

榮光街 / 崇安街

發展項目 (KC-014)



第一階段社會影響評估

目錄

頁次

1. 引言.....	1
2. 項目範圍.....	2
3. 歷史背景.....	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.....	16
7. 康樂、休憩、社區及福利設施.....	17
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	鄰近本項目的其他正在進行的市建局項目
圖 2.3	建議小區規劃市區更新模式
圖 3.1	土瓜灣具歷史背景和地區特色的地方
圖 4.1	九龍城區土瓜灣北選區 (G13) /南選區 (G14) 及規劃統計區第 244 號界線
圖 4.2	項目位處之街段位置 (TPU/SB 24404 至 06 及 LSB 24404L)
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	項目範圍內面向主要車道及行人小巷的地舖商業活動
表 7.1	項目 500 米半徑範圍內之社會福利設施

1. 引言

- 1.1 按照政府於 2011 年 2 月公布的新《市區重建策略》，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。」由於本項目處於九龍城市區更新地區諮詢平台之研究範圍內，而該諮詢平台委托顧問所進行的社會影響評估現已完成，因此是次第一階段社會影響評估會參考由該諮詢平台所提交的社會影響評估報告內容。
- 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 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. 項目背景

- 2.1 建議的發展項目（項目）涉及九龍城土瓜灣銀漢街 44 至 54A 號（雙數）及榮光街 72 至 118 號（雙數）。項目內的建築物樓高 8 層。
- 2.2 該項目位於九龍城區土瓜灣，東北面毗連銀漢街，東南面毗連崇安街，西南面毗連榮輝大廈及西北面毗連榮光街（圖 2.1）。地盤總面積約 3,016 平方米，包括周邊的部分公眾行人路面及政府土地上的小巷。有待詳細設計，本項目初步用作計算地盤發展潛力的地盤淨面積約 2,857 平方米。

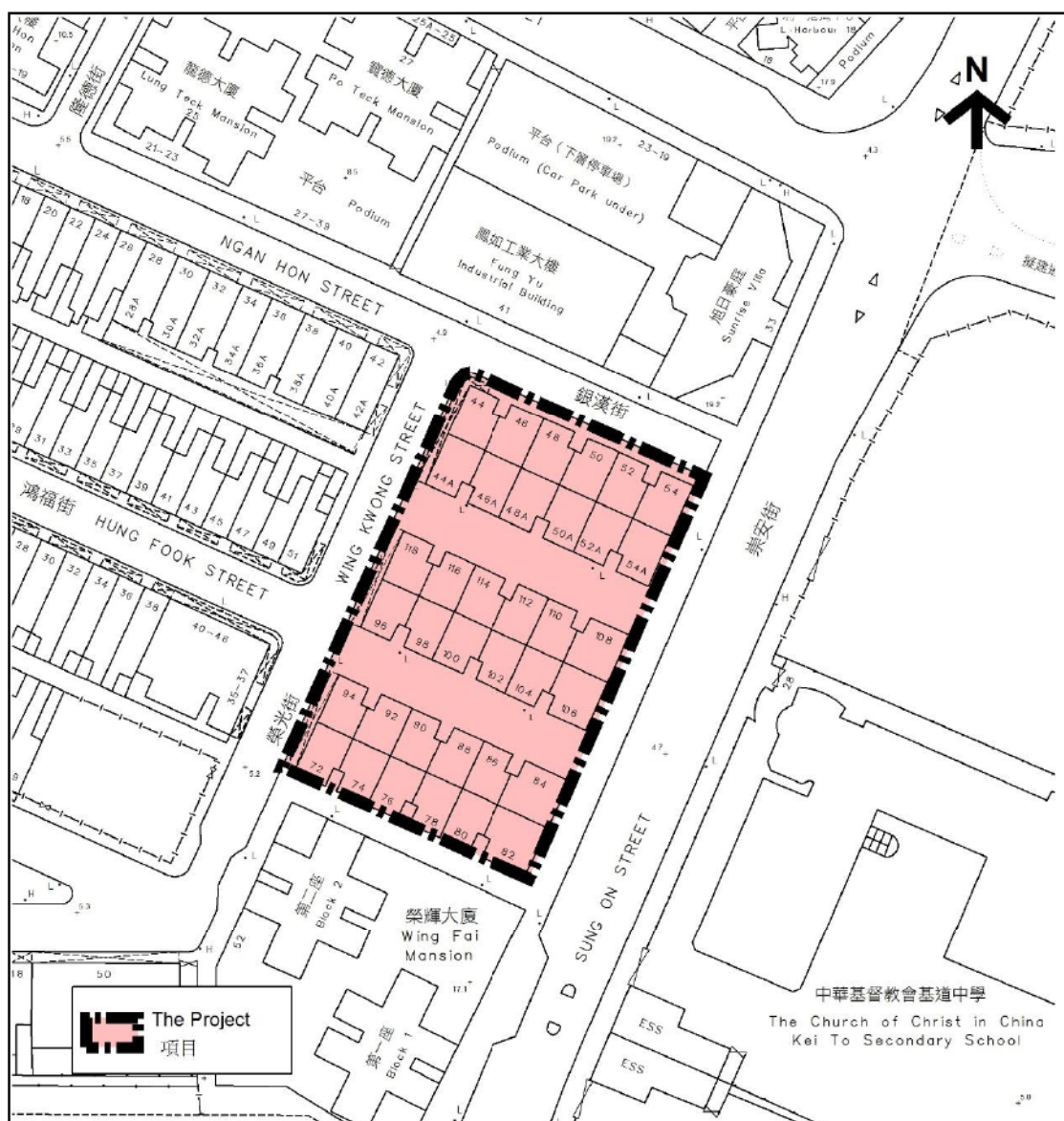


圖 2.1 位置圖

- 2.3 本項目處於九龍城市區更新地區諮詢平台（諮詢平台）的研究範圍內，並在其公布的九龍城市區更新計劃內的其中一個「建議重建優先範圍」內。諮詢平台指出

在「建議重建優先範圍」內，「建議範圍內優先考慮以重建方式進行市區更新」。本報告會參考由諮詢平台進行的社會影響評估資料，特別是「建議重建優先範圍」內的社區概況。

- 2.4 項目鄰近幾個正在進行的市建局項目（圖 2.2），尤其是該項目與鄰近的 DL-8 及 KC-009 至 KC-013 項目形成了建築群區，使市建局能進行更廣泛的重整及重新規劃，透過活化計劃以便改善居住環境及提升整區步行環境。
- 2.5 項目再往南面為市建局馬頭圍道 / 春田街發展項目（TKW/1/002）。由於馬頭圍道 45J 號於 2010 年 1 月 29 日發生塌樓事件，引致人命傷亡及嚴重影響沿馬頭圍道毗建築物的樓宇結構，鑑於特殊情況，市建局因此開展了馬頭圍道項目。鄰近的市建局項目如圖 2.2 所示。
- 2.6 於項目 TKW/1/002 東面則為市建局另一發展計劃- 春田街 / 崇志街發展計劃(KC-008A)，並已於 2016 年 5 月 6 日開展。圖 2.2 將顯示鄰近本項目的其他市建局項目。

