

榮光街/ 崇安街 發展項目(KC-014)



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	8
4. 社會經濟特點.....	11
5. 住屋意願.....	13
6. 就業狀況及工作地點	17
7. 經濟和就業影響	20
8. 社區網絡.....	23
9. 子女的教育需要	26
10. 有特殊需要的社群	28
11. 商舖的影響.....	30
12. 所需的紓緩措施	37

附錄一：項目內非住宅用途的地舖

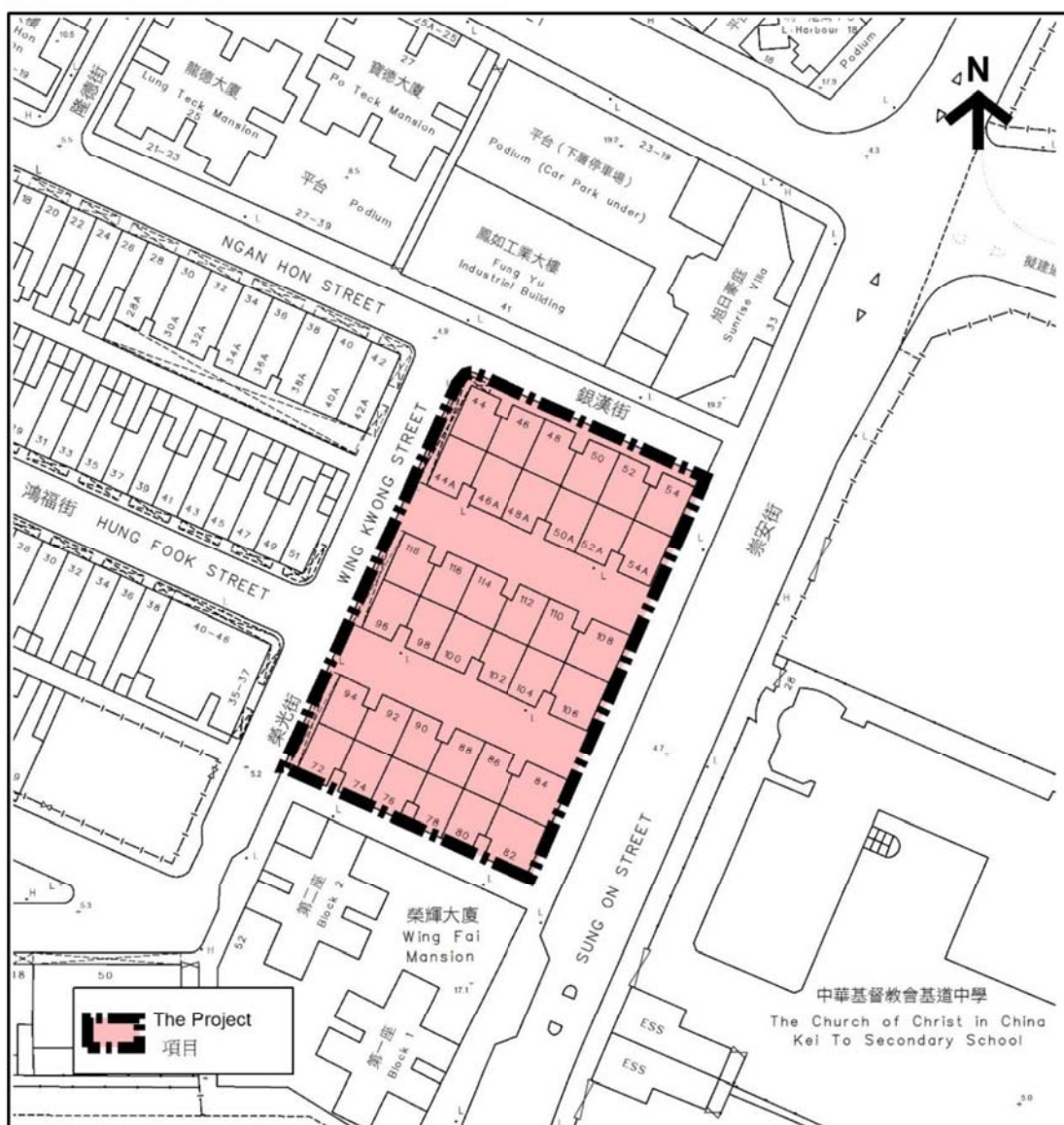
1. 引言

- 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 2018 年 6 月 22 日刊憲，根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，以發展項目形式開展榮光街/崇安街項目發展項目(KC-014) (項目)。項目的第一階段社會影響評估已於項目開展同日起供公眾參閱。第二階段社會影響評估報告是以 2018 年 6 月 22 日至 6 月 24 日期間所進行的凍結人口調查及其後至 2018 年 7 月 13 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，其中涵蓋了該項目對範圍內的居民、家庭、以及商戶的影響，包括：-
- (a) 受建議項目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) 建議項目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」委任為本發展項目的市區重建社區服務隊（社區服務隊），其職責是為受項目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 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 (圖 2.1)。
- 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

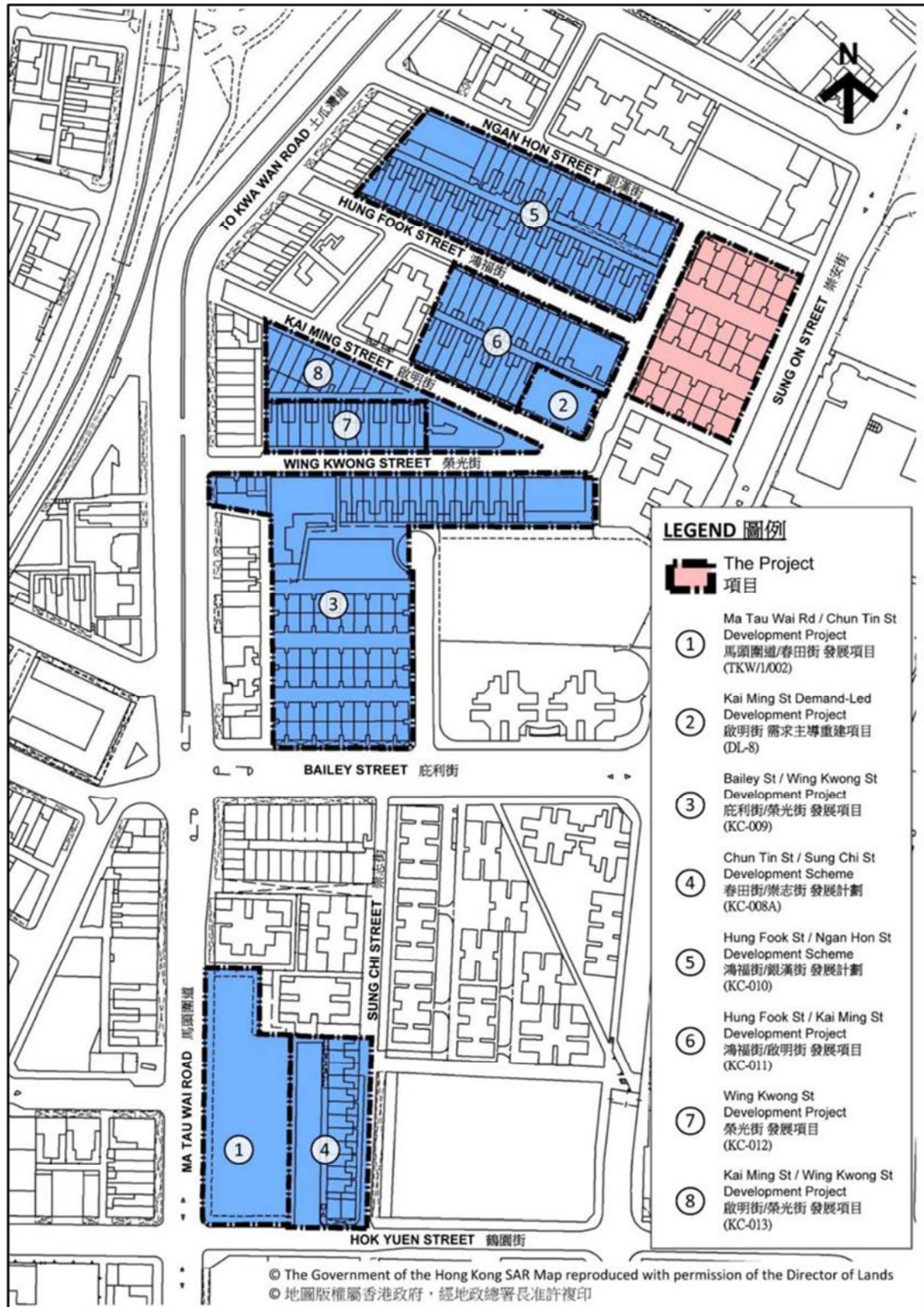


- 2.3 本項目處於九龍城市區更新地區諮詢平台 (諮詢平台) 的研究範圍內，並在其公布的九龍城市區更新計劃內的其中一個「建議重建優先範圍」內。諮詢平台指出

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。
- 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)，而行政長官會同行政會議已於 2017 年 10 月 31 日批准該項目。

