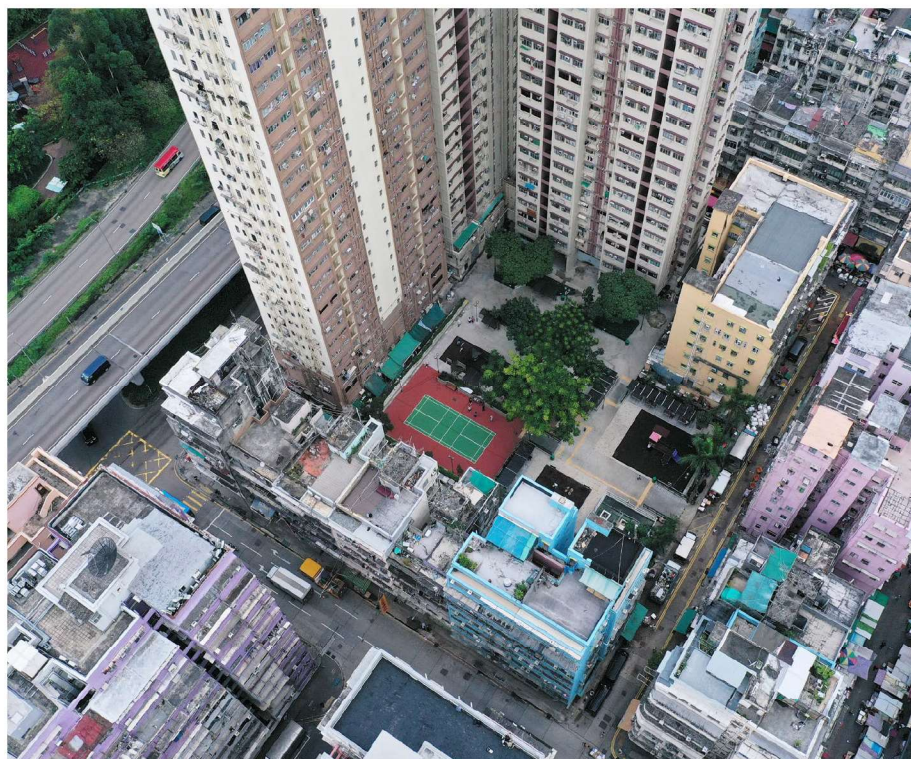


## 山東街/ 地士道街 發展計劃 (YTM-012)



### 第二階段社會影響評估

## 目錄

頁

1. 引言.....	1
2. 背景.....	2
3. 人口及住戶特點.....	5
4. 社會經濟特點.....	9
5. 住屋意願.....	12
6. 就業狀況及工作地點.....	16
7. 就業和經濟影響.....	18
8. 社區網絡.....	19
9. 子女的教育需要.....	20
10. 有特殊需要的社群.....	22
11. 商舖的影響.....	25
12. 所需的紓緩措施.....	31

附錄一：計劃範圍內非住宅用途的地舖

## 1. 引言

- 1.1 政府於 2011 年 2 月公布的新《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 2020 年 10 月 16 日刊憲，根據《市區重建局條例》第 25 條的規定，以發展計劃形式開展山東街/ 地土道街發展計劃 (YTM-012) (計劃)。計劃的第一階段社會影響評估已於 2020 年 10 月 23 日起供公眾參閱。第二階段社會影響評估報告是以 2020 年 10 月 16 日至 10 月 18 日期間所進行的凍結人口調查及其後至 2020 年 11 月 6 日的預約家訪所收集的實際數據及意見而撰寫。
- 1.3 本報告包含《市區重建策略》第 37 段所列出的調查範疇，其中涵蓋了該計劃對範圍內的居民、家庭、以及商戶的影響，包括：-
- (a) 受建議計劃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) 建議計劃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 救世軍獲「市區更新基金」委任為本發展計劃的市區重建社區服務隊（社區服務隊），其職責是為受計劃影響的居民及商業營運者提供協助及意見。市建局將於分析社會影響評估期間，把發現有需要或要求協助的個案轉介予社區服務隊跟進。

## 2. 背景

- 2.1 山東街/地土道街發展計劃(該計劃)位於旺角區，地盤呈「L」形，大概東面毗連地土道街，南面毗連山東街，西面毗連渡船街(部分)、以及北面毗連奶路臣街(部分)(圖 2.1)。地盤總面積約 2,796 平方米，包括山東街 1 至 27 號(單數)，地土道街 1 至 23 號(單數)及奶路臣街 2L 至 2M 號，部份康樂及文化事務署(康文署)轄下的地土道街休憩花園，一條政府土地上的小巷及周邊的部分公眾行人路。視乎詳細測量及設計，該計劃用作計算地盤發展潛力的地盤淨面積約 1,660 平方米，當中包括地盤內所有私人地段及一條政府土地上的小巷。

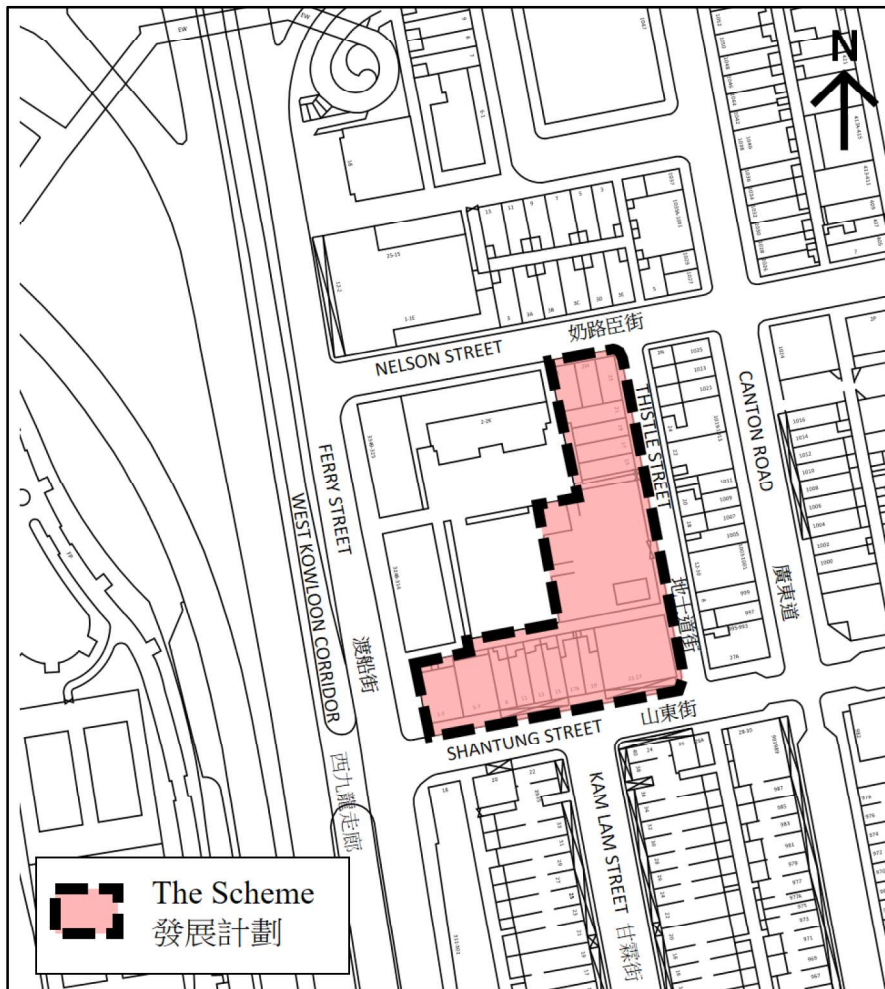


圖 2.1 位置圖

### 單位及住戶的分佈

- 2.2 凍結人口調查成功訪問了 233 個住戶 (截至 2020 年 11 月 6 日)。在本報告的第 3 章節，將會闡釋成功及未能進行調查的住宅單位類別及數目。表 2.1 顯示計劃的凍結人口調查及社會影響評估的結果。如住戶選擇拒絕回應社會影響評估的問卷或沒有回應部份社會影響評估問卷的問題時，會歸類為「沒有回應」。

表 2.1 計劃範圍內進行凍結人口調查/社會影響評估的結果

	住戶數目
成功調查的住戶總數	233
成功進行凍結人口調查問卷及社會影響評估問卷	212
只完成凍結人口調查問卷，但拒絕回應社會影響評估問卷	21

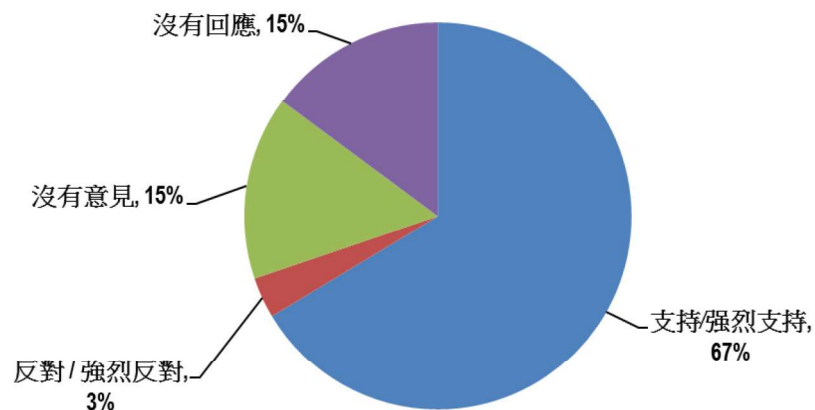
### 非住宅用途單位及商舖營運者

- 2.3 關於該計劃內的非住宅用途物業，凍結人口調查成功訪問了 23 位商舖營運者(截至 2020 年 11 月 6 日)。細節將在第 11 章節說明。

### 對重建計劃的意見

- 2.4 圖 2.2 顯示在 233 個受訪住戶中，有 156 個住戶 (約 67%) 表示強烈支持或支持建議的重建計劃，而 8 個住戶(3%)表示強烈反對或反對建議的重建計劃。餘下的 69 個住戶(30%)表示無意見或沒有回應該問題。所收集的意見只反映受訪住戶對重建計劃的初步意見，與業主出售或不出售其物業無關。

圖 2.2 住戶對重建計劃的意見(233 個住戶)



對單位內的狀況及居住環境的意見

- 2.5 大約 60%的受訪住戶表示其單位出現或間中出現噪音、室外空氣污染/差的問題。而在居住環境方面，約 50-60%的受訪住戶表示其居住大廈出現或間中出現樓梯/走廊被雜物阻塞、有陌生人出入及公共地方衛生欠佳問題。

### 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 2016 年中期人口統計，以最新可用的相關數據進行比較和分析。
- 3.2 根據核准一般建築圖則，該項目內住宅單位總數為 143 個。表 3.1 顯示計劃範圍內人口及住戶特點，以及表 3.2 顯示受訪單位情況。

