



山東街 / 地土道街
發展計劃 (YTM-012)

目錄

頁次

1. 引言	1
2. 發展計劃範圍	2
3. 歷史背景及地區特色	6
4. 人口及社會經濟特徵	9
5. 房屋及環境狀況	14
6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色	17
7. 康樂、休憩、社區及福利設施	19
8. 潛在社會影響的初步評估及紓緩措施	23
9. 總結	26

圖目錄

圖 2.1	位置圖
圖 2.2	發展計劃與周邊的市區重建局項目
圖 3.1	旺角具歷史背景及地區特色的地方
圖 4.1	油尖旺區議會旺角西選區 (E06) 及小規劃統計區第 229 號界線
圖 4.2	計劃位處之街段位置 (22908)
圖 5.1	分區計劃大綱圖及附近規劃中的發展
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 4.1	一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶的分佈
表 4.2	工作人口及長者數目的百分比分佈
表 4.3	少數族裔人士的百分比分佈
表 4.4	自住業主及租客的百分比分佈
表 4.5	各類房屋的家庭住戶每月租金中位數分佈
表 6.1	計劃範圍內的地舖商業活動
表 7.1	計劃 500 米半徑範圍內之社會福利設施

1. 引言

- 1.1 按照政府於 2011 年 2 月公布的《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》，市建局在項目公布前進行的第一階段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；
 - 該區內人口擠迫程度；
 - 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 25 條提交發展計劃時，應向城市規劃委員會(城規會)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. 發展計劃範圍

- 2.1 山東街/地士道街發展計劃(該計劃)位於旺角區，地皮呈「L」形，大概東面毗連地士道街，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)，地士道街 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)轄下的地士道街休憩花園，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，當中只包括地盤內所有私人地段及一條政府土地上的小巷。
- 2.2 該計劃旨在透過重建(R1) 以及在計劃範圍外活化(R4)的市區更新方法，重新規劃及重整土地用途。這些綜合市區更新方法符合 2011 年《市區重建策略》中所制定的市區更新目標，及市建局現正進行的「油麻地及旺角地區研究」(「油旺地區研究」)中所定立的規劃原則及相關考慮相符。

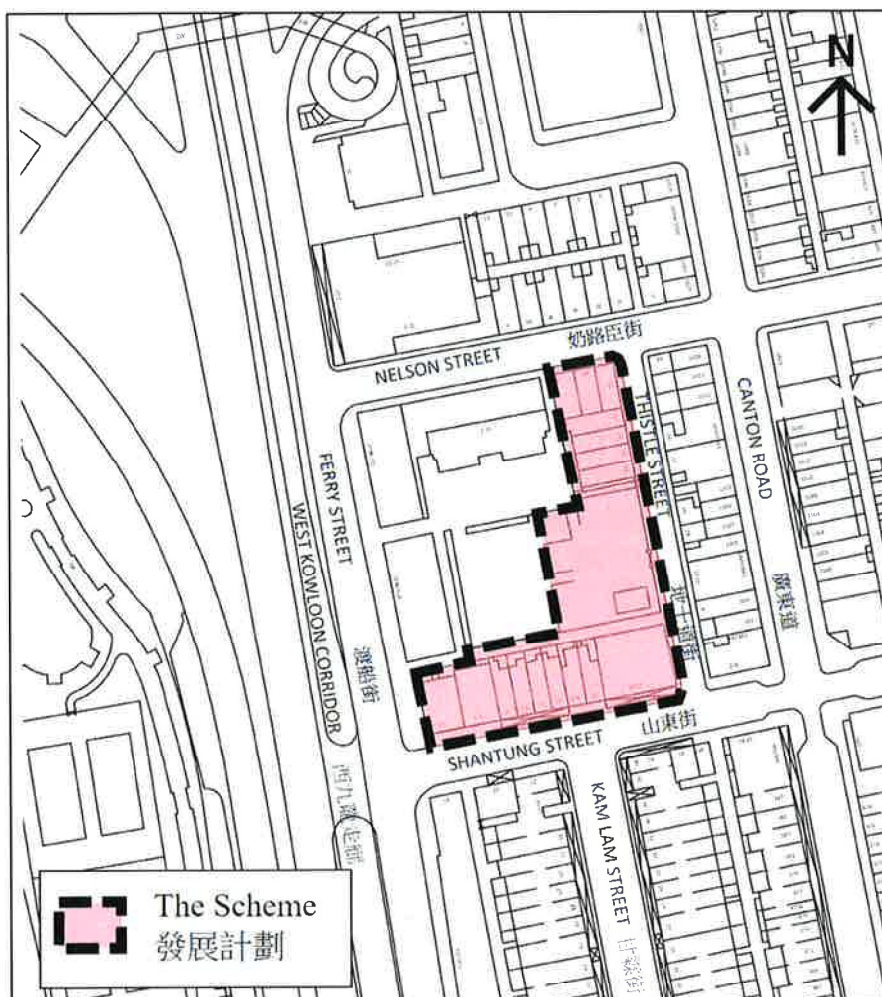


圖 2.1 位置圖

規劃目標

- 2.3 根據 2011 年的《市區重建策略》，整體市區更新模式的主要目標包括：
- 重整及重新規劃有關的市區範圍；
 - 確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合；
 - 將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇；
 - 提供更多休憩用地和社區/福利設施；及
 - 以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容。
- 2.4 為達到市區重建策略的目標，該計劃提出以下規劃建議：
- i. 該計劃包括了地士道街休憩花園的一部份(「受影響公眾休憩用地」)。該花園現時被周邊樓宇包圍，位置隱蔽，建議透過重建，重新規劃該地塊，包括受影響公眾休憩用地的布局，打通山東街及地士道街交界，提升休憩花園的可達性及通透性。受影響公眾休憩用地將不會用作計算地積比率/總樓面面積，並會重置及於重整後交回康文署保養及管轄。有關重整公眾休憩用地的詳細設計將於該計劃獲得許可後與相關政府部門再作商討。
 - ii. 該計劃亦建議興建一個約 200 平方米的地下小廣場連接重置後的休憩花園入口及部份地下低層商店，為社區注入活力。
 - iii. 為優化對社區的規劃裨益及切合政府近年鼓勵的「一地多用」發展方針，該計劃建議預留不多於 2,850 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施。有關政府、機構或社區設施的樓面面積會於發展計劃草圖中的註釋內列明免於計算在地盤的地積比率內。
 - iv. 現有舊樓群將會重建為住宅，提供約 300 個單位，並於平台附設商業/零售/政府、機構或社區設施及附設地庫停車場。
 - v. 在諮詢相關政府部門的意見及得到許可後，該計劃亦建議地士道街以「街道活化」的市區更新方式，進行街道改善工程，包括重鋪路面及增設交通舒緩措施，以改善整個地盤的行人暢達性及提供行人友善的環境。
- 2.5 為提升對整個社區的規劃裨益，市建局將藉著該計劃的契機及透過其他市區更新方法，建議為餘下地士道街休憩花園(即發展計劃圖外部分)以活化(R4)更新方法進行優先改善工程，以達致一體化的設計，提升整個花園環境。然而有關工程須視乎康文署及相關政府部門的意見/許可而定。

發展計劃與周邊的市建局項目

- 2.6 該計劃鄰近有多個已完成及正在進行中的市建局項目 (見圖 2.2)。位於該計劃東面是朗豪坊 (K2)，是市建局早年其中一個重點重建計劃，同時亦是旺角區內市區重建發展的一個里程碑。朗豪坊項目於 2005/06 年度落成，包括酒店、商場和辦公大樓發展。於朗豪坊以北是上海街 / 亞皆老街保育暨活化項目(MK/01)，項目旨在活化及再利用唐樓群作商業及文化用途。上海街 / 亞皆老街項目於 2019 年 11 月完成，名為「618 上海街」。位於該計劃東南面是新填地街 / 山東街發展項目(YTM-010)，是一個重建樓宇作現代化住宅的發展項目。有關工程現正進行中，預計於 2022/23 年度落成。
- 2.7 位於該計劃的西北面的大角咀區內亦有不少市建局的重建項目。已完成的項目包括有洋松街 / 松樹街重建項目 (K31)，市建局杉樹街 / 晏架街重建項目(K32)，福全街 / 杉樹街發展項目(TKT/1/001)及晏架街 / 福全街發展計劃 (TKT/2/002)，分別於 2011、2013、2014 及 2019 年落成。此外，大角咀區內亦有 3 個已展開的重建項目，包括橡樹街 / 埃華街發展項目 (YTM-011)，槐樹街需求主導重建項目 (DL-11:YTM) 及杉樹街 / 橡樹街項目 (DL-3:YTM)，有關項目工程現正進行中。該計劃將為市建局於旺角區內的市區更新工作作出貢獻。

