

東京街 / 福榮街 發展項目 (SSP-015)



第二階段社會影響評估

For viewing only. If any person wishes to make copies of the reports, please visit Urban Renewal Authority at 26th Floor, Cosco Tower, 183 Queen's Road Central, Hong Kong to enquire about the copying service. Copying service will be subject to charges by the Urban Renewal Authority.

文件只供參閱。如希望複印文件，請到臨香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓市區重建局查詢有關複印服務，市區重建局將收取相關費用。

目錄

頁

1. 引言	1
2. 背景	2
3. 人口及住戶特點	4
4. 社會經濟特點	7
5. 住屋意願	10
6. 就業狀況及工作地點	12
7. 經濟和就業影響	15
8. 社區網絡	18
9. 子女的教育需要	21
10. 有特殊需要的社群	23
11. 商舖影響	26
12. 所需的紓緩措施	33

1. 引言

1.1 政府於 2011 年 2 月公布的新《市區重建策略》(下稱《市區重建策略》) 規定，市區重建局(市建局) 會為建議的重建項目進行社會影響評估研究，形式為「在政府憲報公布建議重建項目前，進行第一階段社會影響評估」；及「在政府憲報公布建議項目後，進行第二階段社會影響評估」。

1.2 市建局於 2013 年 3 月 8 日刊憲開展 SSP-015 東京街 / 福榮街發展項目(該項目)。該項目的第一階段社會影響評估已於 2013 年 3 月 8 日公開予公眾參閱。本報告是於刊憲公布該項目後而撰寫的第二階段社會影響評估。是次社會影響評估是以 2013 年 3 月 8 日至 3 月 10 日期間所進行的凍結人口調查及其後至 2013 年 4 月 8 日的預約家訪所收集回來的實際數據及意見調查為基礎的。

1.3 本報告是根據《市區重建策略》第 37 段的規定所撰寫，其中涵蓋了該項目對範圍內的居民、家庭、以及商戶的影響，包括：-

- (a) 受建議項目影響的居民人口特點；
- (b) 受影響居民的社會經濟特點；
- (c) 受影響租戶的安置需要；
- (d) 受影響商戶的搬遷需要；
- (e) 受影響業主和租戶的住屋意願；
- (f) 受影響業主和租戶的就業狀況；
- (g) 受影響業主和租戶的工作地點；
- (h) 受影響業主和租戶的社區網絡；
- (i) 受影響家庭子女的教育需要；
- (j) 長者的特殊需要；
- (k) 弱能人士的特殊需要；
- (l) 單親家庭的特殊需要，尤其是有年幼子女的單親家庭的特殊需要；
- (m) 建議項目對社區的潛在影響所進行的詳細評估；以及
- (n) 所需紓緩措施的詳細評估。

1.4 救世軍已被「市區更新基金有限公司」續任為本發展項目的市區重建社區服務隊(社區服務隊)，其職責為受項目影響的居民提供協助及意見。市建局將分析社會影響評估期間發現有需要或要求協助的個案轉介社區服務隊跟進。

住用單位因未能與營運者取得聯絡或懷疑是空置，所以不能進行調查。30個非住用單位中，有22個單位證實有營運者及成功與22位營運者進行了凍結人口調查（1位營運者佔用了2個單位；另有2位營運者共同使用一個單位）。有關營運者對調查的回應則成為本報告第11節（商舖影響）的分析基礎。

2.3 由於部份住戶聲稱佔用多於1個單位，所以在54個成功調查單位裏共有127個住戶。這127個住戶所回應的資料會作為此社會影響評估報告的基礎。這127個住戶的回應中，有2個住戶選擇只回應凍結人口調查問卷的問題，但拒絕回應社會影響評估問卷的問題（1個住戶為自住業主，另1個為租戶）。這127戶人在凍結人口調查問卷所披露的資料如住用身份、在現址居住年期、年齡、性別、職業、工作地區等已反映在本報告內，而他們所拒絕回應的社會影響評估問卷問題則在本報告分析相關問題時被歸類為「沒有回應」。

2.4 有關受影響住戶單位內的狀況，約有68%的受訪住戶表示其住所過去一年曾間中或經常出現滲水 / 漏水問題，另約有61%的住戶表示其住所曾間中或經常出現石屎剝落問題。食水及沖廁水方面，大部份住戶都表示大廈食水供應沒有問題，但約有23%受訪住戶表示其單位間中或經常出現無水沖廁的情況。至於單位居住環境方面，分別約有72%、65%及74%的受訪住戶表示過去一年曾間中或經常受噪音、室內空氣混濁 / 不流通及室外空氣污染 / 差等問題影響。圖2.2顯示受訪住戶對有關其單位內的狀況及居住環境的意見。

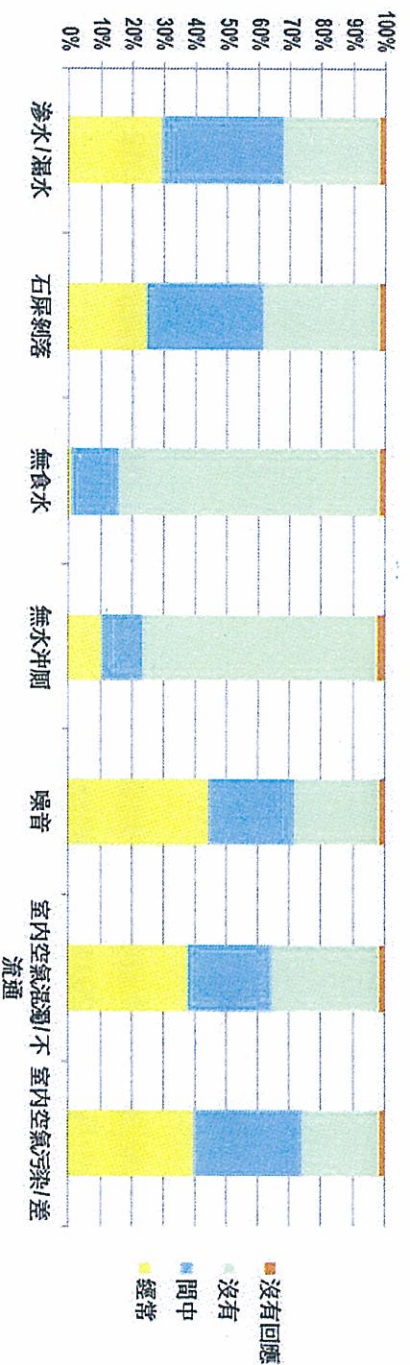


圖 2.2 單位內狀況

2.5 在大廈消防及清潔方面，約有 32% 受訪住戶表示過去一年曾間中或時常發現大廈樓梯 / 走廊被雜物阻塞。約有 59% 受訪住戶表示公共地方出現衛生或清潔欠佳等情況（如天井、樓梯、走廊等）的次數與前者相近。就治安問題，分別有 47% 及 27% 住戶表示過去一年曾間中或時常出現有陌生人出入及偷竊、打劫、吸毒等問題。圖 2.3 顯示受訪問的住戶對有關其所居住大廈的消防、環境衛生及治安等問題的意見。

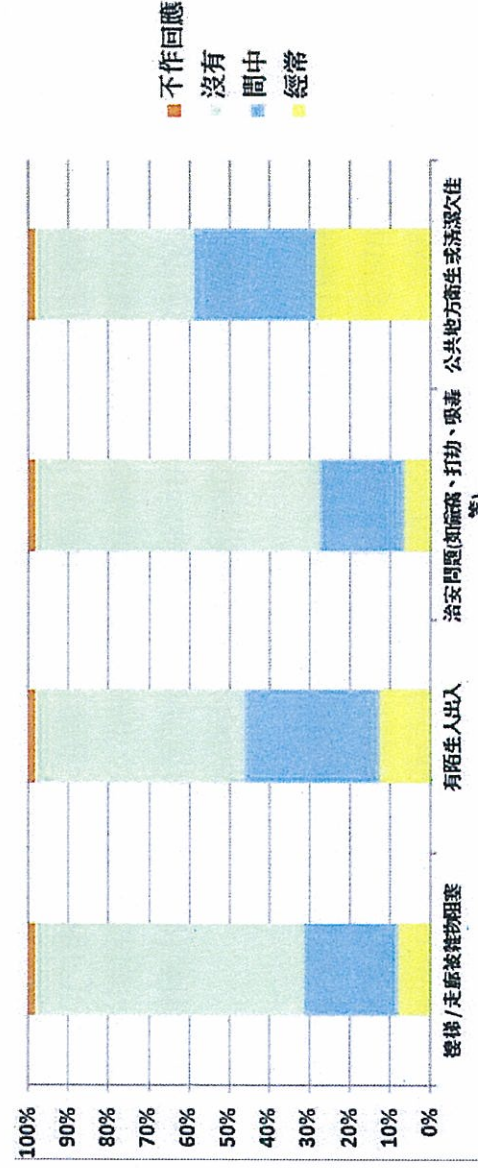


圖 2.3 單位內居住環境

2.6 受訪問的住戶中，有大部份回應者(約 75%)表示支持 / 強烈支持進行建議中的重建項目，另有約 12% 表示中立或對項目沒有意見，約 12% 表示反對進行該項目計劃，只有約 1% 的住戶沒有回應有關問題。

3. 人口及住戶特點

3.1 本報告內用作比較的全港平均數字，除特別註明外，是根據政府統計處於 2012 年 3 月出版的 2011 人口統計結果。

3.2 在項目範圍內被成功訪問的 127 個住戶中合共有 304 人居住，表示每戶平均家庭成員數目約為 2.39 人，這較全港相關數字每戶 2.9 人為少。項目範圍內的平均家庭成員數目較低，可能是由於項目範圍內有較多的單人家庭 (44 戶)，該類家庭佔本項目受訪住戶總數約 35%。此外，由於有一些自稱為自住業主的受訪者聲稱

佔用多個疑似空置及被分間的細小單位作自住用途。這可能令項目內的住戶數目比真實情況少。

3.3 基於成功調查的住宅單位數目（154 個）及受訪住戶數目（127 戶）而得出的同屋共住戶數約為 1.21，這數字稍高於 2011 年中期人口普查中永久私人住宅的全港「同屋共住」戶數字（1.00）。但該「同屋共住」戶數字其實並未能反映該項目內住戶的真實擠迫情況。在核准建築圖則顯示有 55 個住用單位，其中 53 個已成功進行調查並確定為住宅用途，餘下的 2 個單位，1 個為閣樓單位，1 個為上層單位，皆用作非住用用途。在建築圖則批准的 55 個原有住宅單位中，23 個單位（包括 2 個非住宅用途單位）仍保留為沒有分間單位（即只有 1 個住戶的單位），1 個單位被分間為 5 個房間並有共用洗手間，該單位內有 4 個住戶。餘下的 31 個原有住宅單位被發現已分間成約 125 個疑似有獨立設施的分間單位（「劏房」）總括來說，項目內 58% 的原有批准單位有「劏房」情況。圖 3.1 顯示項目的核准建築圖則單位的分間單位所佔的百分比。

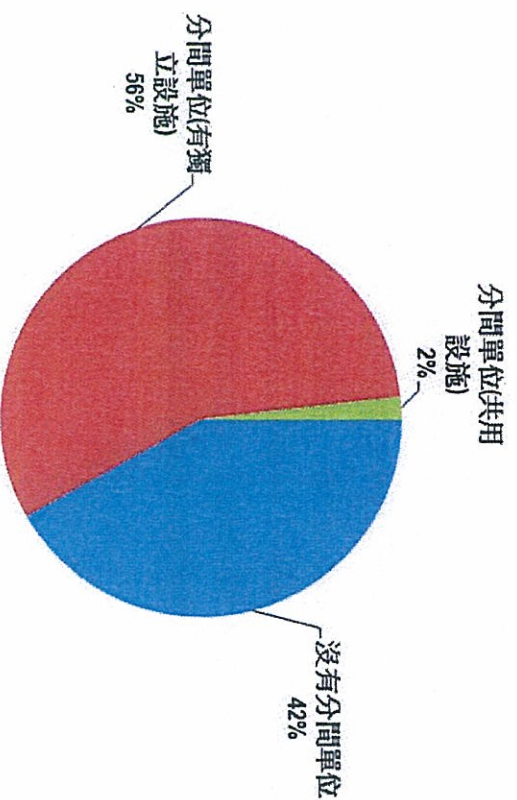


圖 3.1 核准建築圖則單位的分間單位百分比

- 3.4 除以上發現的原有住宅單位被分間成細小單位外，項目內還有 5 個有獨立門戶的閣樓單位，其中 2 個被用作非住宅用途，1 個用作住宅用途，餘下 2 個未能調查。項目內 15 個天台單位，13 個證實有人居住，2 個疑似住宅用途的單位在凍結人口調查中未能與住戶取得聯絡及進行調查。由於在項目的核准建築圖則內並沒有天台單位，這些天台單位懷疑是僭建物。
- 3.5 如以原有單位數目為基數，而分間單位(不論有否設有洗手間)亦考慮為「共用」單位的話，項目範圍內的同屋共住戶數字其實很高(約 2.3) (127 戶 / 55 個單位)。其中只有 5 個大廈原有單位於土地註冊處資料顯示已分間為 17 個獨立分契單位。
- 3.6 項目內大部份的分間單位及板間房相信並不符合現時的建築及防火條例或標準，對居住環境，防火安全構成潛在威脅。額外的承重亦會影響樓宇結構。
- 3.7 在凍結人口調查中登記了 304 名居民，其中 25 人未有提供年齡資料。279 名有回答的居民當中，男性佔 142 人，女性佔 137 人，即女性與男性居民人口比例為 96 比 100。
- 3.8 有回應調查的 279 位居民中，年齡介乎 25-64 歲的經濟活躍人口佔項目內人口的大多數(約 63%)。這一組別與 15-24 歲青年組別(約 15%) 稍高於全港相關年齡組別的人口百分比(62.7%及 12.4%)，而佔項目人口約 12.2%的 0-14 歲年齡組別人(士與全港的相關百分比相近(11.6%)。佔項目人口約 10%的長者(65 歲或以上長者)較全港的相關數字 13.3%為低。由於以上資料顯示項目範圍內的長者及兒童百分比不是太高，預計有足夠資源協助及處理有關個案。圖 3.2 顯示項目的年齡分佈。

