市區重建局
URBAN RENEWAL AUTHORITY

啟德道/ 沙浦道
發展計劃（KC-015）

第二階段社會影響評估

2019 年 4 月

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 14
7. 就業和經濟影響 16
8. 社區網絡 17
9. 子女的教育需要 19
10. 有特殊需要的社群 21
11. 商舖的影響 24
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及地盤

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 2019 年 2 月 22 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啟德道/ 沙浦道發展計劃 (KC-015) (計劃)。計劃的第一階段社會影響評估已於計劃開展同日起供公眾參閱。第二階段社會影響評估報告是以 2019 年 2 月 22 日至 2 月 24 日期間所進行的凍結人口調查及其後至 2019 年 3 月 15 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 聖雅各福群會獲「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 啟德道/ 沙浦道發展計劃 (該計劃) 位於九龍城區，東面毗連沙浦道，南面毗連太子道東，西面毗連啟德道，北面毗連賈炳達道（**圖 2.1**）。該計劃整個佔地約 6,106 平方米，涉及兩排建築物及土地: 沙浦道 31 至 49 號(單數)、55 至 73 號(單數)，及啟德道 24 至 82 號(雙數)、兩塊於該計劃南面的政府土地、部分沙浦道、一條後巷及周邊的部分公眾行人路。該計劃地盤內除了涉及住宅樓宇外，還涉及一幢商業樓宇，及一個空置地盤(現用作停車場) 。兩幢樓齡較新的建築物分別位於沙浦道 51 號及賈炳達道 33 號，建於 2006 及 2014 年。這兩幢建築物並不包括於該計劃範圍內。視乎細部設計，該計劃用作計算地盤發展潛力的地盤淨面積約 5,352 平方米。

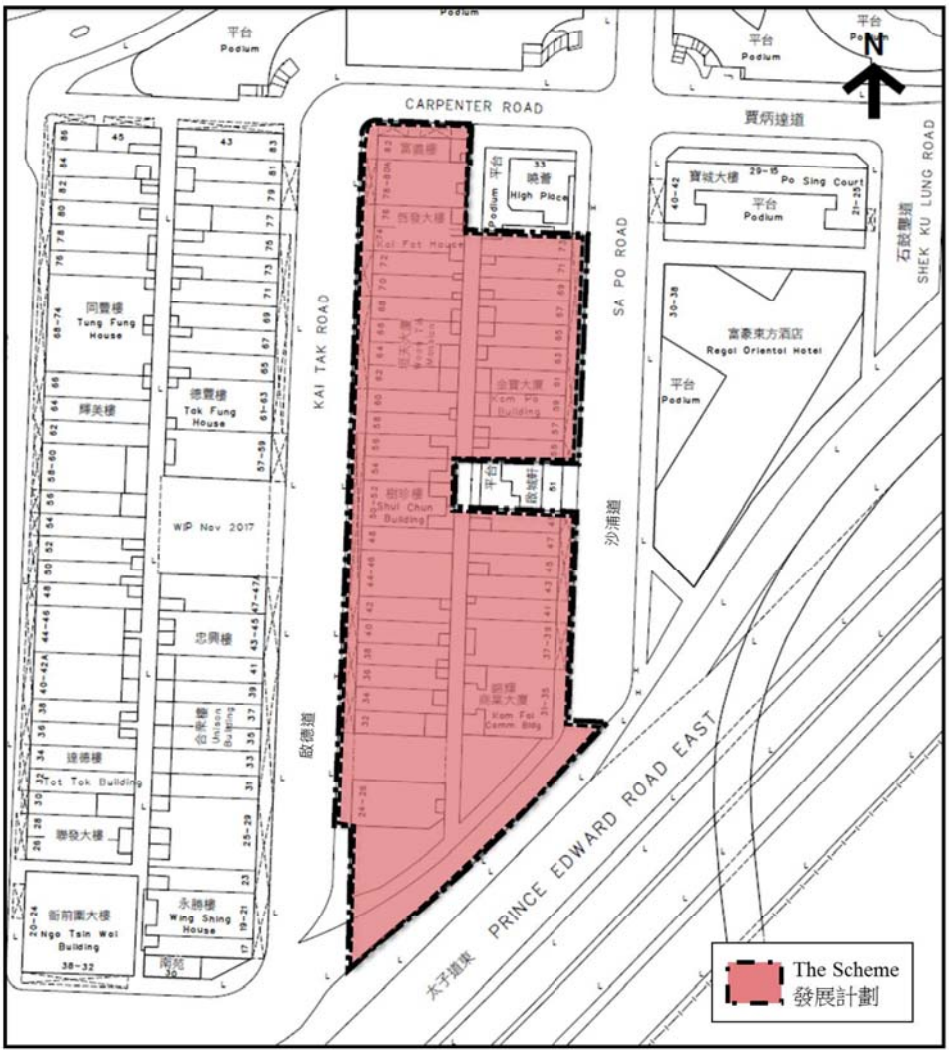


圖 2.1 位置圖

單位及住戶的分佈

2.2 凍結人口調查成功訪問了 371 個住戶 (截至 2019 年 3 月 15 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	371
成功進行凍結人口調查問卷及社會影響評估問卷	340
只完成凍結人口調查問卷，但拒絕回應社會影響評估問卷	31

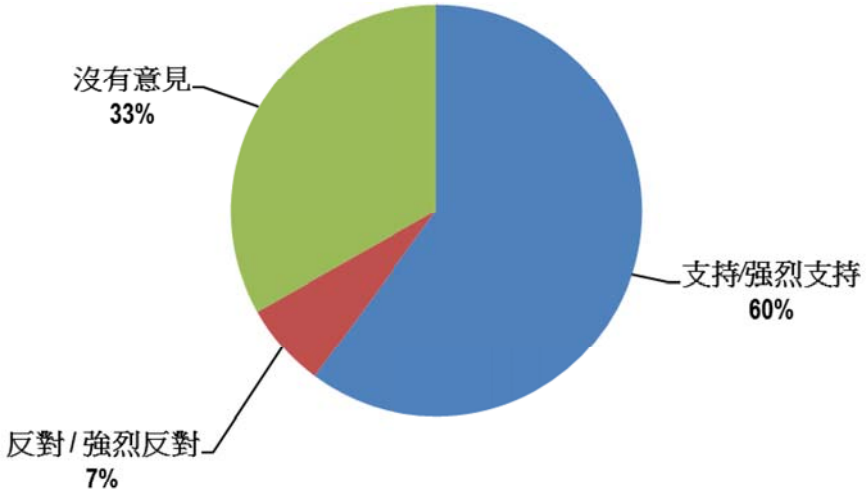
非住宅用途單位及商舖營運者

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 63 位商舖營運者(截至 2019 年 3 月 15 日)，他們佔用了 84 個單位及 1 個空置地盤。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 371 受訪個住戶中，有 223 個住戶（約 60%）表示強烈支持或支持建議的重建計劃。

圖 2.2 住戶對重建計劃的意見(371 個住戶)



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 **表 3.1** 顯示計劃範圍內人口及住戶特點。

表 3.1 計劃中的人口及住戶特點

住戶總數	371 戶
總人口	961 人
每戶平均住戶成員數目	每戶約為 2.6 人；較全港相關數字每戶 2.8 人稍低。
受訪實際住宅單位/分間單位總數	373 個單位 (見**表 3.2**)
「同屋共住」戶數（即每個住宅單位內的平均住戶數目）	1.0 (371 戶/373 個住所)；與全港永久私人住宅的「同屋共住」戶數字（1.0）相約。

3.3 但這並不能反映真實情況，如將 105 個居住在分間單位及 14 個板間房的住戶視作「同屋共住」，及以原則單位數目(47 個)作為基數，「同屋共住」戶數則約 2.5 (119 戶/47 個原則單位) (見**圖 3.1** 及**表 3.2**)。

圖 3.1 核准建築圖則 335 個單位的分間單位百份比

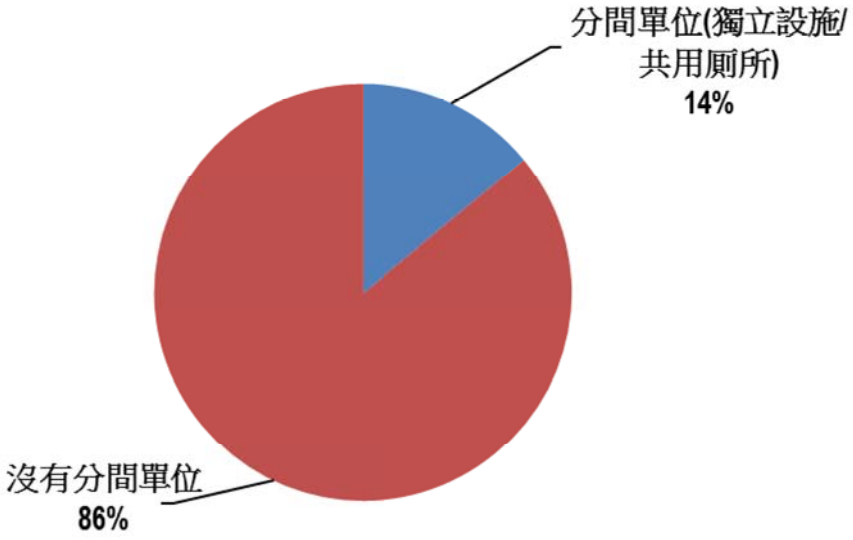


表 3.2 住宅單位的分間情況

			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		233		233	233
	已分間的住宅單位（分間後各單位俱備獨立設施）	成功調查的住宅用途單位(板間房)	47	5	14 間板間房	14
		成功調查的住宅用途單位（分間後各單位俱備獨立設施）		42 註 1	105 間分間單位 註 1	105 註 1
	小計		280		352	352
	住宅單位(根據核准建築圖則)作住宅及商業用途 (混合商住用途)		4		4	2 註 2
	住宅單位(根據核准建築圖則)作商業用途		4		不適用	不適用
	非住宅單位根據核准建築圖則)作住宅及/或商業用途		不適用		13	13
	天台單位(不包括於核准建築圖則)		不適用		4	4
	小計		288		373	*371*
	未能進行調查的住宅用途單位		*47*		不適用	不適用
	計劃內住宅單位數目總計		*335*		*373*	*371*