圖 2.2 鄰近本項目的其他正在進行的市建局項目



單位及住戶的分佈

- 2.7 凍結人口調查成功為 252 個核准建築圖則住宅單位進行調查，並訪問了 327 個住戶 (截至 2018 年 7 月 13 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。根據已完成凍結人口調查的 327 個住戶，當中有 312 個住戶 (約 95%) 同時回應了凍結人口調查及社會影響評估的問卷。有 15 個住戶只回應凍結人口調查的問卷，但沒有回應社會影響評估的問卷。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 顯示項目的凍結人口調查及社會影響評估的結果。

表 2.1 項目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	327
成功進行凍結人口調查問卷 (完成調查) 及社會影響評估問卷 (完成受訪)	312
只完成凍結人口調查問卷 (完成調查)，但拒絕回應社會影響評估問卷 (拒絕回應問卷)	15

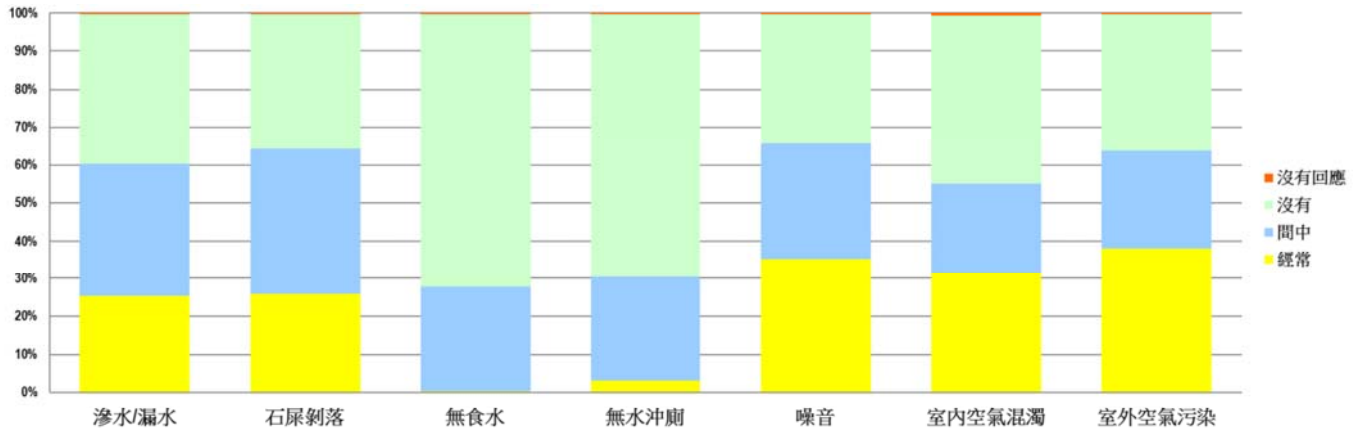
非住宅用途單位及商業營運者

- 2.8 關於項目內的非住宅用途物業，凍結人口調查成功訪問了 43 位商業營運者(截至 2018 年 7 月 13 日)，他們佔用了 45 個地舖及 1 個上層住宅作商住用途。細節將在第 11 章節說明。

單位狀況及居住環境

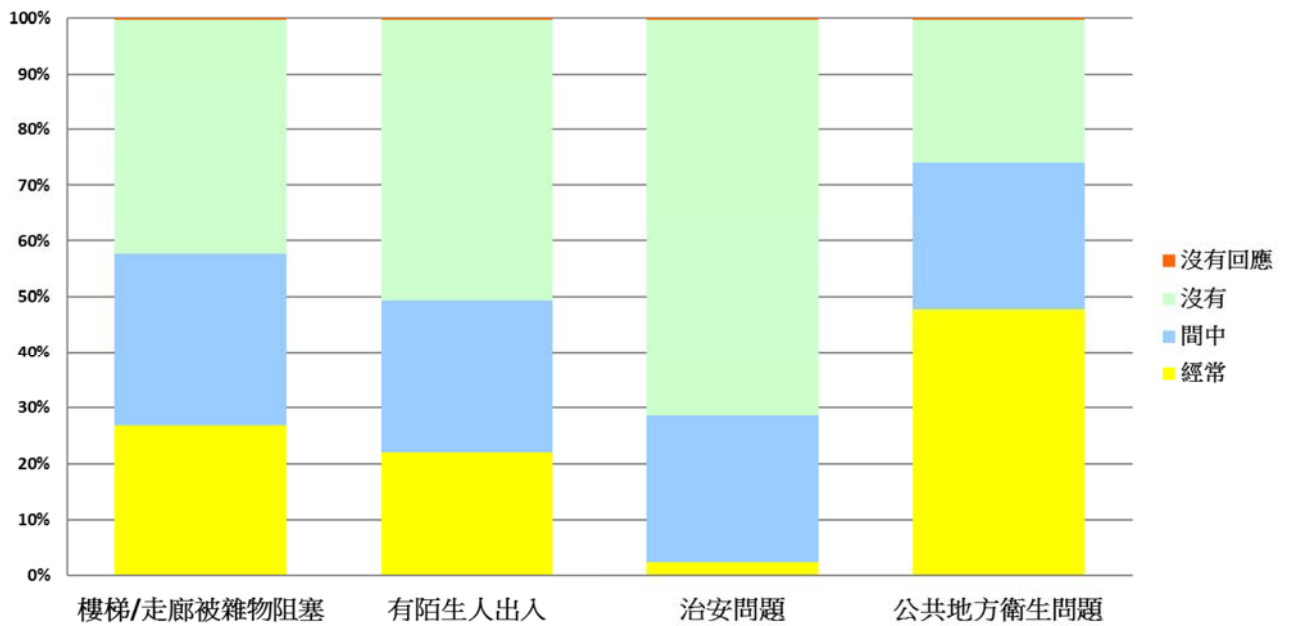
- 2.9 以下部分是關於住宅單位的狀況及居住環境。圖 2.3 顯示受訪住戶對有關其單位內的狀況及居住環境的意見。