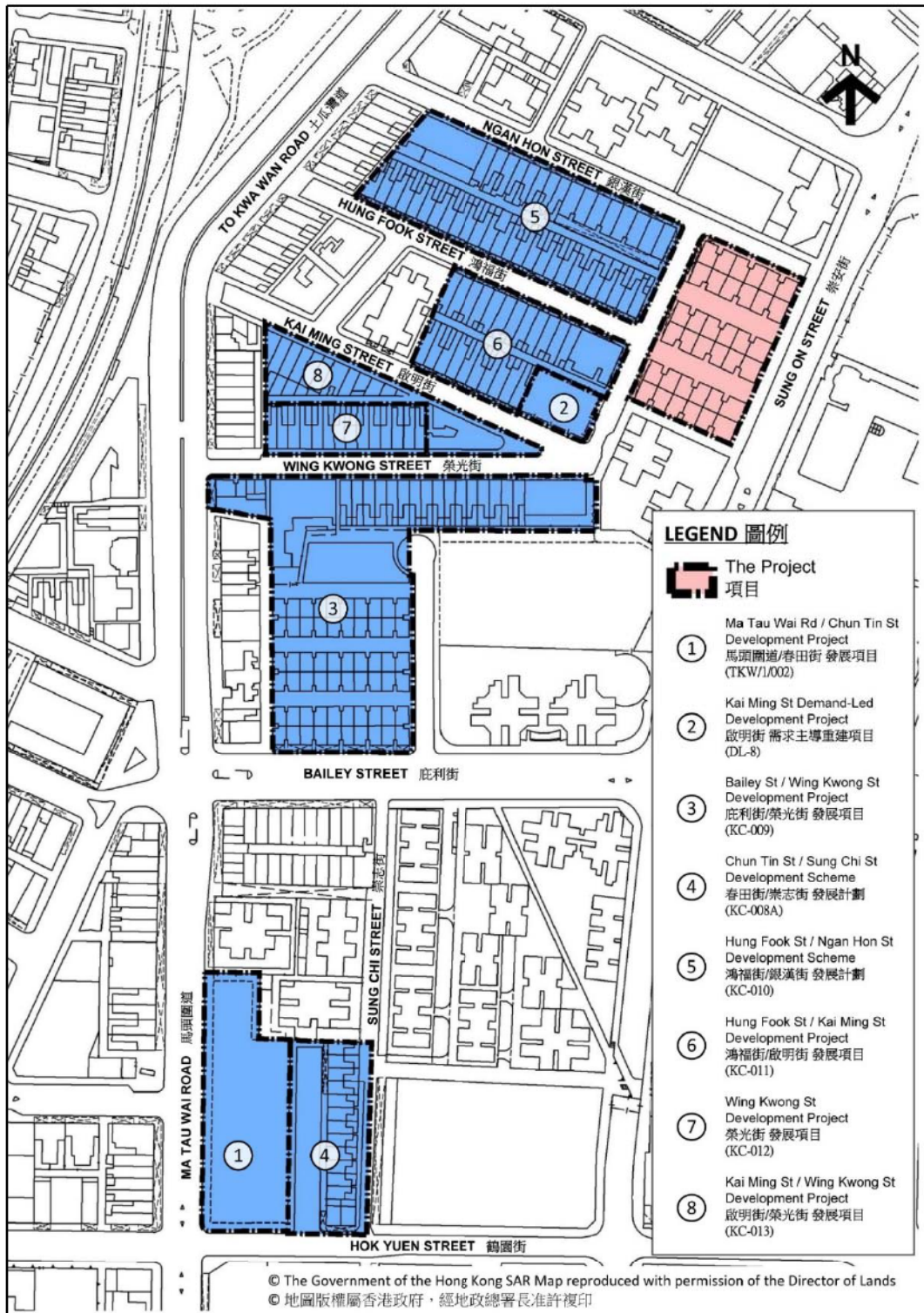


圖 2.2 鄰近本項目的其他正在進行的市建局項目

2.7 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；
- 在有關市區範圍內設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；
- 確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合；
- 以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容。

- 2.8 根據上述的目標，市建局已為項目建築群展開小區規劃市區更新模式，提出兩個主要建議（圖 2.3）：
1. 透過 KC-009，KC-010，KC-011，KC-012 及 KC-013 項目打通環安街/隆德街，加強南北方向的可達性；
 2. 於 KC-010 項目提供社區停車場，供周邊範圍的不同發展共用（於包括 KC-014），而減少提供停車場出入口，以善用臨街部份而提升活力及改善小區內行人安全。
- 2.9 除此之外，KC-014 項目將與市建局其他項目產生協同效應，以進一步改善小區步行環境，並提升可達性。作為整體市區更新模式，市建局將與相關部門檢討如何透過活化計劃及改善整區交通及行人道路環境的改善工程，從而達到目標。
- 2.10 預計透過活化計劃及小區更新，以更有協調的重整計劃，改善小區步行環境，使整個小區受益。



圖 2.3 建議小區規劃市區更新模式

3. 歷史背景

- 3.1 「土瓜灣」名字的由來有兩種不同的說法。其中一個認為是由於這個海灣種有大量蕃薯（“土瓜”）。另一個說法認為是由於面向土瓜灣的海心島（位於海中心）形狀像一個“土瓜”。
- 3.2 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。
- 3.3 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。
- 3.4 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