備註:

調查截至 2019 年 3 月 15 日

註 1 42 個住宅單位(根據核准建築圖則) 分間作 106 個分間單位，其中一個分間單位作非住宅用途（見表 11.1 註 3）。

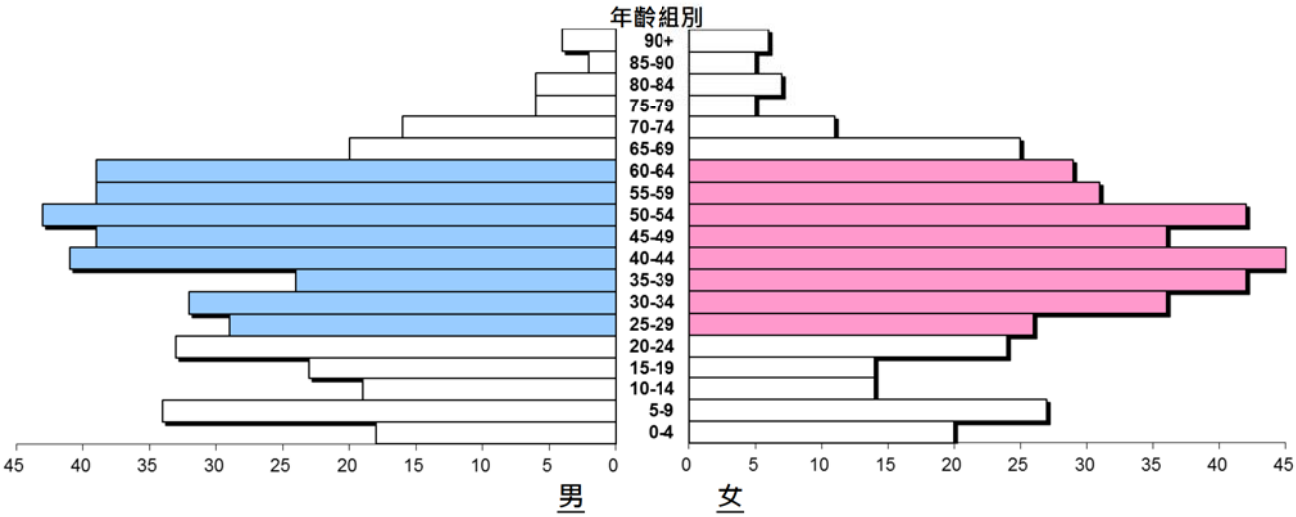
註 2 共有 2 個住戶/ 商舖營運者佔用了 4 個住宅單位(根據核准建築圖則)，並用作混合商住用途，其中 1 個住戶/ 商舖營運者佔用了 3 個住宅單位(根據核准建築圖則)。該 2 個住戶/ 商舖營運者選擇同時回應住宅及非住宅的凍結人口調查問卷及社會影響評估的問卷（見表 11.1 註 4）。

3.4 在凍結人口調查中登記了 961 位居民，其中男性佔 490 人，女性佔 461 人，10 位居民並沒有提供性別資料。男性與女性居民人口比例為 106 比 100。**圖 3.2** 及**表 3.3** 顯示計劃內受訪居民的年齡分佈。

表 3.3 居民年齡分佈

年齡分佈	計劃範圍內	全港	評估
0-14 (兒童)	15%	11%	微高
15-24 (青年人)	10%	11%	相近
25-64 (經濟活躍年齡組)	63%	62%	相近
65+ (長者)	12%	16%	微低
總計	100%	100%	

圖 3.2 年齡分佈



4. 社會經濟特點

收入水平

4.1 由本章節的分析是基於截至 2019 年 3 月 15 日成功受訪的 371 個住戶，當中涉及收集到 961 位居民的意見及資料。**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）

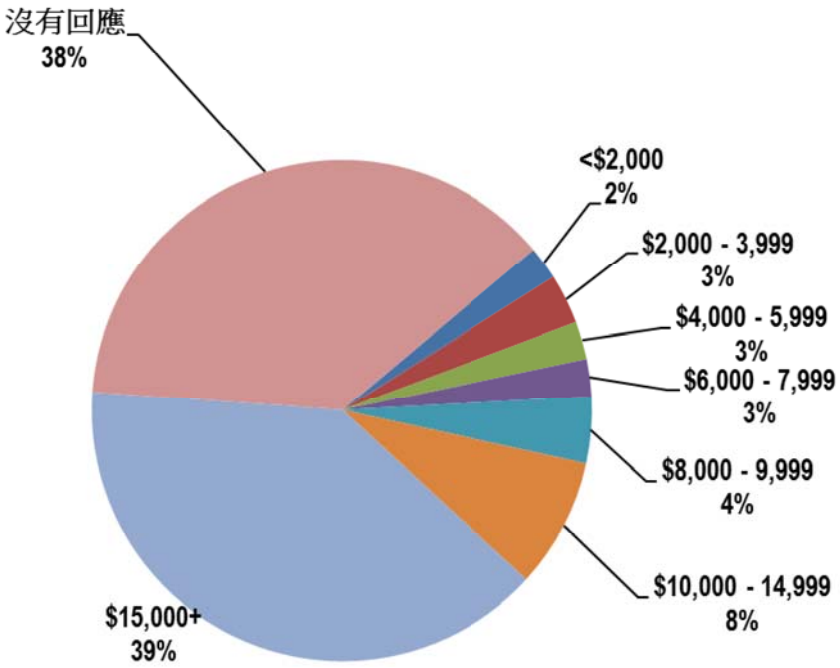


表 4.1 住戶收入分佈

	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	5%	6%	相近
現正接受綜合社會保障援助（綜援）	6% (23 個住戶)	約 4% (2019 年 2 月份水平)[1]	較高

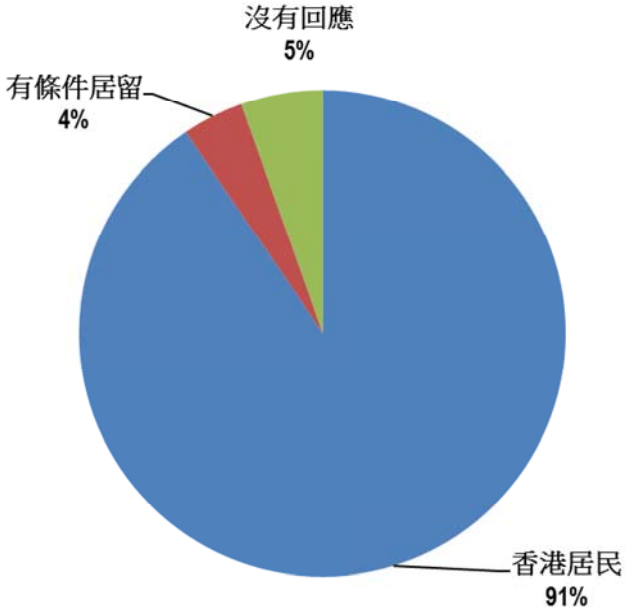
4.2 市區重建局及社區服務隊會對有需要協助的住戶特別留意及在有需要時，透過政府部門及服務提供者為有特別困難及需要的人士提供適切的支援。

[1] 《二〇一九年二月份領取綜援個案數字》，2019 年 3 月 20 日香港特別行政區新聞公告.

