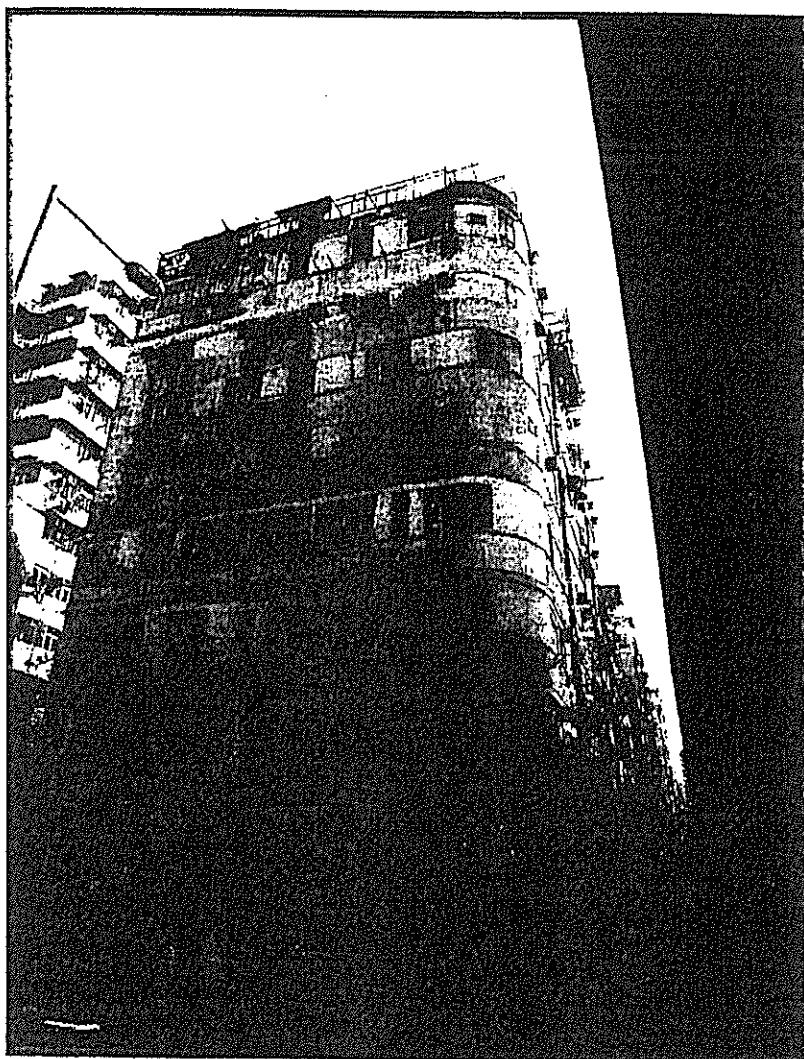


市區重建局

URBAN RENEWAL
AUTHORITY

127/1 第

九龍城道/上鄉道 發展項目 (KC-007)



第一階段社會影響評估

2011年11月

目錄

頁次

1. 引言	1
2. 項目範圍	2
3. 歷史背景 (圖 3.1)	3
4. 人口及社會經濟特徵	5
5. 房屋及環境狀況	9
6. 文化和地區特色，與及當地商業活動特徵	10
7. 康樂、休憩、社區及福利設施	12
8. 潛在社會影響的初步評估及紓緩措施	14
9. 總結	17

圖目錄

- 圖 2.1 位置圖
- 圖 3.1 馬頭角區具歷史背景的地方
- 圖 4.1 九龍城區馬頭角選區及規劃統計區界線
- 圖 4.2 第 242 號規劃統計區第 38 街段位置圖
- 圖 7.1 項目 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

表目錄

- 表 6.1 項目範圍內的地舖商業活動
- 表 7.1 項目 500 米半徑範圍內之社會福利設施

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 《市區重建策略》亦指出「諮詢平台(即市區更新地區諮詢平台)在建議重建為優先方案前，會盡早開始進行社會影響評估。市建局在執行任何特定重建項目前，會更新由諮詢平台完成的社會影響評估的結果。」由於項目範圍附近並未有由諮詢平台進行的社會影響評估，市建局進行了是項第一階段社會影響評估。
- 1.3 根據《市區重建策略》，市建局在建議項目公布前進行的社會影響評估須包括以下主要元素：-
 - 建議項目範圍的人口特點；
 - 該區的社會經濟特點；
 - 該區的居住環境；
 - 該區經濟活動的特點，包括小商舖及街頭攤檔等；
 - 該區的人口擠迫程度；
 - 該區設有的康樂、社區和福利設施；
 - 該區的歷史背景；
 - 區內的文化和地方特色；
 - 就建議項目對社區的潛在影響所進行的初步評估；以及
 - 所需舒緩措施的初步評估。
- 1.4 在項目公布後進行的第二階段社會影響評估，會採用於項目開展時進行的凍結人口調查所收集的實際數據。《市區重建策略》規定，當市建局根據《市區重建局條例》第 24 條提交發展項目時，應同時向發展局局長提交第一及第二階段社會影響評估的報告，市建局亦應把該報告公開予公眾參閱。

2. 項目範圍

2.1 建議的發展項目（項目）涉及馬頭角九龍城道 66 至 82 號（雙號）的唐樓（圖 2.1）。樓宇高度為 4 至 8 層。它們所在之街段北面毗連上鄉道、西面為九龍城道及東九龍走廊、南面為落山道、東面為下鄉道。項目面積約 1,622 平方米，當中包括約 238 平方米被受影響樓宇騎樓覆蓋的公眾行人路面。這些行人路面積並不會納入用作計算地盤發展潛力的地盤淨面積內。