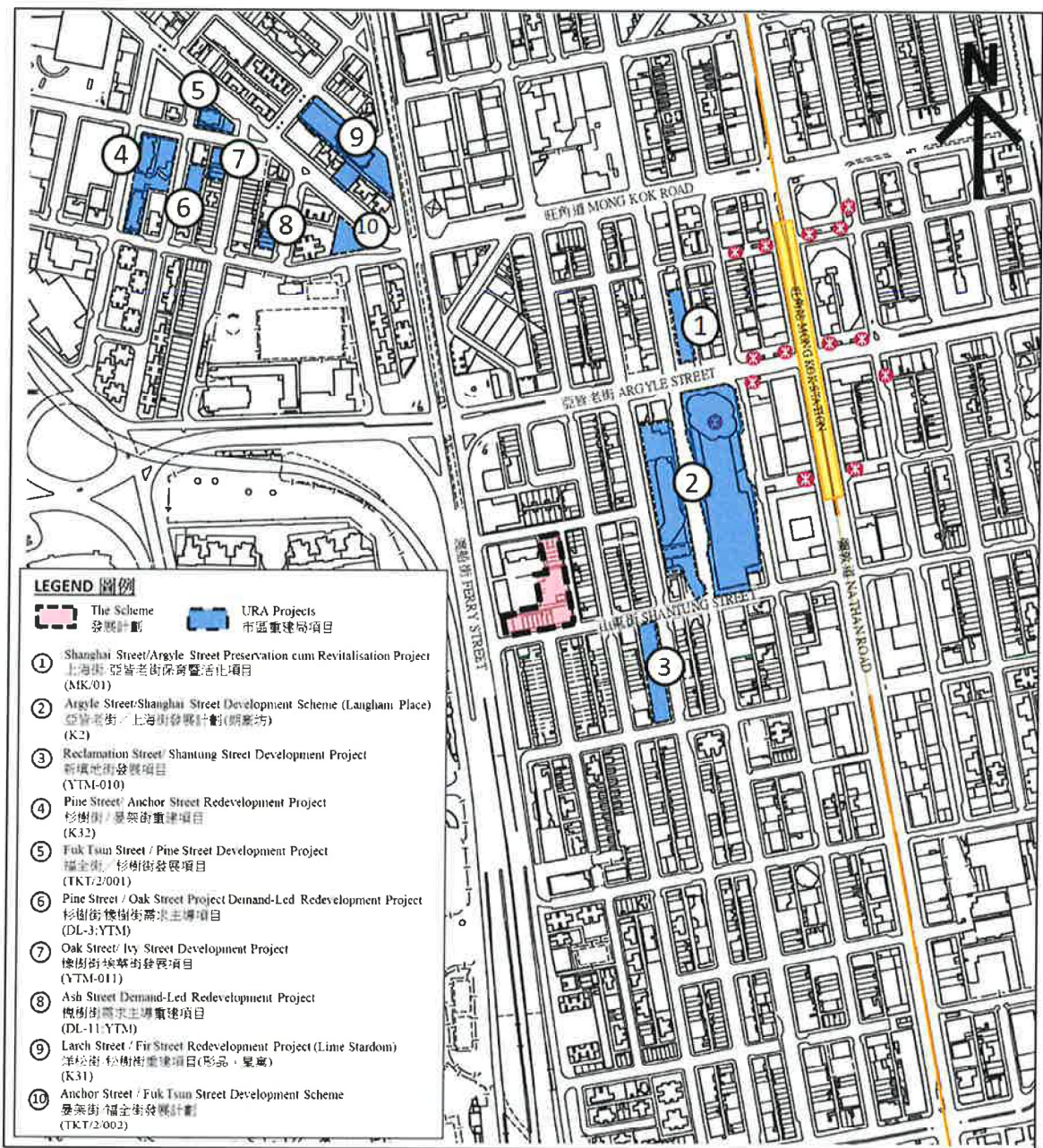


圖 2.2 發展計劃與周邊的市建局項目

3. 歷史背景及地區特色

- 3.1. 旺角是一個位於九龍西部的地區，屬於油尖旺區的一部分。旺角前身為一客家村落，名芒角村。據 1819 年版本的新安縣志記載，它位於一個叫芒角咀的地區，位置大約為現時的旺角道及花園街交界。芒角村於十八至十九世紀逐步發展。芒角咀的中文名字於 1930 年代改為「旺角」，照字面可解釋為「興旺的一角」。而英文名字“Mong Kok”則維持不變。
- 3.2. 在芒角村於 1926 年被清拆前，它可以通往位於土村落南邊的耕地。很多現有的街道名稱均取自當區以往曾出現的行業，例如：花墟道、豉油街、花園街、通菜街、西洋菜街等。根據這些街道名稱，芒角村以北的肥沃田地很有可能集結了不少花農及菜農，而各式工業大多出現在芒角村以南的村莊及河谷。
- 3.3. 隨著不斷填海，市區土地由上海街一直向西伸延。此區域於 1920 至 1930 年代發展輕工業，並且以製煙、織錦及金屬品加工著名，但大部分土地用作興建唐樓。區內亦有商戶及活動配合鄰近避風塘的艇戶。二次大戰之後，大量工廠遷到位於旺角西岸的大角咀。上一次填海工程於 1990 年代進行，是香港歷年最大規模的填海工程，為西九龍地區提供房屋、交通及基建設施、以及政府，社區及康樂設施。
- 3.4. 時至今天，旺角是香港其中一個主要的購物/商業/娛樂中心，商業/零售活動主要集中於彌敦道一帶。根據香港旅遊發展局所推薦，旺角區內有一些特色街道及主題購物街，例如位於通菜街的「女士街」，花園街的「波鞋街」，以及多個購物中心。根據現場觀察所得，於亞皆老街與登打士街之間沿新填地街及廣東道一帶的地下商舖大多用作售賣建築材料及五金用品，形成一條「建材及五金街」。同時，旺角亦是個商/住區，周邊街道可見一排排的商/住唐樓，地下單位用作商業/零售/餐廳用途，高層則作住宅用途，亦設有路邊街市、社區設施及一些較小型的公共空間，以配合社區需要。圖 3.1 顯示旺角具歷史背景及地區特色的地方。

前旺角街市

- 3.5. 前旺角街市位於廣東道與亞皆老街交界，建於 1977 年，樓高兩層，共設有 129 個攤位。由於空置率高，街市已於 2010 年停止營運¹，而有關用地及後於 2011 年由「政府，機構或社區」地帶改劃為「商業 (3)」地帶作重建發展。有關用地目前正由政府審視及考慮中。

觀音廟及聖公會諸聖堂

- 3.6. 觀音廟（亦稱為水月宮）原址位於窩打老道及亞皆老街交界（於 1920 年代稱為大石鼓），原有於大石上的廟宇非常受附近居民歡迎。廟宇於 1926 年遷至彌敦道以東，即山東街 90 號現址。它被古物諮詢委員會（「古諮會」）評為三級歷史建築物，現由東華三院管理。

¹ 食物及衛生局. 《2013 年街市宣布(修訂)公告》《2013 年公眾衛生及市政條例(公眾街市)(修訂附表 10) 令》(FH CR 3/3801/06). 2013 年 6 月.