居留身份

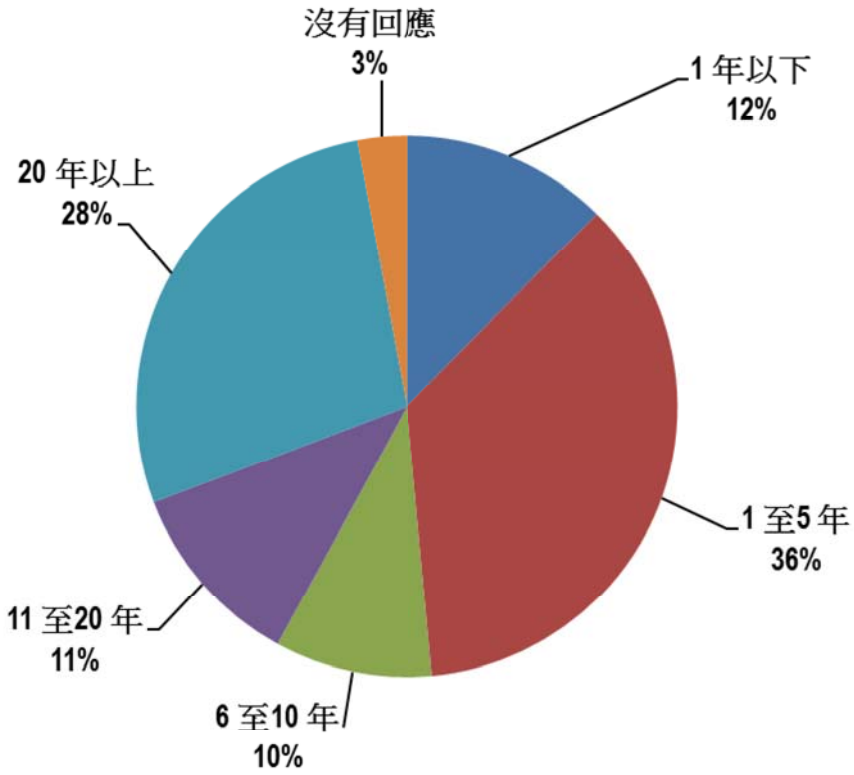
4.3 如**圖 4.2** 所示，39 位（約 4%）表示受到在港居留限制。此類住戶可能不符合入住香港房屋委員會（房委）及香港房屋協會（房協）出租公屋的資格。但市建局及社區服務隊會根據一些住戶的真正需要，視為特殊及個別個案考慮，或會以體恤角度給予安置。若有需要，市建局及社區服務隊亦可以協助受影響住戶從私人市場尋找可負擔租金的合適居所。

圖 4.2 香港特別行政區居留身份 (合共 961 位居民)



4.4 **圖 4.3** 顯示現址居住年期。計劃內有 103 個住戶（28%）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。

圖 4.3 現址居住年期 (合共 371 個住戶)



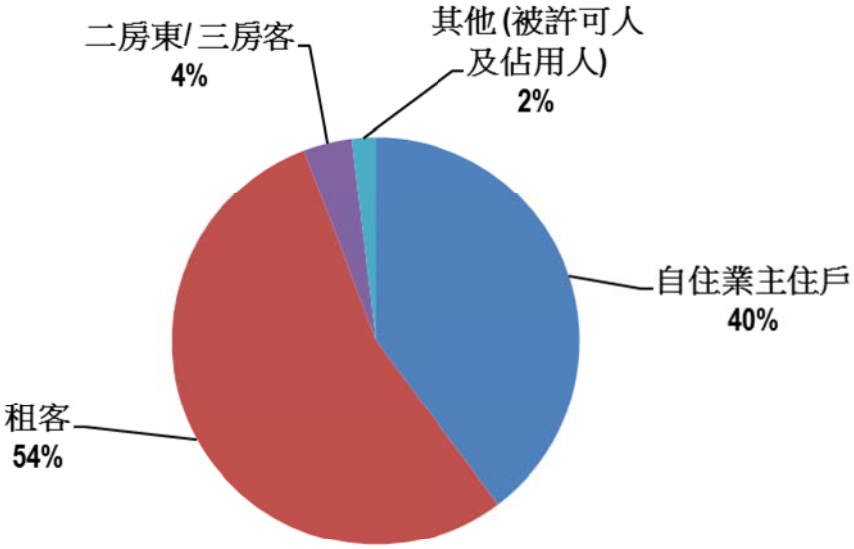
5. 住屋意願

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 145 個自住業主住戶（39%）及 226 個租戶住戶（61%）（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。

5.2 計劃內發現有 4 個天台建築物。由於在核准建築圖則中，天台並沒有批准的住宅單位，這些在天台的建築物被視為違例構築物。就天台戶的安置資格，天台戶除須符合入住房委會出租公屋單位的一般資格準則外，還須符合一些特定的條件[2]，方可獲安排入住出租公屋單位。如一些住戶未能符合安置資格但有真正需要，當局會視特殊情況及個別個案考慮，或會以體恤角度給予安置。

圖 5.1 住戶的居住身份（371 個調查的住戶）

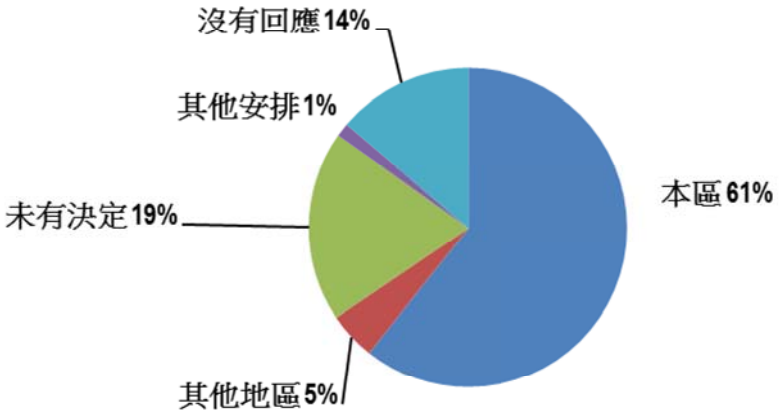


[2] *有關特定條件記載於市區重建局網頁內:*
https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/tenants-corner/rehousing-and-ex-gratia-allowance-policies

受影響自住業主 (145 個住戶)

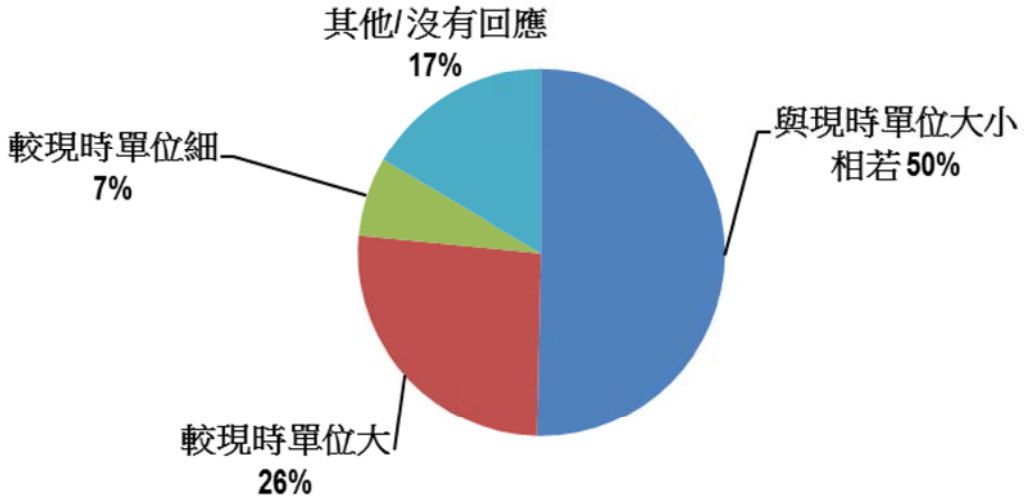
5.3 **圖 5.2** 顯示 145 個受訪自住業主住戶選擇於同區(即九龍城區)或其他地區尋找新居所。

圖 5.2 尋找新居所的地點意向（145 個住戶）



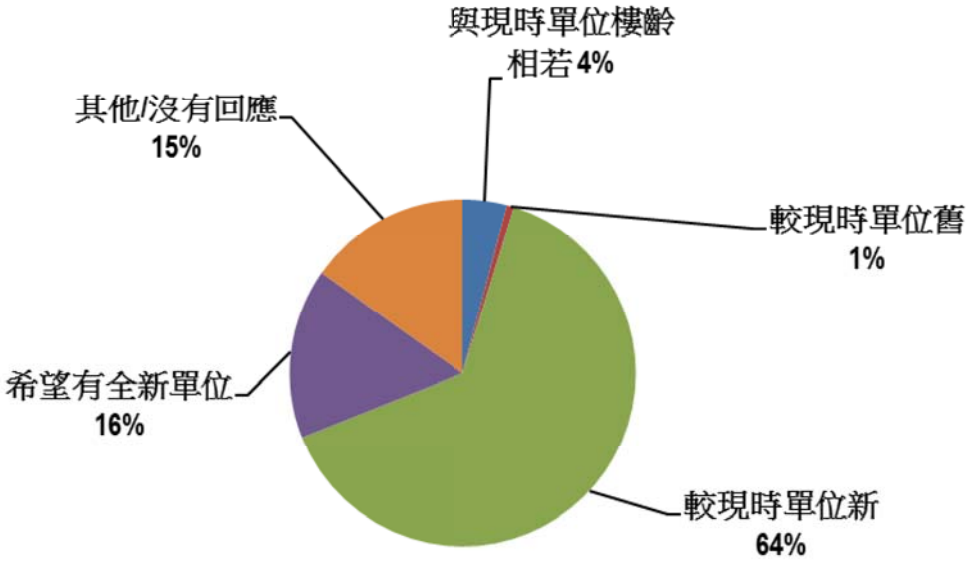
5.4 **圖 5.3** 顯示自住業主住戶尋找新居所的單位面積的意向。

圖 5.3 尋找新居所的單位面積意向（145 個住戶）



5.5 **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（145 個住戶）

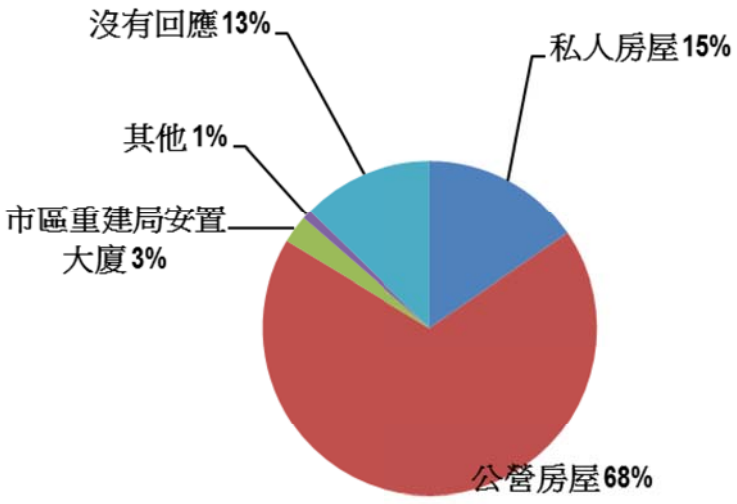


5.6 市建局如獲得行政長官會同行政會議核准進行此計劃，將會向受影響業主提出收購其物業，自住住宅物業的收購價為住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），相信可讓受影響的自住業主在同區選擇一些單位面積相若及樓齡較新的單位居住。而希望入住全新單位或想遷回重建單位的自住業主，市建局會在此計劃原址或同區或可用地盤提供「樓換樓」計劃（視乎是否符合資格準則），作為自住業主在現金補償及特惠金以外的額外選擇。