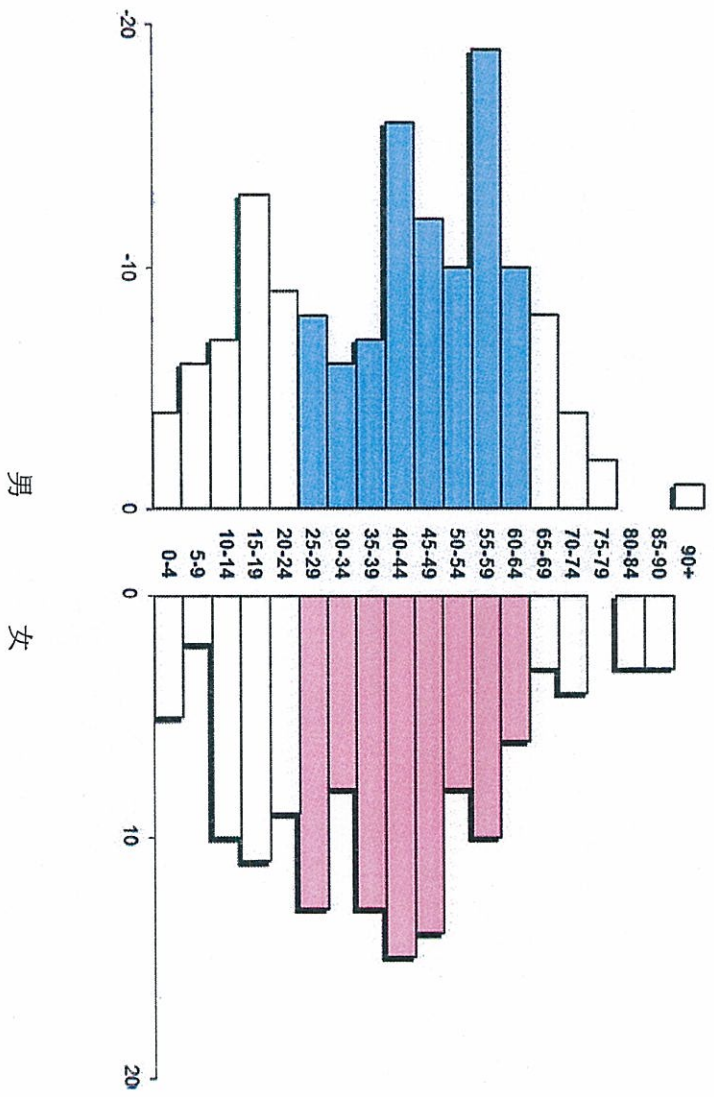


圖 3.2 年齡分佈

4. 社會經濟特點

收入水平

4.1 市建局記錄及分析了該項目內住戶的每月收入資料。如圖 4.1 所示，約 46% 的住戶每月收入低於港幣 10,000 元，比例遠高於全港的平均數字 (24%)。而收入低於每月港幣 4,000 元的住戶比例則為 10%，亦高於全港相關數字 (2011 年人口普查結果是 9%)。有 2 個住戶因拒絕回應社會影響評估問卷，在以下的分析中被歸類為「沒有回應」。估計由於項目內有大量租金較低廉的分間單位供應，因此吸引了較多低收入家庭入住。倘若這個重建項目日後正式獲政府授權進行，現時項目內較高比例的低收入家庭(如合安置資格)或會增加對安置到出租公屋的需求。

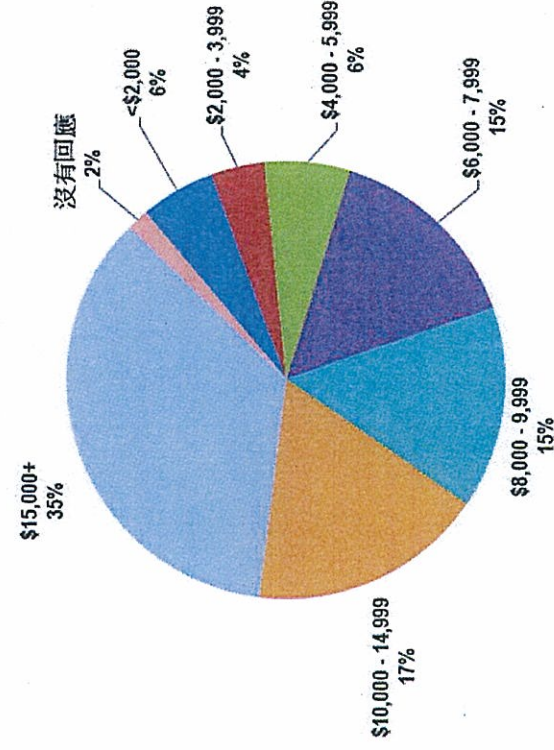


圖 4.1
住戶收入 (每月港元)

4.2 在 127 個受訪住戶中，有 19 個家庭共 37 人 (佔項目總人口 304 人中約 12% 或項目總住戶數目的 15%) 正接受綜合社會保障援助 (綜援)，另有 3 個家庭合共 9 人 (佔項目人口少於 3%) 表示打算申請綜援。項目內正接受綜援的人口百分比高於 2011 年底全港相關水平 (6.3%)。有關居民所面對的生活財政困難值得關注，相信他們對安置及福利援助有較大的需求。若項目正式推行，這些居民在重置居所及相關問題上較其他居民更受影響。

居留身份

4.3 據調查結果顯示，如圖 4.2 所示，在 304 名居民中有 39 名居民（約佔項目人口 13%）表示受到在港居留限制。此類住戶可能不符合入住香港房屋委員會（房委）及香港房屋協會（房協）的出租公屋的資格。但市建局及社區服務隊會根據一些家庭的真正需要，視為特殊及個別個案考慮，或會以體恤角度給予安置。若有需要，市建局及社區服務隊亦可以協助受影響住戶從私人市場尋找可負擔租金的合適居所。

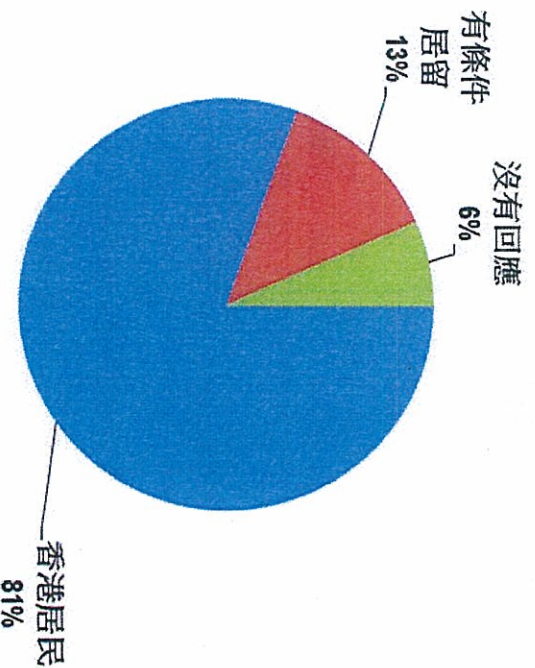


圖 4.2
香港特別行政區居留身份

4.4 圖 4.3 顯示受項目影響住戶在現址居住的年期。合共約 55% 的住戶表示在項目範圍內居住不足 5 年，他們當中又有約 22% 居住不足 1 年。項目內只有約 15%（19 個住戶）的住戶居住了 20 年以上，在這群已居住了 20 年以上的住戶當中，其中 9 戶為長者戶或與長者同住的家庭。這些年長人士可能在適應新環境方面有困難，在安置期間及安置後，社區服務隊其中一項重要的工作是透過導向服務及居民聚會等活動，幫助這些有需要的居民適應新環境。

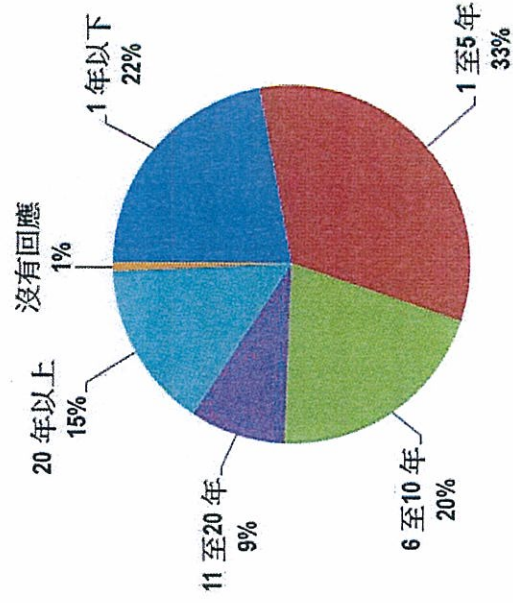


圖 4.3 現址居住年期

5. 住屋意願

安置需要及地點意願

5.1 如圖 5.1 所示，項目範圍內有 22% (28 個住戶)¹ 的被訪者屬自住業主，數字遠低於全港的平均百分比 52%，這數字亦反映項目範圍內有很多業主分間其單位出租而非自住（請參閱本文第 3.3 段）。項目範圍內約有 69% 的住戶是租戶（包括租戶、二房東及三房客，其中二房東及三房客約佔 3%），其他（被許可人及佔用人）約有 9%。項目內租客比例較高，如項目被授權推行而租客是合資格租戶，這可能會增加對安置服務的需求。項目內有 12 個居於天台單位的住戶。當中 6 個住戶自稱為租客，1 個住戶自稱為三房客，另外 5 個住戶的身份被界定為被許可人或佔用人。根據現行條例，這些天台戶並不符合資格得到出租公屋的安置，但如家庭有真正需要，當局會視為特殊情況及個別個案考慮，或會以體恤角度給予安置。

¹ 自住業主身份未經核實，報告內有關自住業主的回應是基於問卷所得資料而已。

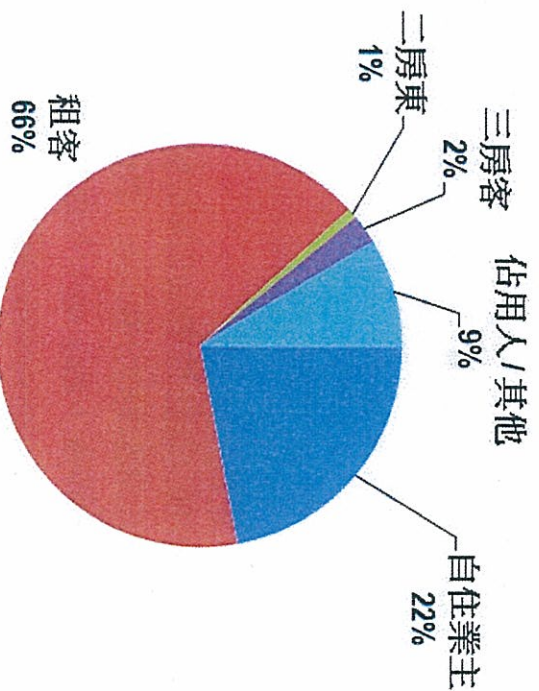


圖 5.1
房地產權 / 租戶 (住宅住戶)