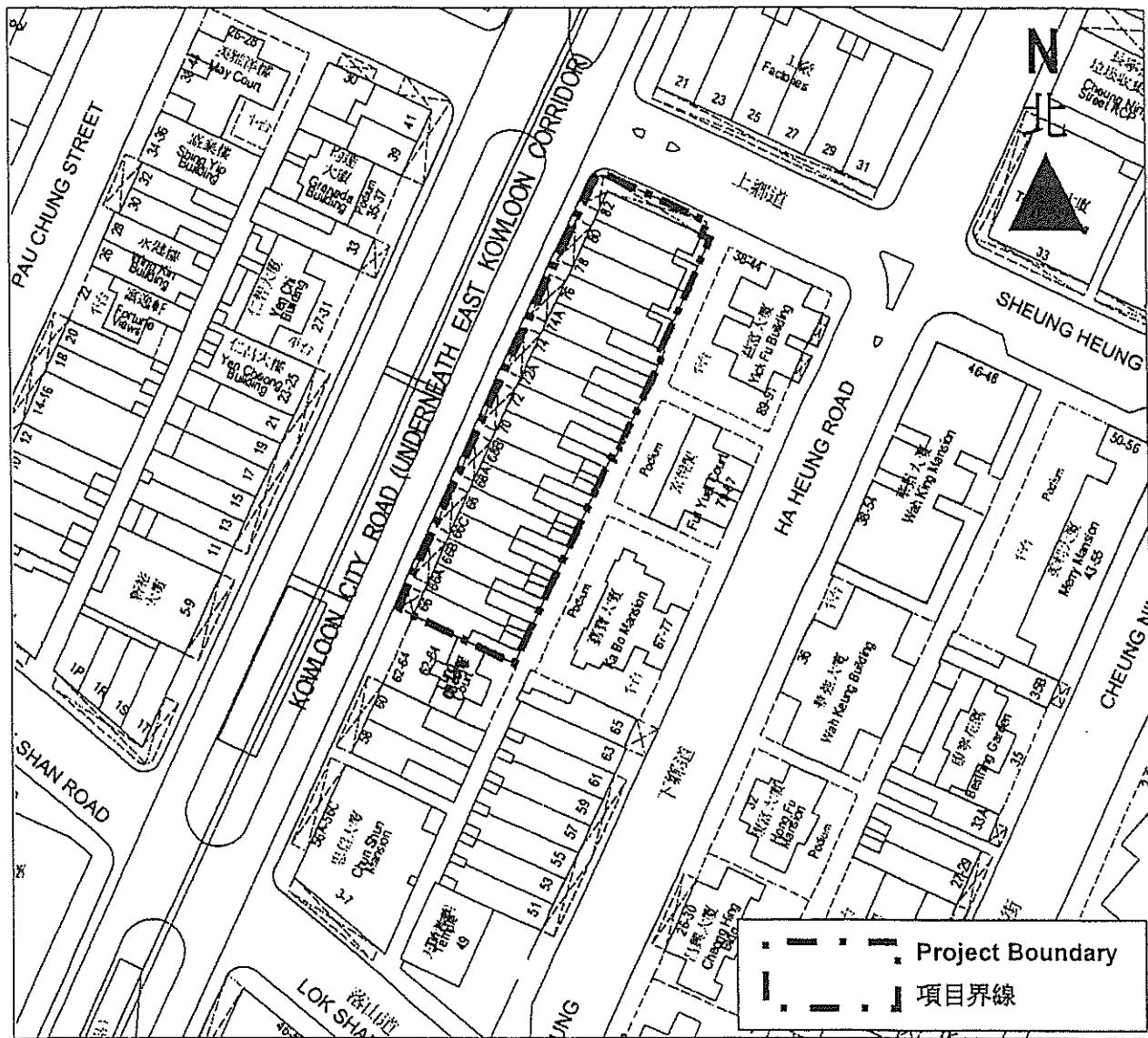


圖 2.1 位置圖

歷史背景 (圖 3.1)

- 3.1 位於紅磡以北的土瓜灣在 1864 年之前乃一海灣相連一片沙灘及泥灘，而馬坑涌則是當時大致沿今天的馬坑涌道位置由腹地流出海灣的是唯一主要溪流。馬頭角（意即碼頭盡處）位於土瓜灣的北面，而馬頭角可能是繼附近九龍寨城的一長長渡頭出現後才被命名。
- 3.2 當時馬頭角向北的岸邊有一個由 8 至 11 間農舍組成的小村落，它們亦同稱馬頭角。自 18 世紀中，位於馬頭角及土瓜灣的石礦場開始運作。當時其中一個礦場位於山腳，名叫「新山」（意即新的礦山）。新山道的名稱相信正是取名自此石礦及當時附近的石匠聚居地。
- 3.3 當時位於馬頭角以南有一列建於土瓜灣岸邊的鄉村，它們同稱為土瓜灣村。在 1873 年時，此一主要靠農耕及琢石工作為主的鄉村相信是位於紅磡及土瓜灣一帶最大的鄉村，有超過 400 人聚居。

填海

- 3.4 本發展項目地盤所處的地方很可能是位於 1890 年代時的海岸線附近。自 1890 年代末，填海工程便開始在馬頭角北面及土瓜灣一帶進行。而最後的一期填海工程在 1960 年代進行，所得的土地主要用作住宅及工業用途，如製造業、汽車維修、織布、漂染、印刷及電鍍業。

宋皇台石刻

- 3.5 馬頭角相信是宋代最後一位幼帝昺由其隨從背負投崖自盡之處。位於宋王臺公園內大石上所刻的「宋王臺」文字正是紀念此事。

海心島及天后古廟

- 3.6 海心島原為一小島，後因填海與九龍半島接連。島上的龍母廟在 1964 年被搬到下鄉道 49 號的天后古廟內供奉，而海心島則改建為海心公園，並置有魚尾石巨巖作地標。天后古廟已被古物諮詢委員會評為三級歷史建築。