表 3.1 計劃中的人口及住戶特點 (截至 2020 年 11 月 6 日)

受訪實際住宅單位/分間單位總數	236 個單位 (見表 3.2)
住戶總數	233 戶
總人口	569 人
每戶平均住戶成員數目	每戶約為 2.4 人；較全港相關數字每戶 2.8 人稍低。
「同屋共住」戶數 (即每個住宅單位內的平均住戶數目)	約 1.0 (233 戶/ 236 個住所/板間房)；與全港永久私人住宅的「同屋共住」戶數字 (1.0) 相約。

- 3.3 然而，於 233 個受訪住戶當中，有 143 個住戶居住在分間單位及 6 個住戶居住在板間房。若這些住戶視作「同屋共住」，及以原則單位數目(50 個)作為基數，「同屋共住」戶數則約 2.98 (149 戶/50 個原則單位) (見圖 3.1 及表 3.2)。

圖 3.1 核准建築圖則 129 個單位與實際受訪分間單位的百份比

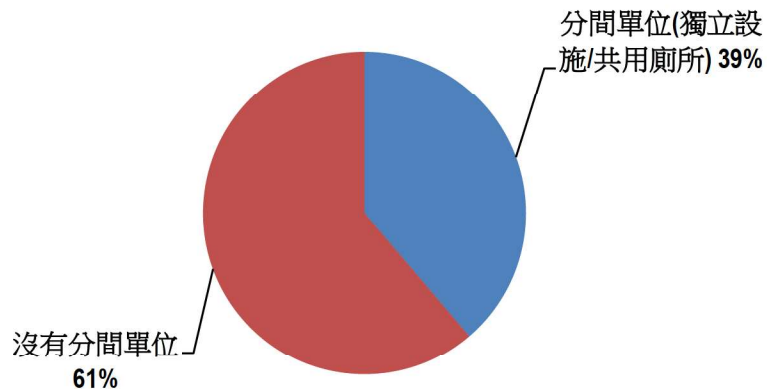


表 3.2 住宅單位的分間情況 (截至 2020 年 11 月 6 日)

		根據核准建築圖原則單位	單位/住所實際情況	住戶數目	
成功調查	沒有分間的住宅單位	78	78	77 <sup>註1</sup>	
	已分間的住宅單位	成功調查的住宅用途單位 (板間房)	3	6 間板間房	6
		成功調查的住宅用途單位 (分間後各單位俱備獨立設施)	47	143 間分間單位	142 <sup>註2</sup>
	小計		128	227	225
	住宅單位(根據核准建築圖則)作商業用途		1	1	不適用
	非住宅單位(根據核准建築圖則)作住宅用途		(2)	2	2
	已分間的非住宅單位作住宅及/或商業用途		(2)	6 間分間單位	6
	小計		129 個住宅單位及 4 個非住宅單位	236	233
	未能進行調查的住宅用途單位		14	不適用	不適用
計劃內根據核准建築圖原則住宅單位數目總計		143	不適用	不適用	

備註:

調查截至 2020 年 11 月 6 日

註 1 78 個住宅單位(根據核准建築圖則)，其中 1 個住戶佔用了 2 個住宅單位(根據核准建築圖則)。

註 2 47 個住宅單位 (根據核准建築圖則)分間作 143 個分間單位，其中 1 個住戶佔用了 2 個分間單位。此外，亦有 2 個分間單位用作混合商住用途。該 2 個住戶/ 商舖營運者選擇同時回應住宅及非住宅的凍結人口調查問卷及社會影響評估的問卷。



3.4 在凍結人口調查中登記了 569 位居民，其中男性佔 250 人，女性佔 275 人，44 位居民並沒有提供性別資料。男性與女性居民人口比例為 91 比 100。圖 3.2 及表 3.3 顯示計劃內受訪居民的年齡分佈。在登記了 569 位居民當中，有 5 位於 5 個空置住戶的居民回應/回應部份住宅的凍結人口調查問卷及社會影響評估的問卷。以下章節的分析是基於受訪共 233 個住戶及 569 位居民。

圖 3.2 年齡分佈

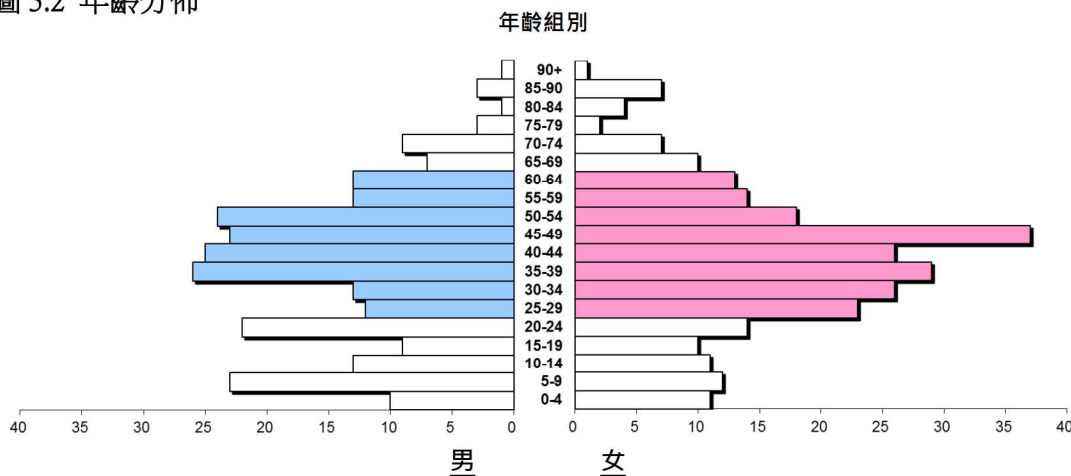


表 3.3 居民年齡分佈 (截至 2020 年 11 月 6 日)

年齡分佈	計劃範圍內	全港	評估
0-14 (兒童)	14%	11%	稍高
15-24 (青年人)	10%	11%	相近
25-64 (經濟活躍年齡組)	59%	62%	稍低
65+ (長者)	10%	16%	較低
沒有提供年齡資料	7%	/	/
總計	100%	100%	

3.5 表 3.4 顯示了住戶人數的分佈。在該項目範圍內 1 人住戶較全港的 1 人住戶分佈高，而其他住戶分佈則與全港的分佈相近或較低。在本報告第 5 和 12 章中，將討論這些住戶對住房的特殊需要。

表 3.4 住戶人數分佈(截至 2020 年 11 月 6 日)

住戶人數	計劃範圍內的受訪人口	全港	評估
0 (空置)	2%	不適用	不適用
1	31%	18%	較高
2	27%	27%	相同
3	17%	24%	較低
4	11%	20%	較低
5	9%	8%	相近
6 或以上	3%	3%	相同
總計	100%	100%	/

#### 4. 社會經濟特點

##### 收入水平

4.1 圖 4.1 及表 4.1 顯示計劃範圍內的住戶收入。

圖 4.1 住戶收入（每月港元）（截至 2020 年 11 月 6 日的 233 個受訪住戶）

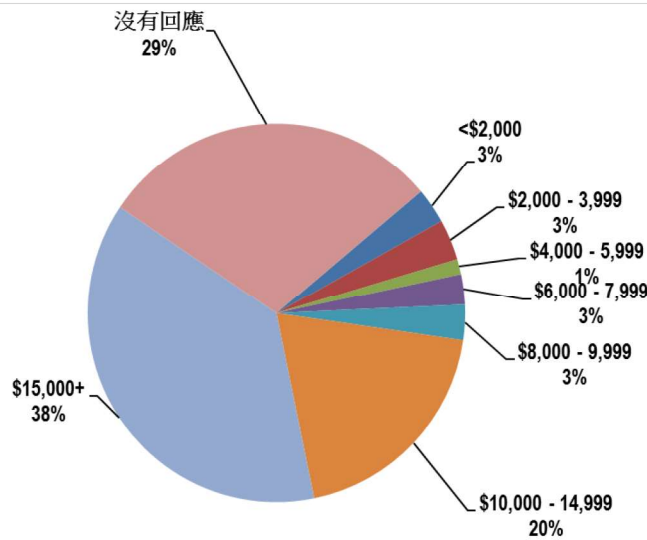


表 4.1 住戶收入分佈

	計劃範圍內	全港	評估
住戶每月收入低於港幣 10,000 元	13%	19%	較低
住戶每月收入低於每月港幣 4,000 元	6%	6%	相同
現正接受綜合社會保障援助（綜援）	5% (12 個住戶)	約 4% (2020 年 10 月份水平) <sup>1</sup>	相近

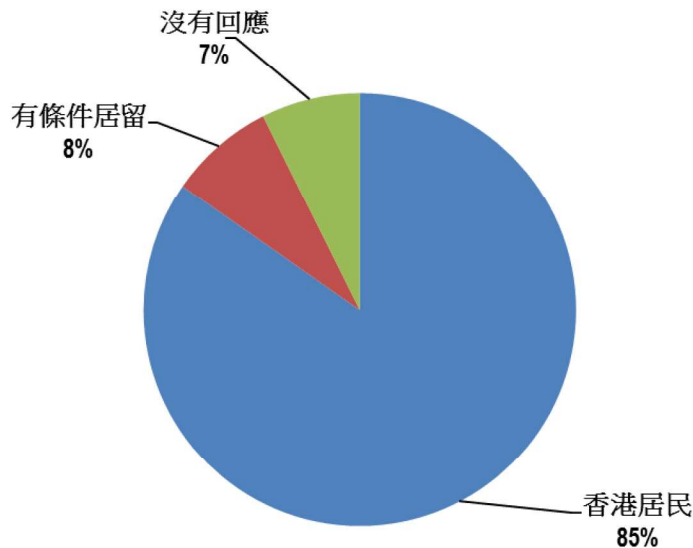
4.2 市區重建局及社區服務隊會對有需要協助的住戶特別留意及在有需要時，透過政府部門及服務提供者為有特別困難及需要的人士提供適切的支援。自該計劃開展，市建局已為該計劃內的居民提供熱線及查詢服務，以便提供直接支援，詳情請參閱第 12.7 段所述。