受影響業主

- 5.2 受訪的 28 位自住業主中，有 20 位(約 71%)表示會選擇於深水埗區尋找新居所。3 位自住業主(約 11%)表示會在其他區尋找新居，其中有 1 位業主表示希望選擇啟德「樓換樓」計劃的單位。5 位(約 18%)表示未有決定。
- 5.3 對於新居面積，13 位業主(約 46%)表示會選擇跟現時單位面積相若的單位搬遷，9 位(約 32%)，表示會選擇較現時單位為大的單位，4 位(約 14%)表示會選擇較現時單位為細的單位，1 位業主表示新居的面積要視乎在市建局的賠償金額以外所需的補貼金額。另有 1 位業主(約 4%)表示未有決定。
- 5.4 樓齡方面，受訪的 28 位自住業主當中，只有 2 位(約 7%)表示想尋找跟現居樓齡相若的單位搬遷，大部份自住業主(20 位,約 72%)想找較現居樓齡為新的單位，5 位(約 18%)想找全新單位，1 位表示未有決定。

- 5.5 從以上資料總結，大部份受訪的自住業主表示會於深水埗區尋找新居所(約 71%)，並會選擇樓齡較新但面積跟現時居所相若的單位(分別約佔受訪自住業主的 72%

及 46%)。市建局在獲得發展局局長授權進行此項目後所提出的收購價，即根據受影響自住業主的住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼(即自置居所津貼)，相信可讓受影響的自住業主在同區選擇一些單位面積相若及樓齡較新的單位居住。而希望入住全新單位或想遷回重建單位的自住業主，只要相關法例許可，市建局會在此項目原址或啟德一個地盤提供「樓換樓」計劃，作為自住業主在現金補償及特惠金以外的另一選擇。

受影響租戶

5.6 而受訪的 99 個租戶的住屋意願方面(包括 11 個住用身份為許可人及佔用人的住戶)，約有 85 個租戶(約 86%)表示希望遷往出租公屋，當中有 76 戶(約 90%)選擇西九龍區。只有 2 租戶(約 2%)選擇東九龍區，餘下 7 個租戶(約 8%)沒有回應。居民對有關地點的意願是可以理解的，而每個個案在收購及安置階段時會逐一處理。然而，如上文第 4.3 段及第 5.1 段所述，一些有居留限制的住戶及天台戶並不符得到出租公屋的安置資格，體恤安置要視乎非常特殊情況。

5.7 市建局與房委及房協已同意作出特別安排，在其屋邨內提供安置單位給予合資格的住戶，及提供體恤安置給一些有真正需要安置的個案。在有安置單位可提供的屋邨內，根據房委及房協的網頁資料顯示，深水埗區共有 14 個房委的公共屋邨，而毗鄰的油尖旺、葵青及荃灣區則有 23 個房委的公共屋邨和 6 個房協的公共屋邨。市建局會盡力與房委及房協安排預留單位以配合潛在的安置需求，並優先安排居所予弱勢社群。市建局會視乎安置單位的供應，於切實可行下盡可能為合資格的租客於原區或鄰近地區作出安置。

6. 就業狀況及工作地點

6.1 項目範圍內約有 47%的居民是就業人士，而失業人口則佔約 9.5%。受影響業主和租客的就業情況會在以下 6.2 至 6.6 段作出分析。

受影響業主

6.2 調查中登記了 28 個自住業主家庭內合共 70 人，其中約 49%的居民為在職人士，約 4%為失業人士。圖 6.1 顯示項目範圍內自住業主家庭成員的就業狀況詳情。

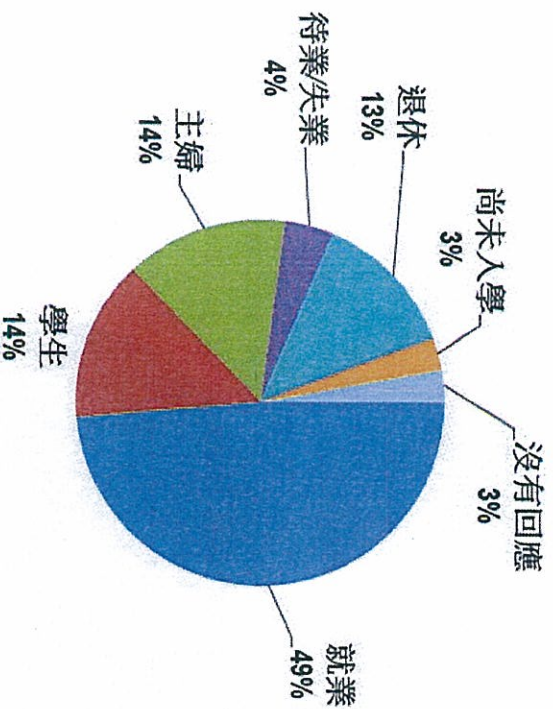


圖 6.1
受影響業主家庭成員就業狀況

6.3 在自住業主的家庭成員中，約 15%的就業人士在深水埗區工作，約 17%於鄰近的西九龍區及荃灣區工作，另約有 21%的自住業主家庭成員在東九龍工作，約有 23%的人士在香港島工作，約 18%的人在新界及離島區工作，約 6%的人沒有固定的工作地點。圖 6.2 顯示有關受影響自住業主家庭成員工作地點的統計資料。由於上班地點比較分散，相信業主住戶在選擇新居地點時彈性會較大。

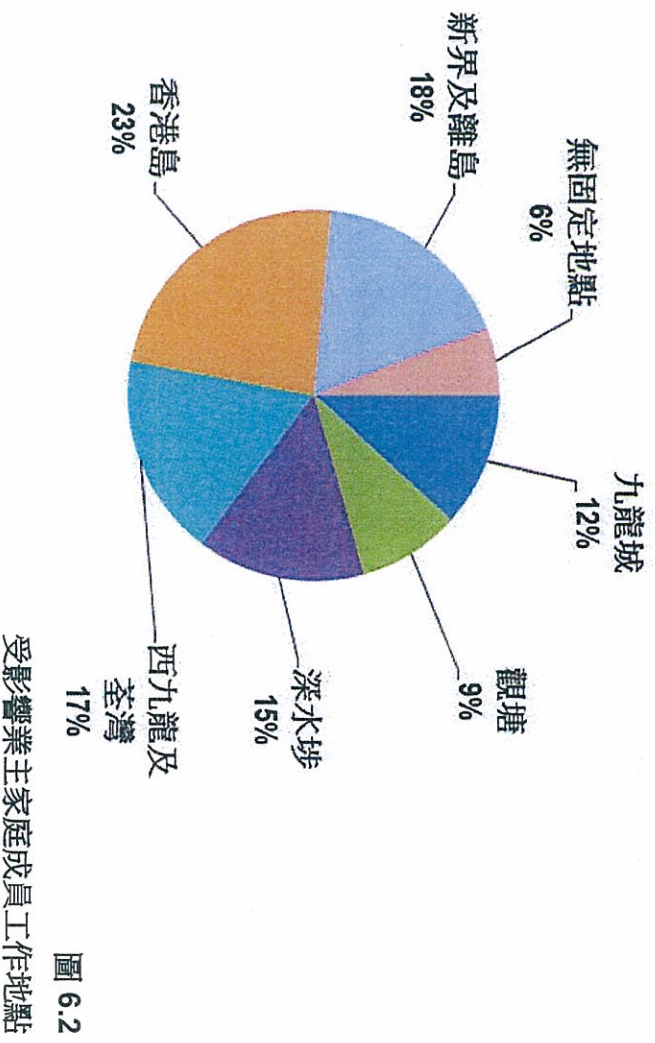


圖 6.2
受影響業主家庭成員工作地點

受影響租戶

6.4 在 99 個受影響租戶（包括 11 個住用身份為許可人及佔用人的住戶）內的 234 名居民中，約 47% 為就業人士，另約 11% 為失業人士（圖 6.3）。

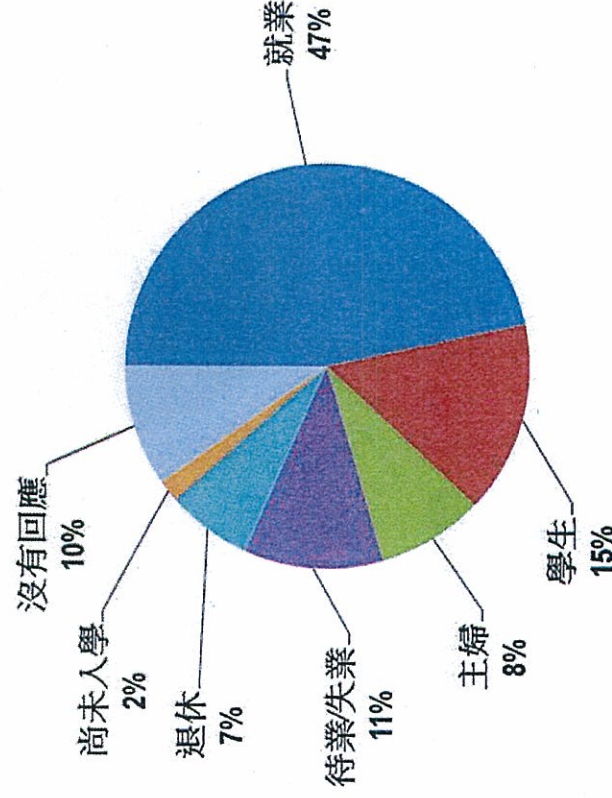


圖 6.3
受影響租戶家庭成員就業情況

6.5 在受影響租戶中，約 21% 的租戶家庭在職人士在深水埗區工作，約 13% 於鄰近的西九龍區及荃灣區工作，約 4% 在東九龍工作。至於在香港島、新界及離島區工作的人士分別佔租戶在職人士的 5% 及 6%。另約有 10% 的人並沒有固定的工作地點，及 3% 在香港境外工作（包括中國大陸），餘下的租戶（約 38%）沒有回應這個問題。根據前文第 5.6 段所指出，大部份選擇公屋的租戶都希望安置在西九龍區，這與上述租戶在職人士的工作地點調查結果吻合（約 34% 的人在西九龍工作）。

圖 6.4 顯示有關工作地點的統計資料。

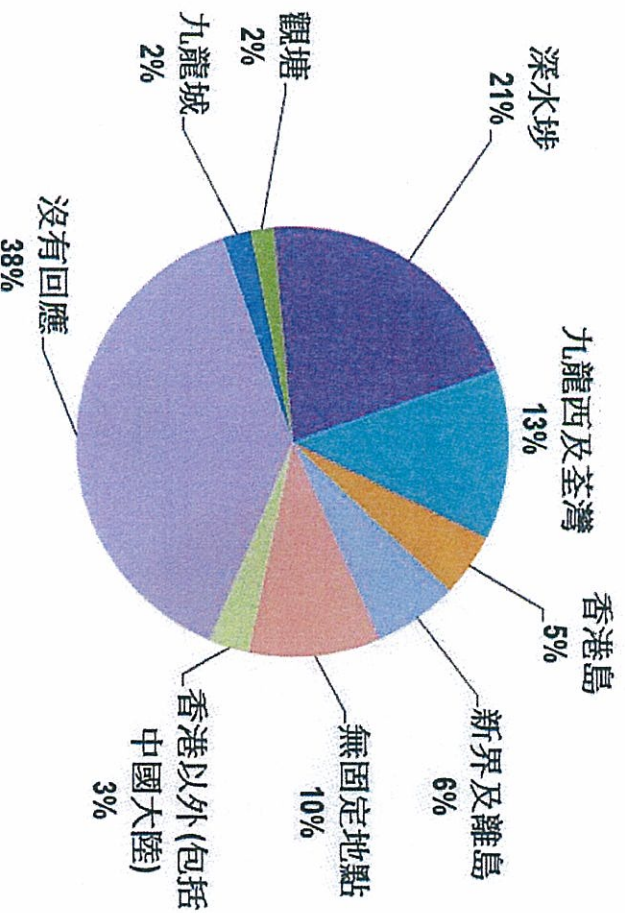


圖 6.4
受影響租戶家庭成員工作地點

6.6 對於九龍或荃灣區工作的在職居民，若他們被安置到其他地區居住，他們會在經濟上擔心因搬遷而引致的較高交通費開支。由於九龍有多個公共屋邨，在收購及安置階段時，市建局會視乎當時單位的供應，盡力協助符合房委及房協公屋安置資格的住戶被編配到他們選擇的地區。一些最受影響的困難戶(如殘疾人士)將會獲得優先選擇權。社區服務隊會調查此類個案，並視乎理由，或會建議為有需要的居民，提供體恤安置居所。

6.7 調查所得的資料顯示自住業主家庭及租戶家庭成員的失業率(分別約 4%及 11%)均較全港失業率的數字為高(2012年12月至2013年2月的全港季度失業數字為 3.4%)。這些在項目內有失業成員的家庭可能有較大的經濟負擔。

7. 經濟和就業影響

受影響業主

7.1 圖 7.1 顯示 28 個自住業主住戶的受訪者預期重建會為他們的就業狀況帶來什麼影響。所有受訪的自住業主(22 個住戶，約 79%)均認為該項目重建不會對他們的