圖 2.3 住戶對單位內狀況及居住環境的意見



2.10 圖 2.4 顯示受訪的住戶對有關其所居住大廈的消防、環境衛生及治安等問題的意見。

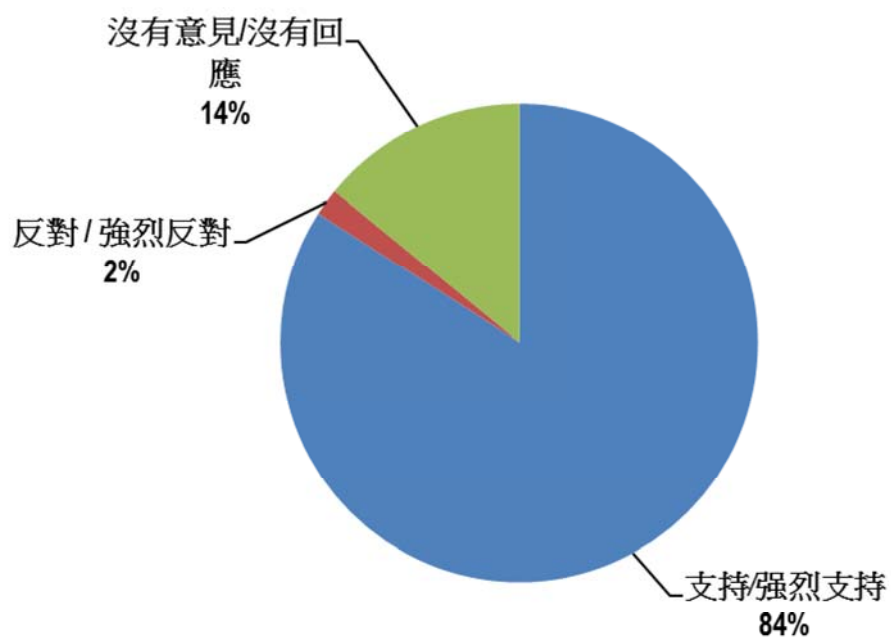
圖 2.4 居住環境的意見



對重建項目的意見

2.11 圖 2.5 顯示在 327 受訪個住戶中，有 275 個住戶（約 84%）表示強烈支持或支持建議的重建項目。

圖 2.5 住戶對重建項目的意見(327 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 在項目範圍內成功受訪的 327 個住戶中,合共有 798 人,這等於每戶平均住戶成員數目約為 2.4 人,這較全港相關數字每戶 2.8 人稍低。這可能是項目內有較多一人住戶及二人住戶(共 180 戶)有關,數目相等於項目受訪家庭總數 55%。根據 2016 年中期人口統計,一人及二人住戶佔全港家庭住戶總數 44.8%。
- 3.3 基於成功受訪的住戶數目(327 戶)及實際住宅單位/住所數目(326 個)而得出的「同屋共住」戶數(即每個住宅單位內的平均住戶數目)約為 1.0(327 戶 / 326 個住所),這數字跟 2016 年中期人口統計中永久私人住宅的全港「同屋共住」戶數字(1.0)相近。
- 3.4 但這並不能反映真實情況,由於核准建築圖則顯示的 252 原則上層住宅單位中,有 52 個(約 21%)被分間為獨立設施的分間單位及板間房(共用廁所及廚房)。有 49 個原則單位被分間為 120 間獨立設施的分間單位(劏房),共 120 個住戶。3 個原則住宅單位發現有 8 間板間房(共用廁所及廚房),共 9 個住戶。如將 129 個居住在分間單位的住戶視作「同屋共住」,及以原則單位數目(52 個)作為基數,「同屋共住」戶數則約 2.5(129 戶/52 個原則單位)。**表 3.1** 顯示項目內住宅單位的分間情況。**圖 3.1** 則顯示於核准圖則單位與分間單位的百份比。
- 3.5 另外,有 2 個住戶現時作商住用途(1 個上層住宅單位及 1 個地舖),這兩戶成功進行住宅及非住宅用途的凍結人口調查問卷及社會影響評估問卷。核准建築圖則並沒有顯示 10 個天台單位。

圖 3.1 核准建築圖則 252 個單位的分間單位百份比

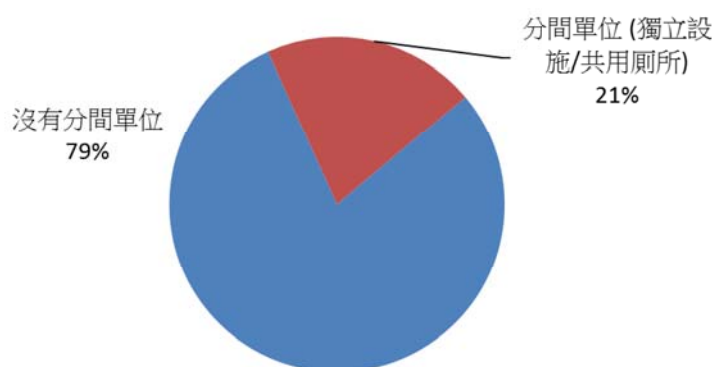


表 3.1 分間住宅單位情況

		根據核准建築圖原則單位	單位/住所 實際情況	住戶數目 (住宅用途)	
成功調查	沒有分間的單位	成功調查的住宅用途單位	186	186	
		成功調查的住宅用途單位 (板間房)	3	8間板間房	
	已分間的單位(分間後各單位俱備獨立設施)	成功調查的住宅用途單位(分間後各單位俱備獨立設施)	49	120	
	<i>小計</i>		238	314	315
	地鋪作商住用途(住宅及商業)		不適用	1	1
	住宅單位(根據核准建築圖則)作商住用途		1	1	1
	天台單位		不適用	10**	10**
	<i>小計</i>		239	326	327
	未能進行調查的住宅用途單位		13	不適用	不適用
項目內住宅單位數目總計		252	326	327	

備註:

調查截至 2018 年 7 月 13 日

* 1 戶住在單位的客廳，因此 8 間板間房共有 9 戶。

** 6 個天台單位的住戶成功進行凍結人口調查問卷及社會影響評估問卷，其餘 4 個只成功進行凍結人口調查問卷。

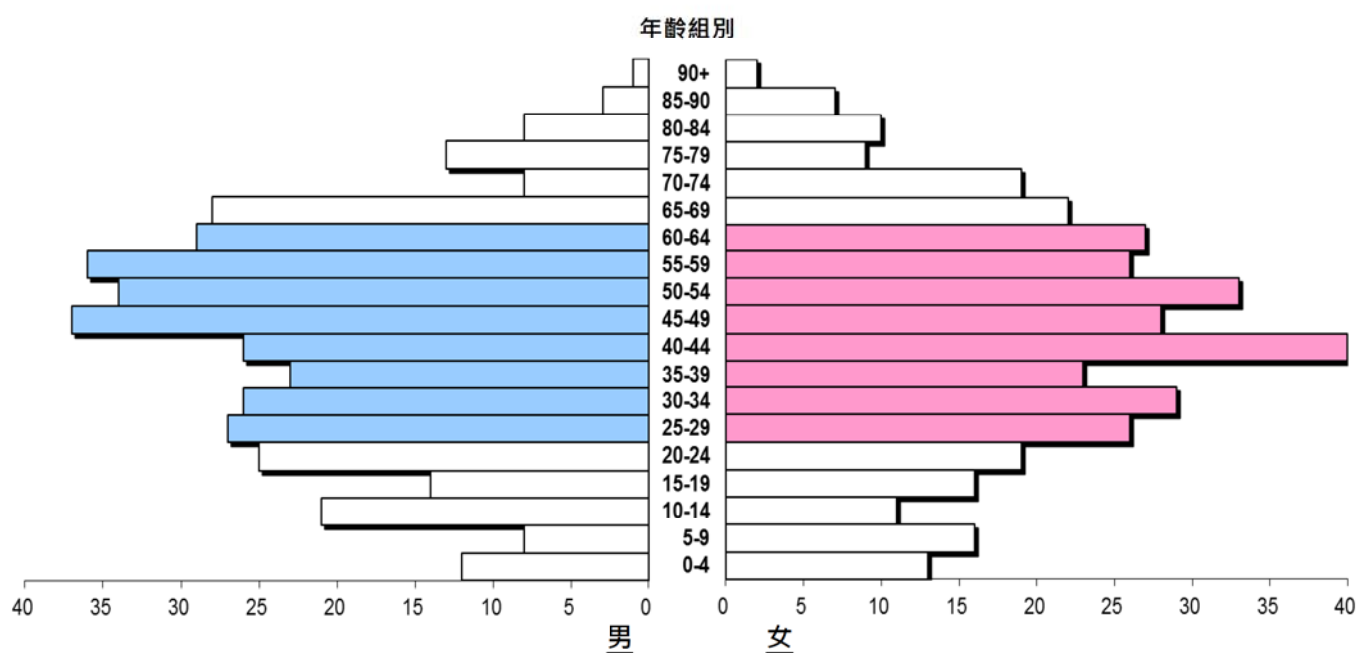
3.6 在凍結人口調查中登記了 798 位居民，其中男性佔 393 人，女性佔 392 人，13 位居民並沒有提供性別或年齡資料。男性與女性居民人口比例為 1 比 1。

3.7 圖 3.2 及表 3.2 顯示項目內居民的年齡分佈。由於資料顯示項目範圍內的長者及兒童百份比不是太高，預計有足夠資源協助及處理有關個案。

表 3.2 居民年齡分佈

年齡分佈	第二階段社評	全港	評估
0-14 (兒童)	11%	11%	相近
15-24 (青年人)	10%	11%	微低
25-64 (經濟活躍年齡組)	62%	62%	相近
65+ (長者)	17%	16%	微高
總計	100%	100%	