- 3.5 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。

海心公園

- 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。

北帝廟

- 3.7 北帝廟原先位於現時青洲街及馬頭圍道交界的一個小山丘上。根據香爐上的記載，該廟於 1876 年建成。但由於城市發展，該廟於 1930 年代被清拆並遷到現時位置。該廟於 2005 年進行過一次大翻新。

青洲英坭

- 3.8 青洲英坭公司在 1887 年於澳門開業。該公司於其後於紅磡設立水泥廠，位置為現時的鶴園街及紅磡道附近。水泥廠面積頗大，並設有鐵路支線及碼頭運輸原料及產品。水泥廠為本地及海外的建築項目提供水泥產品，並支持本港的城市發展。廠房現時已搬遷，原址重建為工商大廈，部分碼頭現時仍保留於維港中心附近。

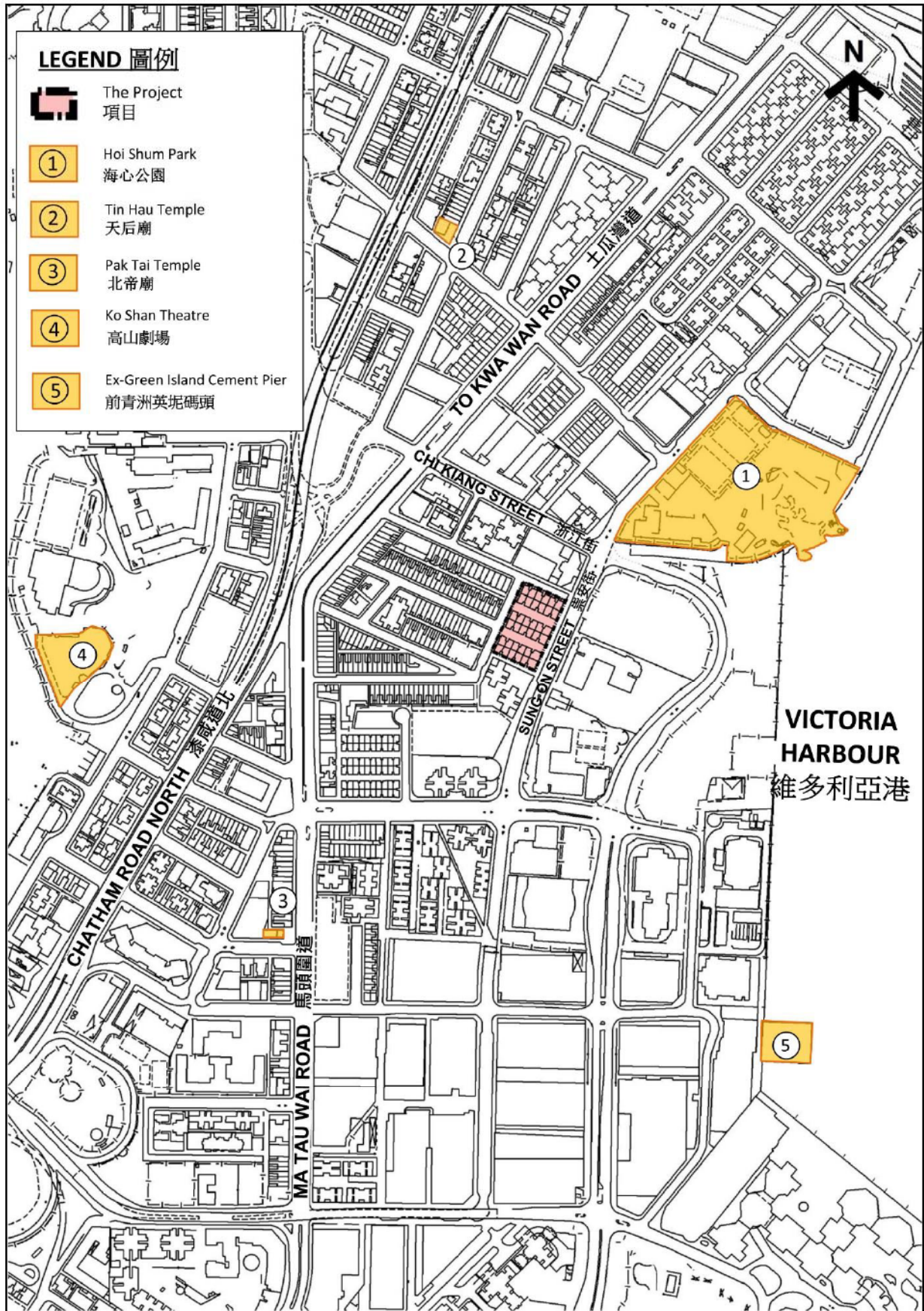


圖 3.1 土瓜灣具歷史背景和地區特色的地方

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，採用了多方面的資料，包括 2011 年人口統計及 2016 年中期人口統計的數據，及市建局其他重建項目過往所得的經驗；而有關居住單位的評估，是根據核准的建築圖則及於現場的非滋擾性觀察所得。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調查背景資料，本報告所作出的評估應只作參考用途並需在凍結人口調查進一步確定。
- 4.2 政府統計處網頁提供 2016 年中期人口統計數據。根據普查數據的類型，可用的最細分類數據可能包括第三級計劃單位 (TPU)，大型街區組 (LSBG) 級別或小街區組 (SSBG) 級別和選區。
- 4.3 本發展項目位於九龍城區議會土瓜灣北選區(G13)及南選區(G14) 及小規劃統計區 (TPU)244 之內 (圖 4.1)。
- 4.4 項目位於小規劃統計區/街段 - 小合併組第 24404，24405 及 24406 號 (圖 4.2) 及第 04 大街段 (24404L) 內 (圖 4.2)。除了項目內樓宇所在的 24404 至 06 號外，大街段 24404L 範圍亦包括榮輝大廈(24408)。由於榮輝大廈是建於 1994 年的私人住宅樓宇，相信這些私人住宅居民的社會經濟特徵與項目內的居民會有差別 (即普遍較住在項目內的居民為富裕)，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。
- 4.5 據諮詢平台所提交的社會影響評估估計，於其研究範圍內，住戶平均人數為 2.6 至 2.9 人。但由於該研究範圍廣泛，數據或未能反映殘破舊樓或分間單位 (劏房) 之情況。因此，是次第一階段社會影響評估會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，在項目現場觀察到有單位疑被進一步分拆為分隔單位或板間房，而多數是出租，實際的數字盡可能在第二階段社會影響評估作進一步確定。