就業構成任何影響。餘下 6 個住戶 (21%) 並沒有對這問題作出回應。

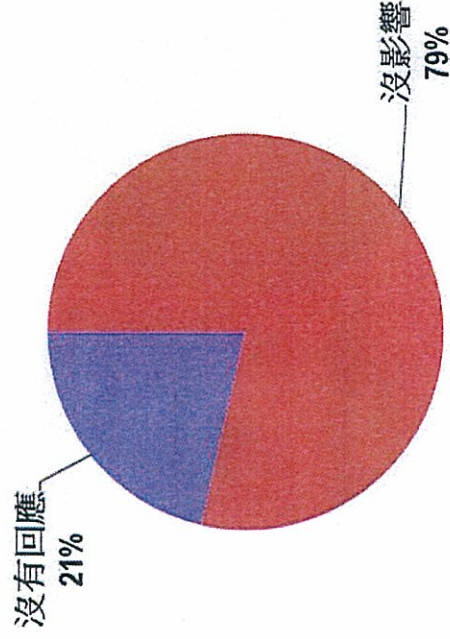


圖 7.1
自住業主就業影響

7.2 圖 7.2 顯示自住業主單位的受訪者預期重建對其家庭經濟狀況的影響。其中 6 位受訪者(約 21%)預期重建會對其家庭經濟狀況帶來良好作用, 9 位(約 32%)認為重建不會對其家庭經濟狀況帶來任何影響, 只有 5 位(約 18%)預計會有負面影響。餘下 8 位 (29%)自住業主沒有回應。

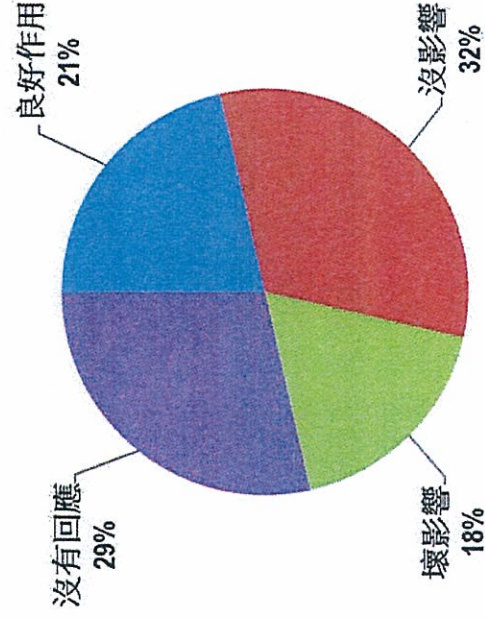


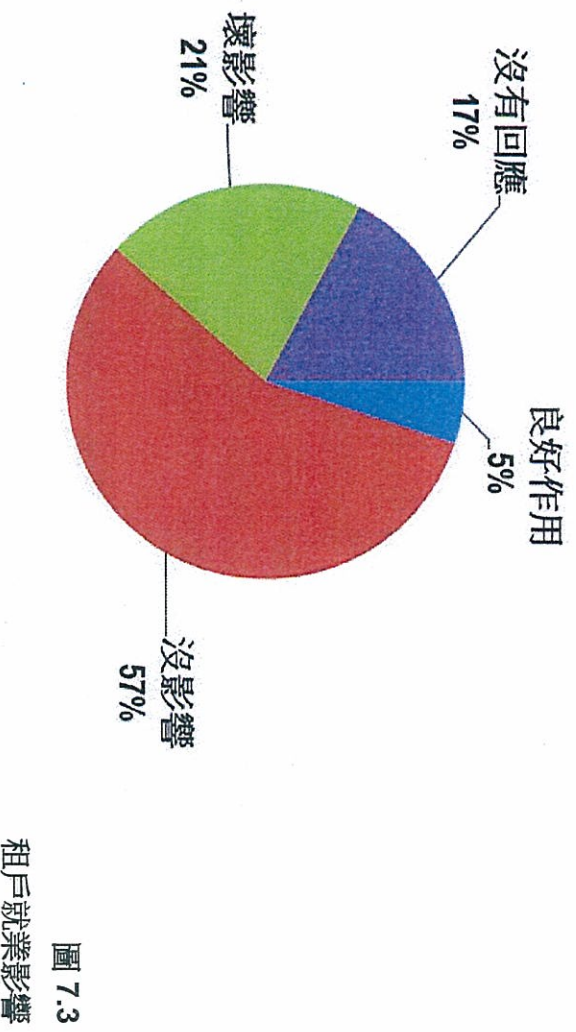
圖 7.2
自住業主經濟影響

7.3 認為重建會為其家庭經濟狀況帶來良好作用的受訪者多認為重建是可增家其家庭積蓄及流動資金。認為重建會為其家庭經濟情況帶來壞影響的 5 位受訪者中,

所有受訪者皆預計生活開支將會增加，1位擔心會因生活開支增加而令其貯蓄及流動現金減少。

受影響租戶

- 7.4 圖 7.3 顯示 99 位租戶單位的受訪者預期重建會為其就業狀況帶來那些影響。5 位 (約 5%) 的受訪者預期重建會對其就業狀況帶來良好作用。大部份受訪者(56 位，約 57%)認為重建對他們的就業不會構成任何影響，有 21 位(約 21%)認為重建會為其就業帶來壞影響。另外 17%沒有回應。租戶家庭主要亦是擔心搬遷後上班不便及花在交通的費用及時間會增加。2 位租戶表示不願意搬遷。另 1 位租戶表示擔心搬遷後不能如現時一樣作為二房東。



- 7.5 圖 7.4 顯示租戶單位的受訪者預期重建對其家庭經濟狀況產生的影響。16 位(約 16%)的受訪租戶家庭預期重建會對其家庭經濟狀況帶來良好作用，22 位(約 22%)認為重建不會帶來任何影響，42 位(約 43%)預期將會是負面的經濟影響。

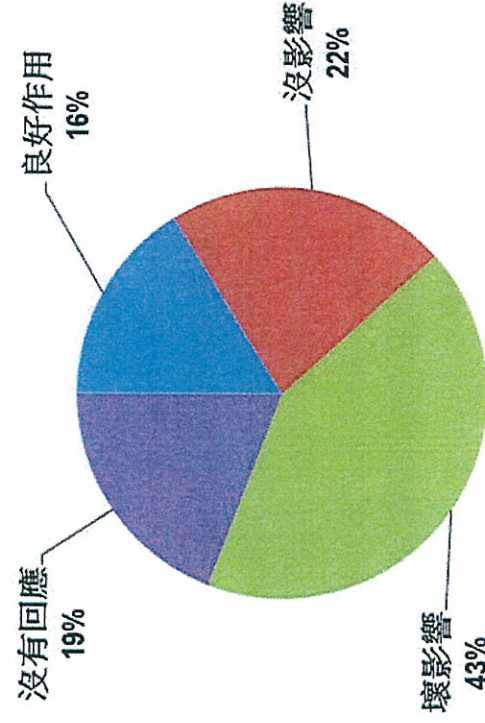


圖 7.4
租戶經濟影響

- 7.6 跟自住業主的回應相近，受訪者認為重建會為其家庭經濟狀況帶來的正面影響包括重建會令其家庭增加積蓄、增加流動資金、開支減少（如獲編配入住公屋後）及解決債務問題。認為重建會為其經濟狀況帶來負面影響的受訪租戶中，有 25 戶預計其生活開支將會增加，有 13 個租戶認為重建會導致其家庭減少流動資金，11 戶認為會導致其家庭積蓄減少。7 戶擔心搬遷支出會令他增加債務問題。
- 7.7 市建局在凍結人口調查後舉行了簡報會，向受影響的業主及租客解釋現行的補償及安置政策，希望能為他們釋疑。

8. 社區網絡

受影響業主

- 8.1 當被問及建議中的重建項目會否影響自住業主住戶的社區網絡時，如圖 8.1 所示，28 個受訪住戶中約有 33% 認為他們現時時的社區網絡將會受到影響，但約有 17 戶 (63%) 的住戶認為他們的社區網絡將不會受到影響。

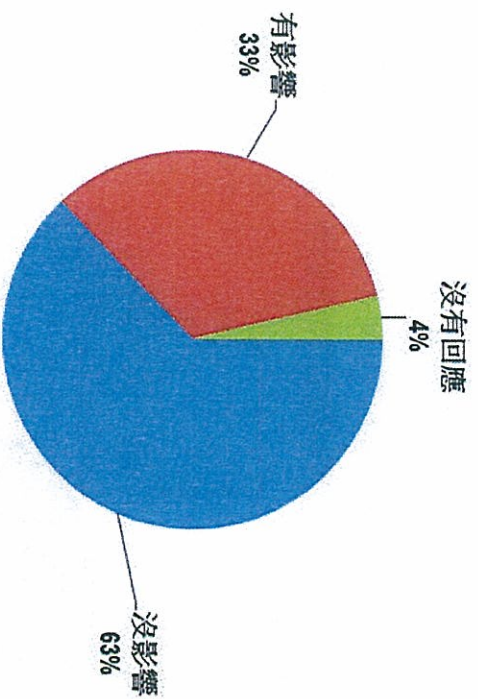


圖 8.1
重建對自住業主住戶的
社區網絡影響

8.2 對於擔心社區網絡可能受重建影響的受訪者來說，認為首三項最受關注的可能受影響的社區網絡分別為與子女 / 親戚有關的網絡（約 30%）、醫療支援（約 23%）及與鄰居及朋友有關的網絡（約 23%）。

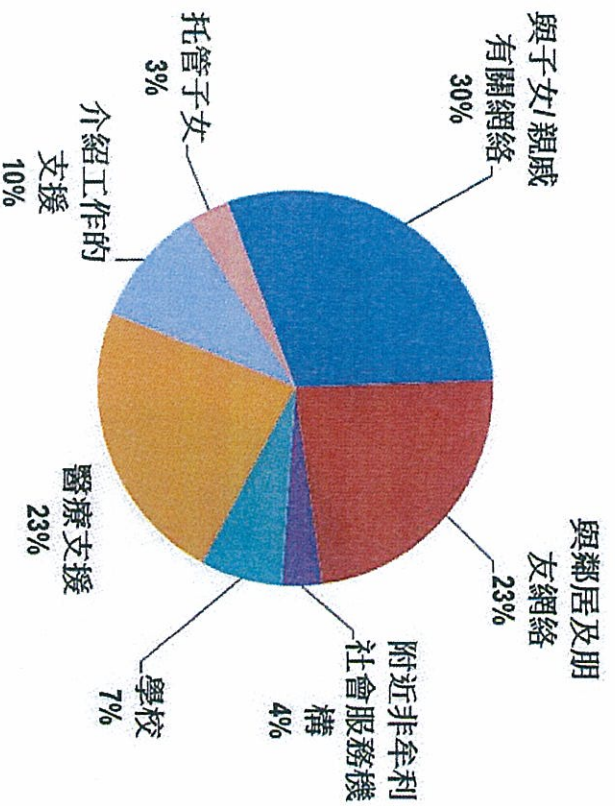


圖 8.2
自住業主住戶受影響的
社區網絡

受影響租戶

- 8.3 當被問及建議中的重建項目會否影響租戶家庭的社區網絡時，約 37 戶 (約 37%) 的受訪租戶家庭認為他們現時的社區網絡將會受影響，大部份租戶 (約 59%) 表示他們的網絡將不會受到影響。

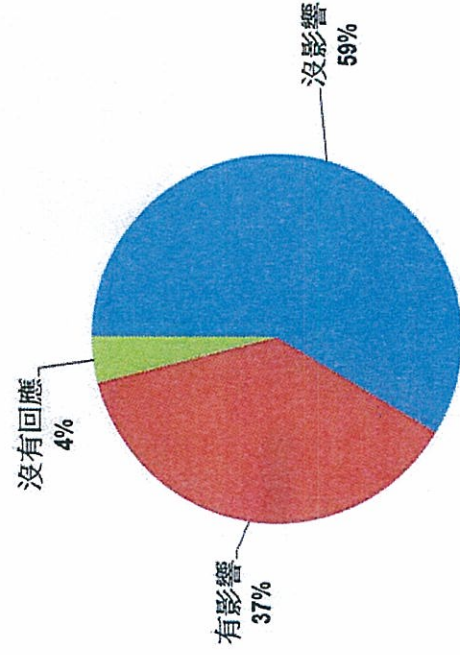


圖 8.3
重建對租戶的社區網絡影響

- 8.4 對於擔心社區網絡可能受重建影響的住宅租戶來說，他們最關注的社區網絡分別為與子女 / 親戚有關的網絡 (約 28%)、與鄰居及朋友有關的網絡 (約 26%)，及附近非牟利社會服務機構 (約 13%)。