<sup>1</sup> 《二零二零年十月份領取綜援個案數字》，2020 年 11 月 17 日香港特別行政區新聞公告。

## 居留身份

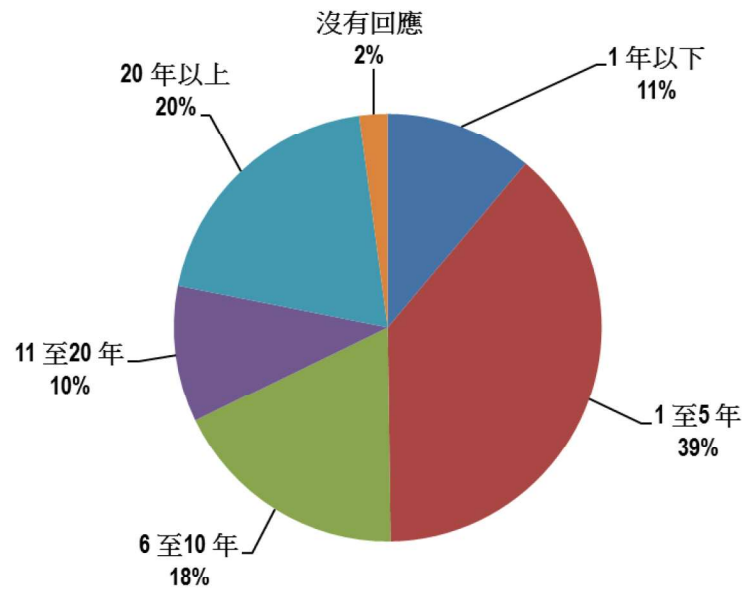
- 4.3 如圖 4.2 所示，45 位（約 8%）表示受到在港居留限制。此類住戶可能不符合入住香港房屋委員會（房委）及香港房屋協會（房協）出租公屋的資格。但市建局及社區服務隊會根據一些住戶的真正需要，視為特殊及個別個案考慮，或會以體恤角度給予安置。若有需要，市建局及社區服務隊亦會協助受影響住戶從私人市場尋找可負擔租金的合適居所。

圖 4.2 香港特別行政區居留身份 (截至 2020 年 11 月 6 日的 233 個受訪住戶中 569 位居民)



- 4.4 圖 4.3 顯示現址居住年期。計劃內有 46 個住戶（20%）居住了 20 年以上。這些人士可能在適應新環境方面有困難，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。較長的居住年期可能會對該區的社交網絡以及教育、醫療和社區設施更為依賴。透過提供同區的安置選項可有助緩解遷置可能構成的不便，詳情請參閱下文第 5 及 12 章所述。

圖 4.3 現址居住年期 (截至 2020 年 11 月 6 日的 233 個受訪住戶)

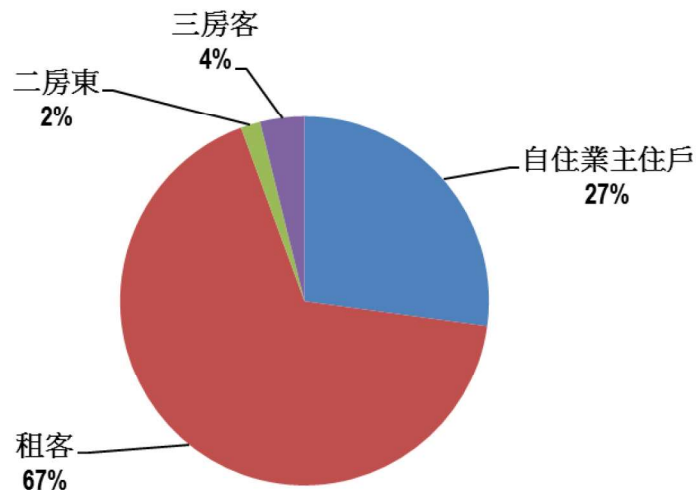


## 5. 住屋意願

### 安置需要及地點意願

5.1 圖 5.1 顯示計劃範圍內住戶的居住身份。計劃內有 63 個自住業主住戶 (27%) 及 170 個租戶住戶<sup>2</sup> (73%) (包括租客、二房東、三房客及其他類別住戶亦歸納作租戶住戶，以便分析)。如計劃獲行政長官會同行政會議核准推行，而租客符合安置資格，將會帶來對安置單位的需求。

圖 5.1 住戶的居住身份 (截至 2020 年 11 月 6 日的 233 個受訪住戶)

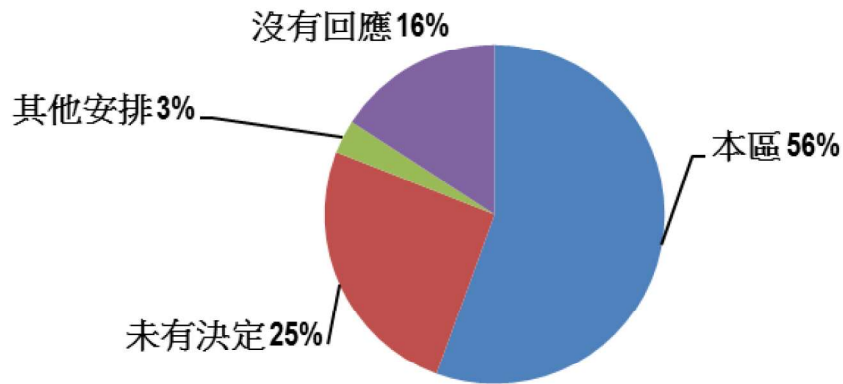


受影響自住業主 (截至 2020 年 11 月 6 日的 63 個受訪住戶)

5.2 圖 5.2 顯示 63 個受訪自住業主住戶尋找新居所的地點意向。約 56% 受訪自住業主選擇於同區(即油尖旺區)尋找新居所。

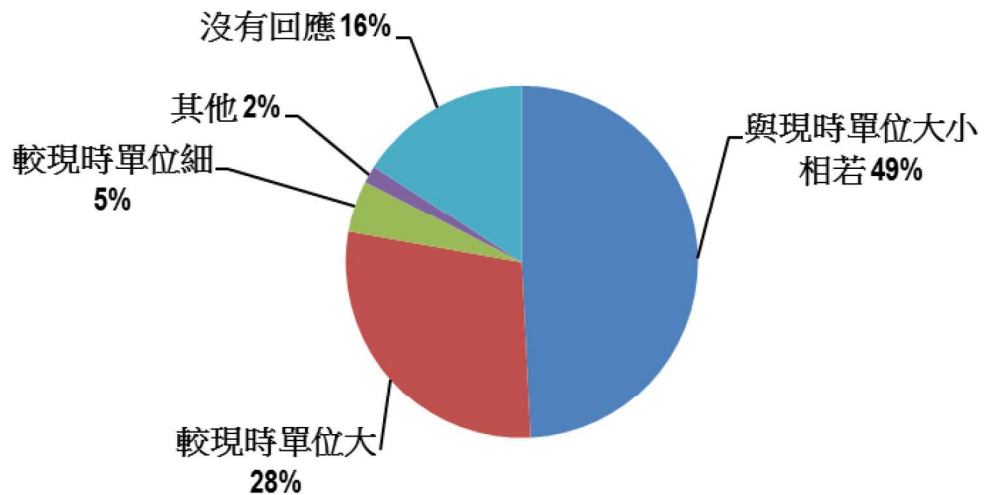
<sup>2</sup> 自住業主身份未經核實，報告內有關自住業主的回應是基於問卷所得資料而已。

圖 5.2 尋找新居所的地點意向 (截至 2020 年 11 月 6 日的 63 個受訪住戶)



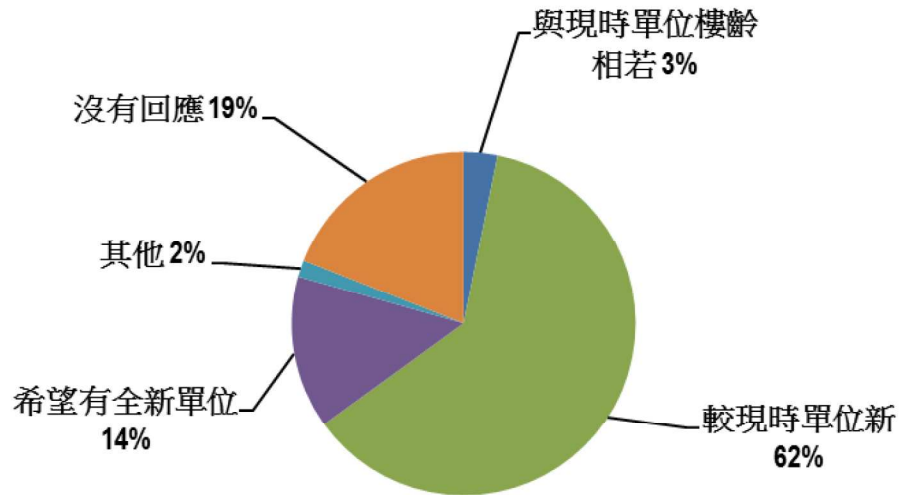
5.3 圖 5.3 顯示自住業主住戶尋找新居所的單位面積的意向。

圖 5.3 尋找新居所的單位面積意向 (截至 2020 年 11 月 6 日的 63 個受訪住戶)



5.4 圖 5.4 顯示自住業主住戶尋找新居所的樓齡的意向。

圖 5.4 尋找新居所的樓齡意向 (截至 2020 年 11 月 6 日的 63 個受訪住戶)



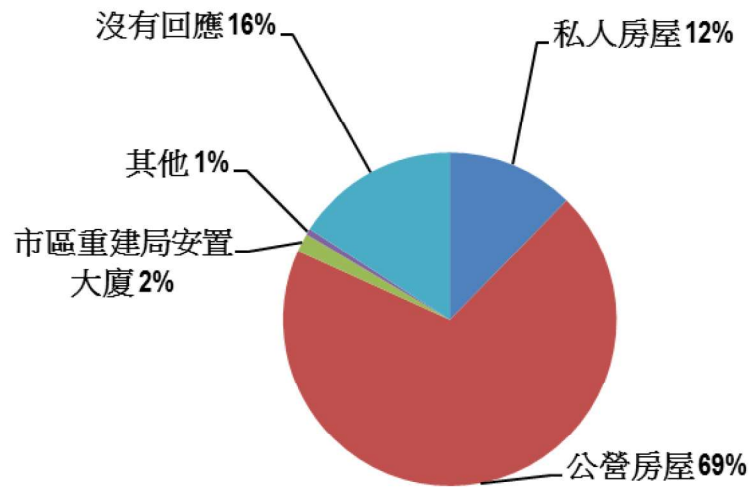
5.5 市建局如獲得行政長官會同行政會議核准進行此計劃，將會向受影響業主提出收購其物業，自住住宅物業的收購價為住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），相信可讓受影響的自住業主在同區選擇一些單位面積相若及樓齡較新的單位居住。而希望入住全新單位的自住業主，市建局會在此計劃原址或同區或可用地盤提供「樓換樓」計劃（視乎是否符合資格準則），作為自住業主在現金補償及特惠金以外的額外選擇。詳情請參閱下文第 12.12 及 12.13 段所述。

受影響租戶 (截至 2020 年 11 月 6 日的 170 個受訪住戶)

5.6 圖 5.5 顯示租戶的住屋意願。然而，如上文第 4.3 段所述，一些在香港受居留限制的租戶可能不符合入住出租公屋的安置資格，他們能否獲得體恤安置則需要視乎個別情況而定。



圖 5.5 租戶對新居所的意向 (截至 2020 年 11 月 6 日的 170 個受訪住戶)