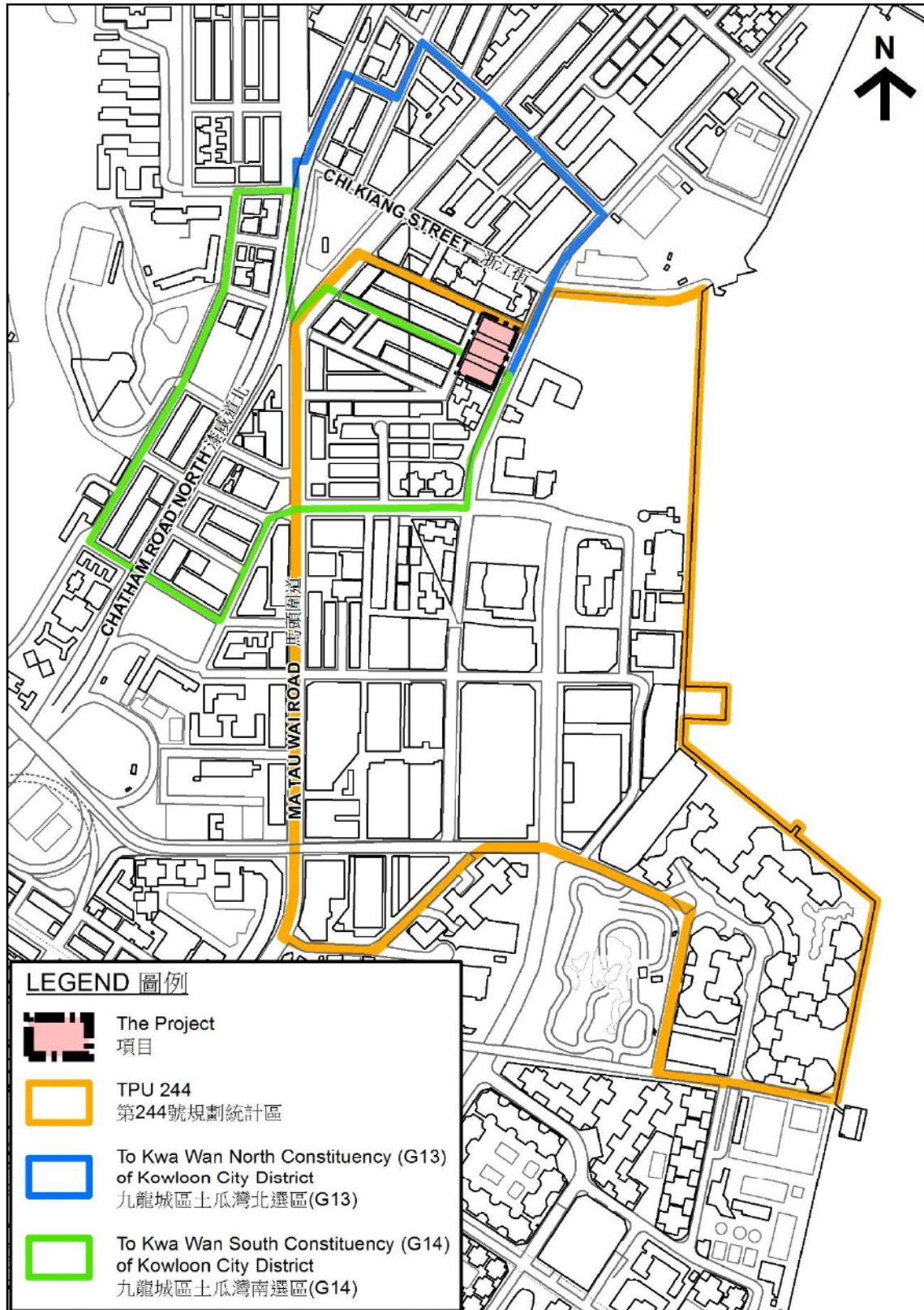


圖 4.1 九龍城區土瓜灣北選區 (G13) /南選區 (G14) 及規劃統計區第 244 號界線

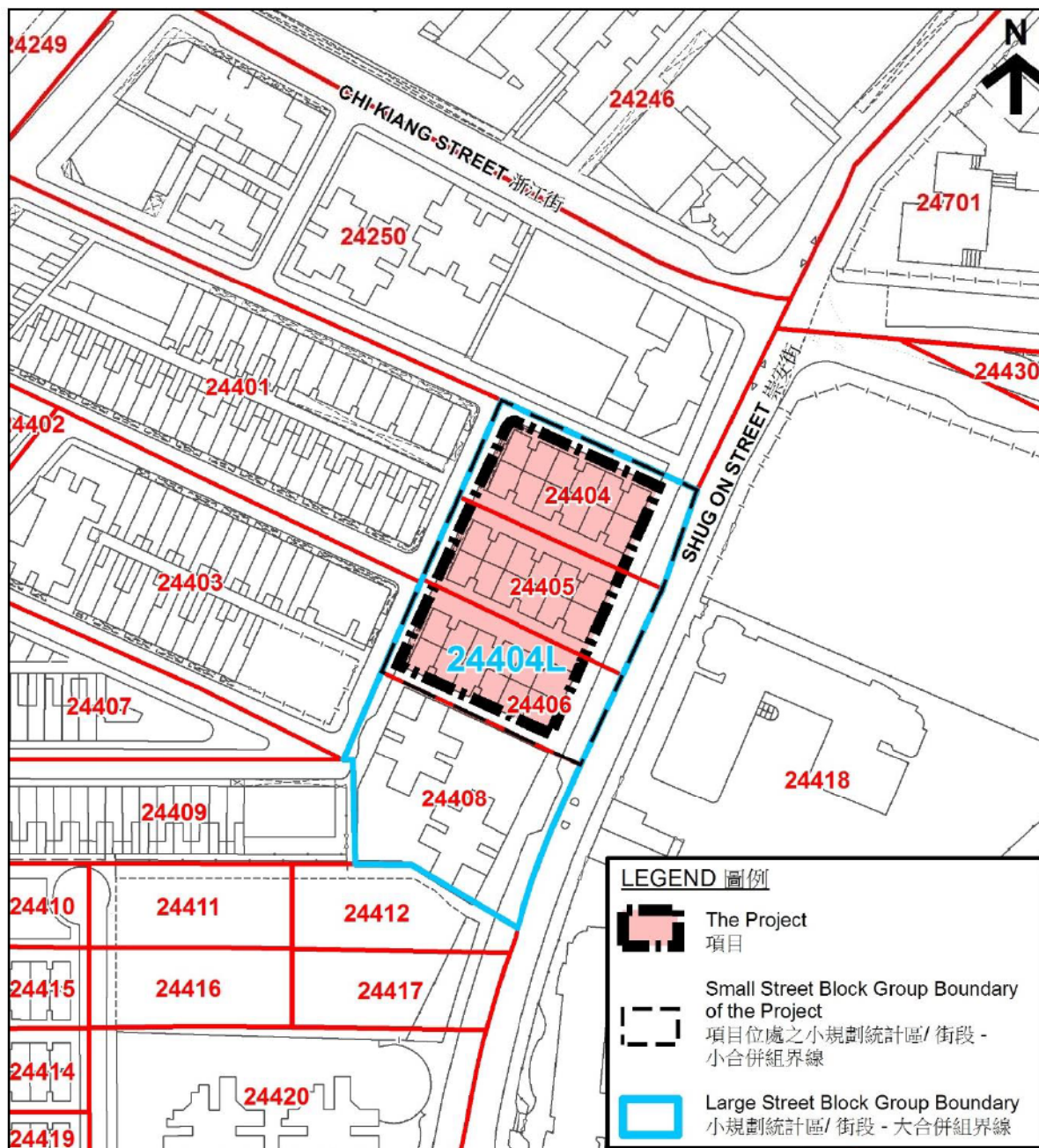


圖 4.2 項目位處之街段位置 (TPU/SB 244/07 and LSB 244/01L)

九龍城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，九龍城區約有人口 418,732。就當區的家庭月入方面，諮詢平台提交的社會影響評估內指出，在本項目所在的其中一個「建議重建優先範圍」內，家庭月入中位數為 \$18,068，這個數字遠低於整個九龍城區的家庭月入中位數（\$25,500），亦是諮詢平台的七個研究區中第二最低。該社會影響評估估計該小區較低的人息水平可能是因為與該小區內的居民職業及有較多低學歷人士有關。

- 4.7 根據 2016 中期人口統計結果顯示，九龍城區內大部份的住宅樓宇為私人樓宇，佔約 73%；只有約 26%的住宅樓宇是公共房屋/資助房屋。餘下約 1%為其他類型房屋。由於區內樓宇大多建於 1950 至 1960 年代，有相當數目的私人樓宇缺乏適當維修及管理。

住戶結構

- 4.8 根據核准一般建築圖，該項目內的上層住宅單位（不包括地面單位）總數為 252 個。根據市建局過往對此類單位的同屋共住戶數估計為 2 戶所推算，估計總數為約 504 個住戶。實際住宅單位數目與核准一般建築圖則不同，由於部分單位被分間（劏房），而圖則顯示位於銀漢街 46A，48A，50A，52A 及 54A 號及永光街 72-118 號（雙數）的地面單位劃定為住宅用途。但從 2018 年 5/6 月現場觀察到地面單位都被用於非住宅用途。商鋪的性質和細節將於凍結人口調查結果以作核實。
- 4.9 項目假設的同屋共住戶數為 2 戶，較 2016 年中期人口統計結果就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。估計同屋共住戶數為 2 戶，是根據市建局在各區進行重建項目所得的實際經驗及實地觀察的估計。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。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。