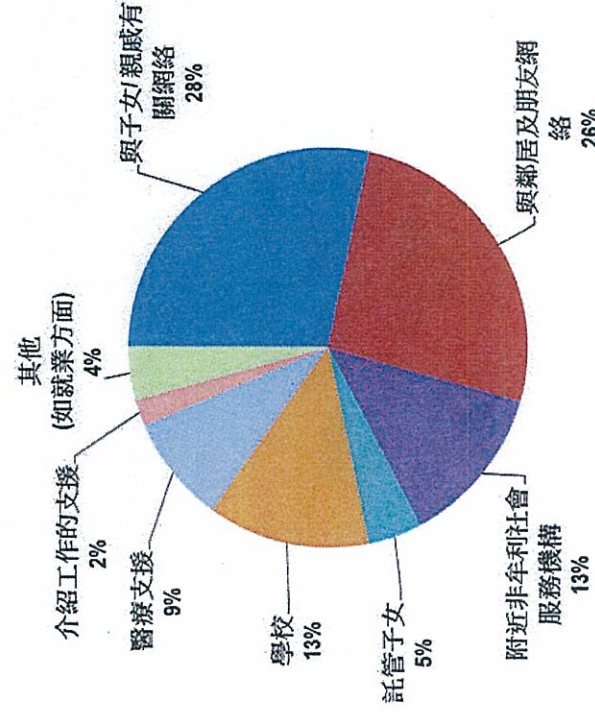


圖 8.4
租戶受影響的社區網絡

8.5 如本文 4.4 段所示，由於有 55% 的住戶只在項目內居住少於 5 年，因此較高百份比的自住業主及租客 (分別為 63% 及 59%) 認為重建不會對其社區網絡構成影響實可理解。

8.6 在居民搬遷前後，社區服務隊會為受影響的居民提供協助適應聚會，幫助他們適應新居及了解區內的各種社區資源，包括醫療及社區設施。這有助他們在新的居住環境尋找適合的醫療 / 社區及宗教團體服務，但是在一個新環境裡，子女 / 親戚的支援是較難重新發展的。若果他們要求安排在親屬附近居住以取得支援，市建局會視乎公共租住房屋單位的供應及受影響居民的安置資格，於切實可行下盡量為他們提供所選擇地區的安置單位。市區重建局亦會為項目內受影響及合資格的自主業主提供「樓換樓」選擇，包括選擇購買未來在現址落成的「樓換樓」單位，使自住業主可以在項目落成後搬回重建地點居住及保留社區網絡。

9. 子女的教育需要

9.1 調查確定了項目範圍內共有 46 名學生，其中 17 名為小學生或幼稚園學生、27 名為中學生、2 名為大專或以上學生。有 24 名學生 (約 52%) 於深水埗區上學，另外 17 名 (約 37%) 在九龍其他地區上學。3 名學生 (7%) 於香港島或新界區上學，2 名學生 (4%) 於外地上學 (包括中國大陸)。圖 9.1 顯示項目內學生的教育程度。

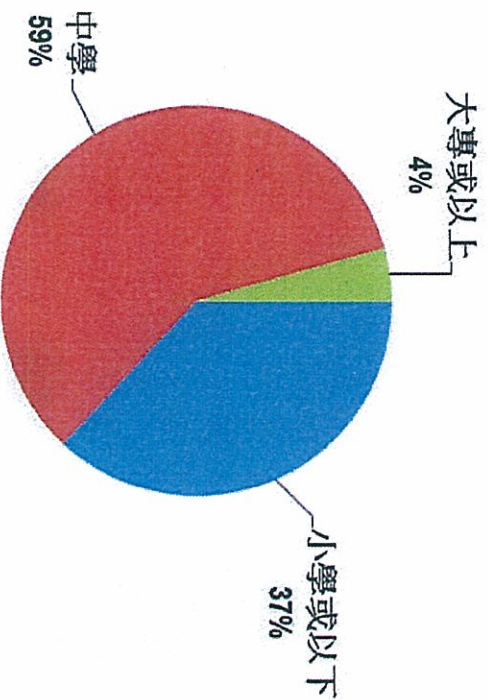


圖 9.1 學生的教育程度

9.2 由於過半數學生均在區內就讀，因此大部份學生（15 名，約 33%）於上學時毋須繳付任何交通費用，21 名學生（約 46%）需付每程 10 元或以下的交通費，只有 6 名學生（約 13%）需付每程 10 元以上的較高交通費。圖 9.2 顯示受訪住戶學生的上學交通費資料。

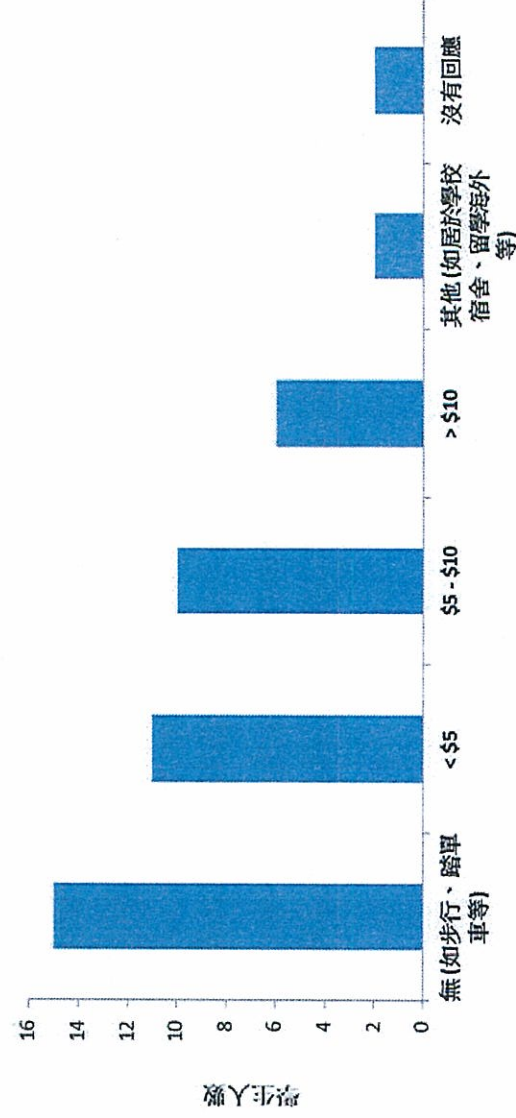


圖 9.2 上學交通單程費用

9.3 圖 9.3 顯示學生上學交通單程時間。其中 22 名學生（約 48%）每程上學時間需要 20 分鐘或以下，只有 3 名學生（約 7%）每程上學時間超過 60 分鐘。

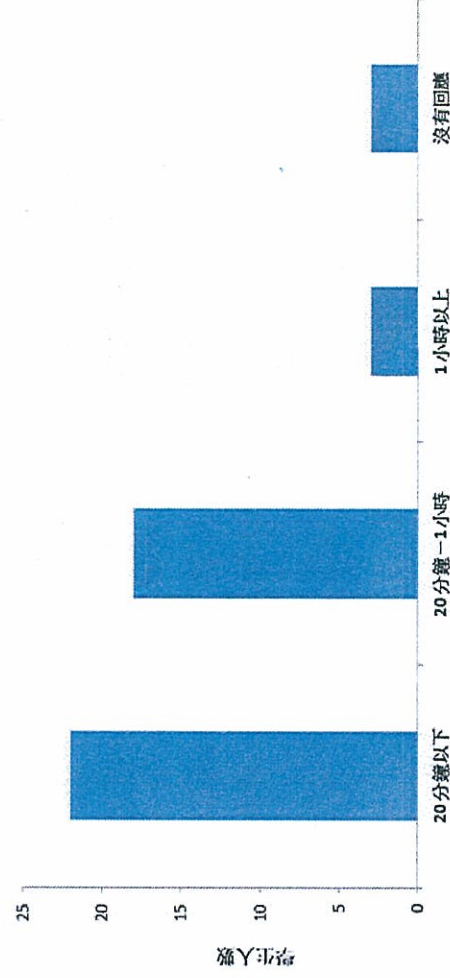


圖 9.3 上學交通單程時間

9.4 在項目範圍內的 46 名學生，他們來自 32 個家庭。46 名學生中有 36 人(約 78%) 來自租戶家庭，而他們 36 人之中有 11 人就讀於小學或幼稚園。若相關租戶家庭選擇被安置於別區的公共屋邨，有關學生便需轉校，這對學生的影響可能會較大。家長希望子女留在原校就讀的意願是可以理解，遷離本區可能對學生構成不便，尤其是小學及幼稚園學生。31 個(約 97%) 有幼稚園、中 / 小學生的受訪家庭住戶預期重建會影響其與托管子女及與子女教學有關的社區網絡，學校及醫療支援(請參閱第 8.1 及 8.5 段)，雖然沒有家庭表示需要在其子女轉校或其他教育方面的幫助，在社區服務隊的協助下，市建局會在收購及安置期間盡力協助受影響的家庭應付子女教育上的需要。在可行的情況下，市建局會向政府有關部門尋求適當協助、資源及服務。

10. 有特殊需要的社群

10.1 此調查特別着重評估長者、弱能人士及單親家庭的需要。
長者(65 歲及以上)

10.2 在成功訪問的住戶中共有 28 位長者於 24 個家庭中居住，當中 4 位是獨居長者，2 位為二人家庭長者(即 1 個 2 人家庭內 2 位皆為長者)，餘下的 22 位長者分別於 19 個家庭與相對年輕的成員同住。大部份受訪長者(20 位)居於租用單位(包括單位住戶身份為佔用人/被許可人/其他)，當中也包括 4 位獨居長者及 2 位二人家庭長者。其餘 8 位則居住於自購單位。

10.3 由於項目內有年長人士，這可能會影響到有關安置單位的種類及與老人關心的服務如醫療設施的可達性。一般而言，長者(特別是獨居長者)獲安置後可能較難適應新環境。希望盡量透過向長者提供安置事宜安排上及日後要遷往屋邨附近環境的資料，以紓緩長者有關的焦慮。

10.4 **圖 10.1** 顯示長者對新居的期望。根據現時出租公屋的標準設計，尤其是專為長者而設的公屋，相信長者會對新居能改善居住環境的大部份期望感到滿意。亦因如此，市建局會鼓勵合資格長者租戶接受出租公屋的安置，令居住環境得到實際改善。

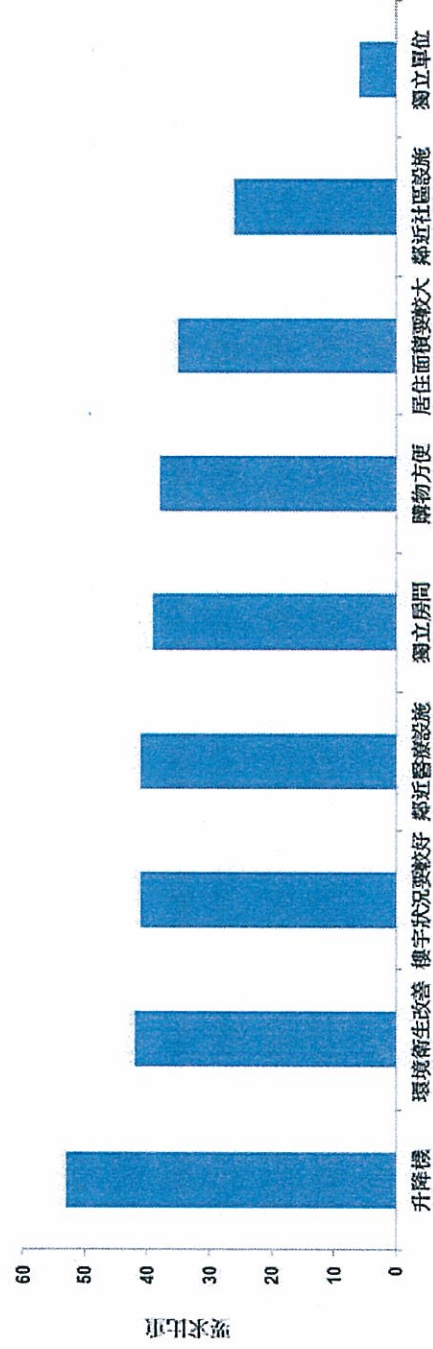


圖 10.1 長者對居住環境的要（根據所選的首三位）

弱能人士

10.5 在調查當中發現有 10 位（約 3%）弱能人士，其中 4 位為行動不便而需使用輪椅出入的人士。2 位是聽障人士，1 位稱有智障問題及 3 位表示有精神健康問題。弱能人士若不乎合正常的安置資格，基於體恤理由，有關家庭或會得到安置。