<u>受影響租戶 (226 個住戶)</u>

5.7 **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（226 個住戶）



5.8 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同區(例如九龍城)或九龍區的安置單位。

<u>受影響的天台住戶</u>

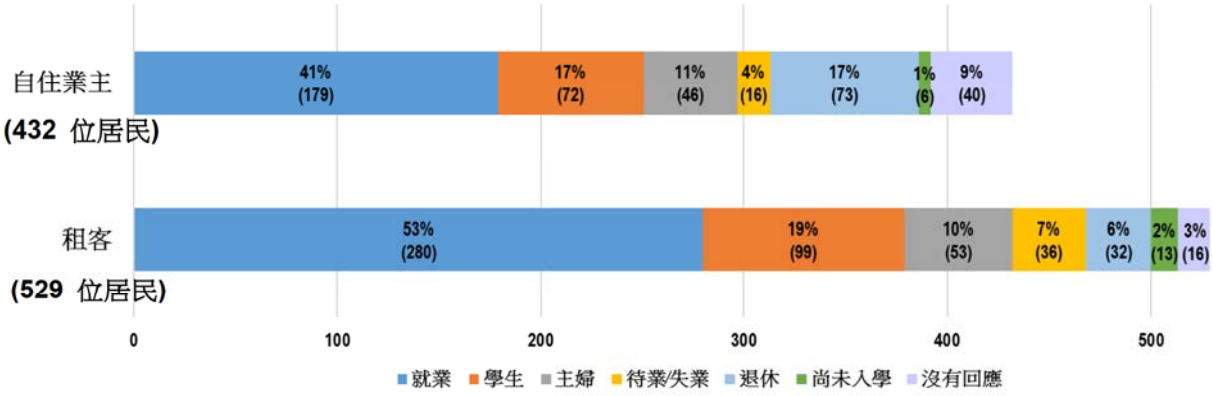
5.9 計劃內受影響的天台住戶需要符合房委會有關違例天台構築物住戶的安置資格及一些特定的條件（詳情請參閱**第 5.2 段**），才會符合現時政策下的安置資格。

6. 就業狀況及工作地點

6.1 在 961 位居民(包括 432 位自住業主及 529 位租客)當中，有 950 位居民回應其就業情況。**第 6.2 至 6.5 段**是分析受影響自住業主和租客的就業情況。

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 (合共 961 位居民)



6.3 **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

	自住業主中的就業人士 (179 位居民)	租客中的就業人士 (280 位居民)
九龍城	21%	17%
黃大仙及觀塘	10%	16%
油尖旺	13%	16%
深水埗	3%	2%
葵青及荃灣	5%	3%
香港島	16%	15%
新界及離島	17%	8%
香港以外 (包括中國)	1%	0%
無固定地點	13%	18%
沒有回應	1%	5%

6.4 對於在九龍城區工作的在職租客，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。

6.5 調查所得的資料顯示自住業主及租戶家庭成員的失業率（約 4%及 7%）均與全港的失業率 2.8%)比較為高(經季節性調整，統計期由 2018 年 11 月至 2019 年 1 月[3]）。 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。

[3] 根據統計署網頁在２０１９年３月２０日更新的資料。

7. 就業和經濟影響

7.1 **表 7.1** 顯示 145 個自住業主住戶及 226 個租戶預期重建會為他們的就業及經濟狀況帶來的影響。就業方面，大部份住戶 (分別為 52%及 53%) 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(分別為 20%及 21%)的住戶而言，受訪者擔心因重建帶來交通開支增加、較長交通時間及找新工作有困難等。經濟方面，就認為對經濟有壞影響(分別為 37%及 42%)的住戶而言，受訪者擔心計劃會導致他們積蓄減少及生活開支增加。

表 7.1:預期就業及經濟狀況的影響

預期的影響		受影響的自住業主 (145 個住戶)	受影響的租戶 (226 個住戶)
就業狀況	良好作用	1%	2%
	沒影響	52%	53%
	壞影響	20%	21%
	沒有回應	27%	24%
經濟狀況	良好作用	10%	11%
	沒影響	23%	24%
	壞影響	37%	42%
	沒有回應	30%	23%

7.2 市建局在進行凍結人口調查後，於 2019 年 2 月 27 日舉行了兩場簡報會，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。此外，亦於 2019 年 3 月 18 日為計劃範圍內的泰裔居民舉行了一場簡報會。如計劃推行，市建局會根據既定的補償政策向合資格的受影響租客作出補償。

8. 社區網絡

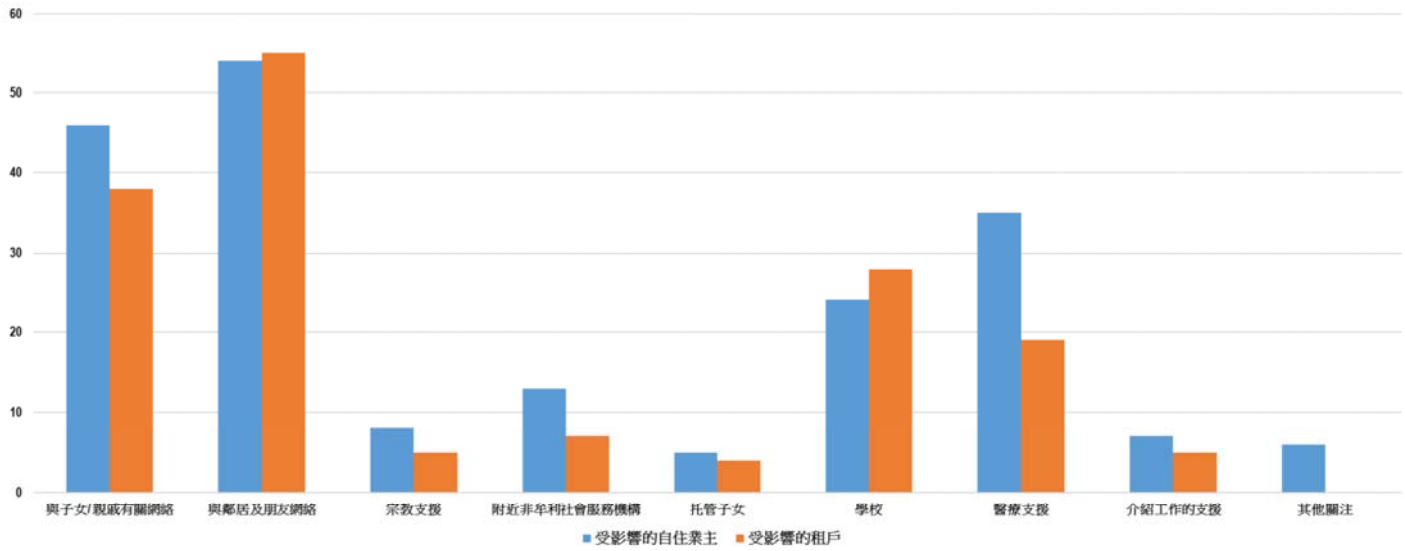
8.1 **表 8.1** 顯示有關重建對自住業主及租戶的社區網絡的預期影響。

表 8.1 預期社區網絡的影響

預期的影響	受影響的自住業主 (145 個住戶)	受影響的租戶 (226 個住戶)
沒影響	34%	43%
有影響	52%	43%
沒有回應	14%	14%

8.2 **圖 8.2** 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 8.2 自住業主及租戶對社區網絡影響的擔心