- 4.10 按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 31%，兩人住戶佔 19%，三人或以上住戶佔 50%推算，項目內分別約有 156 個一人住戶，96 個兩人住戶及 252 個三人或以上住戶。根據大街段的資料估計，項目內的一人住戶比例（31%）高於全港的相關水平（18%），而兩人住戶的比例（19%）低於全港的相關水平（27%）。三人或以上住戶比例（50%）低於全港的相關水平的（58%）。
- 4.11 根據之前 4.5 段的假設，項目內的住戶平均人數估計為 2.1 人，低於九龍城區及全港的住戶平均人數（同為 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

- 4.12 據之前 4.5 段所述，若以項目內的住戶平均人數估計為 2.1，並以估計的 504 個住戶數目計算，項目內估計的居住人口約有 1,060 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。
- 4.13 根據大街段內有 54%的居民工作人口，比土瓜灣北選區的數字(53%)相約，而比土瓜灣南選區(52%)，九龍城區（52%）及全港（51%）的數字高。

- 4.14 在人口統計的大街段資料中亦顯示，65歲或以上的長者數目比例，佔該項目人口的12%，低於土瓜灣北選區(17%)，土瓜灣南選區(14%)，九龍城區(15%)全港(16%)。項目實施時會特別注意長者及其需要。

居所租住比率

- 4.15 於上文 4.5 段已說明，估計項目內 30%為自住業主，70%為租客。由於在市建局過去進行的重建項目內，均發現分間單位(劏房)，而這些單位主要用作出租用途，因此相信這個租住率分佈的估計能反映實際情況。大街段的統計資料(包括項目及榮輝大廈)(49%)，則顯示低於九龍城整區(57%)及全港的比率(48%)相約。
- 4.16 根據 2016 中期人口統計中，土瓜灣北選區於各類房屋的家庭住戶每月租金中位數是\$5,000，而南選區為\$5,500(該項目屬於這兩個選區範圍內)。九龍城區內的相關數字為\$2,750，而全港的相關數字為 \$2,180。該選區的數字比九龍城區及全港的較高，可能是由於該選區內有較新的私人住宅如榮輝大廈，碧麗花園，傲形，及其他於項目以南的住宅發展項目，因此租金會較一般舊式私人樓宇或公共房屋為高。
- 4.17 總括而言，由於統計數據包括了項目附近位於大街段內的較新私人住宅樓宇，因此其住戶的入息和人口結構可能與該範圍內其他的住戶不同，因此上述的資料分析只可作參考。而根據 2018 年五/六月非滋擾性的實地觀察所得，項目內有一些單位已被分拆成小型單位。
- 4.18 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，有更清晰及準確的詳述。