單親家庭

10.6 調查中發現有 7 個單親家庭，共涉及 7 名兒童。如圖 10.2 顯示，有關住戶對於學校、托兒服務及改善居住環境三方面尤其關注。

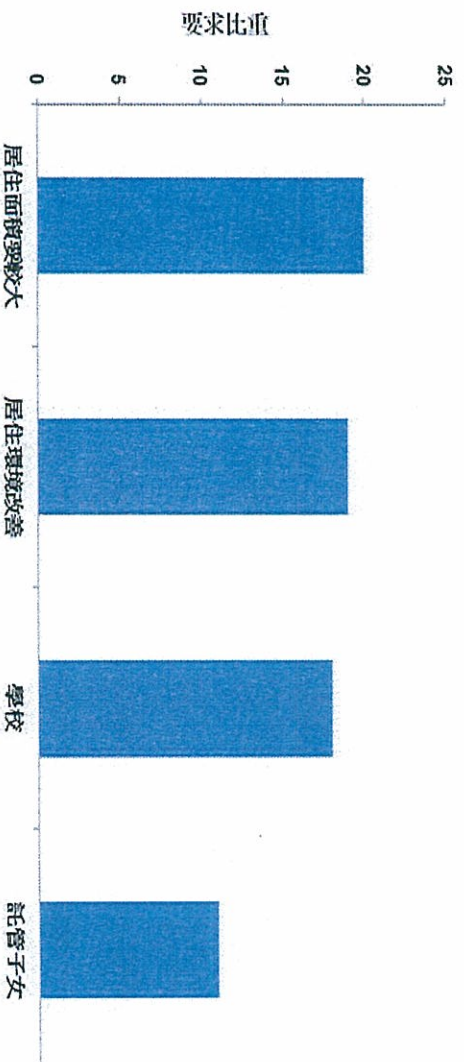


圖 10.2 單親家庭的需要

少數族裔

10.7 受訪的住戶中有 5 個家庭，共 13 人聲稱為非中國籍的少數族裔。在聲稱少數族裔人士中，2 個家庭為尼泊爾裔、1 個家庭為印尼裔、2 個家庭沒有交代其族裔。在包括在少數族裔評估內的 5 個家庭中，只有 1 個家庭內的 1 位成員稱有居留限制，其他人士表示沒有居留限制。

10.8 4 個有進行社會影響評估問卷調查的受訪少數族裔家庭中，有 2 個家庭表示支持或非常支持重建，1 個家庭表示反對本項目，1 個家庭表示沒有意見。其中 1 個少數族裔家庭是單親家庭，另 1 個少數族裔家庭是單人家庭，並稱有精神健康問題。如有需要相信社區服務隊會提供適切的服務及協助。3 個家庭擔心項目可能會影響他們的社區網絡，包括與學校的網絡、與兒童或親戚有關的網絡、與鄰里和朋友有關的網絡、宗教支援網絡及醫療設施網絡方面。2 個家庭擔心項目可能會影響他們的家庭財務狀況及令家庭開支增加，例如要付較高的管理費及增加債務問題。所有 4 個家庭表示願意會見社區服務隊。

11. 商舖影響

11.1 凍結人口調查紀錄了項目範圍內共有 30 個非住用單位，包括 25 個地面商舖和 5 個位於樓上的非住用單位。5 個樓上非住用單位有 4 個是閣樓單位，另一個則位於四樓。有 7 個地舖因未能與用戶取得聯絡，所以不能進行調查。另有 1 個地舖經業主確定為空置。因此，以下評估只包括餘下 22 個成功進行調查的非住用單位。

11.2 調查發現有 22 個商業營運者佔用這 22 個單位，其中有 1 名營運者佔用 2 個單位（擁有一個樓上單位經營業務，並租用一個地舖用作存儲貨物），另有 2 名營運者在同一地舖經營各自的業務。調查發現有 2 名商業營運者各有一名員工居住於他們營運的單位內。22 個商業營運者當中，有 14 個回應凍結人口調查問卷和社會影響評估問卷，餘下 8 個只選擇回應凍結人口調查問卷的問題，拒絕回應社會影響評估問卷的問題。因此，在本章節所分析有關單位大小，在現址經營原因、年期及業務表現等，是根據有完成社會影響評估問卷的 14 個營運者所作的回應。這些回應有可能並不代表其他 8 個選擇不回答社會影響評估問卷的營運者狀況或意願。

11.3 如第一階段社會影響評估所指出，位於項目範圍內的東京街 32 號樓宇背面亦發現有 1 間在後巷經營的理髮店，在不屬於項目範圍內的潤發大廈平台牆身伸延出來的帳篷下經營。由於理髮店位於項目範圍外，不在凍結人口調查的登記範圍內，所以不會包括在本報告內。

11.4 22 個成功進行調查的非住用單位中，17 個（77%）是由租客營運者佔用，5 個（23%）是由業主營運者自用（圖 11.1）。

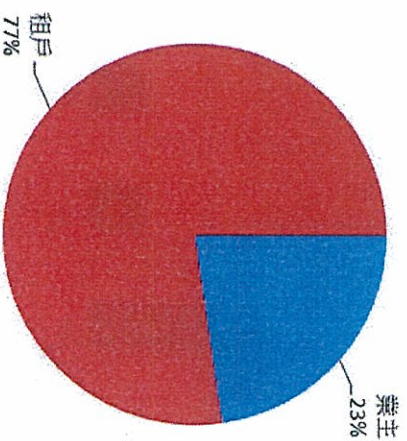


圖 11.1 房地產權 / 租戶 (商業用戶)

11.5 圖 11.2 顯示 22 個非住用單位的業務性質。5 個 (23%) 單位被用作有關士多及時裝的零售用途，另有 5 個 (23%) 單位用作醫療服務包括跌打、西醫診所、牙科診所和兩間中醫診所。3 個 (14%) 單位用作工場 (汽車維修、玻璃及鋼鐵五金工程和洗潔液加工、包裝及零售)，2 個 (9%) 用作倉庫，2 個 (9%) 用作辦工室，2 個 (9%) 用作汽車租賃及貿易。餘下 3 個單位包括一間 (5%) 食肆，一間 (5%) 藥房及一間 (5%) 物流公司 (附錄 1)。上述業務並不是有本區或文化特色。相信這類深水埗區常見的零售及服務性的商業活動不難在區內其他地方找到合適商舖繼續經營。然而，項目內的 4 個工場營運者(包括在同 1 個店舖內營運的 2 個汽車維修營運者、1 個玻璃/鋼鐵工場的營運者和 1 個營運洗潔液加工工序的營運者)的行業則需要尋找一些店舖，其有關用途能符合該店舖在地契、城市規劃及大廈公契上的要求。如這些營運者最後未能找到合適的店舖繼續經營，他們可能需要結束業務，但會得到市建局根據既定法例作出的賠償。14 個回應的營運者中，有 3 位表示他們的生意是連鎖式或有分店。

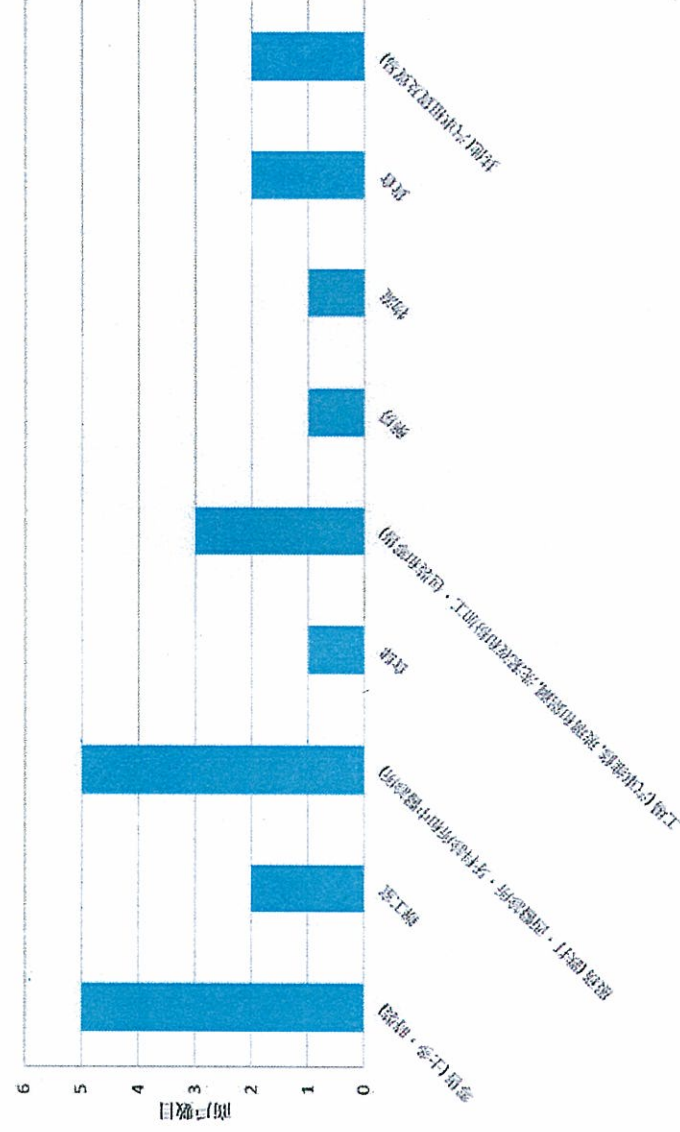


圖 11.2 用途分類 (已調查的個案)

11.6 就 14 位受訪的營運者回應其非住用單位面積的調查顯示，沒有人表示他的單位在 50 平方呎以下或 2,000 平方呎以上。一半單位 (7 個) 面積在 101 至 1,000 平方呎之間。6 個單位(約 43%) 的單位介乎 1,001 至 2,000 平方呎之間，餘下的單位(7%)營運者表示其高舖約只有 50 至 100 平方呎。〔註：有關的非住用物業實際面積需待項目獲發展局局長正式授權執行後所進行之詳細測量方能確定。〕。

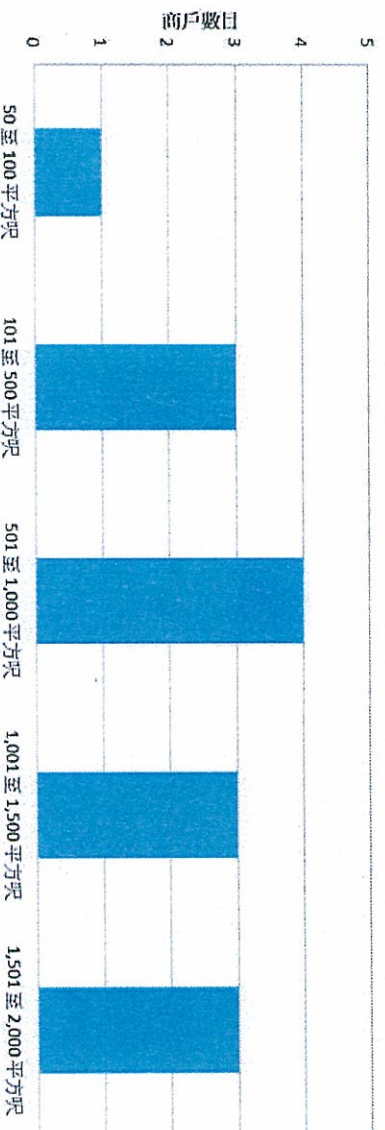


圖 11.3 據受訪者表示的非住用單位的面積分佈

11.7 在受訪的 14 名營運者中，1 個 (7%) 強烈支持重建，6 位 (43%) 表示支持重建，5 位 (36%) 營運者表示反對建議的重建項目，2 位 (14%) 營運者表示強烈反對。對項目表示支持多因認為項目內樓宇狀況欠佳，應拆卸重建，且重建能改善社區環境，其中 1 位認為項目的補償金額合理。而不支持有關項目的營運者則表示他們擔心其商舖營運受影響，同時擔心尋找新商舖會有困難，不能承擔昂貴租金、重建會破壞社區網絡或文化及補償不足。總括來說，支持及反對的意見各佔一半 (圖 11.4)。

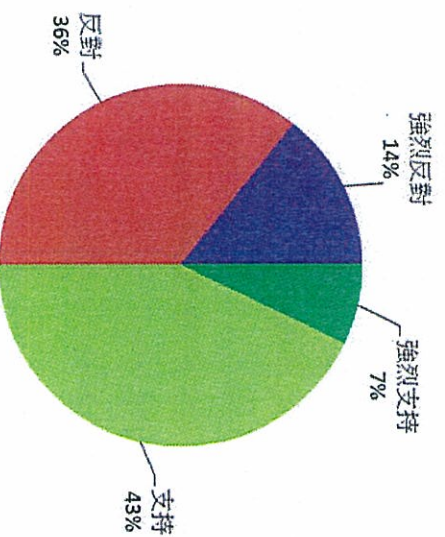


圖 11.4 商戶對重建意見

11.8 14位受訪營運者中有4位(29%)表示搬入此區或現址前曾經在九龍其他地區經營業務。由於他們有相關經驗,相信他們比較容易適應在其他地方繼續經營。有10位營運者(71%)表示他們只曾在深水埗區內經營業務。由於這些營運者已在當區經營了長久時間,對於當區的經營環境非常熟悉,但如要遷往其他地區繼續經營,可能會較難適應。