馬頭角牲畜檢疫站（又稱牛棚）

- 3.7 這個建於 1908 年的牲畜檢疫站位於馬頭角道。由於要興建九廣鐵路，故檢疫站由當時的紅磡搬至馬頭角。此紅磚建築乃現時本港唯一尚存有百年歷史的同類西

式建築。疫站已停止運作，並已被政府改為藝術村，名叫牛棚藝術村。有關建築已被古物諮詢委員會評為二級歷史建築。

馬頭角煤氣廠

- 3.8 馬頭角煤氣廠於 1956 年投入服務，廠房的東面部份已重建為住宅（翔龍灣），而廠房的西面部份仍在運作中。廠房雖為一潛在危險設施，但本發展項目乃位處設施的 300 米諮詢區以外的地方。

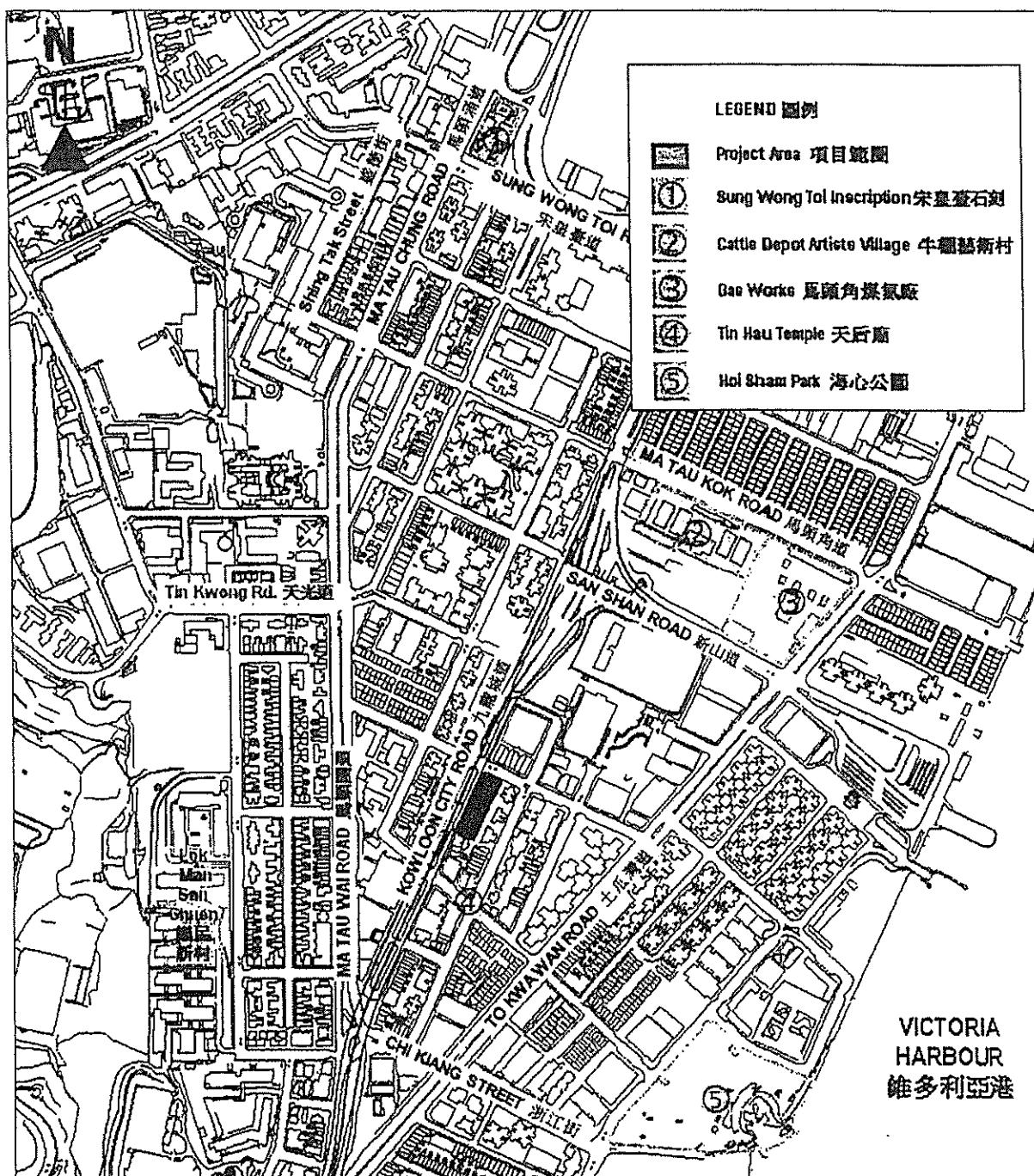


圖 3.1 馬頭角區具歷史背景的地方

4. 人口及社會經濟特徵

- 4.1 項目內人口和社會經濟特徵之評估採用了多種資料，包括 2006 年中期人口統計數據，及市建局其他重建項目過往所得的經驗；而有關居住單位的分析，乃根據核准的建築圖則及於現場的觀察所得。在撰寫這份報告時，2011 年人口統計結果尚未公布。
- 4.2 政府統計處網頁提供了 2006 年中期人口統計數據（調查抽樣比率為全港住戶的十分一），資料劃分為細至小規劃統計區及區議會選區。政府統計處亦應要求提供部分以小規劃統計區街段劃分的最細小分區的資料。本發展項目位於九龍城區議會馬頭角選區內（**圖 4.1**）及第 242 號規劃統計區第 38 街段（**圖 4.2**），該街段內包括多座鄰近較新的住宅樓宇（益富大廈、富悅閣、嘉寶大廈、忠信大廈及龍祥閣）。估計居住在這些較新樓宇的居民的社會經濟特徵與項目內居民有差別（即普遍較住在項目內的居民富裕），尤其是住戶每月收入 / 租金等資料未必能代表項目內住戶的情況。
- 4.3 規劃署曾為先前的市區重建策略內的 200 個項目中超過特定大小門檻的項目提供各項規劃參數，例如單位、住戶及居民數目。政府統計處並曾為這些項目提供經整理的數據，並為此項目提供了有關住宅單位（約 170 個）、住戶（約 280 個）及居住人口（約 670 位）的數據。根據市建局的經驗，這些資料較 2006 年中期人口統計的街段數據更為準確。評估參考市建局過往在東九龍及西九龍區內重建項目的經驗，以樓宇狀況同樣破落的項目資料作參考，擬定自住業主與租戶兩者的住戶數目比率分別約為 30% 與 70%。
- 4.4 基於可供用作進行此第一階段社會影響評估的各種資料的概括性背景，本評估報告應只作參考用途。