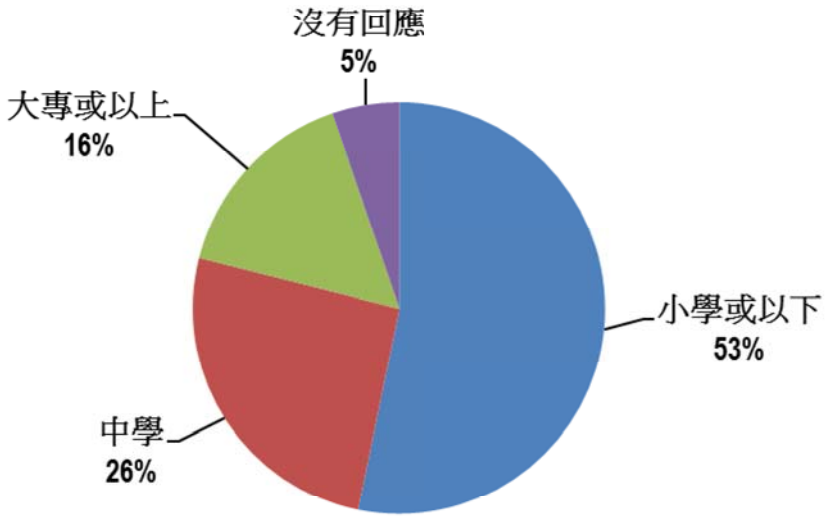
8.3 在居民搬遷前後，社區服務隊會為受影響的居民提供協助適應聚會，幫助他們適應新居及了解區內的各種社區資源，包括醫療、非牟利機構的服務及社區設施。 這有助他們在新的居住環境尋找適合的醫療／社區及宗教團體服務。但是在一個新環境裡，子女／親戚的支援是較難重新發展的。若果他們要求安排在親屬附近居住以取得支援，市建局會視乎公共租住房屋單位的供應及受影響居民的安置資格，於切實可行情況下，盡量為他們提供所選擇地區的安置單位。市建局亦會為受影響及合資格的住宅自主業主提供「樓換樓」選擇(在重新發展計劃原址或同區或適當地盤提供單位)，減低他們固有社區網絡的影響。

8.4 市建局的「學建關愛」計劃於土瓜灣舊區籌辦了「市建童樂・社區樂團」。該樂團招募居住在舊區的基層兒童，讓小朋友透過參與樂團獲得免費學習樂器及表演的機會，並藉此建立及鞏固社區網絡，以音樂連繫舊區。市建局會再了解區內居民的意願，積極於該區考慮類似的安排。

9. 子女的教育需要

9.1 在 116 戶家庭中，共發現有 171 位學生。當中 72 位學生(42%)來自自住業主家庭，99 位學生(58%)來自租戶家庭。**圖 9.1** 顯示計劃內學生的教育程度。

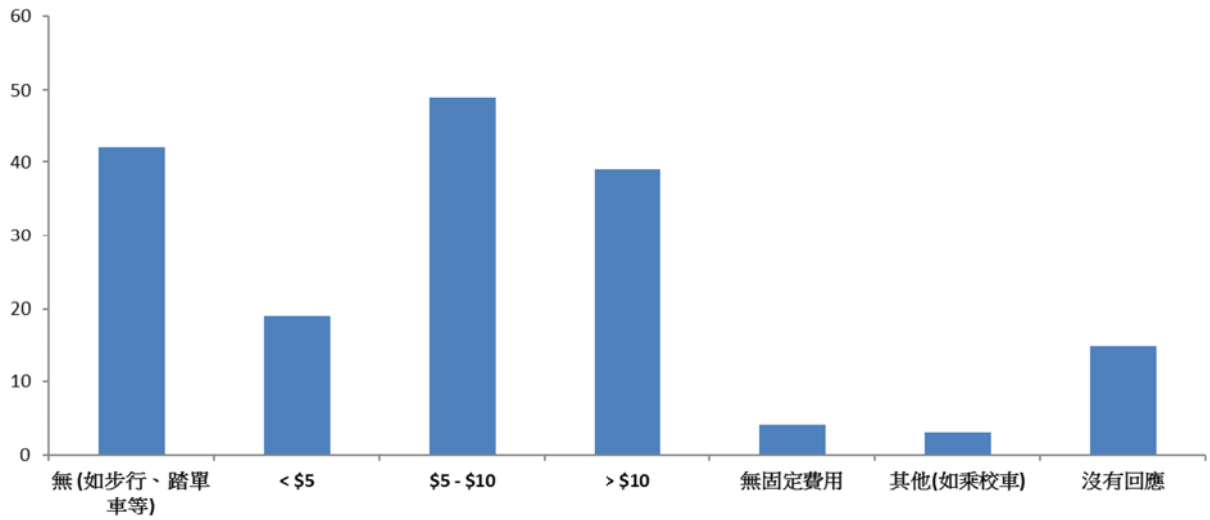
圖 9.1 學生的教育程度 (171 位學生)



9.2 大多數學生（113 名學生或約 66%）於九龍城區及鄰近的黃大仙區上學。

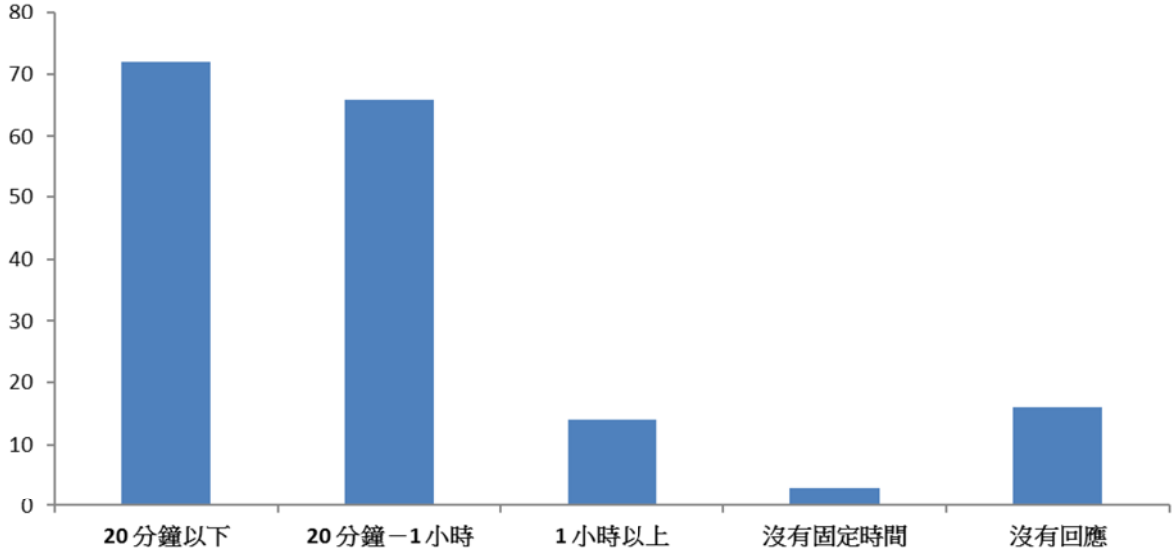
9.3 **圖 9.2** 顯示學生的上學交通費資料。因 66%受訪學生在區內(九龍城區及鄰近的黃大仙區)就讀，對於有 42 位學生（約 25%）表示於上學時毋須繳付任何交通費用不感到意外。

圖 9.2 上學交通單程費用



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



9.5 在 171 位學生，有 91 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。一部份有學童的受訪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、學校及醫療支援等。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。

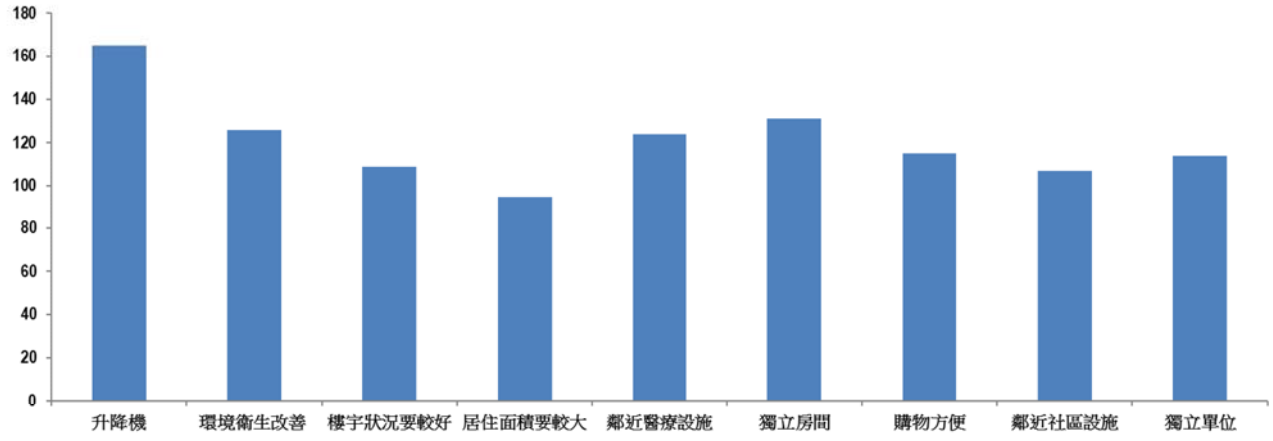
表 10.1 計劃範圍內的長者分佈

長者人口及住戶總數	
長者人口總數	109 名長者
有長者居住的住戶總數	85 個住戶
住戶人數分佈	
獨居長者	15 個住戶(15 名長者)
二人住戶	9 個住戶(18 名長者)
其他	61 個住戶(76 名長者)
租住身份	
自住業主	55 個住戶(65%)
租戶	30 個住戶 (35%)