5. 房屋及環境狀況

樓齡

- 5.1 項目範圍內共有 36 個街號的樓宇。樓宇樓高 8 層，不設升降機。項目樓宇建於 1958 至 1961 年。樓上各樓層只能靠室內公共樓梯連接。

樓宇狀況及居住環境

- 5.2 根據土地註冊處 2018 年 5 月 11 日的資料紀錄，項目範圍內的所有樓宇均屬分散業權。私人地段並不包括政府小巷。根據香港土地註冊處“業主立案法團索引”(2018 年 4 月 3 日)及民政事務總署 - 大廈管理“香港私人大廈電腦資料庫”(2018 年 5 月 4 日)的資料，項目內所有樓宇也有業主立案法團作樓宇管理。
- 5.3 根據市建局 2018 年 5 月進行的勘察結果顯示，項目內樓宇呈「明顯失修」(「明顯失修」為最差類別)及「失修」狀況，較明顯的長期欠缺維修樓宇狀況是大廈公用地方，例如樓梯及外牆的牆身發現滲水及裂縫。大廈的天台亦發現疑似僭建物。
- 5.4 根據屋宇署的 2018 年 5 月的資料紀錄，項目內的銀漢街 44 至 44A 號於 2011 年 9 月由政府委聘的承建商完成了「樓宇更新大行動」計劃 (第二類別) 下的破損排水渠維修工程 (建築物條例第 28 條書面命令)。第二類別的復修工程主要包括樓宇公用或公共地方的維修 (如第 26 條書面命令) 或排水渠維修工程 (第 28 條書面命令)。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，亦需要每 5 至 6 年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 根據屋宇署的 2018 年 5 月的資料紀錄，項目內的榮光街 96-118 號曾經參加「強制驗樓津貼計劃」而榮光街 72-94 號已聘請授權人員進行「強制驗樓津貼計劃」。項目內所有樓宇的公共地方均有各種不同的違反建築物條例的書面命令，包括建築物條例第 26，28，30B，30C 條書面命令及消防書面命令(FSDN)。
- 5.6 根據 2018 年 4 及 5 月現場觀察，項目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)。

現時用途

- 5.7 根據 2018 年 4 及 5 月非滋擾性的現場觀察，項目內地面單位主要用作非住宅用途如零售，汽車維修服務，工程工場及服務行業等 (請參閱 6.4 段)。根據上述 4.8 段，實際住宅單位數目與核准一般建築圖則不同，由於圖則顯示銀漢街 44，44A，46，48，50，52 及 54 號為“商舖”，而銀漢街 46A-54A 號及永光街 72-118 號的

地面單位劃定為住宅用途。樓字的上層單位主要用作如核准建築圖則內所准許的住宅用途。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。

分區計劃大綱圖的規劃意向

- 5.8 根據核准紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/26，項目的土地用途屬住宅(甲類)。此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。本項目處於九龍城市區更新地區諮詢平台的「建議重建優先範圍」內。

環境情況

- 5.9 項目周邊的樓宇主要是住宅，零售及工場用途。項目東面有兩間學校。項目北面及西北面有些工業大廈。鄰近大廈的用途主要包括高層住宅單位，而大部分地鋪是零售，服務行業或工場用途。現場觀察到沿著銀漢街（掘頭路段）有違例雙線泊車。兩條政府小巷環境並不理想，不少地方用作儲存貨物/雜物，不利於行人環境。

6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色

- 6.1 位於馬頭圍道東面、鶴園東街、民裕街及紅磡道的大型工業/商業大廈佔了區內很大比例。這些大廈看來並不再有生產加工活動，主要為辦公室、貨倉、工場/陳列室等。在項目附近集中了很多小型工程工場及陳列室的店舖。
- 6.2 就 2018 年 4/5 月觀察所得，在項目範圍內約有 48 個地舖。大多數地舖是作零售，雜貨店，汽車服務，寵物店，洗衣店，工程，服務業和髮廊用途。有些地舖懷疑是空置或無法確定用途，在幾次觀察期間也是關閉。上述 48 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 項目範圍內面向主要車道的地舖商業活動

	地址	現時用途*
1.	銀漢街 44 號	零售（飲食業）
2.	銀漢街 44 號	工程公司
3.	銀漢街 44A 號	汽車維修服務
4.	銀漢街 44B 號	洗衣店
5.	銀漢街 46 號	汽車維修服務
6.	銀漢街 46A 號	工程公司
7.	銀漢街 48 號	電單車維修服務
8.	銀漢街 48A 號	工程公司
9.	銀漢街 50 號	食品製造工場
10.	銀漢街 50A 號	儲物/輕型工程工場
11.	銀漢街 52 號	(無法確定)
12.	銀漢街 52A 號- 1 號舖	(無法確定)
13.	銀漢街 52A 號- 2 號舖	輕型工程公司
14.	銀漢街 54 號 (面向銀漢街)	紙製品工廠
15.	銀漢街 54 號 (面向崇安街)	洗衣店
16.	銀漢街 54A 號	(無法確定)
17.	榮光街 72 號	髮廊
18.	榮光街 72A 號- 1 號舖	髮廊
19.	榮光街 72A 號- 2 號舖	裝修公司
20.	榮光街 74 號	食品製造工場
21.	榮光街 76 號	洗衣工場
22.	榮光街 78 號	(無法確定)
23.	榮光街 80 號	(無法確定)
24..	榮光街 82 號- 1 號舖	零售（飲食業）

	地址	現時用途*
25.	榮光街 82 號- 2 號鋪	藥房
26.	榮光街 84 號	汽車配件服務
27.	榮光街 86 號	
28.	榮光街 88 號	
29.	榮光街 90 號	裝修公司
30.	榮光街 92 號- 1 號鋪	工程公司
31.	榮光街 92 號- 2 號鋪	電單車配件服務
32.	榮光街 94 號- A&B 鋪	寵物店
33.	榮光街 94 號- C 鋪	輕型工程公司(建築材料)
34.	榮光街 94 號- D 鋪	單車配件服務
35.	榮光街 96 號- A&B 鋪	(無法確定)
36.	榮光街 96 號- C 鋪	輕型工程公司(冷氣)
37.	榮光街 98 號	(無法確定)
38.	榮光街 100 號	(無法確定)
39.	榮光街 102 號	輕型工程公司(廚具)
40.	榮光街 104 號	輕型工程公司(建築材料)
41.	榮光街 106 號	輕型工程公司(冷氣)
42.	榮光街 106B 號	印刷公司
43.	榮光街 108 號	廣告公司
44.	榮光街 110 號	工程工場
45.	榮光街 112 號	工程公司
46.	榮光街 114 號	裝修公司
47.	榮光街 116 號	輕型工程工場(機器)
48.	榮光街 118 號	(無法確定)