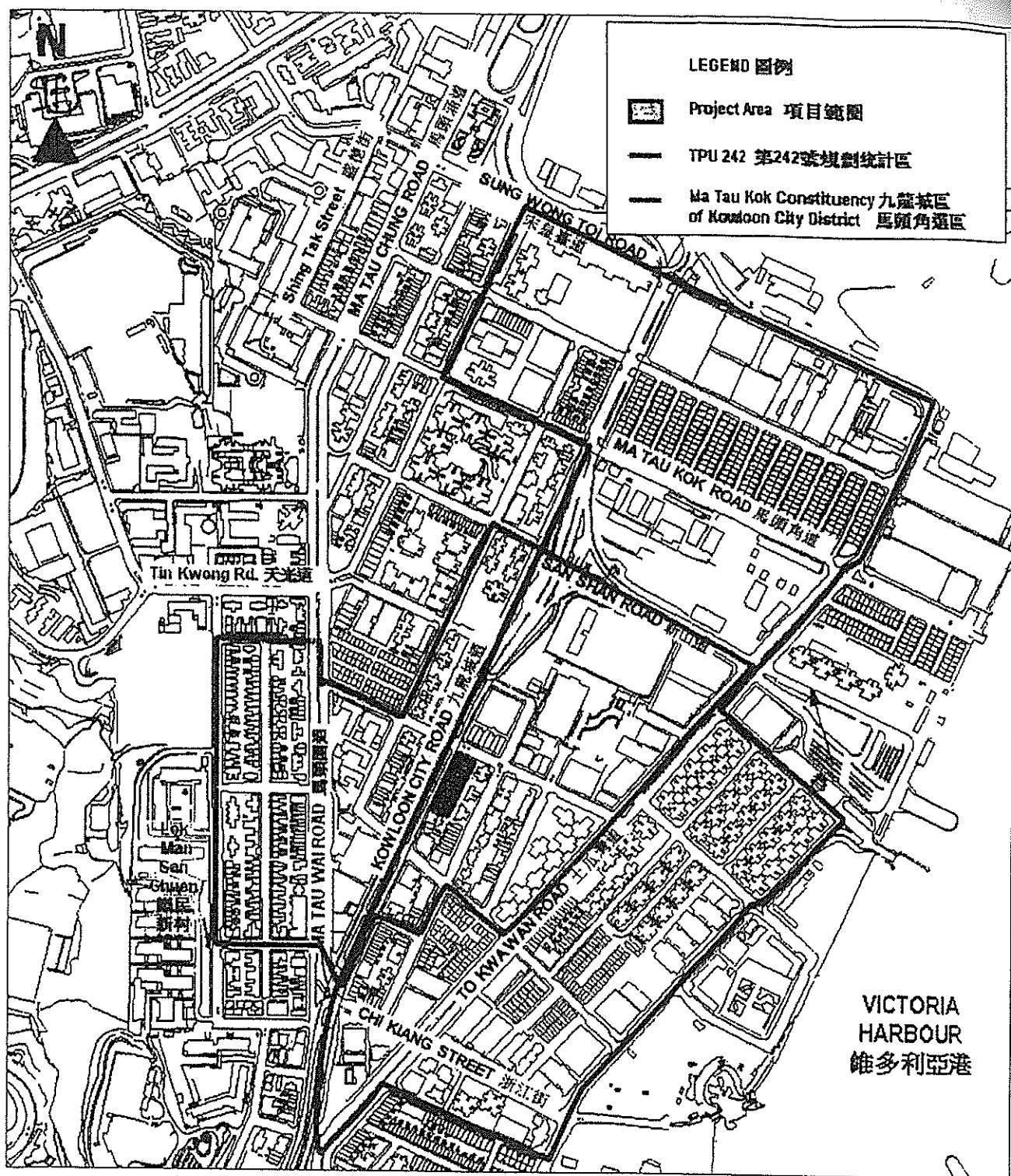


圖 4.1 九龍城區馬坑頭角選區及規劃統計區界線

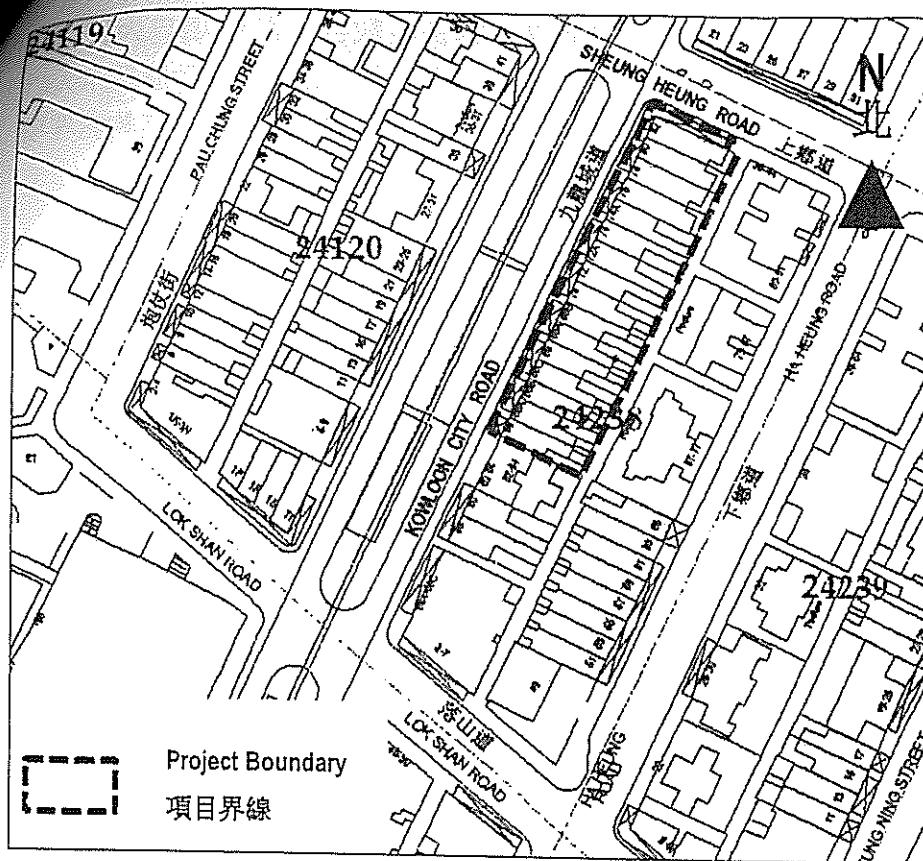


圖 4.2

第 242 號規劃統計區
第 38 街段位置圖

九龍城區的房屋及人口特徵概覽

4.5 2006 年中期人口統計資料顯示，九龍城區人口約為 362,500。區內主要的住宅類別為私人房屋（約 80%）。當區平均家庭月入比全港中位數稍高（為 20,000 元，而全港的相關中位數則為 17,250 元）。區內樓宇多建於 1950 至 1960 年代，有相當數目的私人樓宇缺乏適當維修及管理。根據市建局委託的顧問公司於 2010/11 年間就 30 年以上樓齡的私人樓宇所進行的樓宇狀況調查結果顯示，九龍城區內約有一成半（15%）被勘察的私樓有明顯失修問題（最差類別），另外約有三成（30%）被勘察的私樓有失修問題（第二最差類別）。

人口

- 4.6 正如本文第 4.3 段提及，項目範圍內估計約有 670 名居民。由於部分單位有板間房的情況，住戶或居民的數目有可能更高。
- 4.7 根據 2006 年中期人口統計資料亦顯示，約 63% 的居民為主要工作人口（年齡介乎 25 - 64 歲），與九龍城區（61%）及全港（61%）相關年齡組別所佔的百分比相若。

4.8 中期人口統計的街段資料顯示，65 歲或以上的長者數目比例佔項目內人口約 13%，與九龍城區（14%）及全港人口（12%）相關百分比相若。數據顯示人口老化情況並不太明顯及受影響人口沒有特別大的長者服務需求，預計能夠處理項目內長者的搬遷問題。

住戶結構

4.9 根據本文第 4.3 段提及，估計項目內約有 280 個住戶。以中期人口統計的街段資料：一人住戶佔 19%，兩人住戶佔 25%，三人或以上住戶佔 56%推算，項目內分別約有 53 個一人住戶，約 70 個兩人住戶，及約 157 個三人或以上住戶。此三類型住戶的比例與九龍城區（17%、26% 及 57%）及全港（17%、24% 及 59%）的相關住戶比例相若。