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。

10.4 **圖 10.1** 顯示長者對新居的期望。

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）



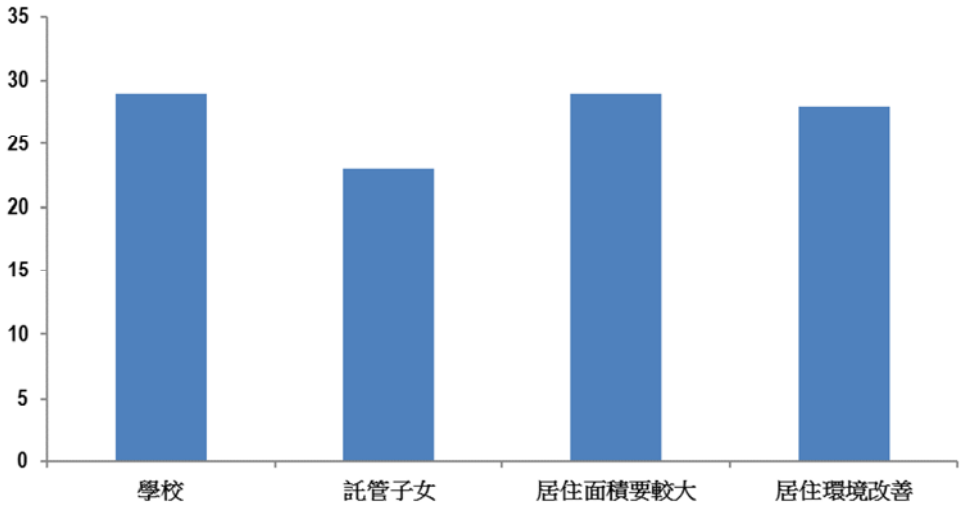
<u>弱能人士</u>

10.5 在 961 位居民中，調查發現有 37 位（約 4%）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/設施及特殊學校等設施最為關心。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。

<u>單親家庭</u>

10.6 在受訪的 371 個住戶中，社會影響評估問卷發現有 30 位兒童來自 20 個單親家庭。**圖 10.2** 顯示有關住戶的需要。

圖 10.2 單親家庭的需要（根據所選的首三位，可選多於一項）



少數族裔

10.7 在受訪 371 個住戶中，有 23 個少數族裔住戶，包括 16 個住戶來自泰國、3 個住戶來自巴基斯坦、1 個住戶來自印尼及 3 個住戶來自其他地方。

10.8 20 個少數族裔人士的住用身份為租戶，其餘 3 個住戶為自住業主。過半數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 2019 年 2 月 27 日舉行了兩場簡報會，並安排英文及泰文的即時傳譯，向受影響的業主及租客解釋現行的補償及安置政策。此外，亦於 2019 年 3 月 18 日為計劃範圍內的泰裔居民舉行了一場簡報會，希望能為他們釋疑。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。

11. 商舖的影響

11.1根據凍結人口調查，該計劃內有 63 位商舖營運者，他們佔用了 85 個商舖/地盤。**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 該計劃範圍內的非住宅用途單位及商舖營運者的數目

			根據原核准建築圖則	單位 / 分間單位實際情況	商舖營運者數目
核准建築圖則非住宅用途單位	沒有分間的單位	成功調查的非住宅用途單位	52	51	38 註 1
		成功調查作住宅用途的單位		1	不適用
		未能進行調查的單位	16	16	不適用
	已分間的單位	成功調查的非住宅用途單位	15	24 個分間單位 註 2	17 註 3
		成功調查作住宅用途的單位		12 個分間單位	N/A
		未能進行調查的單位		6 個分間單位	不適用
	小計		83	110	55
核准建築圖則住宅用途單位	住宅單位 (根據核准建築圖則) 作非住宅用途		5	4	4
				1 個分間單位註 4	1
	住宅單位 (根據核准建築圖則) 作商住用途		4	4	2 註 5
空置地盤作非住宅用途			不適用	1	1
	小計		92	120	63
成功調查的非住宅用途單位/地盤及商舖營運者的數目				85 註 6	63

備註：

調查截至 2019 年 3 月 15 日。

註 1 共有 38 位商舖營運者，其中 29 位商舖營運者佔用了 29 個單位，9 位商舖營運者共佔用了 22 個單位。

註 2 24 個分間單位中共有 19 位商舖營運者的紀錄，其中 16 位商舖營運者佔用了 16 個分間單位，3 位商舖營運者共佔用了 8 個分間單位。

註 3 19 個紀錄(見註 2) 當中有 2 位商舖營運者與註 1 中相同 (即與沒有分間的非住宅用途單位為同一商舖營運者)。 因此，為避免重複計算商舖營運者的數量，該項有 17 個運營商。

註 4 106 個住宅分間單位中，其中 1 個分間單位用作非住宅用途，其餘 105 個住宅分間單位用作住宅用途 （見表 3.2 註 2）。

註 5 共有 2 個住戶/ 商舖營運者佔用了 4 個住宅單位(根據核准建築圖則)，並用作混合商住用途，其中 1 個住戶/ 商舖營運者佔用了 3 個住宅單位(根據核准建築圖則)。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（見表 3.2 註 1）。

註 6 共 85 個成功調查用作非住宅用途的單位，包括 51 個沒有分間的非住宅用途單位、24 個已分間的非住宅用途單位、4 個沒有分間的住宅單位作非住宅用途、1 個已分間的住宅單位作非住宅用途、4 個沒有分間的住宅單位作商住用途，以及 1 個空置地盤用作停車場。

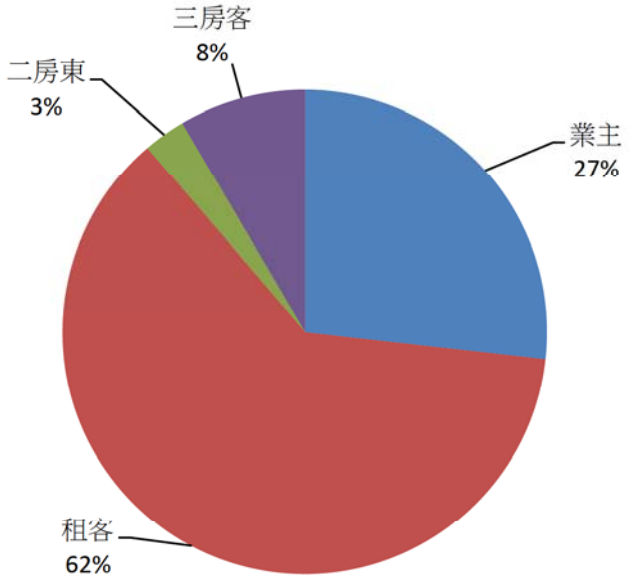
11.2 63 位商舖營運者當中，6 位商舖營運者共佔用了 14 個非住宅用途單位／分間單位，他們選擇就每個佔用單位完成凍結人口調查問卷及／或社會影響評估問卷。因此，合共記錄了 71 份凍結人口調查問卷和 64 份社會影響評估問卷。任何商舖營運者拒絕回應社會影響評估問卷或未有回答問卷中的個別問題的記錄，將在以下分析中被視為「沒有回應／拒絕回應」。**表 11.2** 列出商舖營運者合共完成了 71 個問卷調查記錄。

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

	數目
成功完成凍結人口調查問卷和社會影響評估問卷	64
只完成凍結人口調查問卷，但拒絕回應社會影響評估問卷	7
總計	**71**

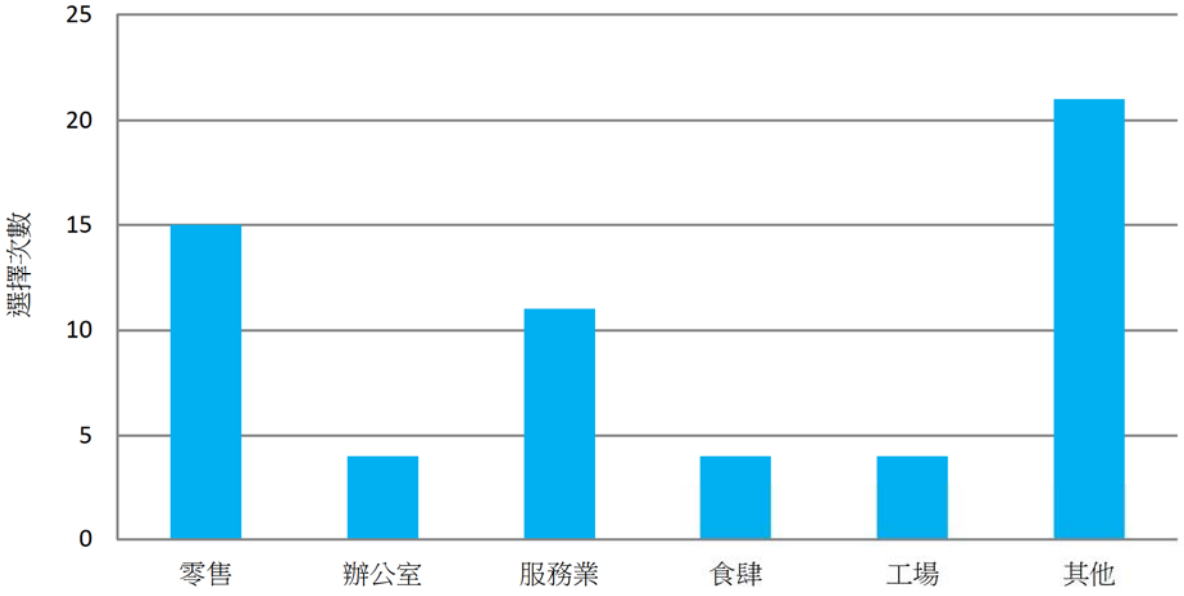
11.3 在 71 個問卷調查記錄中，對於商舖營運者的佔用身份，19 位（約 27%）是業主營運者，其餘 52 位（約 73%）是租客營運者（包括租客、二房東及三房客）（**圖 11.1**）。