11.9 關於營業年期,1位(7%)只在現址營運小於5年。其他的營運者均已經營了該業務相當時間。2位營運者(14%)表示已在現址營運了超過30年。2位(14%)表示營運了21至30年,5位(36%)營運了11至20年,4位(29%)營運了5至10年(圖11.5)。

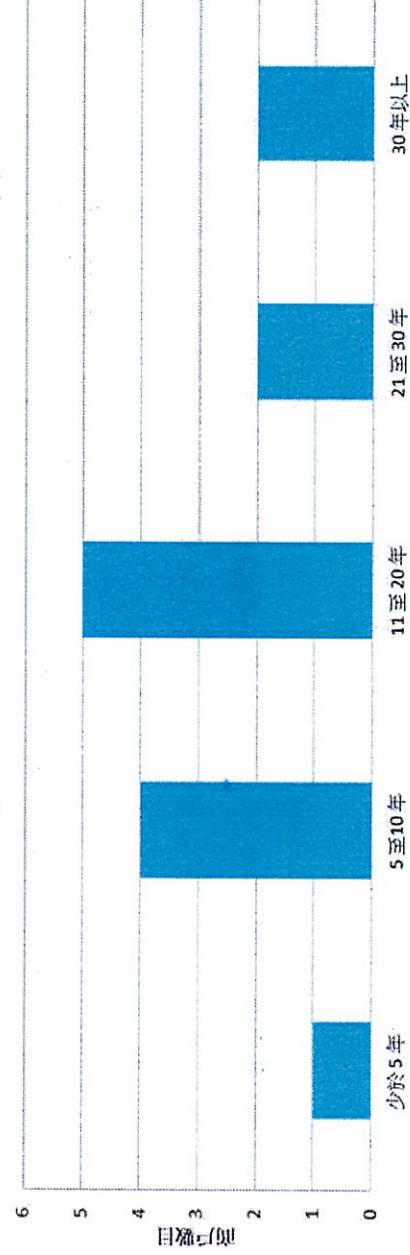


圖 11.5 商戶在現址經營年期

11.10 圖 11.6 顯示 14 位願意回應的營運者指出他們在現址經營的原因,有 3 位營運者選擇多於 1 個原因。有 7 位 (50%) 營運者認為經營地點有租金便宜, 4 位認為附近客源充足為選擇現址經營的主要原因。 3 位認為鄰里關係良好為主因。 2 位認為經營地點方便泊車及貨物上落, 2 位選擇聚群效應是主要原因。 有 1 位認為現址方便供應商及顧客, 及業務有悠久歷史是主因。 3 位選擇其他原因, 包括方便顧客、交通便利及居於鄰近地方為現址經營的原因。

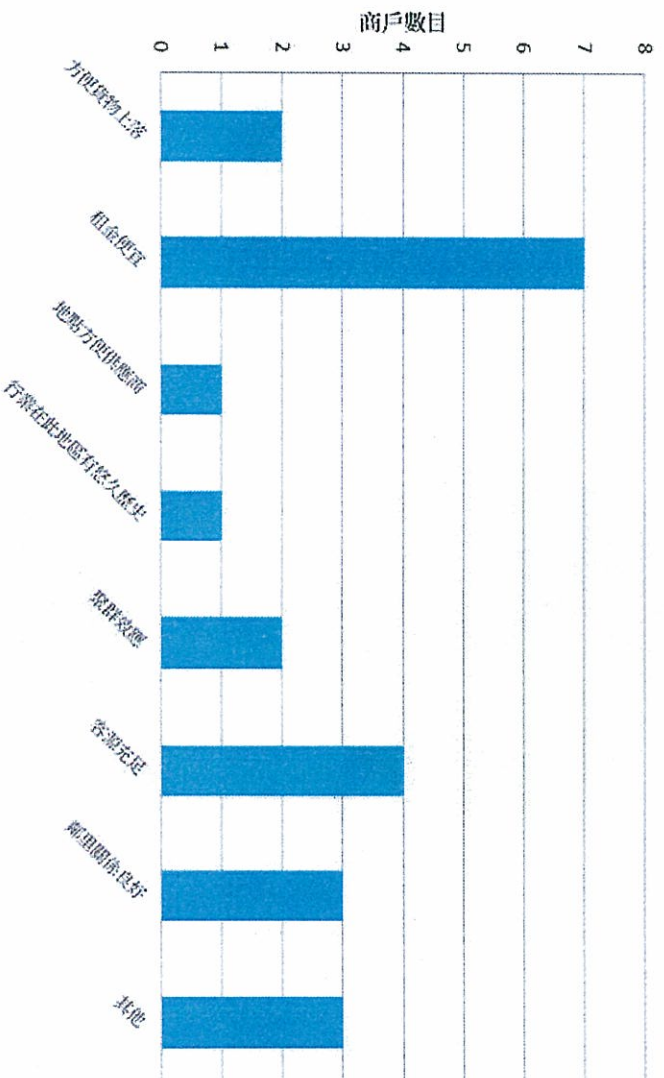


圖 11.6 營運者在現址經營的原因

11.1.1 對現時店舖業務的滿意程度，11 位（79%）表示業務情況令人滿意，另外 2 位營運者（14%）則表示沒意見 / 看法，1 位（7%）營運者表示對現時位置的業務情況不滿意（圖 11.7）。

11.1.2 對於在現時舖位所建立的人際網絡情況，有 10 位營運者（72%）對表示滿意，有 2 位（14%）表示非常滿意，其餘 2 位（14%）表示沒意見 / 看法（圖 11.8）。

11.1.3 對於現時舖位所建立的經濟網絡，如客源、供應商數目及在當區有悠久歷史等，8 位營運者（57%）表示滿意，2 位（15%）表示非常滿意，1 位表示不滿意，1 位表示非常不滿意，1 位則表示沒意見 / 看法。餘下 1 位營運廠商聯合會辦公室的營運者表示在這方面沒有意見（圖 11.9）。

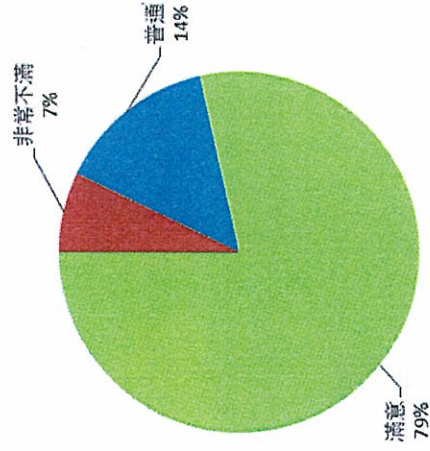


圖 11.7
現時商舖的營運情況

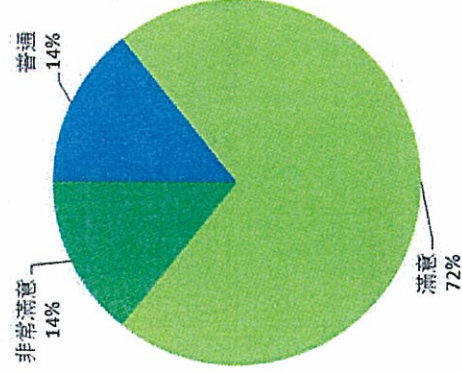


圖 11.8
在現時舖位所建立的
人際網絡情況

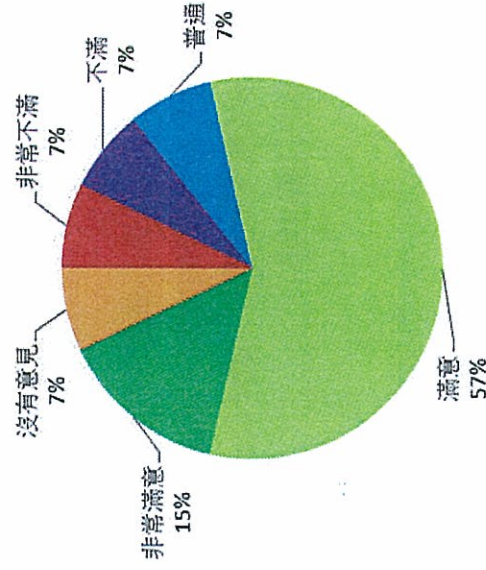


圖 11.9
在現時舖位所建立的
經濟網絡情況

11.14 在訪問營運者就重建而可能作出的未來計劃的問題上，受訪的 14 位營運者中，有 10 位 (71%) 表示他們會於項目範圍附近尋找舖位繼續經營，4 位 (29%) 表示未有決定。沒有營運者表示有意結束業務或在其他地方尋找合適單位繼續經營。

11.15 在訪問營運者如要尋找另一個單位繼續經營，在選擇商舖時所關注的事項時，8 位受訪者選擇多於 1 個關注的事項及 6 位只選擇 1 項關注事項。所有受訪者新舖租金會否過高為他們的關注事項。5 位(36%)擔心會流失現有客源，4 位(28%)營運者表示關注可能失去現時的好鄰里。3 位營運者關注能否找到具備所需特質的單位 (如樓底特高的單位) 及失去聚群效應。有 2 位營運者擔心新店舖的收購成本高。另 1 位經營西醫診所(普通科)的表示擔心他的獨特行業令他難以在其他地區找到適合舖位經營 (圖 11.10)。另 1 位營運者擔心裝修成本高。其中 1 位租戶營運者認為賠償應包括新店舖的裝修費用。

11.16 大部份營運者(12 位，約 86%) 表示希望市建局協助尋找新商舖繼續經營，只有 1 位指不需要協助，另 1 位未有決定。14 位營運者中，只有 4 位(29%)表示希望與市建局或社區服務隊會面；7 位(50%)不希望與市建局或社區服務隊會面；其餘 3 位(21%)沒有回應。

11.17 調查記錄了項目範圍內 22 個非住用單位內的 33 名僱員。只有 2 位營運者的僱員表示關注項目的重建計劃，他們擔心重建可能會令他們失去工作，及日後到新經營地點上班會較為不便。沒有僱員表示希望與市建局或社區服務隊會面。

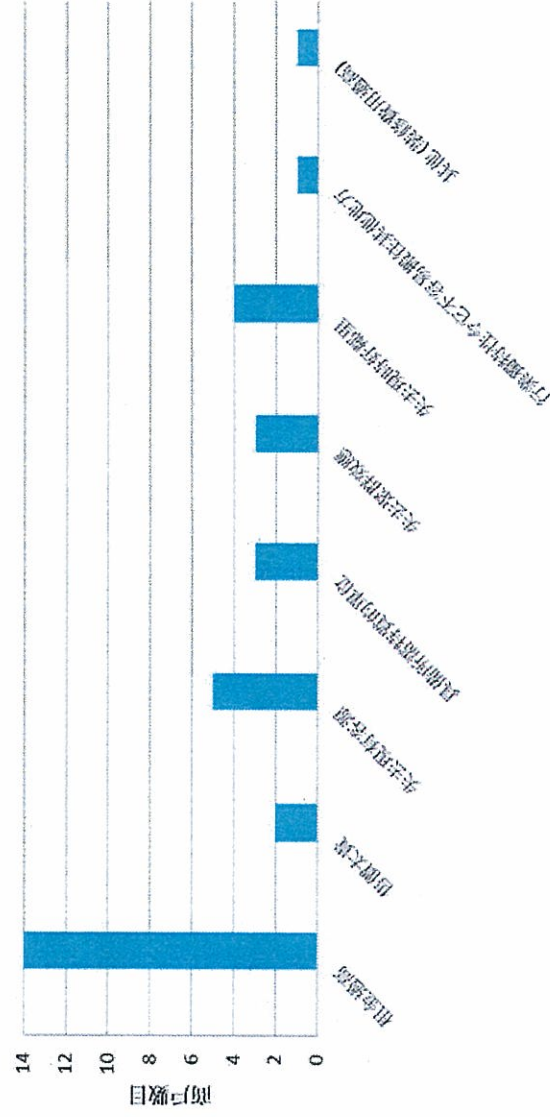


圖 11.10
營運者就搬遷重置
的關注事項

12. 所需的紓緩措施

社區服務隊

12.1 「市區更新基金有限公司」已根據《市區重建策略》成立，並聘請社區服務隊，藉以向受市建局重建項目影響的居民提供協助。社區服務隊會直接向信托基金的信托管理董事會匯報。它們會擔當協調者的角色，幫助居民從相關政府部門及 / 或其他服務機構獲取所需的服務，例如協助居民獲得房委及房協安置上樓、從教育局方面為搬遷學生尋找學位、從社會福利署及若干社會團體獲得輔導服務、醫院管理局及衛生署獲得醫療上的協助等。截至 2013 年 4 月 18 日，社區服務隊已成功接觸 57 個住戶及 19 個商戶。表 12.1 列出這些個案的服務使用者的分類。