4.10 根據本文第 4.3 段的假設，項目內的住戶平均人數估計為 2.4，低於九龍城區及全港的住戶的平均人數（均為 3.1）。這「較少」的住戶平均人數反映至今於市建局重建項目內均發現多間被分間為小型單位或板間房的單位，住着很多一人或兩人住戶。

4.11 估計項目內約有 170 個住宅單位及 280 個住戶。故此得出項目的同屋共住戶數為 1.6，較統計資料顯示的街段、九龍城區及全港的同屋共住戶數約 1.0（即一個單位內平均只有一個住戶）為高。項目的平均同屋共住戶數與市建局在深水埗、大角嘴、馬頭角及土瓜灣等地區進行重建項目所得的實際經驗（1.5）相若，原因是市建局所選擇的重建項目，其居住環境擠迫及不太理想乃普遍的現象。

居所租住權

4.12 如文中 4.3 段所述，估計項目內有 30% 的住戶為自住業主及 70% 的住戶為租客。市建局在過去進行的重建項目內均發現住宅單位內包含獨立的分隔單位、非獨立的分隔單位，甚至床位寓所（籠屋），這些單位提供較低租金的住屋供應。而街段統計資料顯示因該街段內有多座較新的住宅樓宇，自住業主比率遠比項目內的估計為高（71%）。而九龍城整區的統計數字則比較「平均」，分別有 59% 為自住業主，及 41% 為租戶（及其他住戶）。

4.13 因街段內有多座較新的住宅樓宇，可以預計居於這些樓宇的居民會有較高收入，而在項目內的居民其收入應較整個街段的相關水平為低。

4.14 中期人口統計的規劃統計區（第 242 號）資料顯示住戶的每月租金中位數為 3,600 元，與馬頭角選區的每月租金中位數相同。

4.15 總括而言，以 2006 年中期人口統計的街段資料分析的社會經濟特徵並不能完全反映項目內人口的社會經濟特徵。這是由於在同一個街段內有很多較新的住宅樓宇，居住在這些樓宇的居民比較「富有」及住戶結構或有不同（即年輕家庭），因此資料只能用作參考。而根據實地觀察所得，項目內某些單位已被分間成有多個小型單位 / 板房的單位，住着很多一人或兩人住戶。在項目開展後進行的第二階段社會影響評估將會對項目內人口居住及工作的相關資料有更清晰及準確的掌握。