圖 11.1 商舖營運者的佔用身份



11.4 **圖 11.2** 顯示受訪商舖營運者的業務性質。在九龍城內的地面商舖亦常見到這些商業性質的地舖，相信該計劃內的商舖營運者亦較容易在區內或外尋找其他地方繼續經營。

圖 11.2 用途分類



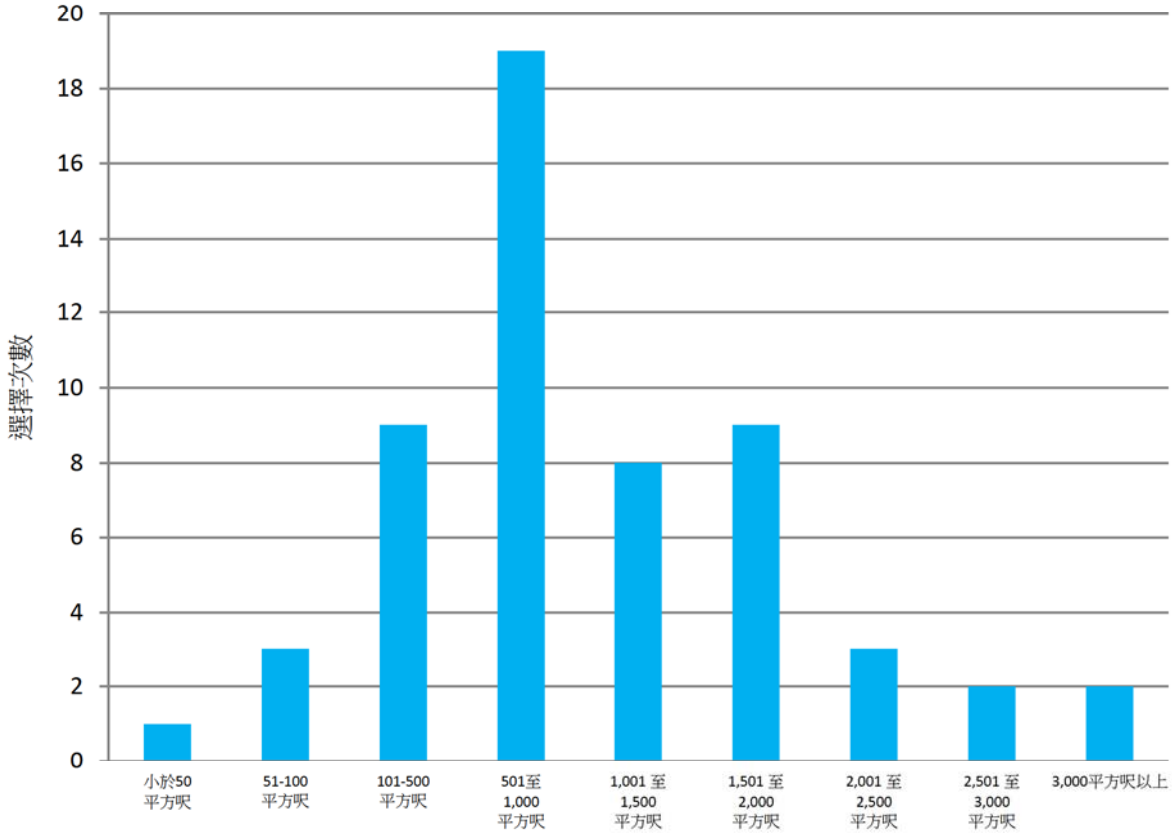
備註：12 個記錄沒有回應此問題。

11.5 根據凍結人口調查，汽車維修服務及工場營運者佔用了 9 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 71 個問卷調查記錄中，有 11 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。）

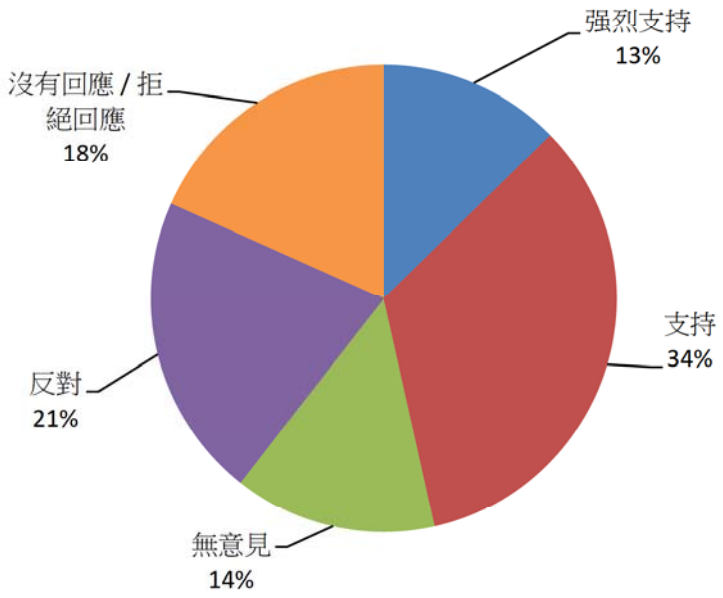
圖 11.3 據受訪商舖營運者表示的非住用單位面積分佈



備註：15 個記錄沒有回應此問題。

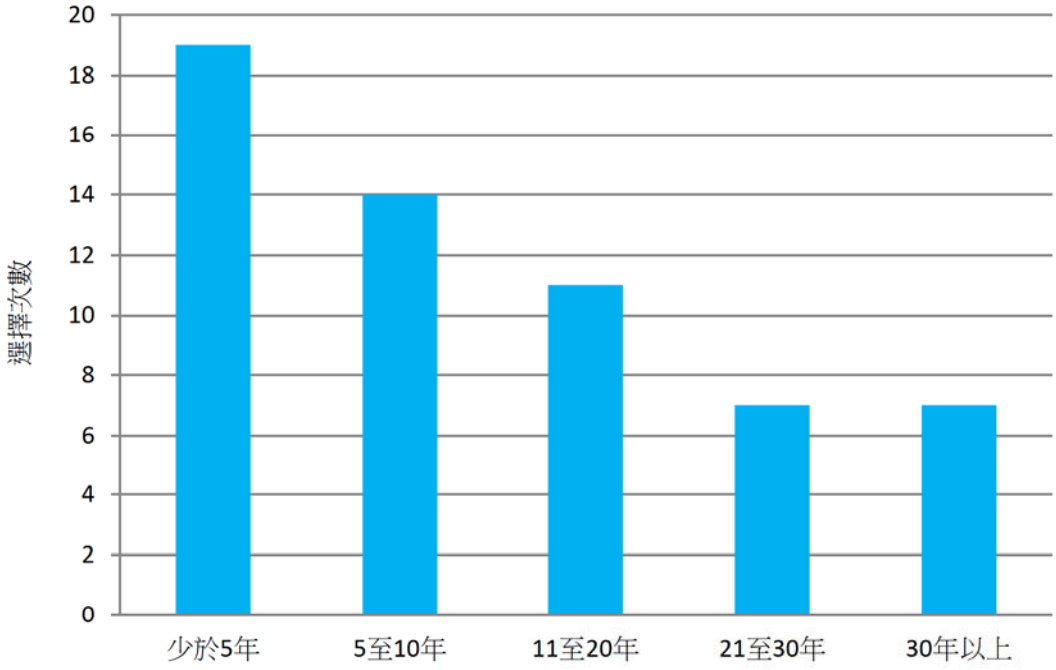
11.8 **圖 11.4** 顯示商舖營運者對建議的重建項目的意見。在 71 個問卷調查記錄中，33 位受訪商舖營運者（約 47%）表示强烈支持或支持建議的重建項目，15 位受訪商舖營運者（約 21%）則反對建議的重建項目。對該計劃表示支持的大部份營運者認為現時的樓宇狀況欠佳；應透過重建以改善社區環境；補償政策合理；及可藉搬遷重新裝修店舖及改善營運。對該計劃表示反對的營運者認為該計劃會影響他們經營的業務和破壞其社區網絡，部份營運者則擔心難以尋找新商舖繼續營運和補償不足。