- 3.7. 聖公會諸聖堂屬西九龍教區，是九龍區歷史最悠久的兩所聖公會教堂之一。教堂建於 1891 年，及後於 1928 年搬遷至染布房街 2 號現址，於區內提供教育服務。於日治期間，教堂被日軍徵作集議場之用。它被古諮會評為三級歷史建築物，於戰後用作教育及傳福音用途。

彌敦道及上海街的戰前騎樓式建築群

- 3.8. 於彌敦道 729 號及上海街 600 至 606 號 (雙數)、612、614 號及 620 至 626 號 (雙數) 的建築群為戰前騎樓式唐樓，被古諮會評為三級歷史建築物。這建築群建於 1920 及 1930 年代，是典型上居下舖的「唐樓」。
- 3.9. 上述位於上海街的唐樓群現屬市建局的一個保育及活化項目。有關項目於 2008 年展開，旨在保育、活化及再利用唐樓建築群作商業及/或文化用途。項目已於 2019 年 11 月完成。由市建局負責管理，項目內的商舖現已租出及相繼開業。

東華三院文物館

- 3.10. 東華三院文物館是香港法定古蹟之一。文物館建於 1911 年，糅合中西建築的精髓，原為廣華醫院大堂。廣華醫院是首間為九龍和新界區公眾提供醫療服務的醫院。醫院於 1958 年重建，只有醫院大堂得以保存。大堂於 1970 年改建為東華三院文物館，用以展示東華三院的歷史文物和收藏珍貴文獻，及後於 1993 年起開放予公眾參觀。

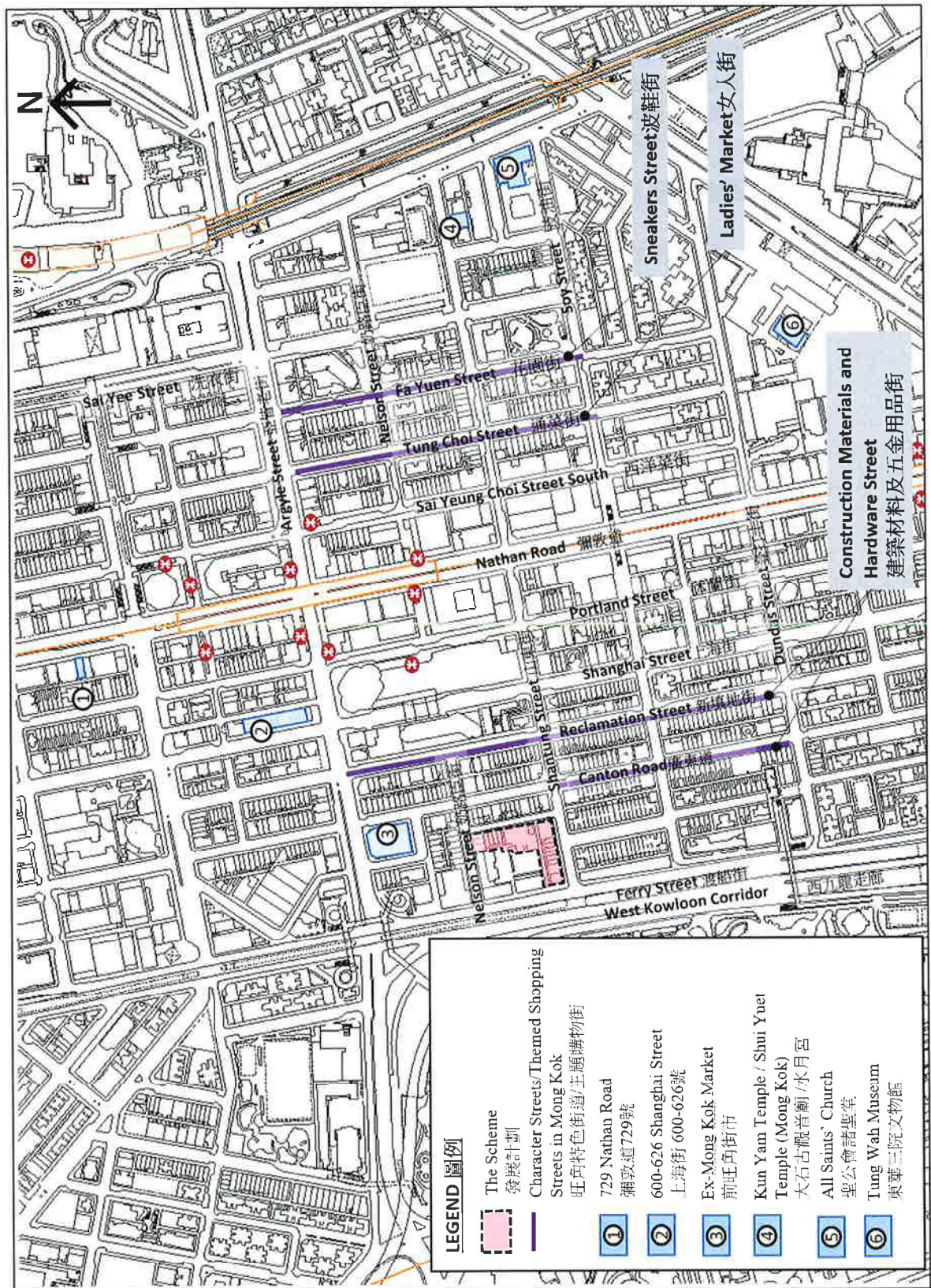


圖 3.1 旺角具歷史背景及地區特色的地方

4. 人口及社會經濟特徵

- 4.1 該計劃內人口和社會經濟特徵之評估，採用了多方面的資料，包括 2016 年中期人口統計結果及市建局於其他重建項目過往所得的經驗；而有關居住單位的評估，是根據核准建築圖則及於現場非滋擾性的觀察所得。由於可供用作進行此第一階段社會影響評估的各種資料，是一般概括性及非滋擾性的調查背景資料，本報告所作出的評估應只作參考用途。
- 4.2 政府統計處網頁提供了 2016 年中期人口統計數據，資料劃分為區議會選區、小規劃統計區及其街段 - 大合併組、小合併組的統計數據。
- 4.3 該計劃位於油尖旺區議會旺角西選區(E06) (圖 4.1)及第 229 號小規劃統計區 (圖 4.1)。
- 4.4 該計劃位於小規劃統計區小合併組 229/08 及大合併組 22908 (圖 4.2)。是次小合併組與大合併組範圍巧合地相同，東面毗連廣東道，南面毗連山東街，西面毗連渡船街及北面毗連奶路臣街，包括該計劃所涉及的建築物及附近的建築物。由於範圍內的建築物樓齡普遍超過 40 年，相信這些住宅居民的社會經濟特徵與該計劃內主要居住在舊建築物 (建於 1958 至 1973 年，樓齡 47 至 62 年) 的居民相若。
- 4.5 根據市建局過往重建項目的經驗，估計住戶平均人數為 2.1 人，而自住業主與租戶兩者的比率分別估計為 30%與 70%。然而，在計劃現場觀察到有單位疑被進一步分拆為分隔單位或板間房，實際的數字會在第二階段社會影響評估作進一步確定。