表 12.1 社區服務隊個案的服務使用者分類

服務使用者	百分比
住宅租戶	55%
自用業主	20%
商鋪經營者	25%
總數	100%

12.2 面對困難的種類總結如下：

表 12.2 個案性質

困難種類	百分比
住屋需要	47%
對補償和安置政策，及未來安排不明確	2%
沒有特定的問題	27%
其他（如長者問題，家庭問題）	24%
總數	100%

12.3 社區服務隊將採取主動態度，透過家訪及舖訪，盡早為有需要的居民及商戶提供協助及確定個別人士面對的困難。就算居民沒有即時的需要，此舉亦可在社區服務隊和居民間建立密切的關係，方便日後雙方的合作和溝通。

12.4 根據過往實施重建項目的經驗，市建局有信心以既定的補償及安置政策及程序，聯同社區服務隊提供的服務，可以合理地舒緩擬議項目推行時，對大部份居民/商戶所產生的影響。總括而言，所採用的主要舒緩措施包括：

- (i) 除了經市建局的社會影響評估調查發現，轉介給社區服務隊的個案之外，社區服務隊會透過外展服務，確保能找出所有可能有特別需要的受影響人士；
- (ii) 協助合資格而有需要人士尋找出租公屋以作安置；
- (iii) 為低收入長者、弱能人士及弱勢社群的體恤安置資格進行初部評估；
- (iv) 為有需要的人士，在搬遷後提供協助，例如認識新社區、住屋及區內設施；及
- (v) 協助有需要的商戶尋找合適的舖位。

12.5 在此調查發現，約 75%的受訪住戶表示支持或強烈支持此重建項目，這是由於部份住戶認為他們可藉市建局現行的補償及安置政策改善他們的居住環境及可增加積蓄及流動資金。另外約有 12%的住戶對重建沒有意見，約 12%的受訪住戶表示反對或強烈反對重建。1%住戶沒有回應。這些不支持重建的住戶主要認為重建會對他們的社區網絡及家庭經濟造成不良影響。至於商戶方面，50%受訪者表示支持或強烈支持此重建項目，另外 50%表示反對或強烈反對。支持重建的商戶認為現時樓宇狀況欠佳，應拆卸重建，又或認為重建能改善社區環境。而不支持有關項目的經營者則表示他們擔心重建會破壞社區網絡或文化，同時擔心重建會影響其商舖營運及補償不足。

12.6 市建局會研究協助受影響的長者自住業主，在西九龍尋找新居所。重建難免會影響部份居民在深水埗區原有的社區網絡，社區服務隊會跟進已遷往新居所居民的個案，為期六個月，目的是協助「維持及重建受影響居民的社區網絡」，社區服務隊亦會確保：

- (i) 已遷居的居民在安頓後，可至少一次與在深水埗的舊相識聯繫，例如安排聚會讓已遷居的居民重聚；
- (ii) 已遷居的居民獲得在深水埗的舊相識的聯絡方法，例如電話號碼或地址；及
- (iii) 已遷居的居民在新的鄰舍環境建立連繫，例如探訪附近的長者鄰舍中心、跟大廈的互助委員會或業主立案法團的委員及新社區的社會服務提供者會面。

12.7 市建局及其委託的社區服務隊將透過不同政府部門及服務提供者，向區內有需要人士提供必須的服務及實際的支援，以確保他們在面對因重建而產生的各類社會及生活問題時得到適時協助。

簡報會

12.8 市建局於 2013 年 3 月 14 日為項目的持份者，包括受項目影響的業主、租客、商業營運者及公眾人士舉行了簡報會。該簡報會共約有 200 人出席。在會上市建局向參加者講解凍結人口調查、規劃、樓宇維修收購、補償及安置等問題。

熱線及查詢服務

12.9 市建局亦為項目內的居民提供熱線及查詢服務。由 2013 年 3 月 8 日至 4 月 22 日期間，市建局共收到約 52 個查詢。有關查詢內容性質可以參考表 12.3。

表 12.3 查詢服務收到的問題性質

查詢性質	百分比
項目資料、進度、時間表及市區重建的程序	19.2%
收購、補償及安置政策	46.2%
住戶調查 (例如：要求安排登記)	19.2%
其他 (例如：居民簡報會資料)	15.4%
總數	100%

現行的收購、補償及安置政策

12.10 市建局已在 2013 年 3 月 14 日舉行之居民簡報會詳細解釋過，所有受影響的業主及租客會根據市建局現行政策得到補償、安置或特惠金。

12.11 市建局會根據受影響自住業主的住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），作為收購價。自置居所津貼的計算，是以一個面積相近的假設替代單位的價值為基礎。這假設單位將假定為七年樓齡，位於質素與被收購樓宇可作比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區，並位於中層及擁有一般座向。被收購單位的自置居所津貼為假設重置單位的價格與被收購單位市值的差額。出租物業的業主或如業主將其物業空置，市建局會給予該業主其物業的市值交吉價另加上文提及的自置居所津貼(如適用)最多到百分之五十的補助津貼。

12.12 根據《市區重建策略》及若相關法例容許的話，市建局會在此項目原址和啟德一個地盤提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償及特惠金以外的另一選擇。由於這是一項額外的選擇，市建局向自住業主提供的現金補償金額及特惠金不會因業主選擇是否將這金額或其一部份用於參與「樓換樓」安排而有所影響。

- 12.13 受重建項目影響，而符合安置資格的住宅租客，可獲安置於由房委或房協所提供的安置單位。租客如接受安置，可獲特惠搬遷津貼，其金額與房委的標準相同。實際金額將視乎家庭人數及最新的標準金額而定。
- 12.14 基於各種原因而不獲又或不肯接受安置的住宅租客，他們可能會獲得特惠金。特惠金的金額，在眾多因素中，其中之一是取決於有關租約是否在凍結人口調查當天之前已經開始並繼續有效，或是在凍結人口調查日或之後才生效。有關住宅租客特惠津貼的詳情可於網站 www.ura.org.hk 找到。
- 12.15 根據《市區重建策略》，市建局亦會在評估業主的資格時，從體恤角度去釐定具特殊情況的出租住宅業主（例如依靠出租住宅物業維持生計的長者業主）的津貼金額。
- 12.16 如有租客被要脅不獲續簽租約，市建局會向業主解釋收購政策，其物業的補償金額不會因為租客遷出而增加。市建局已推出「住宅租客體恤援助計劃」以幫助那些在凍結人口調查前其租約已生效但在市建局收購物業前因有關租約已到期或被業主終止而被要求遷出的住宅租客。一般而言，合資格的住宅租客若符合有關援助計劃的要求，將於收購或收回其物業後獲得一筆相等於其租用單位應課差餉租值 3 倍（即一人住戶不少於港幣 70,000 及二人以上住戶不少於港幣 80,000）的特惠津貼。在特殊情況下，市建局會以體恤角度為符合資格及有特別困難的租客作出特別的安排。
- 12.17 非住宅物業的自用業主可獲得其物業的市值交吉價，以及一筆相等於其應課差餉租值 4 倍金額或其物業市值交吉價的百分之三十五的特惠津貼，以較高者為準。自用業主亦可選擇就其營業損失索償，以代替上述提及的特惠津貼及下文第 12.19 段所述的營商特惠津貼。出租或空置的非住宅物業業主可獲得其物業的市值交吉價，加上等於其應課差餉租值金額或其物業市值交吉價的百分之十的特惠津貼，以較高者為準。
- 12.18 根據《市區重建策略》，市建局盡量協助受影響的商舖營運者（若有提出相關請求）在重建項目同區物色合適地方以作搬遷並繼續經營，並會在合適的項目內及情況下，協助受影響的商舖營運者租用重建後的舖位。

12.19 非住宅物業的租客可獲相當於受影響物業應課差餉租值 3 倍的特惠津貼。任何在凍結人口調查當日前在有關物業營商的租客及自用業主可獲額外的營商特惠津貼。每經營一年可獲得其物業應課差餉租值的百分之十作為津貼，以 30 年為上限，金額最高為港幣 50 萬元，最低為港幣 7 萬元。市建局希望，方案內所提供的營商特惠津貼能有助經營歷史較長的商戶就重建作出適當的安排。非住宅物業租客亦可選擇就其營業損失索償，以代替上述兩項津貼。

12.20 現行收購及補償政策的詳細內容已在市建局網頁內詳細列出，並會在此項目展開收購時向受影響人士闡述。市建局將不時對收購、安置及特惠金發放準則的有關政策作出檢討。

市區重建局

2013年4月

項目範圍內的地面及閣樓商舖



東京街 24 號地舖及閣樓



東京街 26 號地舖及閣樓



東京街 26A 號地舖及閣樓



東京街 28 號地舖及閣樓



東京街 30 號地舖及閣樓



東京街 32 號地舖及閣樓



東京街 34 號地舖(前舖)



東京街 34 號地舖(後舖)

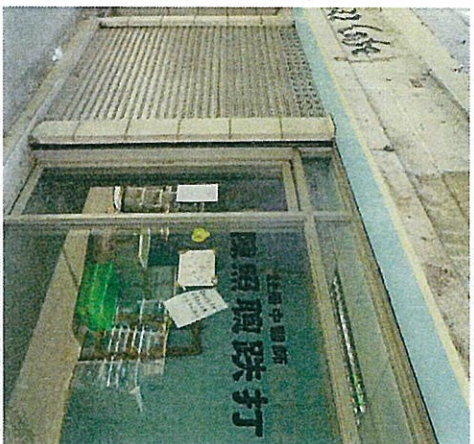


東京街 36 號 2A 地舖

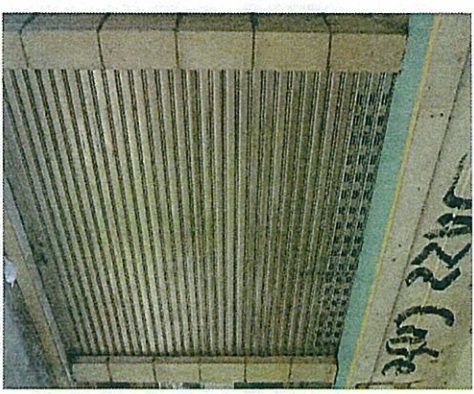
項目範圍內的地面及閣樓商舖 (續)



東京街 36 號 2B 地舖



東京街 36 號地舖(後舖)



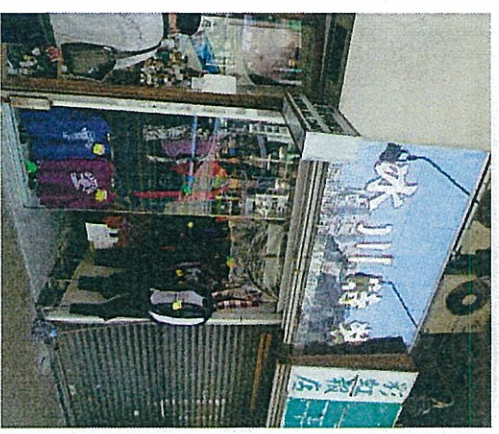
東京街 36 號地舖(後舖)



東京街 38 號 A3 號地舖



東京街 38 號 3B 號地舖



東京街 38 號 4 號地舖



東京街 38 號 5 號地舖



東京街 38 號 6 號地舖



東京街 38 號 7 號地舖

項目範圍內的地面及閣樓商舖 (續)



東京街 38 號 8 號地舖



福榮街 240 號地舖



福榮街 240 號閣樓



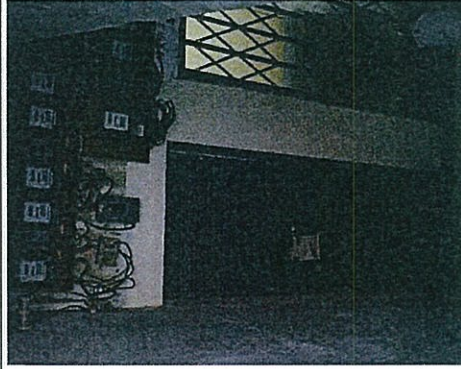
福榮街 240A 號地舖



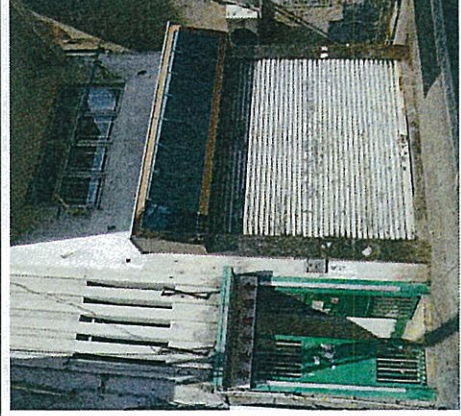
福榮街 240A 號 1 號地舖(後舖)



福榮街 240A 號 B 號地舖(後舖)



福榮街 240A 號閣樓



福榮街 240A 號地舖



福榮街 244 號 A 號地舖

項目範圍內的地面及閣樓商舖 (續)



福榮街 244 號 B 號地舖



福榮街 244 號閣樓(前舖)