(2018年4及5月之地盤觀察資料)

*商鋪的性質/細節將於凍結人口調查及第二階段社會影響評估以作核實

7. 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 **圖 7.1** 顯示在項目 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施，及公眾休憩用地的位置。項目範圍附近有一些公眾休憩用地，包括鄰近，位於東北面的海心公園。
- 7.2 項目 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施有土瓜灣市政大廈/政府合署及九龍城政府合署。項目附近亦有教育設施，包括小學及中學。
- 7.3 在項目附近有很多現有的社會福利設施及服務（參考表 7.1），包括家庭、兒童及青少年福利服務、社會保障服務、安老服務包括長者中心及康復及醫務社會服務。此外，市建局的啟明街需求主導重建項目(DL-8:KC)內將會設有長者鄰舍中心(有關計劃需要得到相關政府部門財務安排及支持)；此外，於市建局的馬頭圍道/春田街發展項目(TKW/1/002)亦預留約 1000 平方米空間予社區設施用途。合併發展(KC-012 及 KC-013) 的地盤重建後，將提供約 300 平方米的地面休憩空間。
- 7.4 鑑於土瓜灣已有多元化的社福、教育、康樂、休憩等設施，以及附近市建局項目提供額外公共空間及社區設施，並符合核准紅磡分區計劃大綱圖的規劃意向，預計現有的公共空間和政府、機構或社區設施和服務可以吸收本項目未來居民所產生的需求。然而，本項目也會研究是否可在平台及街道進行綠化，與相關部門檢討如何透過活化計劃及改善整區交通及行人道路環境的改善工程，以進一步改善小區步行環境，並提升可達性。