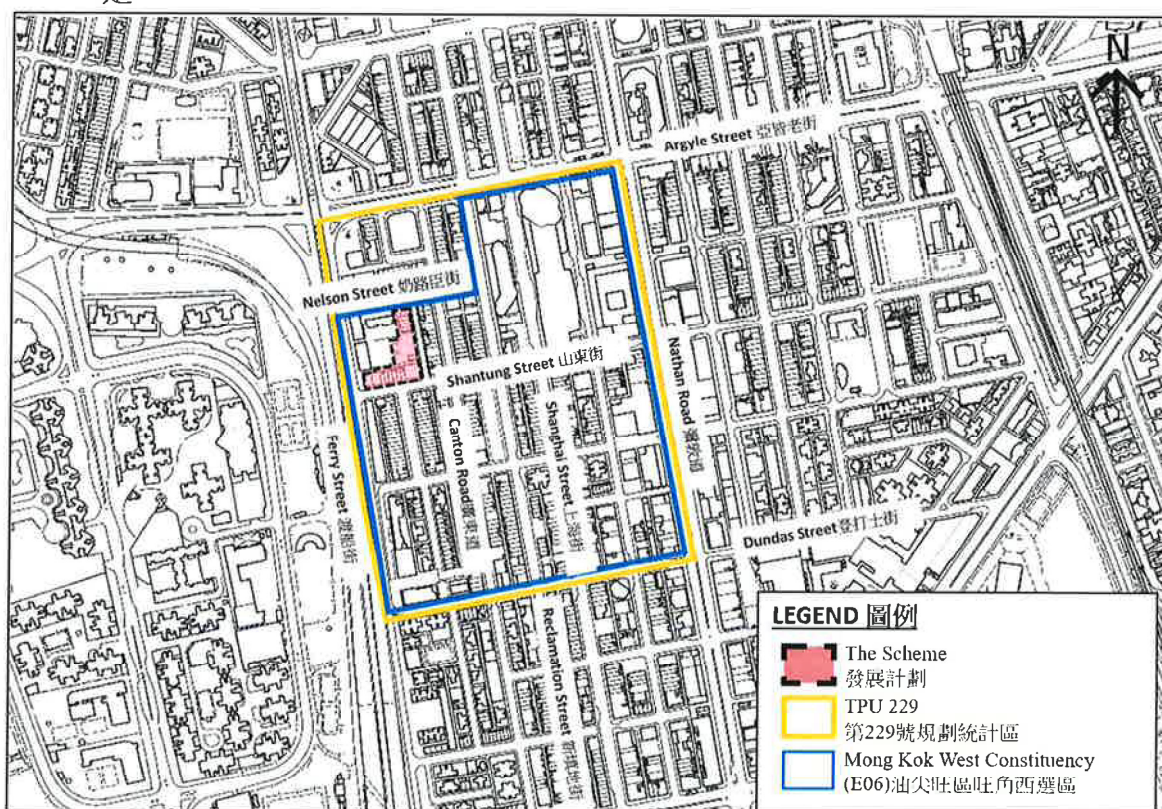


圖 4.1 油尖旺區議會旺角西選區 (E06) 及小規劃統計區第 229 號界線

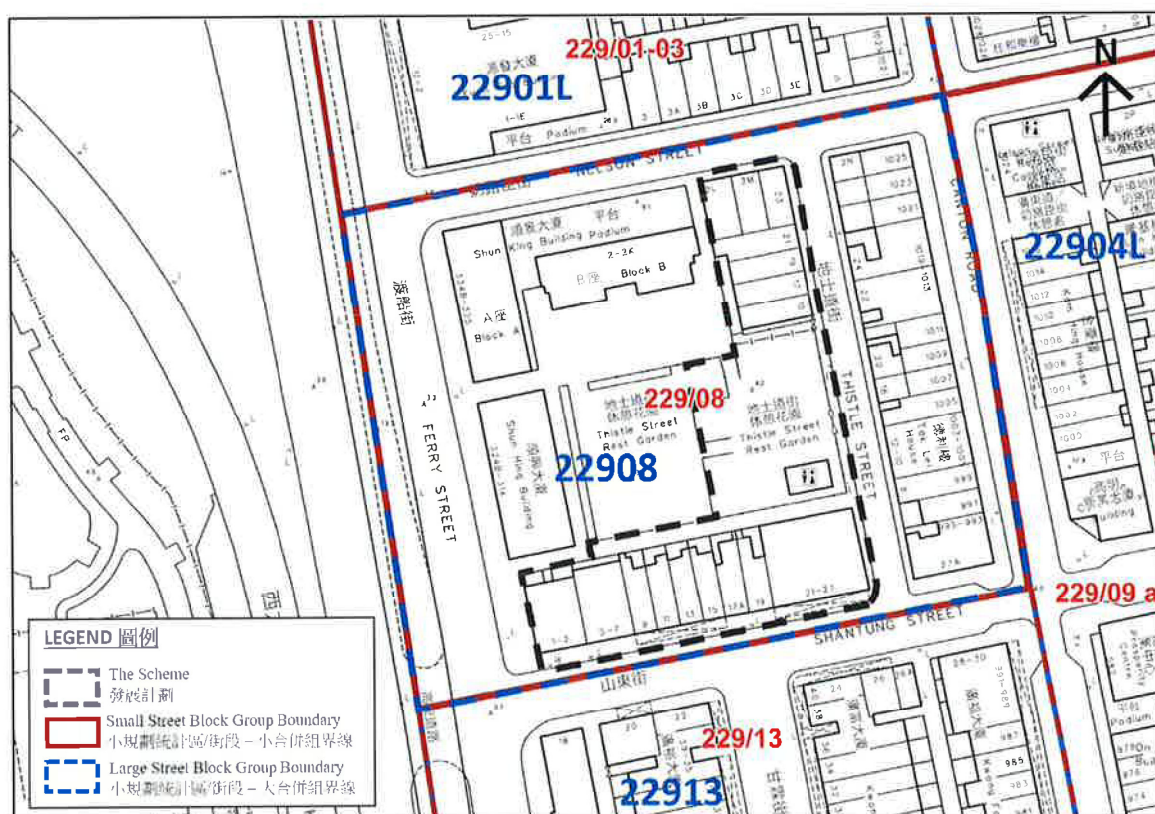


圖 4.2 計劃位處之街段位置 (22908)

旺角區的房屋及人口特徵概覽

- 4.6 根據 2016 中期人口統計結果顯示，整個油尖旺區約有 342,970 人口。就旺角西選區(E06) 而言，家庭月入中位數為 \$15,200，這個數字遠低於整個油尖旺區的家庭月入中位數 (\$23,500)。該計劃內的住戶收入，包括現正接受綜合社會保障援助(綜援)的住戶，會於進行第二階段社會影響評估時，根據調查結果以作核實。
- 4.7 根據 2016 中期人口統計結果顯示，油尖旺區內大部份的住宅樓宇為私人樓宇(佔約 90%); 只有約 6%的住宅樓宇是公共房屋/資助房屋。餘下約 4%為其他類型房屋。該計劃內及旺角西選區內，均沒有公共租住房屋(公屋)或居者有其屋計劃(居屋)。

住戶結構

- 4.8 根據核准一般建築圖，該計劃內的上層住宅單位總數為 143 個(不包括用作店舖的地下單位及/或可用作辦公室用途的上層單位)。根據 2016 中期人口統計估計，油尖旺區及全港估計對此類單位的同屋共住戶數約 1.0 (即一個單位內平均只有一個住戶)。然而，根據市建局在各區進行重建項目所得的經驗，由於部分單位或被分間(劏房)，計劃假設的同屋共住戶數應為 2 戶。若以此所推算，估計住戶總數約 286 個。此亦反映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現象。鑑於部分單位可能存在劏房戶，實際住宅單位總數可能與核准一般建築

圖的數量不同。這些估計將會於進行第二階段社會影響評估時，根據凍結人口調查結果以作核實。

- 4.9 根據人口統計資料中的小規劃統計區/街段 - 大合併組的資料，即以一人住戶佔 26%，兩人住戶佔 29%，三人或以上住戶佔 45%推算，顯示計劃內的一人住戶比例高於全港的相關水平，而兩人住戶的比例則低於全港的相關水平。至於三人或以上住戶則與全港的相關水平相若。住戶人數比例與小規劃統計區的相關水平相若(表 4.1)。該計劃內的實際住戶比例會於進行第二階段社會影響評估時，根據調查結果以作核實。

表 4.1 一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶的分佈

	一人住戶	兩人住戶	三人或以上住戶
小規劃統計大合併組 22908	26%	29%	45%
小規劃統計區 229	25%	27%	48%
全香港	18%	27%	55%

- 4.10 根據之前 4.5 段的假設，計劃內的住戶平均人數估計為 2.1 人，低於油尖旺區 (2.6 人) 及全港的住戶平均人數 (2.8 人)。這「較少」的住戶平均人數，反映了市建局重建項目內，普遍有較多小型分間單位或板間房，亦可以假定這些單位內居住的會有一些一人或兩人住戶。

人口

- 4.11 若以計劃內的住戶平均人數估計為 2.1，並以估計的 286 個住戶數目計算，計劃內估計的居住人口約有 600 人。這些估計將會於進行第二階段社會影響評估時，根據調查結果以作核實。
- 4.12 表 4.2 比較了大合併組、旺角西選區 (E06)、小規劃統計區、油尖旺區及全港的工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比。大合併組的範圍與該計劃範圍最為貼近，在大合併組的統計數據顯示，工作人口及長者數目的百分比相比其他較大範圍地區/全港的數據低。儘管如此，該計劃實施時會特別注意長者及其需要。

表 4.2 工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比分佈

	工作人口百分比	長者數目百分比
小規劃統計大合併組 22908	44%	14%
旺角西選區 (E06)	51%	16%
小規劃統計區 229	51%	16%
油尖旺區	53%	15%
全香港	51%	16%

- 4.13 根據 2016 中期人口統計結果顯示，在 18 個區議會分區中，居於油尖旺區的少數族裔人士佔全港所有少數族裔人士的比例最大（9.1%）。表 4.3 比較了大合併組、旺角西選區（E06）、小規劃統計區、油尖旺區及全港的少數族裔比例。於大合併組及旺角西選區（E06）的統計數據顯示，涉及該計劃範圍內的少數族裔人士相比其他較大範圍地區/全港的數據低，只有 5-6%。該計劃內的實際少數族裔人士住戶比例會於進行第二階段社會影響評估時，根據調查結果以作核實。

表 4.3 少數族裔人士的百分比分佈

	少數族裔人士的百分比
小規劃統計大合併組 22908	6%
旺角西選區 (E06)	5%
小規劃統計區 229	5%
油尖旺區	9.1%
全香港	8%

- 4.14 表 4.4 比較了大合併組、旺角西選區（E06）、小規劃統計區、油尖旺區及全港的自住業主與租客比例。根據市建局過往重建項目的經驗，估計計劃內 30% 為自住業主，70% 為租客。在計劃開展後進行的第二階段社會影響評估，將會對計劃內人口居住的相關資料，有更清晰及準確的詳述。