圖 3.2 年齡分佈

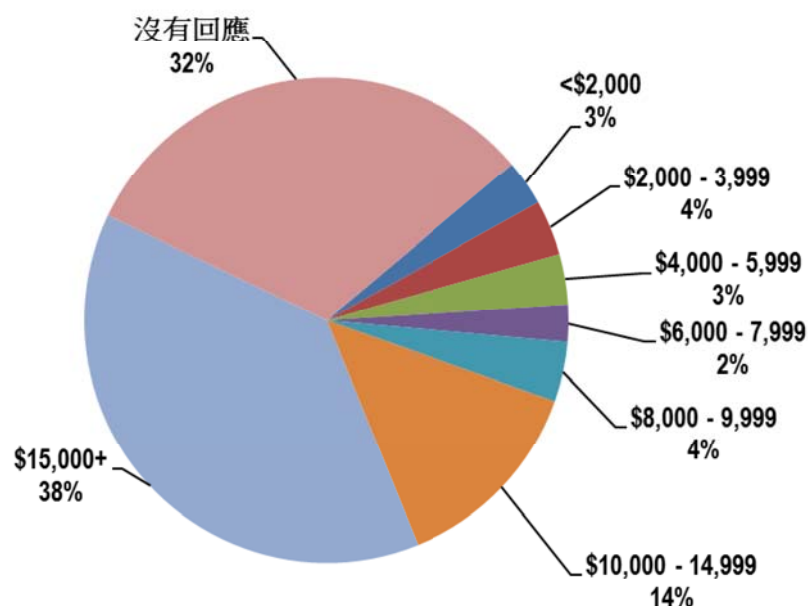


4. 社會經濟特點

收入水平

- 4.1 由本章節的分析是基於截至 2018 年 7 月 13 日成功受訪的 327 個住戶，當中涉及收集到 798 位居民的意見及資料。凍結人口調查記錄及分析項目內 223 個住戶 (68%) 的每月收入資料，而另外 104 個住戶 (32%) 就住戶每月收入的調查沒有作出回應。如圖 4.1 所示，約 16% 的住戶每月收入低於港幣 10,000 元，較全港的平均數字 (19%) 為低。而收入低於每月港幣 4,000 元的住戶比例則為 7%，與 2016 年中期人口統計的全港相關數字 (6%) 相約。

圖 4.1 住戶收入 (每月港元)



- 4.2 在有回答此問題的 327 個住戶中，19 個住戶 (6%) 現正接受綜合社會保障援助 (綜援)，數目稍高於全港在 2018 年 5 月份的相關水平 4.5%¹。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。

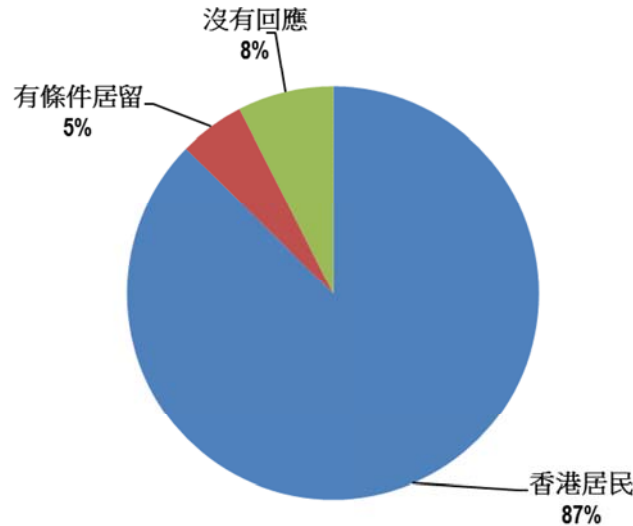
居留身份

- 4.3 如圖 4.2 所示，41 位 (約 5%) 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) 及香港房屋商會 (房協) 出租公屋的資格。但市建局及

¹ 《二〇一八年五月份領取綜援個案數字》，2018 年 6 月 20 日香港特別行政區新聞公告

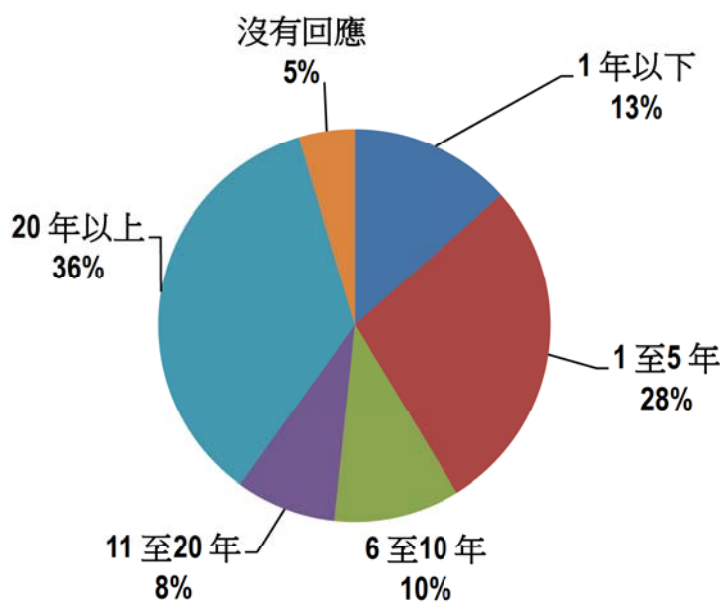
社區服務隊會根據一些住戶的真正需要，視為特殊及個別個案考慮，或會以體恤角度給予安置。若有需要，市建局及社區服務隊亦可以協助受影響住戶從私人市場尋找可負擔租金的合適居所。

圖 4.2 香港特別行政區居留身份 (合共 798 位居民)



- 4.4 圖 4.3 顯示現址居住年期。項目內有 116 個住戶居住了 20 年以上，在這群已居住了 20 年以上的住戶中，有 66 個住戶有長者成員。這些年長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 327 個住戶)

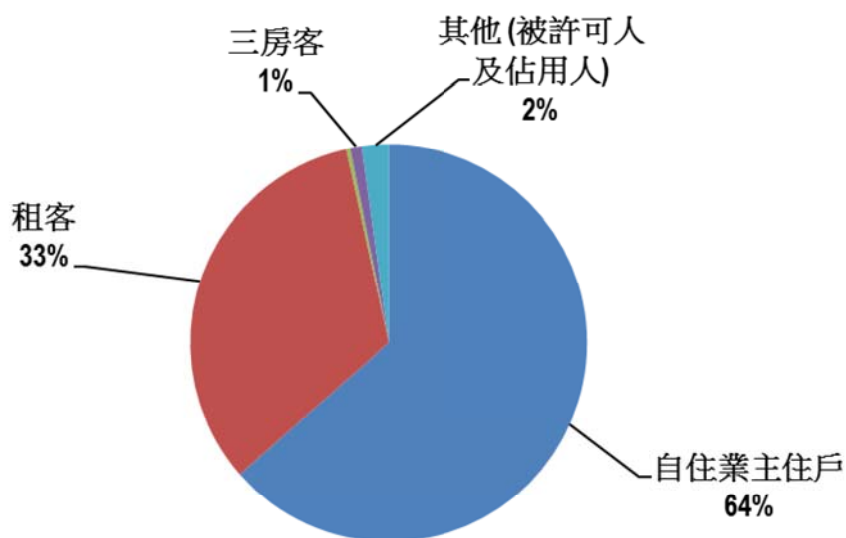


5. 住屋意願

安置需要及地點意願

- 5.1 如圖 5.1 所示，項目範圍內受訪住戶中，約有 64% (208 個住戶)² 屬自住業主，數字與全港的平均百份比 48% 為高。此外約有 36% 的住戶 (119 個住戶) 是租戶 (包括二房東，三房客，被許可人及佔用人等)。如項目獲授權推行而租客符合安置資格，將會帶來對安置單位的需求。項目內發現有 10 個天台建築物。由於在核准建築圖則中，天台並沒有批准的居住單位，這些在天台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³，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，當局會視為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 (327 個調查的住戶)