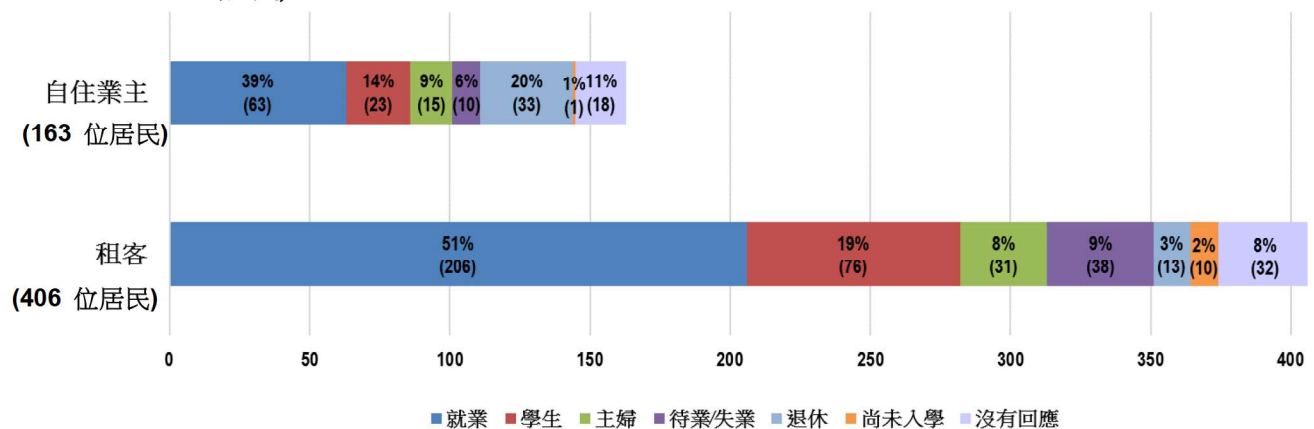
- 5.7 根據市建局與房委及房協的協議，房委及房協會向市建局提供在其屋邨內的公屋單位，以作安置符合入住公屋資格的租戶，及提供體恤安置給一些不符合入住公屋但有實際困難的租戶。市建局會與房委及房協聯繫，安排預留單位以配合潛在的安置需求。市建局會視乎安置單位的供應，於切實可行的情況下盡可能為合資格的租客編配在油尖旺區或鄰近地區的安置單位。

## 6. 就業狀況及工作地點

6.1 第 6.2 至 6.5 段是分析了 569 位受訪居民(包括 163 位自住業主及 406 位租客)的就業情況。

6.2 圖 6.1 顯示計劃範圍內自住業主和租客的就業狀況。

圖 6.1 自住業主和租客的就業情況 (截至 2020 年 11 月 6 日合共 233 住戶共 569 位受訪居民)



6.3 調查所得的資料顯示租戶家庭成員的失業率(約 9%)與全港的失業率(6.4%)比較為高(經季節性調整,統計期由 2020 年 8 月至 2020 年 10 月<sup>3</sup>)。這些在計劃內有失業家庭成員的住戶可能會有較大的經濟負擔。如計劃推行,市建局會根據既定補償政策向合資格受影響住戶作出補償。

6.4 表 6.1 顯示有關自住業主和租客的工作地點分佈。

表 6.1 自住業主和租客的工作地點分佈(截至 2020 年 11 月 6 日)

	自住業主中的就業人士 (63 位居民)	租客中的就業人士 (206 位居民)
九龍城	5%	2%
黃大仙及觀塘	3%	5%
油尖旺	22%	42%
深水埗	2%	3%
葵青及荃灣	6%	3%
香港島	24%	15%

<sup>3</sup> 根據統計署網頁在 2020 年 11 月 17 日更新的資料。

	自住業主中的就業人士 (63 位居民)	租客中的就業人士 (206 位居民)
新界及離島	8%	6%
香港以外 (包括中國)	3%	0%
無固定地點	16%	23%
沒有回應	11%	1%

- 6.5 對於在油尖旺區工作的在職租客，若他們安置到遠離計劃的地方，他們可能會擔心在經濟上因搬遷而引致的較高交通費開支。市建局會視乎當時安置單位的供應，盡力協助符合房委及房協公屋安置資格的住戶編配到他們所選擇的地區或其他地區。社區服務隊會調查有特別需要的個案，或會以體恤的理由建議為有特殊情況的居民，獲得體恤安置。

## 7. 就業和經濟影響

- 7.1 表 7.1 顯示 63 個自住業主住戶及 170 個租戶預期重建會為他們的就業及經濟狀況帶來的影響。
- 7.2 就業方面，大部份住戶（分別為 49%及 43%）認為計劃不會對他們的就業構成任何影響。就認為對就業有壞影響(分別 8%及 31%)的住戶而言，受訪者擔心因重建帶來交通開支增加、較長交通時間等問題。對於擔心就業方面有壞影響的租戶，市建局會視乎當時安置單位的供應，盡力協助符合房委及公屋資格住戶編配到他們所選擇的地區或其他地區。社區服務隊會調查有特別需要個案，或會以體恤理由建議為有特殊情況的居民，獲得體恤安置。
- 7.3 經濟方面，就認為對經濟有壞影響(分別為 27%及 40%)的住戶而言，受訪者擔心計劃會導致他們積蓄及流動資金減少，增加生活開支及債務負擔等。如他們經濟上有困難，市建局及社區服務隊會提供適時協助。

表 7.1:預期就業及經濟狀況的影響 (截至 2020 年 11 月 6 日)

預期的影響		受影響的自住業主 (63 個住戶)	受影響的租戶 (170 個住戶)
就業狀況	良好作用	0%	3%
	沒影響	49%	43%
	壞影響	8%	31%
	沒有回應	43%	24%
經濟狀況	良好作用	14%	15%
	沒影響	22%	23%
	壞影響	27%	40%
	沒有回應	37%	22%

- 7.4 市建局在進行凍結人口調查後，於 2020 年 10 月 20 日，2020 年 10 月 22 日及 2020 年 10 月 23 日舉行了六場簡報會，向受影響的業主及租客及公眾人士介紹該計劃及解釋現行的補償及安置政策，希望能為他們釋疑。該計劃的收購、賠償及安置政策將會根據該計劃作出收購建議時既定的物業收購政策。

## 8. 社區網絡

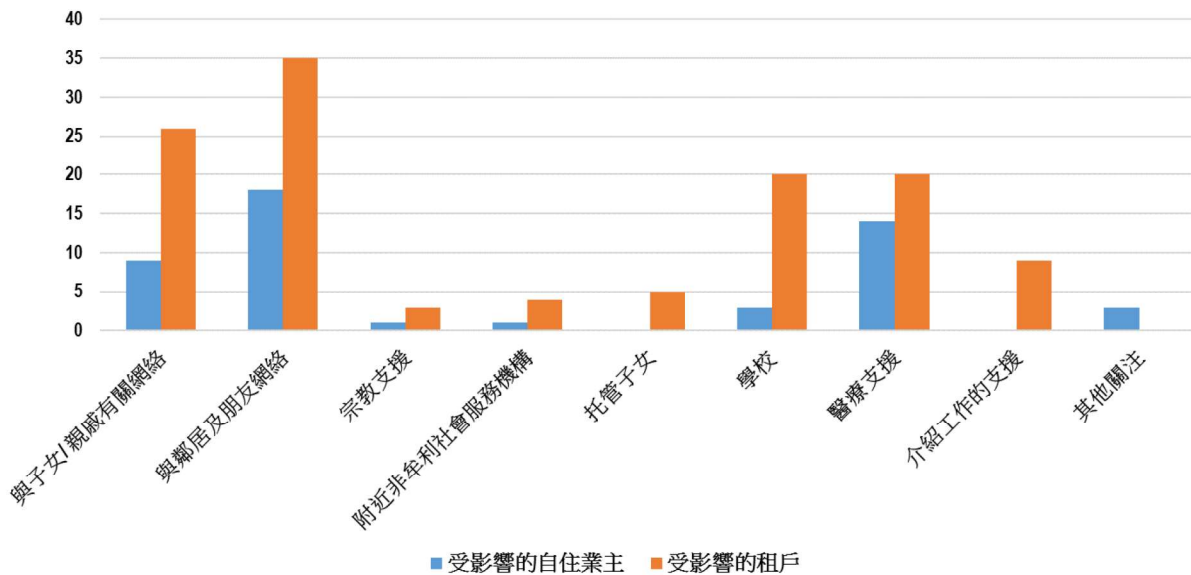
8.1 表 8.1 顯示有關重建對自住業主及租戶的社區網絡的預期影響。受訪住戶 (約 38% 及 40%) 表示其社區網絡將會受重建影響，與市建局同區項目的過往經驗相若。

表 8.1 預期社區網絡的影響 (截至 2020 年 11 月 6 日)

預期的影響	受影響的自住業主 (63 個住戶)	受影響的租戶 (170 個住戶)
沒影響	43%	45%
有影響	38%	40%
沒有回應	19%	15%

8.2 圖 8.1 顯示有關自住業主及租戶回應社區網絡影響的擔心(每個住戶可選擇多於 1 個原因)。

圖 8.1 自住業主及租戶對社區網絡影響的擔心 (截至 2020 年 11 月 6 日)

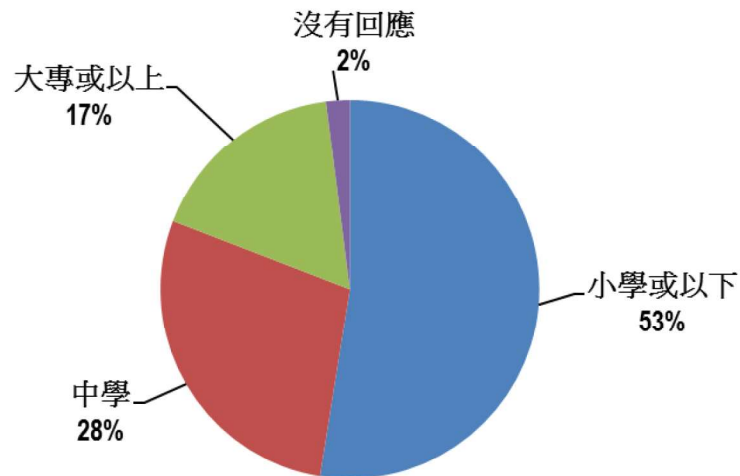


8.3 在居民搬遷前後，社區服務隊會為受影響的居民提供協助適應聚會，幫助他們適應新居及了解區內的各種社區資源，包括醫療、非牟利機構的服務及社區設施。這有助他們在新的居住環境尋找適合的醫療/社區及宗教團體服務。但是在一個新環境裡，子女/親戚的支援是較難重新發展的。若果他們要求安排在親屬附近居住以取得支援，市建局會視乎公共租住房屋單位的供應及受影響居民的安置資格，於切實可行情況下，盡量為他們提供所選擇地區的安置單位。市建局亦會為受影響及合資格的住宅自主業主提供「樓換樓」選擇(在重新發展計劃原址或同區或適當地盤提供單位)，減低他們固有社區網絡的影響。