5. 房屋及環境狀況

樓齡及樓宇高度

5.1 項目範圍內有 16 幢樓宇，除了九龍城道 72 至 74 號 A 的 4 幢樓宇沒有後樓梯外，其餘的均是每兩幢樓宇共用前後樓梯。大部份樓宇樓高 7 至 8 層，有 4 幢樓高 4 層，所有樓宇均於 1950 年代落成。它們與鄰近於 1960 年代及 1980 年代建成的 11-15 層高的樓宇形成強烈對比。

樓宇狀況

5.2 據民政事務總署的資料顯示，只有 1 個街號的樓宇（九龍城道 72 號）有成立業主立案法團處理大廈的管理或維修事宜。此外，有四幢樓宇亦已申請或完成「樓宇更新大行動」第二類別的維修工程。但根據市建局委托的顧問公司所進行的樓宇狀況調查結果顯示，項目範圍內所有樓宇呈失修或明顯失修狀況。部份樓宇在完成「樓宇更新大行動」的維修工程後由明顯失修改善過來。但項目範圍內樓宇的整體狀況並不理想，特別是於大廈背面牆身出現裂縫及因石屎爆裂而鋼筋外露的情況。部份樓宇的後院及天台亦存在疑似僭建物。

現時用途

5.3 項目範圍內樓宇的地面層全用作非住宅用途，主要是售賣日常用品的零售商舖，包括一間超級市場及多間售賣乾濕貨、雜貨、家庭日用品及成衣的店舖，另有一中醫藥店及一汽車維修店（見下文 6.2 段），而上層單位看來應該是住宅用途。但實地觀察所得，最少兩幢樓宇內的一些單位疑用作「一樓一鳳」。

居住環境擠迫程度

- 5.4 如上文第 4.11 段所述，中期人口統計資料顯示，用以反映九龍城區人口擠迫程度的同屋共住戶數（即「每個住宅單位的平均家庭住戶數目」）約為 1.0，數字不高相信是因統計包括區內多個只容許「一屋一戶」的公共屋邨及其他 70 或 80 年代後才落成的較新私人樓宇。但根據市建局的過往經驗，項目範圍內的舊樓估計會有頗高的同屋共住戶數（平均約 1.6），因此估計項目範圍內的居住環境並不理想。

環境狀況

- 5.5 項目範圍內的樓宇正面非常貼近東九龍走廊架空天橋，居民長期受到環境滋擾（包括交通噪音、廢氣及震動等問題）。由於項目範圍內樓宇是在東九龍走廊天橋興建前已落成，並且不具備任何能舒緩噪音的設計及功能，而後建的東九龍走廊天橋又沒有配備任何現代的隔音設施，因此項目範圍內的居民無法應對有關的環境滋擾。
- 5.6 重建項目內的樓宇可讓現時的居民遷往其他地方的住宅居住，同時又可為地盤內的新發展加入舒緩噪音的設計及功能，以舒緩來自行車天橋的交通噪音影響。

6. 文化和地區特色，與及當地商業活動特徵

- 6.1 馬頭角乃商住混合的地區，曾在區內非常興旺的製造業多已遷往別處，相關工業樓宇亦已多被改作貨倉或寫字樓用途，部份單位更被改為鐘錶珠寶店，專做國內遊客生意。啟德機場的遷離亦引致區內空運公司的遷出。馬頭角區另一特色為車房 / 汽車維修工場集中在曾是私家街的「13 街」及其附近的「5 街」經營的情況，亦普遍分佈在鄰近區內的一些較寧靜及街道活動不頻繁的住宅區內。
- 6.2 項目所位處的這部份馬頭角有一特色，就是分佈在由食環署管理的土瓜灣市政大樓街市附近及九龍城道兩旁（即東九龍走廊架空橋下）的地舖大多用作售賣街市乾濕貨及日用品用途。本發展項目乃位於這些店舖集中地的北端，而項目內大部份的地舖也主要為售賣區內街坊所需的日用品。
- 6.3 2011 年 10 月於項目範圍觀察所得，項目內共有 16 間地舖及 7 間樓梯舖，各地舖的位置及其商業性質列於下表表 6.1。若項目範圍內有任何樓上單位用作非住宅用途，在項目開展後進行的凍結人口調查將會紀錄有關用途及報告於第二階段社會影響評估內。

表 6.1 項目範圍內的地舖商業活動

地址	現時用途	詳情
1. 九龍城道 66 號	零售	家庭用品
2. 九龍城道 66 號及 66 號 A 間之樓梯地舖	零售	衣物 (毛巾、睡衣)
3.. 九龍城道 66 號 A	零售	已包裝零食
4.. 九龍城道 66 號 B	零售	家庭用品 (床上用品)
5. 九龍城道 66 號 B 及 C 間之樓梯地舖	零售	衣物 (兒童)
6. 九龍城道 66 號 C	零售 / 工場	麵餅
7. 九龍城道 68 號	零售	鮮肉
8. 九龍城道 68 號及 68 號 A 間之樓梯地舖	零售	生果
9. 九龍城道 68 號 A	服務	中醫藥
10. 九龍城道 68 號 B	零售	糧油雜貨
11. 九龍城道 68 號 B 及 70 號 間之樓梯地舖	零售	衣物 (女士)
12. 九龍城道 70 號	零售	蔬菜
13. 九龍城道 72 號	服務	汽車維修
14. 九龍城道 72 號及 72 號 A 間之樓梯地舖	零售	衣物
15. 九龍城道 72 號 A	零售	蔬菜
16. 九龍城道 74 號	零售	衣物
17. 九龍城道 74 號及 74 號 A 間之樓梯地舖	零售	衣物 (兒童、內衣)
18. 九龍城道 74 號 A	零售	蔬菜
19. 九龍城道 76 號	零售	鮮肉
20. 九龍城道 76 號及 78 號 間之樓梯地舖	零售	湯丸 (未煮)
21. 九龍城道 78 號	零售	超級市場
22. 九龍城道 80 號	零售	超級市場
23. 九龍城道 82 號	零售	超級市場