² 208 個自住業主住戶的住用身份未經核實，報告內有關自住業主的回應是基於問卷所得資料而已。

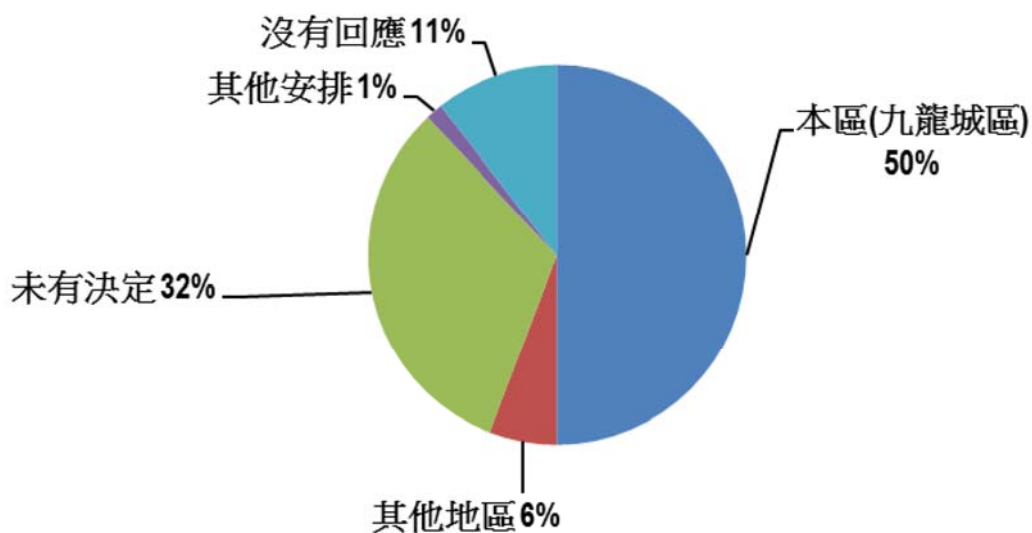
³ 有關特定條件記載於市區重建局網頁內：

<https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/tenants-corner/rehousing-and-ex-gratia-allowance-policies>

受影響自住業主

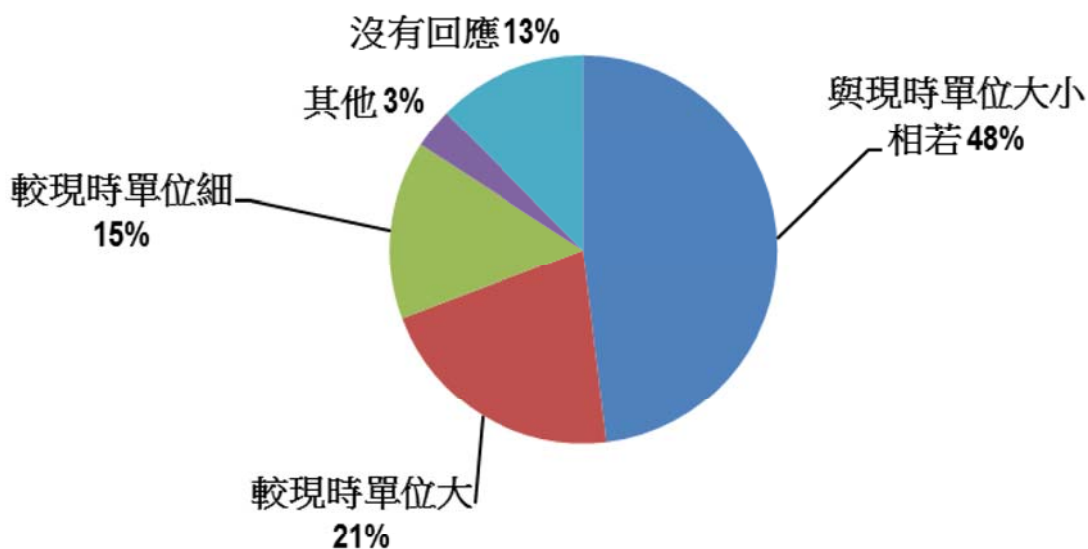
- 5.2 圖 5.2 顯示 208 個受訪自住業主住戶會選擇於同區(即九龍城區)或其他地區尋找新居所。

圖 5.2 尋找新居所的地點 (208 個住戶)



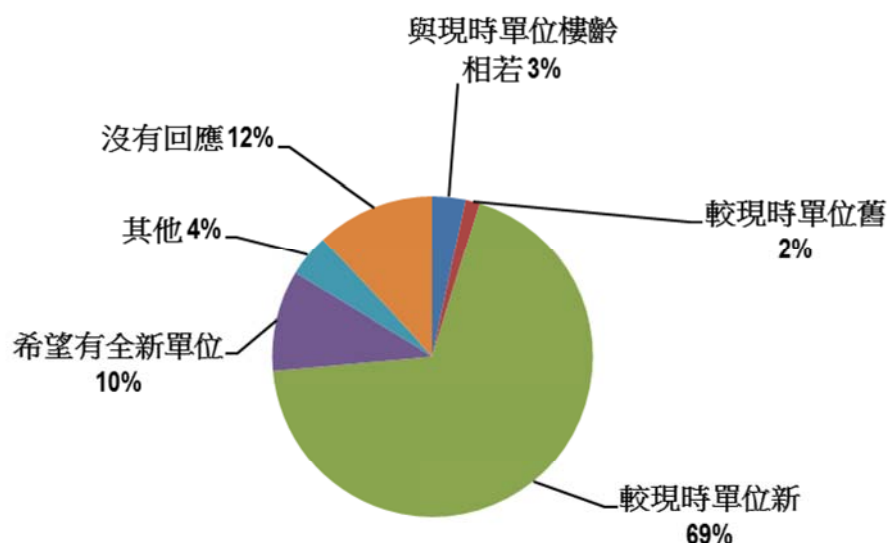
- 5.3 圖 5.3 顯示自住業主住戶尋找新居所的單位面積。

圖 5.3 尋找新居所的單位面積 (208 個住戶)



- 5.4 圖 5.4 顯示自住業主住戶尋找新居所的樓齡。

圖 5.4 尋找新居所的樓齡 (208 個住戶)

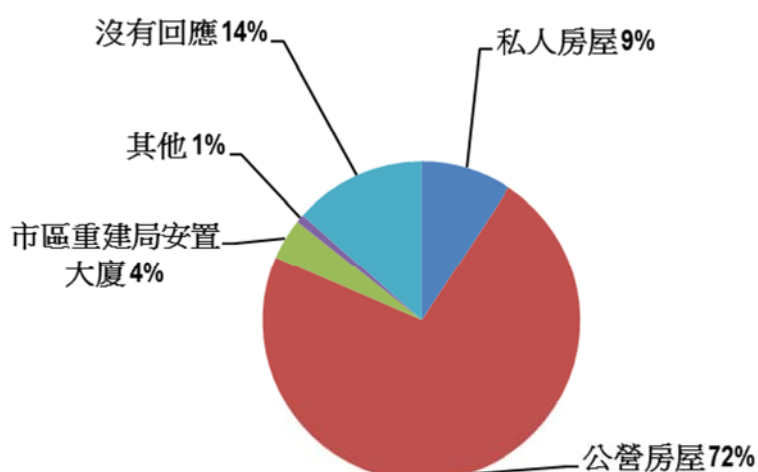


- 5.5 總結以上資料，大部份(約 79%)的自住業主會選擇樓齡全新或較新的單位。市建局在獲得發展局局長授權進行此項目後所提出的收購價，即根據受影響自住業主的住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），相信可讓受影響的自住業主在同區選擇一些單位面積相若及樓齡較新的單位居住。而希望入住全新單位或想遷回重建單位的自住業主，市建局會在此項目原址或同區或可用地盤提供「樓換樓」計劃，作為自住業主在現金補償及特惠金以外的替代選擇。

受影響租戶

- 5.6 圖 5.5 顯示約 72%租戶表示希望遷往出租公屋，及約 4%租戶表示希望遷往市建局的安置大廈。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 選擇公屋及市建局的安置大廈 (119 個住戶)



- 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同區(例如九龍城)或九龍的安置單位。

受影響的天台住戶

- 5.8 項目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 5.1 段)，才會符合現時政策下的安置資格。

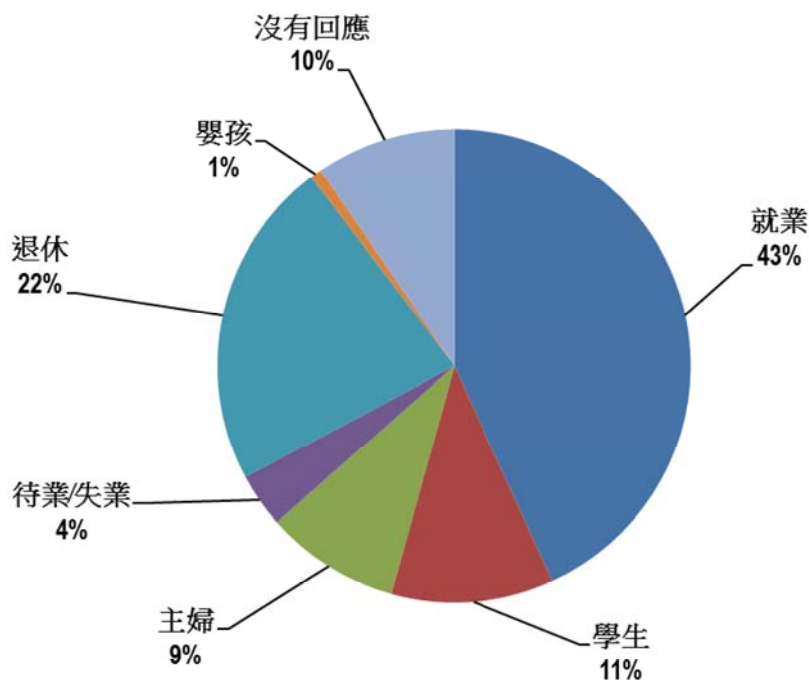
6. 就業狀況及工作地點

- 6.1 在 798 位居民(包括 512 位自住業主及 286 位租客)當中，有 621 位居民回應就業情況。621 位居民當中，有約 50%的居民(621 位當中的 315 位)是就業人士，而失業人口則佔約 5% (29 位居民)。第 6.2 至 6.7 段是分析受影響自住業主和租客的就業情況。