## 9. 子女的教育需要

9.1 在 60 戶家庭中，共發現有 99 位學生。當中 23 位學生(23%)來自自住業主家庭，76 位學生(77%)來自租戶家庭。圖 9.1 顯示計劃內學生的教育程度。

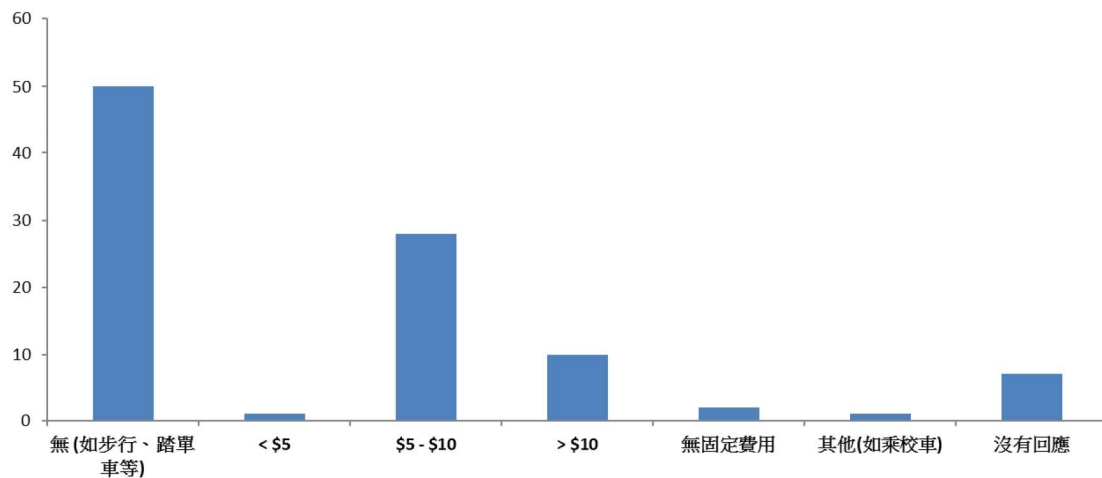
圖 9.1 學生的教育程度 (截至 2020 年 11 月 6 日共 99 位學生)



9.2 大多數學生（60 名學生或約 61%）於油尖旺區及鄰近的深水埗區上學。

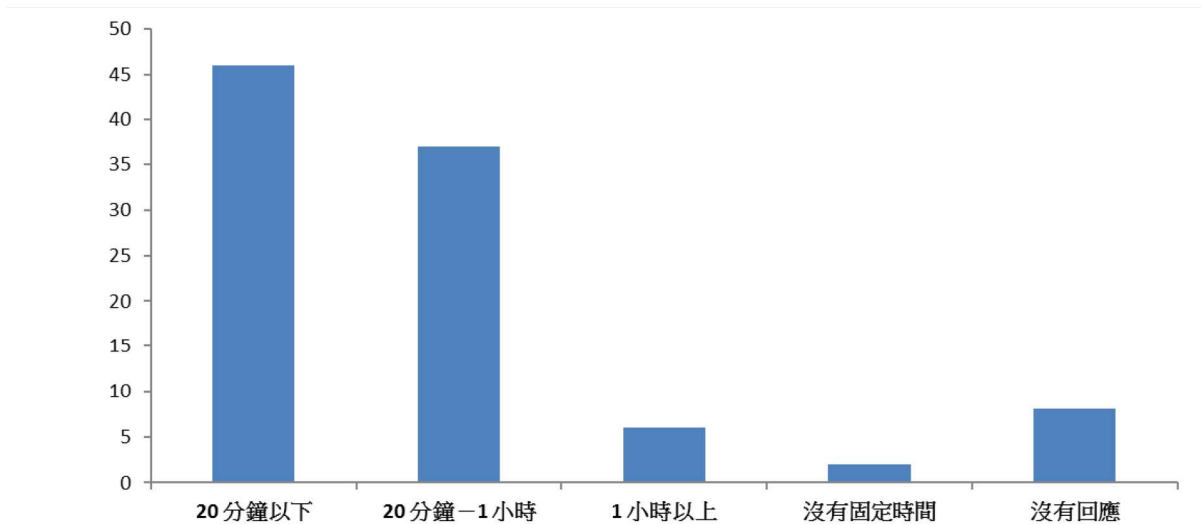
9.3 圖 9.2 顯示學生的上學交通費資料。因 61%受訪學生在區內(油尖旺區及鄰近的深水埗區)就讀，對於有 50 位學生(約 51%)表示於上學時毋須繳付任何交通費用不感到意外。

圖 9.2 上學交通單程費用 (截至 2020 年 11 月 6 日)



9.4 圖 9.3 顯示學生上學交通單程時間。

圖 9.3 上學交通單程時間 (截至 2020 年 11 月 6 日)



9.5 在 99 位學生，有 52 人(53%)就讀於小學或幼稚園。若相關住戶選擇搬遷至其他地區居住，有關學生或需轉校，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。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住戶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 此部份主要是評估凍結人口調查及社會影響評估報告中發現計劃內的長者、弱能人士、單親家庭及少數族裔的需要。

長者 (65 歲及以上)

10.2 表 10.1 顯示計劃範圍內的長者分佈。

表 10.1 計劃範圍內的長者分佈 (截至 2020 年 11 月 6 日)

長者人口及住戶總數	
長者人口總數	55 名長者
有長者居住的住戶總數	43 個住戶
住戶人數分佈	
獨居長者	10 個住戶(10 名長者)
二人住戶	4 個住戶(8 名長者)
其他	29 個住戶(37 名長者)
租住身份	
自住業主	29 個住戶(67%)
租戶	14 個住戶 (33%)

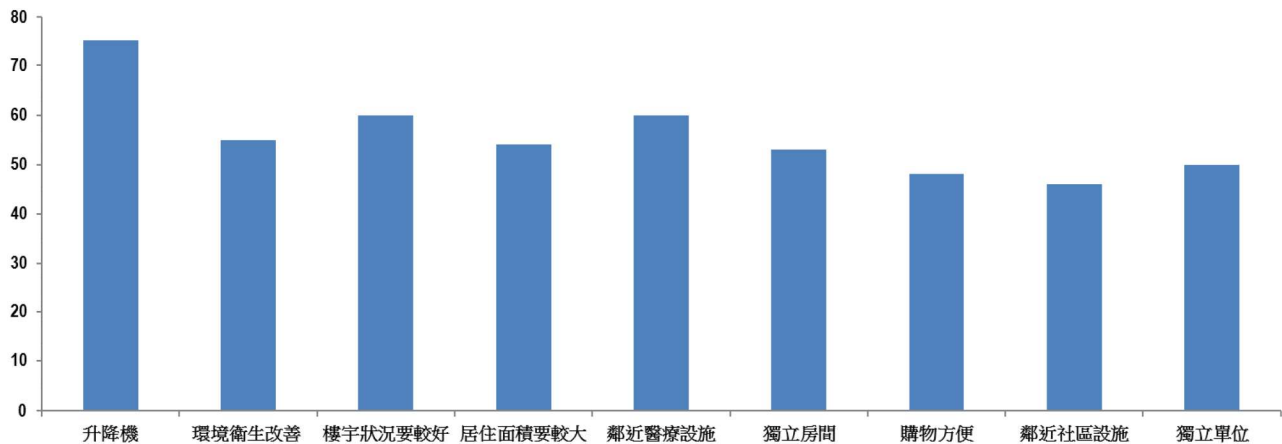
10.3 由於計劃內有長者居住，這會對日後就有關安置單位的種類及與老人有關的服務，例如醫療設施有一定程度的需求。一般而言，長者（特別是獨居長者）獲安置後可能較難適應新環境。市建局及社區服務隊會盡量透過向長者提供安置事宜安排上及提供日後要遷往屋邨附近環境的資料，以紓緩長者有關的焦慮。市建局的「夥伴同行」探訪計劃和社區服務隊將會特別關注獨居和二人住戶的長者，採取積極主動的探訪及提供適時的協助。

10.4 **圖 10.1** 顯示長者對新居的期望。長者的主要期望包括有升降機服務、樓宇狀況較好及環境衛生改善，在遷置到現代化設施的新居所後可得改善。



圖 10.1 長者對居住環境的要求(根據所選的首三位,可選多於一項;重要次序為最重要-3;重要-2;次重要-1)(截至 2020 年 11 月 6 日)

重要程度



### 弱能人士

- 10.5 調查發現有 11 位(佔受訪的 569 位居民中約 1.9%)弱能人士,他們的殘疾與輪椅出入、精神健康、或患有某些疾病有關。有關住戶對醫療護理,殘疾人士通道/設施及輔導支援等設施最為關心。弱能人士若不乎合一般的安置資格,如有關家庭提出安置要求,市建局亦會從體恤的角度考慮作出安排。

### 單親家庭

- 10.6 在受訪的 233 個住戶中,社會影響評估問卷發現有 15 位兒童來自 10 個單親家庭。有關住戶的主要需要為居住面積要較大、環境改善、託管子女及學校等設施。

### 少數族裔

- 10.7 在受訪 233 個住戶中,有 12 個(5%) 少數族裔住戶,較油尖旺區(9.1%)及全港(8%)的分佈低。受訪的少數族裔住戶包括 3 個住戶來自菲律賓、2 個住戶來自越南、2 個住戶來自泰國、3 個住戶來自尼泊爾、1 個住戶來自巴基斯坦、1 個住戶來自西非。

- 10.8 11 個少數族裔人士住戶的住用身份為租戶,其餘 1 個住戶為自住業主。三分之二的少數族裔住戶認為計劃對他們的就業、經濟及社交網絡均沒有影響。

- 10.9 市建局在進行凍結人口調查後,於 2020 年 10 月 20 日、2020 年 10 月 22 日及 2020 年 10 月 23 日舉行了六場簡報會,並安排英文的即時傳譯,向受影響的業主、租客及公眾人士解釋現行的補償及安置政策。市建局及社區服務隊會盡量向少數族裔住戶提供支援,

以紓緩有關的焦慮。市建局亦於網站上載以十種語言編印的「醒目錦囊」，以簡單易明的文字及圖像，解釋不同情況的補償方案及安置安排，幫助包括少數族裔在內的受影響居民更清晰了解自己的權益及紓緩有關的焦慮。

## 11. 商舖的影響

- 11.1 根據凍結人口調查，該計劃內有 23 位商舖營運者。表 11.1 詳述該計劃範圍內的非住宅用途單位及商舖營運者的數目。

表 11.1 該計劃範圍內的商舖營運者的數目 (截至 2020 年 11 月 6 日)