(基於 2011 年 10 月 3 日之實地觀察資料)

6.4 並沒有任何受影響的零售地舖及相關商業活動被認為是區內獨有的、有特色的專門行業或有重要保育價值的商舖 / 行業。雖然項目範圍內售賣街市乾濕貨的店舖或可被視為一種本區或文化特色，然而它們只佔鄰近相關店舖總數的一個相對較少數目。就 2011 年 10 月的實地觀察所得，項目範圍附近約有 200 間相類似的售賣街市乾濕貨的商舖（包括在土瓜灣市政大樓街市內的相關店舖），因此相信項目範圍內有關店舖的遷出（無論是暫時性的，又或永久性的）並不會對區內繁盛的零售商業活動構成影響，亦不會對區內購物者造成損害。

7. 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 圖 7.1 顯示位於項目 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。項目範圍附近有多個公眾休憩用地及康樂設施，如土瓜灣市政大廈遊樂場、土瓜灣遊樂場、海心公園及高山道公園等。
- 7.2 項目 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施包括土瓜灣市政大廈、土瓜灣政府合署、土瓜灣室內運動場及牛棚藝術村等。項目附近亦有 11 間小學及 4 間中學。
- 7.3 表 7.1 顯示項目附近的社會福利設施及服務，包括家庭及兒童福利服務、青少年服務、安老服務、康復服務、感化服務及社會保障服務。
- 7.4 明顯地，馬頭角區內已有多元化的社福、教育、康樂、休憩等設施。由於本重建項目規模較細（項目落成後只涉及兩幢住宅），項目相信不需要提供額外的設施，但街道綠化看來可以進一步改善小區的環境。對於項目內居民，可能因搬遷而需要尋找新的設施，第二階段的社會影響評估將會留意這方面的需要。

表 7.1 項目 500 米半徑範圍內的社會福利設施

中心名稱	營運機構名稱	地址
A. 家庭及兒童福利服務		
幼兒中心延長服務時間		
1. 善色園主辦可愛幼兒園	善色園	九龍九龍城九龍城道 55-61 號 同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
家務指導		
2. 九龍城綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B-5 號 F 中華商場 2 樓 3 室
3. 土瓜灣綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍馬頭圍道 165 號土瓜灣政 府合署 9 字樓 902 室
家庭生活教育		
4. 香港小童群益會九龍城區家庭 生活教育辦事處	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新邨 G 座地下
綜合家庭服務中心		
5. 九龍城綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B-5 號 F 中華商場 2 樓 3 室
6. 土瓜灣綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍馬頭圍道 165 號土瓜灣政 府合署 9 字樓 902 室

中心名稱	營運機構名稱	地址
幼兒暫託服務		
7. 善色園主辦可愛幼兒園	善色園	九龍九龍城九龍城道 55 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
B. 社會保障		
社會保障服務		
8. 九龍城社會保障辦事處	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B 至 5 號 F 中華商場 2 樓 2 室
9. 土瓜灣社會保障辦事處	社會福利署	九龍九龍城馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 7 樓
C. 安老服務		
長者地區中心		
10. 香港聖公會樂民郭鳳軒綜合服務中心	香港聖公會福利協會	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新村 H 座地下
長者鄰舍中心		
11. 九龍城長者中心	香港家庭福利會	九龍土瓜灣九龍城道 55-61 號同興花園 2 座 1 樓
長者支援服務隊(設於長者地區中心)		
12. 香港聖公會樂民郭鳳軒綜合服務中心	香港聖公會福利協會	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新村 H 座地下
D. 康復及醫務社會服務		
幼兒中心兼收弱能兒童計劃		
13. 救世軍樂民幼兒園	救世軍	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新村樂智樓 H 座 2 樓
14. 善色園主辦可愛幼兒園	善色園	九龍九龍城九龍城道 55-61 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
輔助就業		
15. 匡智就業輔導服務 (九龍)	匡智會	九龍土瓜灣馬頭角道 33 號欣榮花園平台三樓
庇護工場		
16. 匡智馬頭角工場	匡智會	九龍土瓜灣馬頭角道 33 號欣榮花園平台三樓
E. 違法者服務		
感化服務		
17. 九龍城感化辦事處 (2)	社會福利署	九龍九龍城馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 11 樓

中心名稱	營運機構名稱	地址
E. 青少年服務		
兒童中心暨閱覽室		
18. 樂民兒童及家庭綜合活動中心	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新邨 G 座地下
綜合兒童及青年服務中心		
19. 香港青年協會賽馬會農圃道青年空間	香港青年協會	九龍土瓜灣農圃道 11 號地下
學校社會工作服務(為全港中學提供的服務，以下乃管理此類服務的辦事處)		
20. 學校社會工作部	香港基督少年軍有限公司	九龍土瓜灣樂民新邨 A 座地下

(來源：社會福利署網頁：本區服務概覽：(九龍城及油尖旺) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位
2011 年 10 月 7 日資料)