受影響自住業主

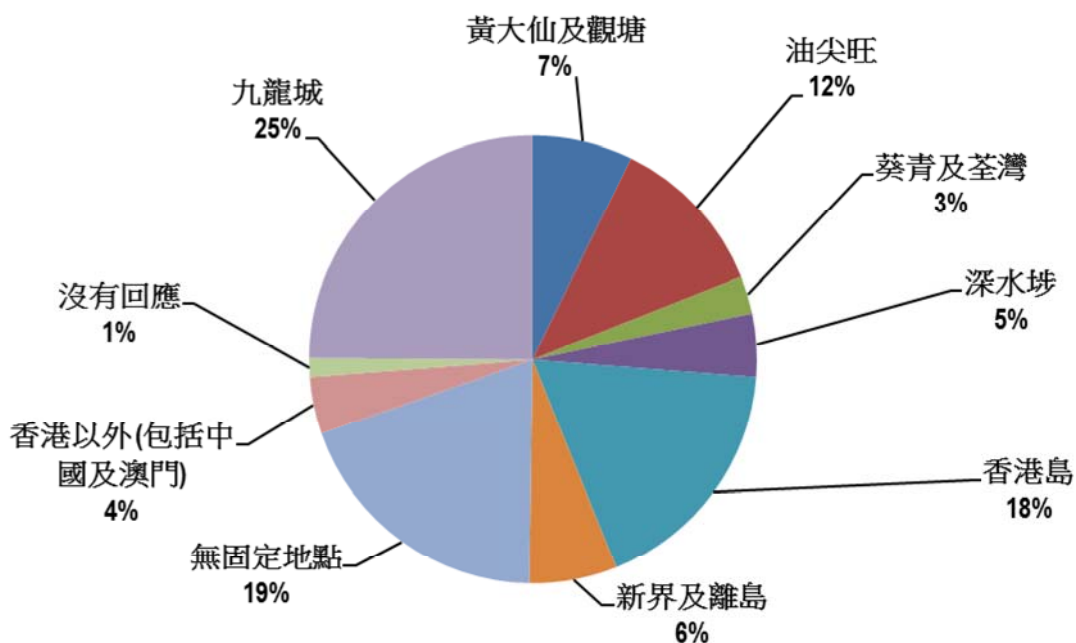
- 6.2 圖 6.1 顯示項目範圍內自住業主家庭成員的就業狀況。

圖 6.1 受影響自住業主家庭成員的就業狀況 (512 位居民)



- 6.3 圖 6.2 顯示有關受影響自住業主家庭成員工作地點的統計資料。

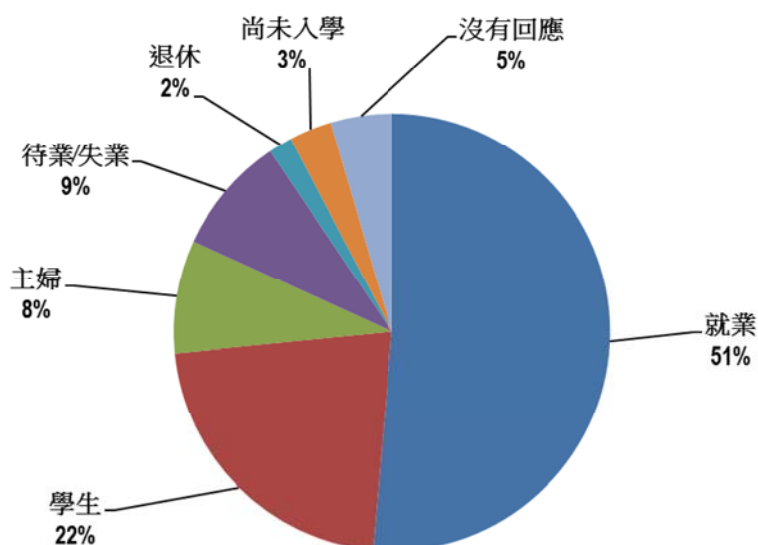
圖 6.2 受影響自住業主家庭成員的工作地點 (221 位居民, 43%)



受影響租戶

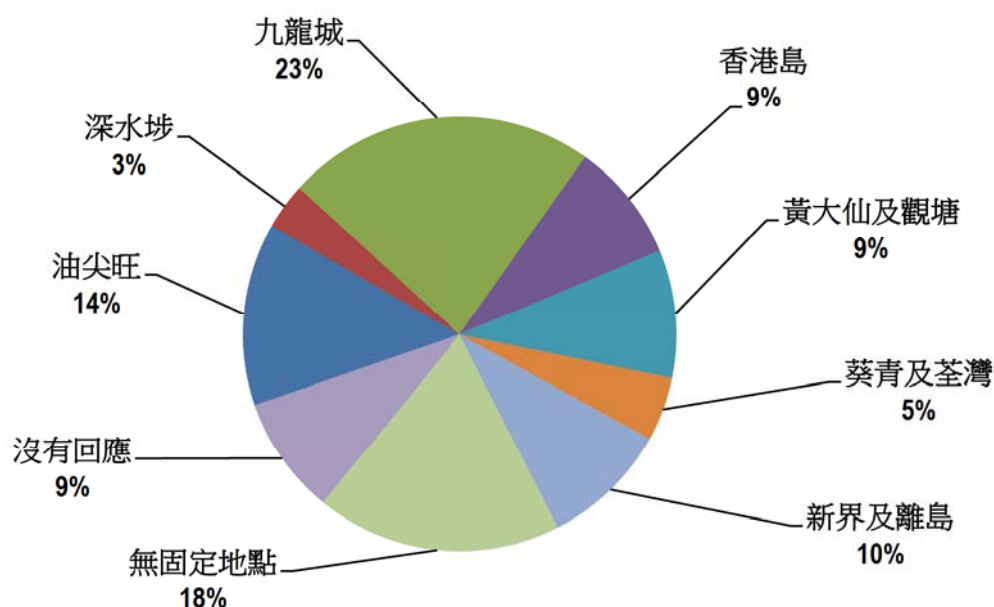
6.4 圖 6.3 顯示項目範圍內租戶家庭成員的就業狀況。

圖 6.3 受影響租戶家庭成員的就業情況 (286 位居民)



6.5 圖 6.4 顯示有關在職租戶家庭成員中工作地點的統計資料。約 25% 在九龍城區工作。

圖 6.4 受影響租戶家庭成員的工作地點 (147 位居民, 51%)



6.6 對於在九龍工作的在職居民，若他們安置到遠離項目的地方，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。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。

6.7 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 2.8%（經季節性調整（統計期由 2018 年 3 月至 2018 年 5 月⁴））比較為高。這些在項目內有失業家庭成員的住戶可能會有較大的經濟負擔。如項目推行，市建局會根據既定補償政策向合資格受影響租客作出補償。