表 4.4 自住業主及租客的百分比分佈

	自住業主的百分比	租客的百分比
小規劃統計大合併組 22908	49%	51%
旺角西選區 (E06)	54%	46%
小規劃統計區 229	54%	46%

	自住業主的百分比	租客的百分比
油尖旺區	51%	49%
全香港	48%	52%

- 4.15 表 4.5 反映大合併組及旺角西選區各類房屋的家庭住戶每月租金水平比油尖旺區的水平為低，可能是因為油尖旺區內有較新的私人住宅，包括於西九龍走廊對出的西九龍區內較新的住宅發展項目，因此租金會較位於合併組及旺角西選區內的舊式私人樓宇為高。至於全港各類房屋的家庭住戶每月租金水平，由於包括公共租住房屋，因此每月租金會比較低。

表 4.5 各類房屋的家庭住戶每月租金中位數分佈

	各類房屋的家庭住戶每月租金中位數 (\$港幣)
小規劃統計大合併組 22908	\$5,000
旺角西選區 (E06)	\$4,500
小規劃統計區 229	\$4,500
油尖旺區	\$6,000
全香港	\$2,180

- 4.16 在該計劃開展後進行的第二階段社會影響評估，將會對該計劃內現時人口及樓宇的社會經濟特徵的相關資料，有更清晰及準確的詳述。

5. 房屋及環境狀況

樓齡，樓宇狀況及居住環境

- 5.1 該計劃範圍內涉及兩組樓高 6 至 9 層樓宇。樓宇於 1958 至 1973 年間落成 (即樓齡 47 至 62 年)。根據核准一般建築圖，所有樓宇均沒有設置升降機及宜居性較差。
- 5.2 根據市建局 2020 年 6 月進行的樓宇狀況勘察結果顯示，計劃內有 3 幢的樓宇呈「長期欠缺維修及保養」(最差類別)及 5 幢的樓宇呈「欠缺維修及保養」狀況(第二差類別)，而其餘 8 幢的樓宇則呈「維修及保養尚可」狀況。根據市建局的經驗及顧問意見，狀況呈「長期欠缺維修及保養」及「欠缺維修及保養」的樓宇由於欠缺維修及保養，在結構、組件、飾面及裝置方面已經老化，需要進行大型維修。至於樓宇狀況呈「維修及保養尚可」的樓宇，顯示樓宇結構有輕微破損，需要透過進行適當的樓宇維修及持續保養，以保持樓宇的宜居狀況及避免樓宇狀況持續惡化。
- 5.3 根據土地註冊處 2020 年 9 月的資料紀錄，該計劃範圍內樓宇均屬分散業權。根據民政事務總署 - 大廈管理「香港私人大廈電腦資料庫」(2020 年 9 月)的資料，計劃內有 4 幢樓宇 (25%)屬「三無」樓宇。
- 5.4 根據屋宇署 2020 年 8 月的資料紀錄，計劃內的所有樓宇收到消防安全指示(FSDN)，另 13 幢樓宇收到屋宇署的書面命令。在該計劃內，7 幢樓宇 (即奶路臣街 2L 至 2M 號及地士道街 15 至 23 號) 在「樓宇更新大行動」計劃(OBB)下完成復修。有一幢樓宇 (即山東街 21 至 27 號) 已完成公用地方維修資助計劃(CAS)的復修工程。另有三幢樓宇 (即山東街 17、19 及 21 至 27 號) 的消防安全工程資助計劃的改善工程亦正在進行中。這些維修支援計劃主要支援樓宇公用地方的維修工程 (例如修葺重大裂縫、石屎剝落) 及提供/改善消防裝置/設備及改善消防安全建造等。私人單位內的復修並不包括在內。根據市建局在樓宇復修的經驗，即使已完成該類維修工程的樓宇，亦需要定期進行一次全面性的樓宇復修，才能避免樓宇狀況惡化至失修狀況。
- 5.5 根據 2020 年 9 月非滋擾性的現場觀察，該計劃樓宇內有一些原有單位亦懷疑被分拆成多個小型分間單位 (劏房)。有關單位的詳細用途將於凍結人口調查時進一步確定及紀錄於第二階段社會影響評估報告內。

現時用途

- 5.6 根據 2020 年 9 月非滋擾性的現場觀察，該計劃內的位於山東街及地士道街的建築物主要上層單位作住宅用途，地下單位則用作非住宅用途。位於山東街的地下單位包括電子零件/用品零售，足浴店，中醫館及其他服務行業等。至於奶路臣街及地士道街的地下單位，則屬毗連奶路臣街及廣東道街市的一部分，主要地舖有超級市場及鮮肉/海鮮檔。有關單位的詳細用途將盡可能於凍結人口調查時進一步確定及紀錄於第二階段社會影響評估報告內。

發展大綱圖的規劃意向及鄰近的規劃發展

- 5.7 根據 2019 年 10 月 18 日公布的《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/32》，該計劃座落於「住宅(甲類)」地帶及「休憩用地」地帶。「住宅(甲類)」地帶主要是作高密度住宅發展，在建築物的最低三層，商業用途屬經常准許用途。該計劃附近主要用作住宅用途，地下單位則作零售用途。
- 5.8 路政署正研究於旺角區內興建行人天橋系統，以紓緩區內行人路的擠迫情況、改善行人環境、加強旺角中心區行人通道的連接性、減少人車爭路及改善行人安全。建議的行人天橋系統包括沿亞皆老街由塘尾道行人天橋伸延至黑布街，以及沿塘尾道由塘尾道行人天橋伸延至福全街。路政署現正檢討有關建議及工程實施時間表。
- 5.9 此外，位於洗衣街及亞皆老街交界，即前食環署、水務署辦事處及聯運街臨時停車場用地 (洗衣街重建地盤) 亦於 2018 年由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「私家車／貨車多層停車場」地帶改劃為「商業(4)」地帶，以重建作綜合發展 (包括住宅、商業/辦公室/酒店、公共空間及/或政府、機構或社區等用途)。