		商舖營運者 數目
核准建築圖則的非住宅用途單位	成功調查的非住宅用途單位	<b>16</b>
核准建築圖則的住宅用途單位	成功調查的非住宅用途單位	<b>1</b>
	成功調查的商住用途單位	<b>2</b>
構築物/樓梯舖作非住宅用途		<b>4</b> Note 1
成功調查的商舖營運者的數目		<b>23</b>

備註：

調查截至 2020 年 11 月 6 日。

註 1 共有 3 個後巷構築物及一個樓梯舖。

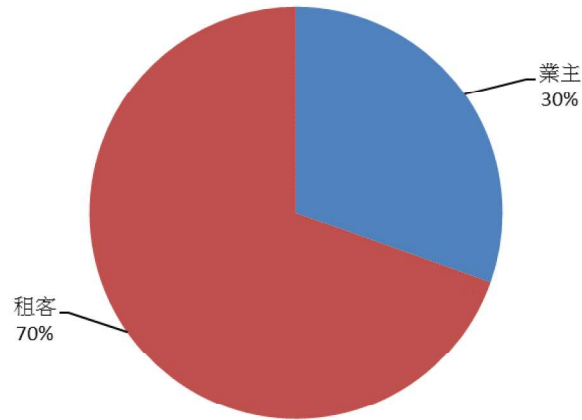
- 11.2 23 位商舖營運者當中，20 位商舖營運者選擇就每個佔用單位完成凍結人口調查問卷及社會影響評估問卷，另有 3 位商舖營運者只選擇完成凍結人口調查問卷。因此，合共記錄了 23 份凍結人口調查問卷和 20 份社會影響評估問卷。任何商舖營運者拒絕回應社會影響評估問卷或未有回答問卷中的個別問題的記錄，將在以下分析中被視為「沒有回應 / 拒絕回應」。表 11.2 列出商舖營運者合共完成了 23 個問卷調查記錄。

表 11.2 商業營運者完成凍結人口調查問卷和社會影響評估問卷的數目(截至 2020 年 11 月 6 日)

	數目
成功完成凍結人口調查問卷和社會影響評估問卷	20
只完成凍結人口調查問卷，但拒絕回應社會影響評估問卷	3
總計	23

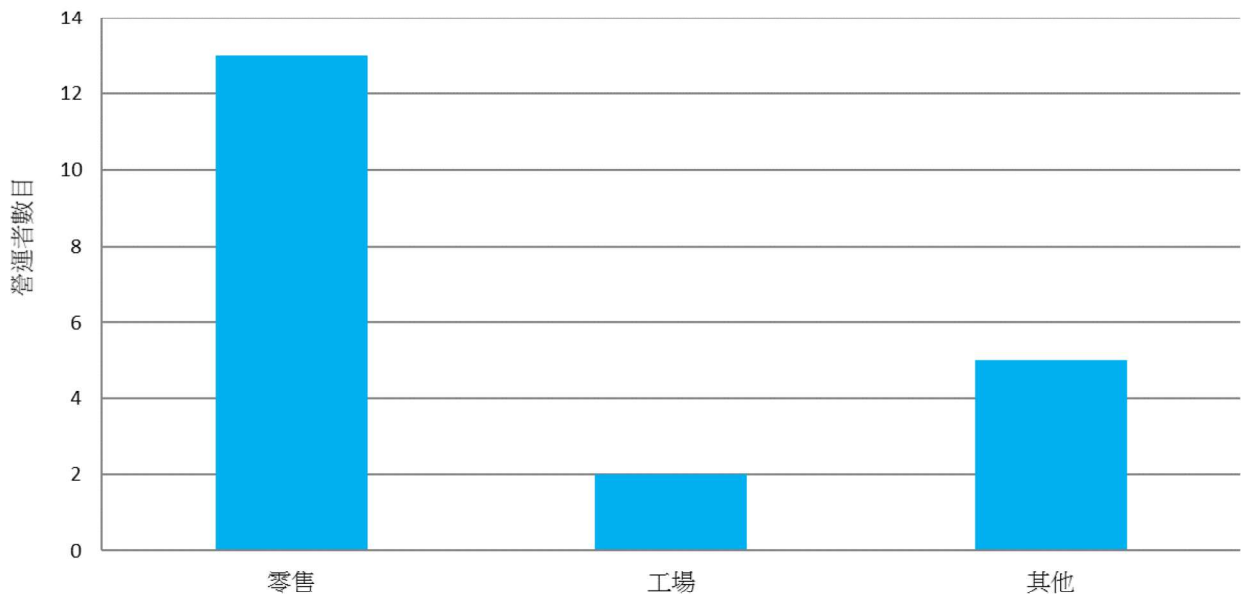
- 11.3 在 23 個問卷調查記錄中，對於商舖營運者的佔用身份，7 位（約 30%）是業主營運者，其餘 16 位（約 70%）是租客營運者（包括租客、二房東及三房客）（圖 11.1）。

圖 11.1 商舖營運者的佔用身份 (截至 2020 年 11 月 6 日)



11.4 圖 11.2 顯示受訪商舖營運者的業務性質。在油尖旺區內的地面商舖亦常見到這些商業性質的地舖，相信該計劃內的大部份商舖營運者，特別是銷售五金及電子零件的商舖，不難在區內尋找其他地方繼續經營，例如甘霖街及甘芳街一帶是銷售此類貨品的集中地。該計劃內並沒有社會企業/慈善機構/非政府機構。

圖 11.2 用途分類 (截至 2020 年 11 月 6 日)



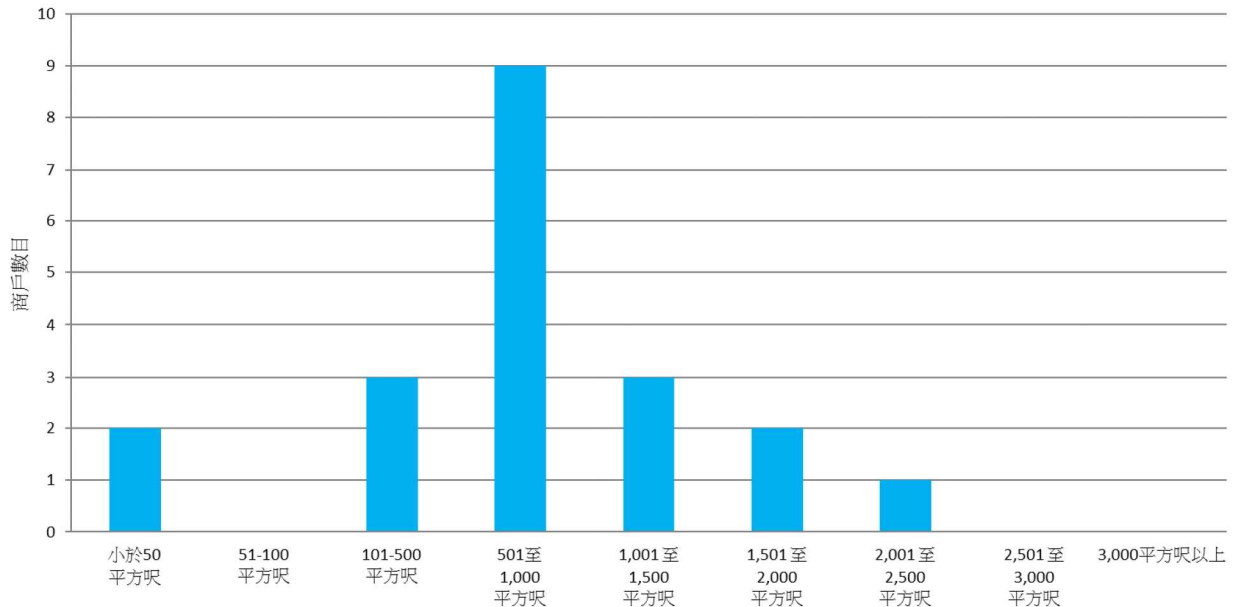
備註：3 個記錄沒有回應此問題。

11.5 根據凍結人口調查，工場營運者佔用了 2 個地舖。對於這些營運者，他們在尋找店舖時，其有關用途需要符合該店舖在地契、城市規劃及大廈公契上的要求。經商舖營運者同意後，市建局可協助物色合適的商舖，讓他們盡可能在同區繼續營運。

11.6 在 23 個問卷調查記錄中，有 5 位受訪商舖營運者表示他們的生意是連鎖式或有分店。

11.7 **圖 11.3** 顯示受訪商舖營運者的非住用單位面積分佈（有關的非住用物業實際面積需待該計劃獲得行政長官會同行政會議核准執行後所進行之詳細測量方能確定。）

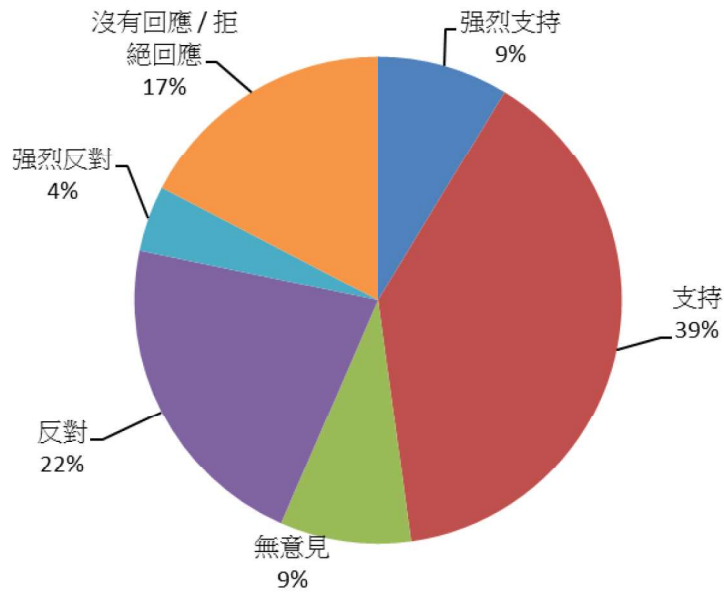
**圖 11.3 據受訪商舖營運者表示的非住用單位面積分佈 (截至 2020 年 11 月 6 日)**