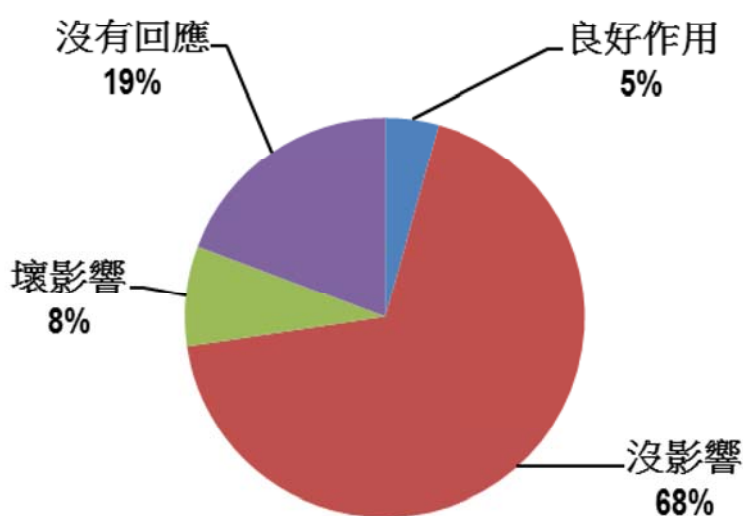
⁴ 根據統計署網頁在 2018 年 6 月 26 日更新的資料。

7. 經濟和就業影響

受影響自住業主

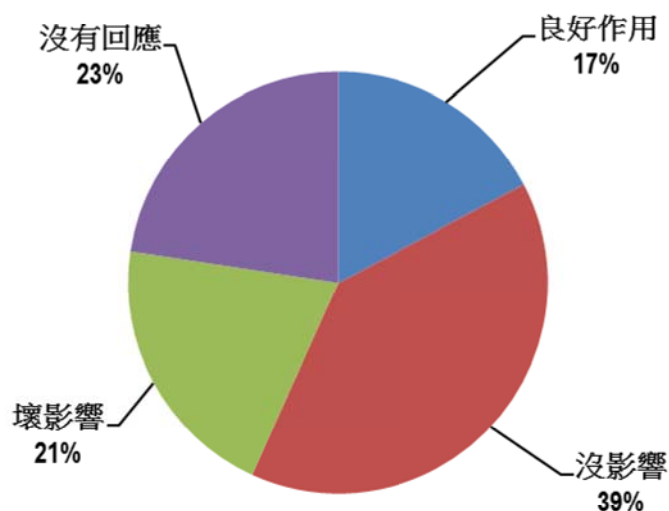
- 7.1 圖 7.1 顯示 208 個自住業主住戶預期重建會為他們的就業狀況帶來的影響。大部份自住業主住戶 (68%) 認為項目不會對他們的就業構成任何影響。就認為有壞影響而言，受訪者擔心因重建帶來交通開支增加、找新工作有困難及較長交通時間等。

圖 7.1 對自住業主的就業影響 (208 個住戶)



- 7.2 圖 7.2 顯示 208 個自住業主住戶預期重建對其家庭經濟狀況的影響。就認為重建會對其家庭經濟狀況帶來良好作用，他們認為重建可增加其家庭積蓄及增加流動資金。而認為重建會為其家庭經濟情況帶來壞影響的自住業主住戶，他們擔心重建會增加生活開支及增加債務負擔（每個住戶可選擇多於 1 個原因）。

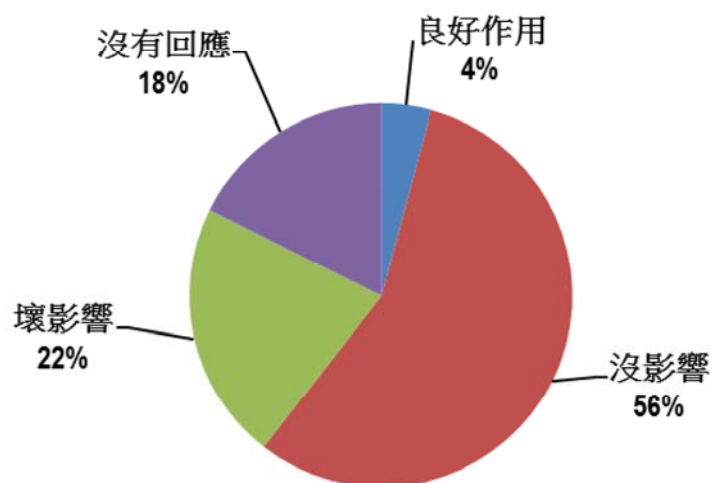
圖 7.2 對自住業主的家庭經濟影響 (208 個住戶)



受影響租戶

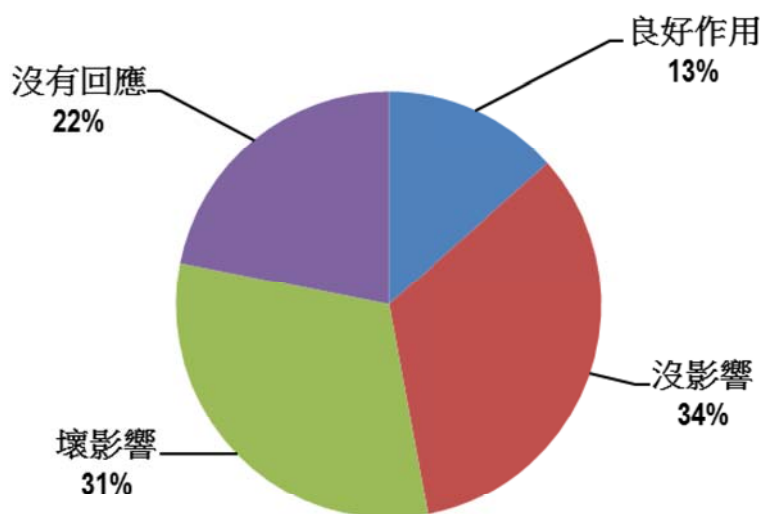
- 7.3 圖 7.3 顯示 119 個受影響租戶預期重建會為其就業狀況帶來的影響。就認為重建會為就業狀況帶來壞影響的租戶而言，他們擔憂由居住地方前往工作地方可能需要更長的乘車時間及找新工作有困難。

圖 7.3 對租戶的就業影響 (119 個住戶)



- 7.4 圖 7.4 顯示受影響租戶預期重建對其家庭經濟狀況產生的影響。認為重建會為其家庭經濟狀況帶來良好作用，大部份預計項目會增加其積蓄及增加流動資金。認為重建會為其家庭經濟狀況帶來壞影響，大部份預計項目會導致他們未來的生活開支增加、導致家庭積蓄減少及減少家庭的流動資金（每個住戶可選擇多於 1 個原因）。

圖 7.4 對租戶的家庭經濟影響 (119 個住戶)



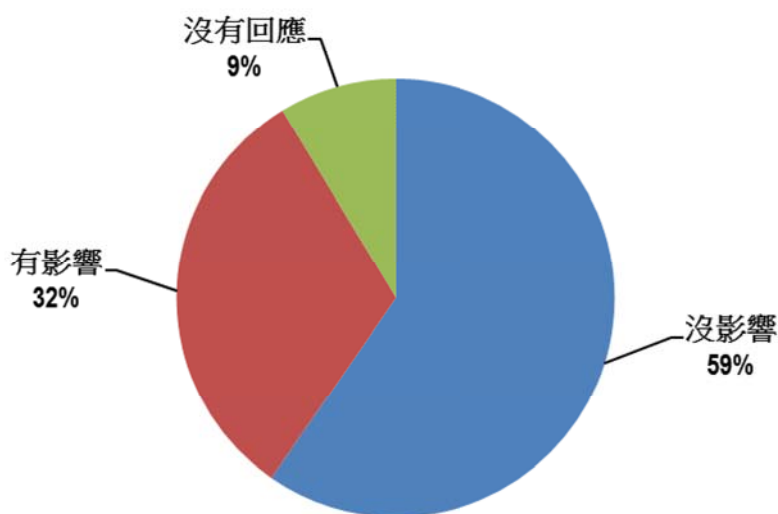
- 7.5 市建局在進行凍結人口調查後，於 2018 年 6 月 27 及 28 日舉行了簡報會，向受影響的業主及租客解釋現行的補償及安置政策，希望能為他們釋疑。如項目推行，市建局會根據既定的補償政策向合資格的受影響租客作出補償。

8. 社區網絡

受影響自住業主(208 個住戶)