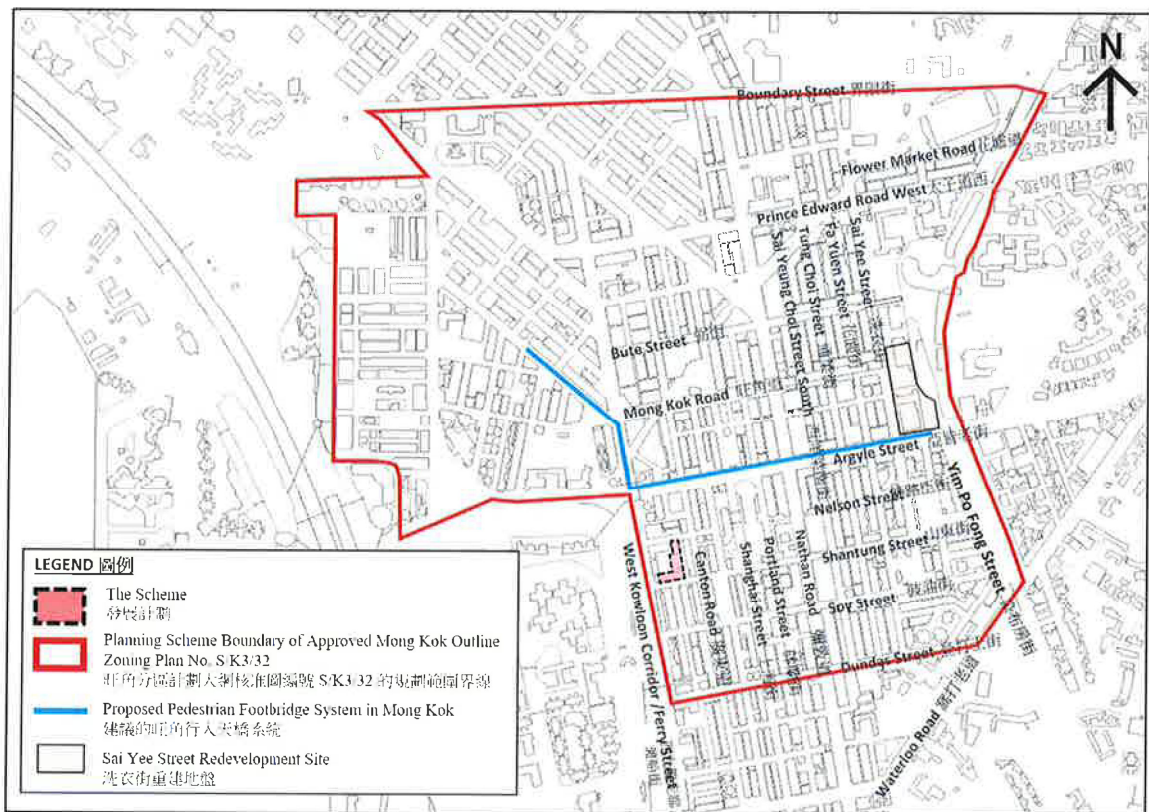


圖 5.1 規劃大綱圖界線及鄰近的規劃發展

現有行人網絡

- 5.10 該計劃鄰近旺角地鐵站，前往部分出入口只需步行約 5-10 分鐘。該計劃南面毗連山東街，是通往旺角地鐵站及彌敦道的主要行人通道。此外，由於奶路臣街及廣東道屬於毗連的傳統露天街市的一部分，因此這兩條街道的人流亦較多。
- 5.11 該計劃東面的地土道街現為地土道街休憩花園的主入口。然而，由於連接露天街市的關係，地土道街經常被用作上落貨、違例停泊車輛、存貨等用途，導致行人環境較差，人流亦相對較低。

環境情況

- 5.12 該計劃毗連三條交通繁忙的道路，包括南面的山東街，西面的西九龍走廊（高架道路）及渡船街，預料該計劃可能受到這些主要道路的交通噪音影響。
- 5.13 位於該計劃北面的奶路臣街屬於毗連的傳統露天街市的一部分，主要出售新鮮食品，包括魚類，蔬菜和水果，為當區居民提供日常食品/商品。此外，由於街市位於旺角核心位置，交通便捷，同時亦吸引眾多遊客及其他地區市民前往購物，導致附近街道經常出現人多擠迫及交通擠塞的情況。
- 5.14 地土道街的人車爭路，噪音，衛生等問題導致行人環境較差，對花園訪客亦造成滋擾，阻礙訪客使用地土道街的主入口出入花園。而花園主入口亦經常被車輛及貨物阻擋，令入口變得隱閉及出入不便。而花園位於奶路臣街及渡船街的其他入口需經由後巷進入，這些後巷比較狹窄，亦常被雜物佔據。

6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色

- 6.1 該計劃附近一帶屬旺角舊區，以混合商業/住宅發展為主，地下商舖多用作零售及餐飲用途。東面被上海街分隔，遠離旺角核心商業區，西面的西九龍區商業及住宅群，包括帝峰皇殿、奧海城、柏景灣、海富苑及富榮花園，亦被西九龍走廊及渡船街所分隔。
- 6.2 位於該計劃北面的一段奶路臣街是一個傳統露天街市。街市設有商店，小販及攤檔出售乾/濕雜貨，日用品，新鮮水果，肉類及蔬菜等，年中無休。此街市是由廣東道的露天街市所延伸，是一個位於油麻地及太子之間的一段廣東道的繁忙露天街市，設有餐廳，商店，街邊小攤和小販，出售糧油雜貨，日用品和其他新鮮食品，以滿足社區需要。
- 6.3 山東街以南，即甘霖街及甘芳街一帶的樓宇地下商舖主要用作銷售五金及電子零件，相信是此類貨品的集中地。
- 6.4 根據 2020 年 9 月現場觀察所得，在該計劃範圍內約有 19 個地下商舖。位於山東街的商舖主要作銷售電子零件，與甘霖街一帶類近，另亦有其他服務性行業包括足浴店及中醫館。而奶路臣街的商舖則屬毗連街市一部分，包括超級市場、鮮肉/海鮮檔。於地士道街亦有一所回收店。有些地舖在幾次觀察期間也是關閉，無法確定用途，懷疑或是空置。該計劃內觀察的 19 個地舖的位置及其商業活動性質列於表 6.1。地舖商戶 / 業務的確實數目將在第二階段社會影響評估時作出核實。

表 6.1 計劃範圍內的地舖商業活動

	地址	現時用途*
1.	山東街 1 號地下	中醫館 (跌打醫館)
2.		裝修工程
3.	山東街 3 號地下	柴油泵塵筆服務
4.	山東街 5 號地下	足浴店
5.	山東街 7 號地下	空置
6.	山東街 9 號地下	五金店
7.	山東街 11 號地下	五金店
8.	山東街 13 號地下	五金店
9.	山東街 15 號地下	機械及五金店
10.	山東街 17 號地下	機械及五金店
11.	山東街 19 號地下	建築材料及機械店
12.	山東街 21 號地下	電子零件及五金店
13.	山東街 23 號地下	電子零件及五金店
14.	山東街 25 號地下	機械及五金店
15.	山東街 27 號地下	機械及五金店
16.	地士道街 1 號地下	廢紙及金屬回收店
17.	奶路臣街 2L-2M 號地下 1 號舖	鮮肉檔
18.	奶路臣街 2L-2M 號地下 2 號舖	鮮肉及海鮮檔
19.	奶路臣街 2L-2M 號地下 3-7 號舖	超級市場

(根據 2020 年 9 月實地觀察資料)

*地舖商戶 / 業務的確實數目將在第二階段社會影響評估時作出核實。

7. 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 **圖 7.1** 顯示在該計劃 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施，及公眾休憩用地的位置。該計劃附近一帶主要是一些位於樓宇與樓宇之間的小型休憩處，設施有限。至於大型的公眾休憩用地，例如櫻桃街公園及京士柏公園，則位於旺角邊陲位置，主要供西九龍及何文田區內居民使用。該計劃內及毗連的地士道街休憩花園，佔地約 2,290 平方米，是旺角區內少數比較有規模的公園。地士道街休憩花園位於樓宇與樓宇之間，能見度及通達性亦比較低。花園內有長者健身園地、兒童遊樂場、公廁、羽毛球場及休憩處等設施。部分地士道街休憩花園 (約 780 平方米) 將納入該計劃的範圍內。
- 7.2 該計劃 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施位於上海街的旺角綜合大樓及該計劃西面的海富苑內。旺角綜合大樓設有社區會堂，熟食中心及社區及福利設施，而海富苑的地下則設有學校及長者設施。該計劃 500 米半徑範圍內亦有不少教育設施，包括幼稚園、小學和中學。在該計劃附近的社會福利設施及服務列於參考表 7.1。