備註：3 個記錄沒有回應此問題。

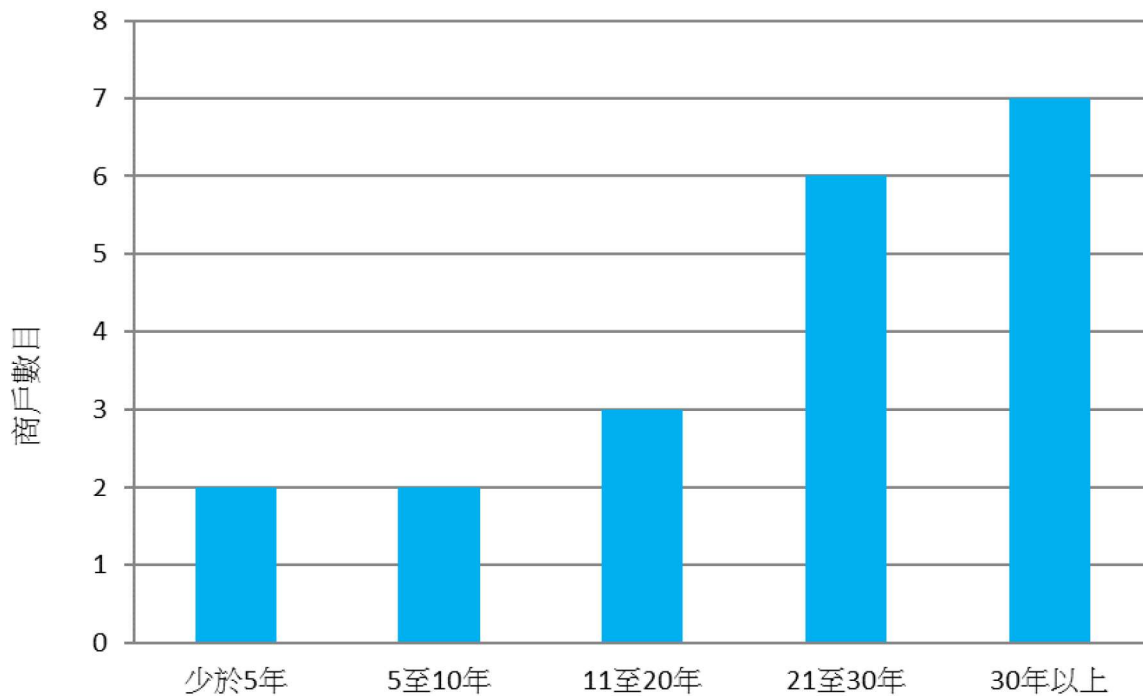
11.8 **圖 11.4** 顯示商舖營運者對建議的重建項目的意見。在 23 個問卷調查記錄中，11 位受訪商舖營運者（約 48%）表示強烈支持或支持建議的重建項目，6 位受訪商舖營運者（約 26%）則反對建議的重建項目。對該計劃表示支持的大部份營運者認為現時的樓宇狀況欠佳；應透過重建以改善社區環境。對該計劃表示反對的營運者認為該計劃會影響他們經營的業務。

圖 11.4 商舖營運者對建議的重建項目的意見 (截至 2020 年 11 月 6 日)



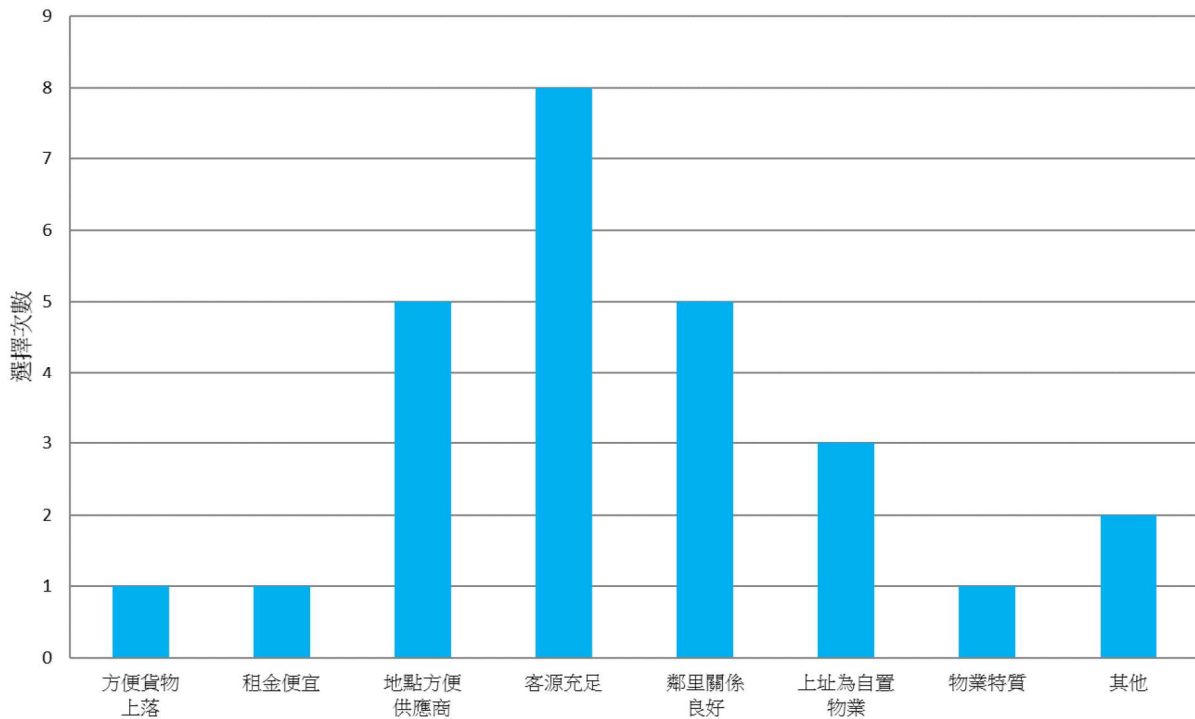
11.9 圖 11.5 顯示商舖營運者的營業年期。圖 11.6 顯示商舖營運者於現址經營的原因。

圖 11.5 商舖營運者的營業年期 (截至 2020 年 11 月 6 日)



備註：3 個記錄沒有回應此問題。

圖 11.6 商舖營運者於現址經營的原因 (可選擇多於一項原因) (截至 2020 年 11 月 6 日)



11.10 表 11.3 總括商舖營運者對現時舖位業務的滿意程度，以及對現時舖位所建立的人際網絡和經濟網絡的意見。

表 11.3 商舖營運者對現時舖位業務的滿意程度及所建立的人際網絡和經濟網絡的意見 (截至 2020 年 11 月 6 日)

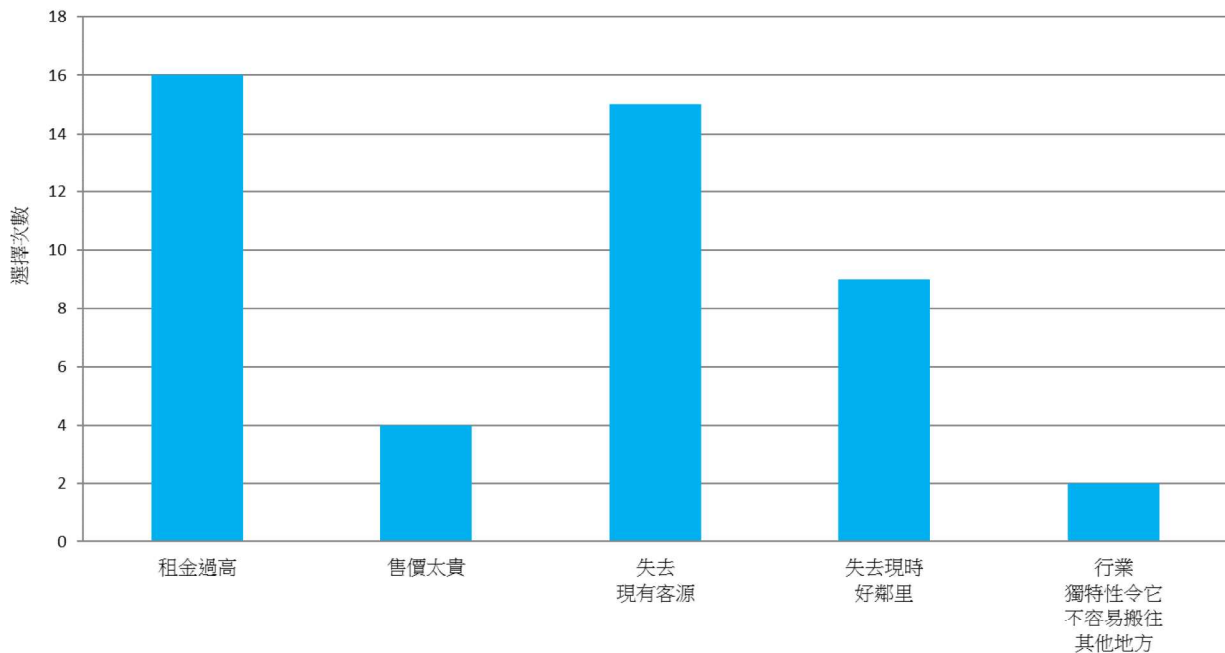
		商舖營運者
對現時舖位業務的滿意程度	非常滿意	22%
	滿意	30%
	沒有滿意或不滿意	13%
	不滿	9%
	非常不滿	0%
	沒回應	26%
對現時舖位所建立的人際網絡的意見	非常滿意	35%
	滿意	26%
	沒有滿意或不滿意	13%
	不滿	0%
	非常不滿	0%
	沒回應	26%

		商舖營運者
對現時舖位所建立的 經濟網絡的意見	非常滿意	39%
	滿意	26%
	沒有滿意或不滿意	4%
	不滿	5%
	非常不滿	0%
	沒回應	26%

11.11 就重建而可能作出的未來計劃的問題上，12 位受訪商舖營運者（約 60%）表示他們會於附近繼續經營。

11.12 圖 11.7 顯示受訪商舖營運者對搬遷重置的關注事項。最受關注的事項中，他們擔心搬遷後店舖租金會否過高和流失現有客源。

圖 11.7 商舖營運者對搬遷重置的關注事項（可選擇多於一項原因）(截至 2020 年 11 月 6 日)



11.13 有 4 位受訪商舖營運者（約 20%）表示願意與市建局或社區服務隊會面以獲協助。有 9 位受訪商舖營運者（約 45%）表示希望市建局協助尋找新商舖繼續經營。如有需要，市建局會盡可能在該計劃同區物色合適處所以協助受影響的商舖營運者能遷往同區另一處所繼續營業。5 位受訪商舖營運者（約 25%）表示其僱員對重建項目有特別關注，他們擔心重建可能會令他們失去工作及商舖搬遷後可能導致上班不便。



## 12. 所需的紓緩措施

### 社區服務隊

- 12.1 「市區更新基金」根據《市區重建策略》成立，負責聘請社區服務隊，藉以向受市建局重建項目影響的居民及商舖營運者提供協助。社區服務隊直接向「市區更新基金」的董事會匯報。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、從醫院管理局及衛生署獲得醫療上的協助、為少數族裔人士提供翻譯服務等。截至 2020 年 11 月 6 日，社區服務隊已成功聯絡共 145 個住戶及 17 個商舖營運者。表 12.1 列出這些聯絡的分類。