圖 11.4 商舖營運者對建議的重建項目的意見



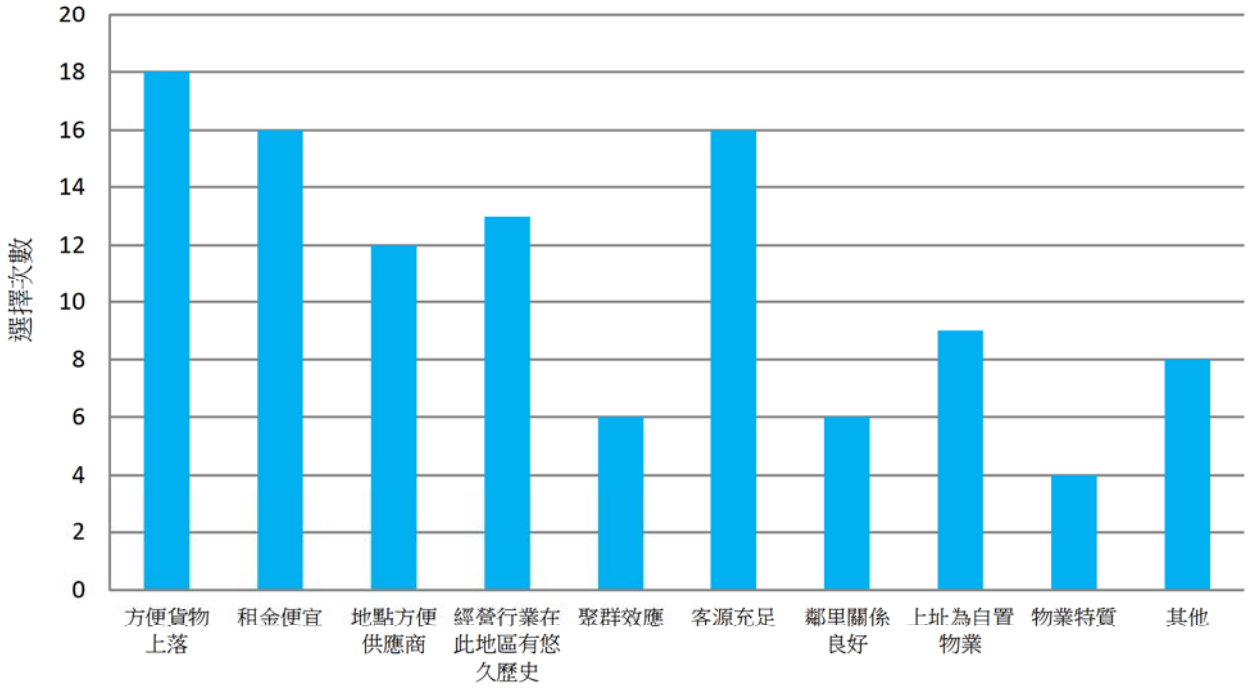
11.9 **圖 11.5** 顯示商舖營運者的營業年期。**圖 11.6** 顯示商舖營運者於現址經營的原因。

圖 11.5 商舖營運者的營業年期



備註：13 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）



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。

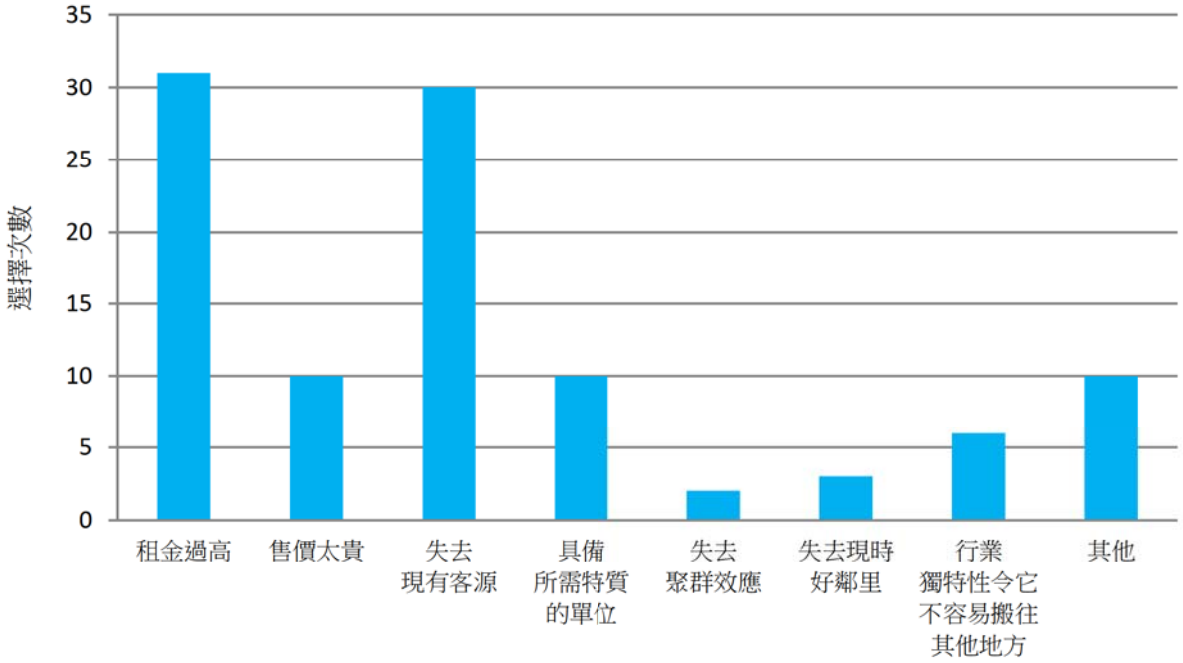
表 11.3 商舖營運者對現時舖位業務的滿意程度及所建立的人際網絡和經濟網絡的意見

		商舖營運者
對現時舖位業務的滿意程度	非常滿意	17%
	滿意	40%
	沒有滿意或不滿意	13%
	不滿	1%
	非常不滿	1%
	沒回應	28%
對現時舖位所建立的人際網絡的意見	非常滿意	21%
	滿意	45%
	沒有滿意或不滿意	9%
	沒回應	25%
對現時舖位所建立的經濟網絡的意見	非常滿意	18%
	滿意	41%
	沒有滿意或不滿意	10%
	非常不滿	1%
	沒回應	30%

11.11 就重建而可能作出的未來計劃的問題上，33 位受訪商舖營運者（約 46%）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）



11.13 有 34 位受訪商舖營運者（約 48%）表示希望市建局協助尋找新商舖繼續經營。

11.14 有 9 位受訪商舖營運者（約 13%）表示願意與市建局或社區服務隊會面以獲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。6 位受訪商舖營運者（約 8%）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、從教育局方面爲搬遷學生尋找學位、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 2019 年 3 月 22 日，社區服務隊已成功聯絡不同的服務使用者。**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	123
住宅自用業主	120
商舖營運者	10
沒有表示身份的佔用人	40

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*
住宅租戶	
a) 不了解補償和安置政策	45
b) 被業主迫遷或大幅加租	4
c) 擔心被業主迫遷、終止租約或大幅加租	6
自用業主	
a) 不了解補償政策	5
b) 擔心補償不足以原區置業	46
商舖營運者	
a) 不了解補償政策	2
b) 擔心賠償不足以協助原區復業	2

* 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 2019 年 2 月 27 日為該計劃的持份者，包括受該計劃影響的業主、租客、商舖營運者及公衆人士舉行了兩次簡報會，並收集意見。同時，市建局亦於 2019 年 3 月 18 日為該計劃內的泰藉居民舉行了特別簡報會，在翻譯員的協助下講解該計劃的相關事宜及解答疑問。三次簡報會共約有 650 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 60 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。「夥伴同行」探訪計劃亦印製以中、英文及如有需要及可行情況下，以其他語言編印的「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。

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 2019 年 2 月 22 日至 3 月 25 日期間，市建局共收到約 153 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	4%
收購、補償及安置政策	35%
住戶調查（例如：要求安排登記、簡報會安排）	56%
其他	5%
查詢總數：153	**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，可至少一次與在九龍城區的舊相識聯繫，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。

<u>現行的收購、補償及安置政策</u>

12.11 市建局已在 2019 年 2 月 27 日及 3 月 18 日舉行居民簡報會，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。

<u>住宅物業</u>

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，其金額與房委的標準相同。實際金額將視乎住戶人數及最新的標準金額而定。

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。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 170,000 元，而 2 人或以上家庭則最少可獲港幣 190,000 元。在 2017 年，單身租客的特惠津貼的最少金額由港幣 70,000 元增加至港幣 160,000 元，2 人或以上家庭的特惠津貼的最少金額則由港幣 80,000 元增加至港幣 180,000 元，兩者並於 2018 年分別調整至港幣 170,000 元及港幣 190,000 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（於 2017 年港幣由 500,000 元調高至現時金額），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（於 2017 年由港幣 70,000 元調高至現時金額，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。例如早前市建局董事會就崇慶里／桂香街重建項目內的地區特色店舖作出特別安排，以協助項目內受影響的海味商舖營運者可以繼續在中西區內營運，以保存地區特色。對於本計劃（KC-015）內的地區特色商舖，在計劃得到核准進行後，市建局會再了解地區及相關持份者的意願，並在得到市建局董事會考慮及批准的大前題下，積極考慮類似的安排。

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
2019 年 4 月

附錄一: 計劃範圍內非住宅用途的地舖及地盤

新九龍內地段第 466 號餘段	啟德道 24 - 26 號 A 舖及 B 舖
啟德道 32 號	啟德道 34 號
啟德道 36 號	啟德道 38 號

啟德道 40 號

啟德道 42 號

啟德道 44 號

啟德道 46 - 48 號

啟德道 50 及 52 號 A 舖

啟德道 50 及 52 號 B 舖

啟德道 54、54A 及 56 號 A 舖

啟德道 54、54A 及 56 號 B 舖

啟德道 58 號

啟德道 60 號 1 號舖及 2 號舖

啟德道 62 號

啟德道 64 號

啟德道 66 號

啟德道 68 號

啟德道 70 號

啟德道 72 - 78 號

啟德道 80 號

啟德道 82 號

啟德道 82 號側舖

啟德道 82A 號 A 舖

啟德道 82A 號 B 舖

沙浦道 31 - 35 號 A 舖

沙浦道 31 - 35 號 B 舖

沙浦道 31 - 35 號 C 舖

沙浦道 37 號

沙浦道 39 號

沙浦道 41 號

沙浦道 43 號

沙浦道 45 號

沙浦道 47 號

沙浦道 49 號

沙浦道 55 號

沙浦道 57 號

沙浦道 59 號

沙浦道 61 號

沙浦道 63 號

沙浦道 65 號	沙浦道 67 號
沙浦道 69 - 71 號	沙浦道 73 號