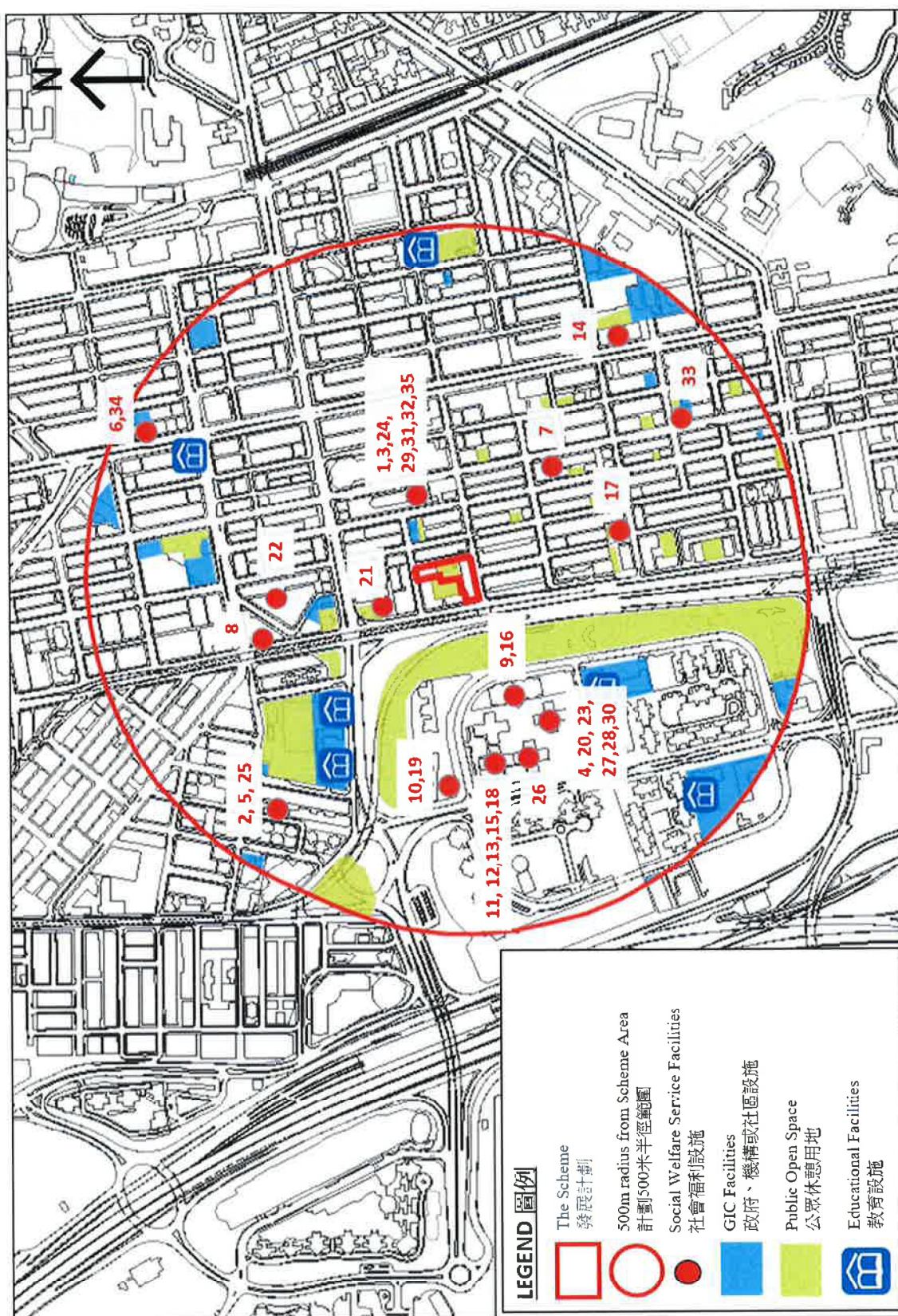


圖 7.1 項目 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施、教育及福利設施及公眾休憩用地

(來源：社會福利署網頁：本區服務概覽；(油尖旺) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 2020 年 9 月資料及民政事務總署網頁：社區會堂/社區中心 > 社區會堂及社區中心一覽表 (包括租用申請表格及指南 2020 年 9 月資料))

表 7.1: 計劃 500 米半徑範圍內之社會福利設施

中心名稱	營運機構名稱	地址
A. 家庭及兒童福利服務		
<u>幼兒中心延長時間服務</u>		
1. 雋匯幼兒學校	香港基督教服務處	九龍旺角上海街 557 號旺角綜合大樓 3 樓
2. 呂錦泰幼稚園暨幼兒園	保良局	九龍大角咀鐵樹街 43 號海康大廈二座二樓
<u>幼兒暫託服務</u>		
3. 雋匯幼兒學校	香港基督教服務處	九龍旺角上海街 557 號旺角綜合大樓 3 樓
4. 康苗幼兒園	協康會	九龍旺角海泓道海富苑海欣閣地下
5. 呂錦泰幼稚園暨幼兒園	保良局	九龍大角咀鐵樹街 43 號海康大廈二座二樓
<u>綜合家庭服務中心</u>		
6. 旺角綜合家庭服務中心	循道衛理楊震社會服務處	九龍旺角彌敦道 736 號中匯商業大廈地下
B. 社會保障		
<u>自力更生綜合就業援助計劃</u>		
7. 自力更生綜合就業援助計劃	浸信會愛羣社會服務處	九龍旺角上海街 473-475 上海中心 1 樓
<u>社會保障服務</u>		
8. 旺角社會保障辦事處	社會福利署	九龍旺角旺角道 1 號旺角道壹號商業中心 22 字樓
C. 安老服務		
<u>護理安老院</u>		
9. 救世軍海泰長者之家	救世軍	九龍旺角海庭道 2 號海富苑海泰閣 2 樓
<u>合約院舍</u>		
10. 樂善堂海泓道護養院	九龍樂善堂	九龍海泓道一號 2 及 3 樓
<u>長者日間護理中心</u>		
11. 救世軍海裕長者日間護理中心	救世軍	九龍旺角海庭道 2 號海富苑海嵐閣地下
<u>照顧認知障礙症患者補助金</u>		
12. 救世軍海泰長者之家	救世軍	九龍旺角海庭道 2 號海富苑海泰閣 2 樓
<u>療養院照顧補助金</u>		
13. 救世軍海泰長者之家	救世軍	九龍旺角海庭道 2 號海富苑海泰閣 2 樓
<u>長者鄰舍中心</u>		
14. 盧邱玉霜耆暉中心	保良局	九龍油麻地彌敦道 570-572 號基利商業大廈 3 樓
15. 救世軍海嵐長者中心	救世軍	九龍旺角海庭道 2 號海富苑海裕閣 1 字樓
16. 救世軍海嵐長者中心	救世軍	九龍旺角西海庭道 2 號海富苑海泰閣地下 HT1
17. 薈色園主辦可旺耆英鄰舍中心	薈色園	九龍旺角登打士街 23 號嘉興商業中心 1 字樓
<u>長者社區照顧服務券試驗計劃</u>		
18. 救世軍海泰長者之家	救世軍	九龍旺角海庭道 2 號海富苑海泰閣 2 樓
<u>暫託服務</u>		

中心名稱	營運機構名稱	地址
19. 樂善堂海泓道護養院	九龍樂善堂	九龍海泓道一號 2 及 3 樓
D. 康復及醫務社會服務		
<u>早期教育及訓練中心</u>		
20. 海富綜合服務中心	協康會	九龍旺角海泓道海富苑海欣閣地下及 1 樓
21. 東華三院馬孔令琦兒童發展中心	東華三院	九龍旺角塘尾道 18 號嘉禮大廈 2 樓 A-D 室
<u>精神健康綜合社區中心</u>		
22. 安泰軒 (油尖旺)	新生精神康復會	九龍旺角長旺道 9 號長旺雅苑地下至一樓
<u>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</u>		
23. 康苗幼兒園	協康會	九龍旺角海泓道海富苑海欣閣地下部分及 1 樓部分
24. 雋匯幼兒學校	香港基督教服務處	九龍旺角上海街 557 號旺角綜合大樓 3 樓
25. 呂錦泰幼稚園暨幼兒園	保良局	九龍大角咀鐵樹街 43 號海康大廈 2 座 2 樓
26. 救世軍海富幼兒學校	救世軍	九龍旺角海庭道 2 號海富苑海寧閣 B 及 C 翼地下
<u>殘疾幼兒暫託服務</u>		
27. 海富中心	協康會	九龍旺角海泓道海富苑海欣閣地下及 1 樓
<u>殘疾人士家長／親屬資源中心</u>		
28. 海富中心	協康會	九龍旺角海泓道海富苑海欣閣地下及 1 樓
E. 青少年服務		
<u>綜合青少年服務中心</u>		
29. 香港遊樂場協會旺角青少年綜合服務中心	香港遊樂場協會	九龍旺角上海街 557 號旺角綜合大樓 3 樓
30. 油尖旺青少年綜合發展中心	循道衛理楊震社會服務處	九龍旺角海泓道海富苑海欣閣地下、1 樓及 2 樓
<u>地區青少年外展社會工作隊</u>		
31. 香港遊樂場協會油尖旺區青少年外展社會工作隊	香港遊樂場協會	九龍旺角上海街 557 號旺角綜合大樓 2 字樓
<u>提供青少年深宵外展服務的綜合青少年服務中心</u>		
32. 香港遊樂場協會油尖旺區青少年外展社會工作隊	香港遊樂場協會	九龍旺角上海街 557 號旺角綜合大樓 3 字樓
F. 違法者服務		
<u>曾違法者及刑釋人士服務</u>		
33. 九龍南社會服務中心	香港善導會	九龍油麻地上海街 402 號 2 樓
G. 臨床心理輔導服務		
<u>臨床心理服務</u>		
34. 旺角綜合家庭服務中心	循道衛理楊震社會服務處	九龍旺角彌敦道 736 號中匯商業大廈地下
H. 社區會堂		
35. 旺角社區會堂	民政事務總署	旺角上海街 557 號旺角綜合大樓二樓

(來源：社會福利署網頁：本區服務概覽：(油尖旺) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 2020 年 9 月資料 及民政事務總署網頁：社區會堂/社區中心 > 社區會堂及社區中心一覽表 (包括租用申請表格及指南 2020 年 9 月資料))