表 12.1 社區服務隊聯絡的服務使用者分類

服務使用者	個案數目
住宅租戶	87
住宅自用業主	55
商舖營運者	17
沒有表示身份的佔用人	3

- 12.2 面對困難的種類總結如下：

表 12.2 聯絡的面對困難的總類

困難或查詢種類	住戶 / 商舖營運者的查詢數目*
<b>住宅租戶</b>	
a) 不了解補償和安置政策	80
b) 被業主迫遷或大幅加租	2
c) 擔心被業主迫遷、終止租約或大幅加租	8
<b>自用業主</b>	
a) 不了解補償政策	15
b) 擔心補償不足以原區置業	14
<b>商舖營運者</b>	
a) 不了解補償政策	12
b) 擔心賠償不足以協助原區復業	5

\* 每住戶 / 營運者可以有多於 1 個性質的查詢

- 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舖營運者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。

### 簡報會

- 12.4 市建局於 2020 年 10 月 20 日，2020 年 10 月 22 日及 2020 年 10 月 23 日為該計劃的持份者，包括受該計劃影響的業主、租客、商舖營運者及公眾人士舉行了六次簡報會，並收集意見。六次簡報會共約有 294 人出席。在會上市建局向參加者講解凍結人口調查、規劃、收購、補償及安置等問題。此外，市建局亦在會上闡釋，假若物業在凍結人口調查時記錄為出租物業，其業主亦不能透過收回物業自住為理由，要求市建局提高其物業的收購價。

### 「夥伴同行」探訪計劃

- 12.5 市建局項目/計劃由公佈至獲發展局長/行政長官批准而進行收購及遷置安排，往往要經過一段頗長時間，而在這段等待期間，受影響居民及商戶可能會感到不安及焦慮。因此，市建局於 2016 年 10 月開展了一項有系統的「夥伴同行」探訪計劃。
- 12.6 這探訪計劃是由一支約 15 人的特別團隊進行探訪活動，與居民建立關係，以釋居民的擔憂。這支團隊會主動接觸重建項目/計劃內的每個家庭和商戶，深入解釋政策及項目的最新進展、補償及遷置安排，以及時間表等等。團隊亦會悉心跟進有特殊需要的個案，如有需要，會協助轉介社工隊及有關部門處理。市建局亦於網站上載以十種語言編印的「醒目錦囊」，以簡單易明的文字及圖像，解釋不同情況的補償方案及安置安排，幫助包括少數族裔在內的受影響居民更清晰了解自己的權益及紓緩有關的焦慮。

### 熱線及查詢服務

- 12.7 市建局亦為該計劃內的居民提供熱線及查詢服務。在 2020 年 10 月 16 日至 11 月 6 日期間，市建局共收到約 59 個查詢。有關查詢內容的性質可以參考表 12.3。

表 12.3 查詢服務收到的問題性質

查詢性質	百份比
計劃資料、進度、時間表及市區重建的規劃程序	7%
收購、補償及安置政策	36%
住戶調查（例如：要求安排登記、簡報會安排）	56%
其他	1%
查詢總數：59	100%

- 12.8 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，可以合理地紓緩擬議項目推行時對大部份居民 / 商舖營運者所產生的影響。總括而言，所採用的主要紓緩措施包括：
- (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，亦會透過外展服務，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) 協助有需要的商舖營運者尋找合適的舖位。
- 12.9 市建局會研究協助受影響的長者自住業主，盡可能在九龍市區尋找新居所。重建難免會影響部份居民原有的社區網絡，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」，社區服務隊亦會舉辦以下活動：
- (i) 已遷居的居民在安頓後，可至少一次與在油尖旺區的舊相識聯繫，例如安排聚會讓已遷居的居民重聚；及
  - (ii) 已遷居的居民在新的鄰舍環境建立連繫，例如舉辦認識社區設施的活動及探訪新社區的社會服務單位。
- 12.10 市建局及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。

#### 現行的收購、補償及安置政策

- 12.11 市建局已在 2020 年 10 月 20 日、2020 年 10 月 22 日及 2020 年 10 月 23 日舉行簡報會，詳細解釋根據市建局現行政策，受影響的業主及租客獲得補償、安置或特惠金的準則。

#### 住宅物業

- 12.12 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，是以假設重置單位價值為基礎。假設重置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值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。除自置居所津貼或補助津貼外，住宅物業的業主亦可獲相關費用津貼，以資助業主因購買新居所而引致的開支及搬遷的相關費用。

- 12.13 根據新的《市區重建策略》及若相關法例容許的話，市建局會在該計劃原址或同區或其他適當地盤提供「樓換樓」選擇（受制於相關法例 / 規例的更改）（提供作「樓換樓」選擇的地盤是受制於在提供「樓換樓」選擇時，該市建局地盤是用作「樓換樓」計劃及已得到授權 / 批准進行），作為給住宅自住業主的現金補償以外的選擇。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。
- 12.14 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或市建局所提供的安置單位。租客如接受安置，可獲特惠搬遷津貼，其金額相等於現行政府收地時地政總署所提供的特惠津貼或房委會現行的住戶搬遷特惠津貼額，以較高者為準。
- 12.15 基於各種原因而不獲或不願接受安置的住宅租客，他們可獲得特惠津貼。有關住宅租客特惠津貼的詳情可於網站 <https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/tenants-corner/rehousing-and-ex-gratia-allowance-policies> 找到。
- 12.16 根據新的《市區重建策略》，市建局亦會從體恤角度去評核具特殊情況的出租住宅業主（例如依靠出租住宅物業維持生計的長者業主）的特惠金。
- 12.17 如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。市建局亦已推出「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，將於收購或政府收回其物業後獲得一筆特別特惠津貼或特別安置。特別特惠津貼將根據有關物業的應課差餉租值按下述表 12.4 的方法計算，並設最少津貼金額，即單身租客可獲最少金額為港幣 180,000 元，而 2 人或以上家庭則最少可獲港幣 200,000 元。特惠津貼的最少金額將每年 4 月根據差餉物業估價署發佈的甲類私人住宅單位按年租金指數進行檢討。如住宅租客遇到上述的情況，但不符合「住宅租客體恤援助計劃」的資格，可申請市建局為合資格租戶提供的搬遷補助金。

表 12.4 「住宅租客體恤援助計劃」特別特惠津貼計算

應課差餉租值	特別特惠津貼
第一個港幣 10,000 元	應課差餉租值的九倍
第二個港幣 10,000 元	應課差餉租值的八倍
第三個港幣 10,000 元	應課差餉租值的七倍
第四個港幣 10,000 元	應課差餉租值的六倍
第五個港幣 10,000 元	應課差餉租值的五倍
第六個港幣 10,000 元	應課差餉租值的四倍
第七個港幣 10,000 元	應課差餉租值的三倍
第八個港幣 10,000 元	應課差餉租值的二倍
第九個港幣 10,000 元及以上	應課差餉租值的一倍

### 非住宅物業

- 12.18 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。
- 12.19 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。於凍結人口調查當日前已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。在計算營商年期時，年期的屆滿日定為由市建局向物業業主提出首次收購建議日起計兩年為止。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，在非完整年期的情況下，營商特惠津貼金額將以最貼近的月份按比例攤分，最高金額為港幣 70 萬元，最低金額則按下列表 12.5 計算。

表 12.5 營商特惠津貼計算

連續營商年期	營商特惠津貼的最低金額
10 年或以內	港幣 110,000 元 (金額將每年 4 月根據差餉物業估價署發佈的私人零售業樓宇按年租金指數進行檢討)
超過 10 年 (以 30 年為上限)	每一完整年期額外增加港幣 10,000 元

- 12.20 根據新的《市區重建策略》，如被要求，市建局會盡可能在重建項目同區物色合適處所，以協助受影響的商舖營運者，遷往同區另一處所繼續營業。
- 12.21 該計劃的收購、賠償及安置政策將會根據該計劃作出收購建議時既定的物業收購政策。政策在市建局網頁詳細列出，並會在該計劃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。

市區重建局  
2020 年 12 月

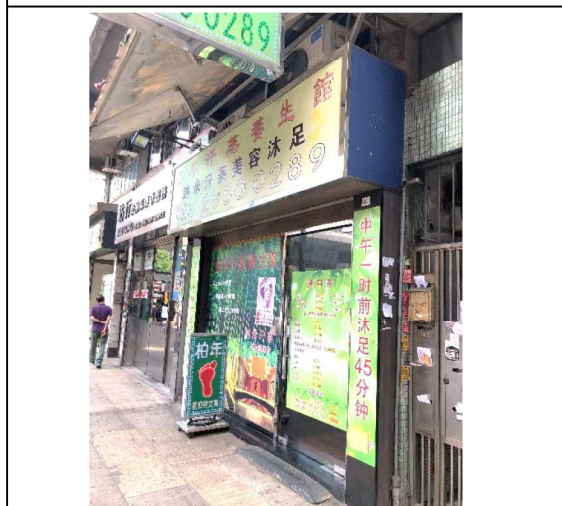
附錄一：計劃範圍內非住宅用途的地舖



山東街 1 號地下



山東街 3 號地下



山東街 5 號地下



山東街 7 號地下



山東街 9 號地下



山東街 11 號地下



山東街 13 號地下



山東街 15 號地下



山東街 17 號地下



山東街 19 號地下



山東街 21 號地下



山東街 23 號地下

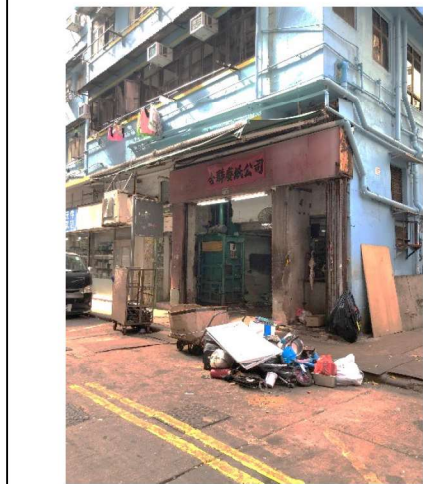




山東街 25 號地下



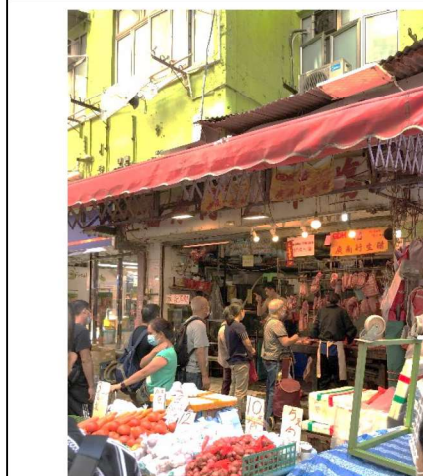
山東街 27 號地下



地土道街 1 號地下



奶路臣街 2L-2M 號及地土道街  
15 至 23 號地下 3-7 號舖



奶路臣街 2L-2M 號及地土道街  
15 至 23 號地下 2A 號舖



奶路臣街 2L-2M 號及地土道街  
15 至 23 號地下 1A 號舖