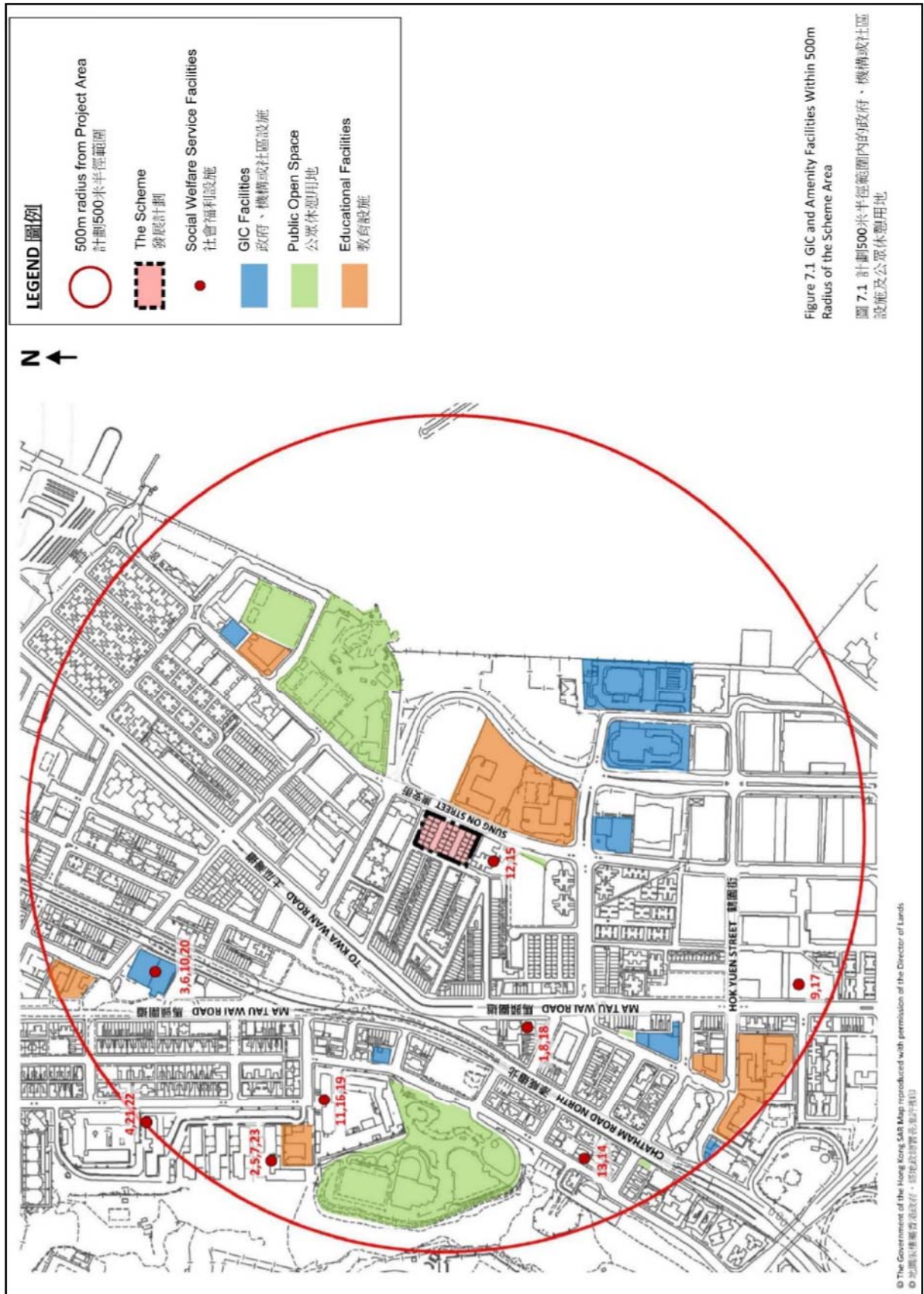


表 7.1 項目 500 米半徑範圍內的社會福利設施

中心名稱	營運機構名稱	地址
A. 家庭及兒童福利服務		
<u>幼兒中心延長時間服務</u>		
1. 保良局陳黎惠幼稚園暨蓮幼兒園	保良局	九龍九龍城馬頭圍道 188-194 號康年閣地下 1 樓及 2 樓
<u>緊急 / 短期兒童之家住宿服務</u>		
2. 緊急 / 短期兒童之家	東華三院	九龍土瓜灣靠背壟道 160 號樂民新村 B 座(樂基樓)地下
<u>家務指導</u>		
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 903 室
<u>家庭生活教育</u>		
4. 九龍城區家庭生活教育組	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新邨 G 座地下
<u>寄養服務</u>		
5. 寄養服務	東華三院	九龍土瓜灣靠背壟道 160 號樂民新村 B 座(樂基樓)地下
<u>綜合家庭服務中心</u>		
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 903 室
<u>鄰里支援幼兒照顧計劃</u>		
7. 社區保姆 - 鄰里支援幼兒照顧計劃(九龍城)	東華三院	九龍土瓜灣靠背壟道 160 號樂民新村 B 座(樂基樓)地下
<u>幼兒暫託服務</u>		
8. 陳黎惠幼稚園暨蓮幼兒園	保良局	九龍九龍城馬頭圍道 188-194 號康年閣地下 1 樓及 2 樓
B. 社會保障		
<u>自力更生綜合就業援助計劃</u>		
9. 自力更生綜合就業援助計劃	香港路德會社會服務處	九龍紅磡馬頭圍道 37-39 號紅磡商業中心 B 座 9 樓 901B 室
<u>社會保障服務</u>		
10. 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

中心名稱	營運機構名稱	地址
C. 安老服務		
<u>長者地區中心</u>		
11. 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有限公司	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新村 H 座地下
<u>綜合家居照顧服務</u>		
12. 香港聖公會鶴園綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	九龍紅磡榮光街 52 號榮輝大廈地下 8 號
13. 香港聖公會樂民郭鳳軒綜合服務中心 - 綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣高山道 10 號得利閣地下 2 及 4-5 號
14. 香港聖公會樂民綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣高山道 10 號得利閣地下 2 及 4-5 號
<u>長者鄰舍中心</u>		
15. 陳守仁長者鄰舍中心	鐘聲慈善社	九龍紅磡榮光街 52 號榮輝大廈商場地下 9-13 及 27 號
<u>長者支援服務隊(設於長者地區中心)</u>		
16. 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有限公司	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		
<u>精神健康綜合社區中心</u>		
17. 龍澄坊	香港善導會	九龍馬頭圍道 37 號紅磡商業中心 B 座 9 樓 6, 11A-B 室
<u>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</u>		
18. 陳黎惠幼稚園暨蓮幼兒園	保良局	九龍九龍城馬頭圍道 188-194 號康年閣地下 1 樓及 2 樓
19. 救世軍樂民幼兒學校	救世軍	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新邨樂智樓 H 座 2 樓
E. 違法者服務		
<u>感化及社會服務令辦事處</u>		
20. 九龍城感化及社會服務令辦事處(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
F. 青少年服務		
<u>課餘託管津助計劃</u>		
21. 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
<u>兒童中心暨閱覽室</u>		
22. 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
<u>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)</u>		
23. 學校社會工作部	香港基督少年軍	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) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 2017年8月4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 項目內估計有約 504 個受影響住戶，及約 1,060 人。根據現場觀察，項目範圍內約有 48 個地舖。根據非滋擾性調查及現場觀察，項目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 重建可以給予受影響住戶改善居住條件的機會。正如前文第 2.9 段所述，本項目與區內已開展的重建項目將可產生協同效應，預計透過活化計劃及小區更新，改善整個小區的環境。
- 8.3 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（包括需接受鄰近朋友或親屬照顧）的人士。當發展項目落實進行時，現有居民將要遷往別處，並在該處重建其社區網絡。而視乎個別經營者的需要，現時的商舖在某些情況下可能需要遷往其他地方繼續經營。
- 8.4 在凍結人口調查及社會影響評估調查期間，可能會發現如單身長者住戶、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。一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為項目內受影響而需要協助的住戶及商戶提供適當的協助。社區服務隊是向「市區更新基金」董事會匯報，運作完全獨立。

紓緩措施及既定的補償及安置政策

- 8.5 當有關發展項目實施時，受項目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。市建局會在進行凍結人口調查及社會影響評估調查後的短時間內舉行簡報會，向業主及租客解釋市建局的補償及安置政策。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。
- 8.6 如有受影響的居民或商戶不清楚市建局的補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。
- 8.7 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。

- 8.8 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。

現有措施

- 8.9 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。
- 8.10 市建局會在此項目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。
- 8.11 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。
- 8.12 受市建局重建項目影響的合資格住宅物業租客，可獲得安置或根據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。單身租客最少可獲十六萬元，二人或以上家庭則由最少可獲十八萬元。特惠津貼的最低金額將每年檢討。
- 8.13 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。
- 8.14 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 8.12 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。

- 8.15 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。
- 8.16 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。
- 8.17 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。
- 8.18 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。
- 8.19 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響，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項目，而有不同程度的得失。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。一些現時居住環境非常擠迫及居於失修樓宇內的居民，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，將會詳細評估項目對受影響居民、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，只能概述項目範圍內的整體情況。根據市建局過往處理類似重建項目的經驗，估計項目範圍內有些住戶需要與其他住戶共住一屋，亦一些家庭的收入較低。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些地下單位用作非住宅用途，而樓上的單位有否非住宅用途，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。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 市建局為建築群展開小區規劃更新模式，提出兩個主要建議：
- 透過 KC-009，KC-010，KC-011，KC-012 及 KC-013 項目打通環安街/隆德街，加強南北方向的可達性；
 - 於 KC-010 項目提供社區停車場，供周邊範圍的不同發展共用（包括 KC-014），而減少提供停車場出入口，以善用臨街部份而提升活力及改善區內行人安全。
- 9.5 KC-014 項目將與市建局其他項目產生協同效應，以進一步改善小區步行環境，並提升可達性。作為整體市區更新模式，市建局將與相關部門檢討透過活化計劃進一步改善整區交通及行人的環境。
- 9.6 預計透過活化計劃及小區更新，以更有協調的重整計劃，改善小區步行環境，將整個小區得益。

市區重建局

2018年6月