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. 該計劃內估計有約 286 個受影響住戶，及約 600 人。根據現場觀察，計劃範圍內約有 19 個地舖。根據非滋擾性調查及現場觀察，計劃內有單位疑被進一步分拆成分隔單位或板間房。有關受影響住戶及商店經營者將於第二階段社會影響評估報告內進一步確定。
- 8.2. 重建可以給予重整及重新規劃有關的市區範圍的機會，優化公共空間的通達性，並改善受影響住戶的居住環境。重建完成後整個社區將得到大幅度的改善。為進一步優化對社區的規劃裨益及切合政府近年鼓勵的「一地多用」發展方針，該計劃亦建議預留不多於 2,850 平方米的非住用的樓面面積將作社區設施用途。
- 8.3. 若落實執行，該計劃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，該計劃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。當該計劃落實進行時，現有居民將要遷往別處重建其社區網絡，而現時的商舖則須根據個別營運的需要遷往區內其他地方或其他地區繼續經營。由於同類商戶於區內甚為普遍，受影響商戶可於區內另覓地方繼續經營，相信重建對受影響商戶及附近居民影響不大。
- 8.4. 在凍結人口調查及社會影響評估期間，可能會發現單身長者住戶、長者夫婦、家庭成員中有殘疾人士或新移民憂慮重建影響工作、生計及社區網絡等方面的個案。一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為該計劃內受影響而需要協助的住戶及商戶提供適當的協助。社區服務隊運作完全獨立。
- 8.5. 除此之外，該計劃於施工期間可能對部分北面的露天街市造成短期滋擾，對街市的日常運作及小販造成不便。

紓緩措施及既定的補償及安置政策

- 8.6. 當該計劃實施時，受該計劃影響的業主會按照現行市建局既定的政策獲得補償，而受影響的住宅租戶，將會獲得安置或特惠金津貼。市建局會安排簡報會/錄像短片，向業主及租客解釋市建局的物業收購、安置及特惠津貼政策。一支市建局內部的「夥伴同行」探訪團隊將拜訪受影響的業主及租客，跟進補償安排及提供其他協助。
- 8.7. 如有受影響的居民或商戶不清楚市建局的物業收購、安置及特惠津貼政策或將來安排，社區服務隊會在市建局的全力協助下澄清他們的疑慮。若受影響的居民或商戶為不諳中英文的少數族裔人士，市建局將安排提供翻譯服務，以助有關人士釋除對重建的疑慮。
- 8.8. 在處理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，及與市建局合作以解決居民的問題，減少

他們焦慮。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。

- 8.9. 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，例如提供暫託兒童服務、家居服務等。至於低收入住戶，若合乎資格的話，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，編配入住公屋。此外，在可行的情況下，基於體恤的考慮，弱勢社群會獲得安置。
- 8.10. 若該計劃實施，市建局會確保有關建築工程遵從並符合環境保護署就建築地盤所訂立的緩解措施和方法，並在施工時採取適當措施，以盡量減低有關工程可能造成的建築噪音及塵埃影響。市建局亦會緊密監察和諮詢食物環境衛生署（食環署）的意見，並考慮於有需要時採取緩解措施，以減低對附近街市活動的影響。

現有措施

- 8.11. 市建局會根據受影響業主自住物業的市值交吉價，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。
- 8.12. 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（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及特惠金以外的選擇。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。
- 8.13. 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）提供津貼。
- 8.14. 受市建局重建項目影響的合資格住宅物業租客，可獲得安置到公共租住房屋、或是符合市建局的要求到市建局安置大廈單位、或根據其租住單位的應課差餉租值金額按階梯計算的特惠津貼，首個一萬元的應課差餉租值以九倍計算，第二個一萬元的應課差餉租值以八倍計算，如此類推。單身租客最少可獲十八萬元，二人或以上家庭則由最少可獲二十萬元。特惠津貼的最低金額將每年檢討。
- 8.15. 基於各種原因而未能獲得或不願意接受安置的住宅租客，他們可獲得特惠津貼。特惠津貼的金額，需視乎是否符合有關資格準則，其中之一是取決於有關住宅租客是否於凍結人口調查的首日之前已一直真正居住在重建項目範圍內，並且沒有其他居所。
- 8.16. 如有租客被通知不獲續簽租約，市建局會向其業主解釋收購政策，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。現時在「住宅租客體恤援助計劃」下，他們可獲按第 8.14 段提及的階梯式計算特別特惠津貼，或如符合入住公屋資格，可獲公屋安置；如他們未能符合入住公屋資格，但符合市建局的資格準則，亦可獲安置於市建局的安置大廈單位。

- 8.17. 非住宅單位的自用業主，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四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，以代替下段提及的特惠津貼及營商特惠津貼。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。
- 8.18. 非住宅單位的租客，可獲相當於受影響物業應課差餉租值三倍的特惠津貼。任何在凍結人口調查當日前，在有關物業營商的自用租客，可獲額外的營商特惠津貼，由最低的十一萬元和最高的七十萬元，視乎他們連續使用有關商舖營業的年期。營商特惠津貼亦將適用於在非住宅物業內經營生意的自用業主。至於該些在凍結人口調查之前已使用有關物業，並在市建局成功收購該物業前被業主要求遷出的非住宅自用租戶，亦可申請特別營商特惠津貼。營商特惠津貼的最低金額將每年檢討。
- 8.19. 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。對於具特色的商舖，市建局會考慮及視乎商舖營運者的需求，如類似 C&W-005（海味商店）的政策，可根據第二階段社會影響評估的調查結果和市建局董事會的批准下，可能考慮作出特別的安排。
- 8.20. 該計劃的物業收購、安置及特惠津貼政策將會根據該計劃作出收購建議時既定的政策。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。
- 8.21. 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該計劃對住宅及非住宅佔用人所造成的影響，並會建議相關的紓緩措施。有關評估或可更詳細關注該計劃內一些住戶或商戶的心理壓力與憂慮。在一些特殊情況下，亦會採取適當的特別措施。

9. 總結

- 9.1. 當區居民及周邊的鄰里無可避免地會因擬議的重建計劃，而有不同程度的得失。在該計劃範圍內的居民、商舖經營者及其員工會因個別的情況而受到重建計劃不同程度的影響。一些現時居住於殘破或樓宇設施較差的居民，可能會歡迎透過金錢補償或安置（如適用）而改善他們的居住環境，但其他的受影響人士（如商舖營運者）則可能不願受到打擾，只想維持現狀。第二階段的社會影響評估，將會詳細評估該計劃對受影響居民、商業營運者及其僱員所產生的不同程度的影響。
- 9.2. 這份第一階段社會影響評估報告，只能概述在該計劃範圍內的整體情況。報告內的各种假設，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盡可能作核實。受該計劃影響住戶的需求，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，以減低該計劃內（如有）主要的負面社會影響。
- 9.3. 就非住宅用途而言，現時該計劃範圍內有一些地下單位用作非住宅用途，而上層單位非住宅用途的情況，則要留待該計劃根據《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確認。現時該計劃範圍內地舖的商業活動在區內普遍可以找到，相信它們大部份可以在鄰近地方尋找到其行業符合地契、城市規劃及大廈公契上的要求的地點繼續經營。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。
- 9.4. 該計劃以全面規劃及整體市區更新的模式，希望達致以下規劃目標：
- i. 將現時位處於「內陸」的地士道街休憩花園重新布局及伸延至行人暢旺的街角，提升休憩花園的可達性及通透性。
 - ii. 建議興建一個約 200 平方米的地下小廣場連接重置後的休憩花園入口及部份地下低層商店，為社區注入活力。
 - iii. 為優化對社區的規劃裨益及切合政府近年鼓勵的「一地多用」發展方針，計劃建議提供不多於 2,850 平方米的非住用樓面面積將預留作政府規定的社區設施用途（實際樓面面積將於批地階段再確實）。
 - iv. 現有殘舊及沒有電梯的建築物將重建為住宅及附設商業/零售設施，配合現代化的設計，以改善居住環境。
 - v. 透過整合市區更新方法及其他活化措施以產生協同效應（需諮詢相關政府部門的意見及得到許可）：
 - 以活化更新方法為餘下地士道街休憩花園進行優先改善工程，以達致一體化的設計及美化環境（不屬於發展計劃部分）。
 - 為地士道街提供街道改善措施，以改善整個地盤及周邊環境的行人暢達性及提供行人友善的環境。
- 9.5. 透過以上市區更新計劃，以及更有協調的重整計劃，預計該區的環境將得到改善，讓居民受益。

市區重建局
2020 年 10 月