8. 潛在社會影響的初步評估及紓緩措施

潛在社會影響

- 8.1 由於項目內樓宇失修情況普遍，加上鄰近的東九走廊天橋所引致的環境影響，居民的居住環境不理想。由此看來，重建可以給予受影響住戶改善居住條件的機會，也可更新小區的環境。也由於項目規模較細，項目範圍內商舖亦是一般民生的普通行業，附近亦有類似店舖，初步估計重建對附近居民的影響不大。
- 8.2 建議的發展項目若落實執行，項目範圍內住宅和非住宅單位的佔用人無可避免會受到影響。一般而言，項目範圍內最易受影響的是長者、殘疾人士、單親家庭、低收入住戶，及非常依賴現有社區網絡(包括接受鄰近朋友 / 親屬的援助 / 照顧)的人士。當發展項目落實進行後，現有居民將要遷往別處並在該處重建其社區網絡，而現時的商舖則須遷往附近地方，有些或許需遷往其他地區繼續經營。
- 8.3 在凍結人口調查及社會影響評估期間，如發現單身長者住戶、長者夫婦、家庭成員中有殘疾人士或新移民憂慮重建對工作、生計及社區網絡等方面有影響的個案，都會被轉介予一支完全獨立於市建局，由「市區更新基金有限公司」資助的社區服務隊作出協助，而這支社區服務隊會向託基金的信託管理董事會 / 委員會作出工作匯報。

紓緩措施

- 8.4 市建局正於馬頭角及土瓜灣進行 5 個類似規模的重建項目，而由受影響的居民及商戶所提出的反對相對較少。一般而言，受影響人士是歡迎市建局重建項目為他們居住環境所帶來的改善。
- 8.5 當有關發展項目實施時，受影響的自住業主將會按照現行市建局既定政策獲得補償，而受影響的住宅租戶將會獲得安置或特惠金。在進行凍結人口調查及社會影響評估期間，如有受影響的自住業主或住宅租戶不清楚市建局的賠償及安置政策或將來安排，社區服務隊會在市建局的全力協助下澄清他們的疑慮。
- 8.6 在處理社區居民及商戶生活上的各類問題時，社區服務隊除了提供輔導外，還會利用各種社區資源，與政府部門緊密聯絡及和市建局合作以解決居民的問題及減少其焦慮。社區服務隊會向有需要的人士在搬遷後提供協助，例如認識新社區的鄰舍，居住環境及本區設施等。
- 8.7 社會福利署及其他社區服務機構亦將會為弱勢社群（包括長者、殘疾人士及單親家庭）提供援助，例如提供照顧 / 暫託兒童服務、家居服務等。至於低收入住戶，若符合資格的話，市建局可與香港房屋委員會或香港房屋協會為他們作出特別安排，編配公共租住房屋。此外，在可行的情況下，基於體恤的考慮，弱勢社群會優先獲得安置。

現時賠償及安置政策

- 8.8 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，是以假設單位價值為基礎。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。
- 8.9 根據新的《市區重建策略》，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選擇。市建局向自住業主提供的現金補償及特惠金金額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」安排而有所改變。
- 8.10 根據新的《市區重建策略》，市建局亦會在審查業主的資格時，從體恤角度去評核具特殊情況的出租住宅業主（例如依靠出租物業維持生計的長者業主）的特惠金。

- 8.11 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津貼。特惠津貼的金額，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日之前已經並繼續有效，或是在凍結人口調查日或之後才生效。
- 8.12 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，其物業的補償不會因為租客遷出而增加。
- 8.13 非住用單位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，以代替本段提及的特惠津貼及下段所述的營商特惠津貼。出租或空置的非住用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。
- 8.14 非住用單位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。非住用單位租客亦可選擇就其營業損失索償，以代替上述兩項津貼。
- 8.15 市建局會在切合實際的情況下協助受影響的商舖營運者在重建項目同區物色合適的地方繼續經營，合適的項目內亦會協助受影響的商舖營運者租用或商舖業主購置日後落成的舖位。
- 8.16 現行收購、賠償及安置政策的詳細內容已在市建局網頁詳細列出，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、安置及特惠津貼發放準則的有關政策作出檢討。
- 8.17 就鄰近地區尋找空置地面商舖的簡單調查顯示，大部分現時在項目樓宇地面的零售商舖及食店是可以遷往附近在馬頭角分區計劃大綱圖上劃為「住宅（甲類）」地帶的舖位，但必須符合地契、城市規劃及大廈公契上的要求，確保政府在區內的環境質素要求。
- 8.18 在凍結人口調查後所進行的第二階段社會影響評估將會進一步評估有關發展項目對住宅及非住宅佔用人所造成的影响，並會建議相關的紓緩措施。有關評估或可更詳細關注項目內某些居民的心理壓力與憂慮。在一些特殊情況下亦會採取適當的特別措施。

9. 總結

- 9.1 發展項目內的社群及其附近街坊在有關重建計劃實施時必定有所得失。項目範圍內的居民、商舖經營者及其員工會因個別的情況而受到重建項目不同程度的影響。那些無法應付私人住宅單位租金不斷上升或現時居住環境非常擠迫的住戶會歡迎透過安置而改善他們的居住環境，但其他受影響人士（如商舖營運者）可能不願受到打擾，寧願維持現狀。
- 9.2 這份第一階段社會影響評估報告只能概述項目範圍內的整體情況。根據市建局過往經驗，估計項目範圍內住戶面對較高的同屋共住戶數及較低的平均家庭收入。報告內的各種假設將會根據凍結人口調查的資料於進行第二階段社會影響評估時再作核實。受項目影響住戶的需求亦會在進行第二階段社會影響評估時作出分析，並建議合適的安排以減低項目內（如有）主要的負面社會影響。
- 9.3 就非住宅用途而言，現時項目範圍內有一定數目的地舖。而樓上的單位如有非住宅用途，則要留待項目根據《市區重建局條例》第 23 條公告開展後所進行的凍結人口調查時所蒐集到的資料才能得知。由於現時項目範圍內地舖的商業活動在項目範圍附近亦可以找到，相信它們大部份應可遷往附近其他地點繼續經營。非住宅用戶的需要將會於第二階段社會影響評估報告內作出評估。

市區重建局
2011 年 11 月

圖 7.1 項目 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施 及公眾休憩用地