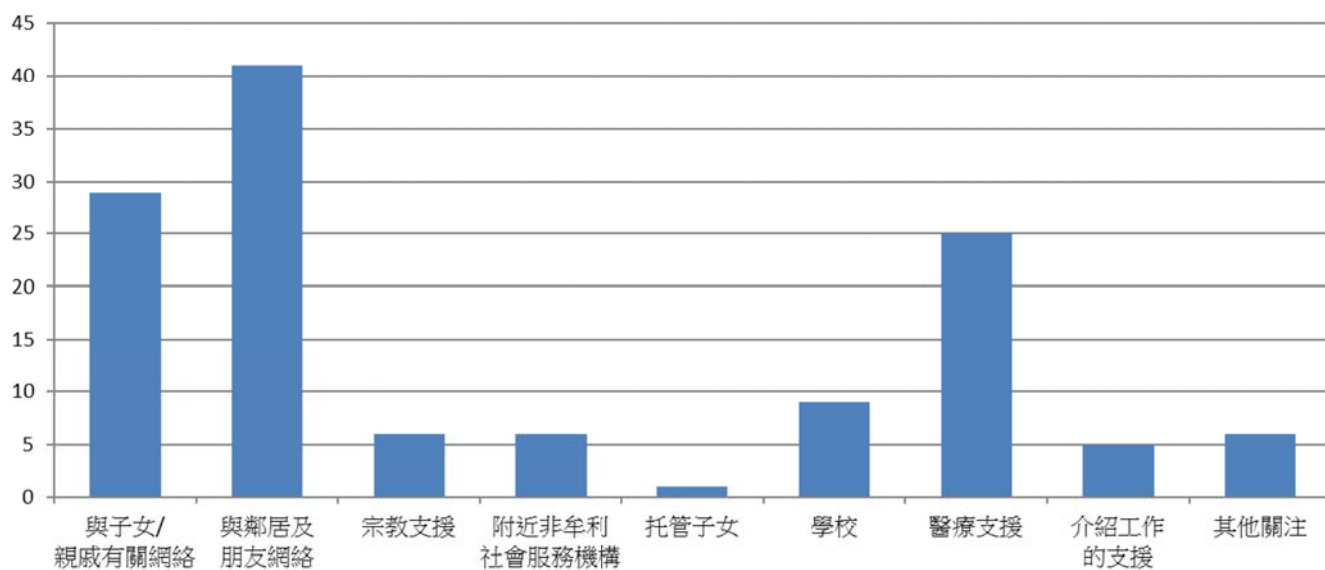
8.1 圖 8.1 顯示有關重建對自住業主住戶的社區網絡影響的回應分佈。有 59%的住戶認為不會帶來影響。

圖 8.1 重建對自住業主住戶的社區網絡影響 (208 個住戶)



8.2 圖 8.2 顯示有關自住業主住戶受影響的社區網絡回應的分佈。每個住戶可選擇多於 1 個原因。

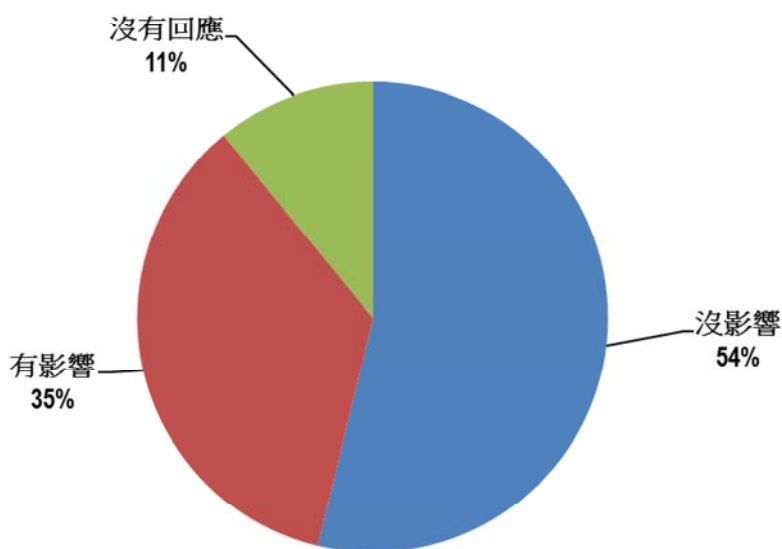
圖 8.2 自住業主住戶受影響的社區網絡 (可選多於一項)



受影響租戶 (119 個住戶)

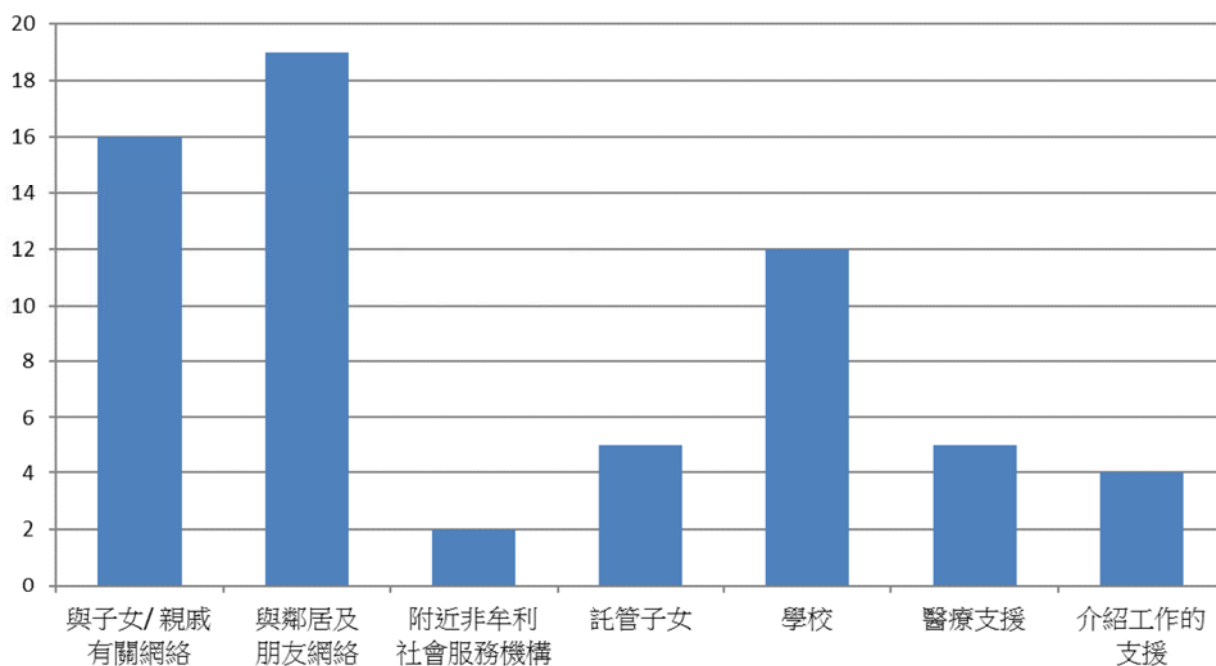
8.3 圖 8.3 顯示有關受影響租戶回應社區網絡影響的分佈。54%租戶表示他們的網絡將不會受到影響。

圖 8.3 重建對租戶的社區網絡影響 (119 個租戶)



8.4 圖 8.4 顯示有關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 8.4 租戶受影響的社區網絡 (可選多於一項)

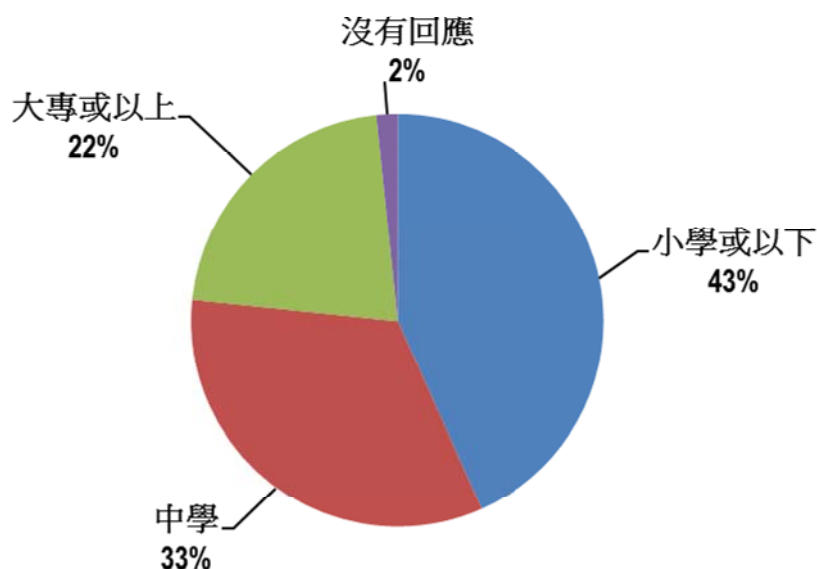


- 8.5 在居民搬遷前後，社區服務隊會為受影響的居民提供協助適應聚會，幫助他們適應新居及了解區內的各種社區資源，包括醫療、非牟利機構的服務及社區設施。這有助他們在新的居住環境尋找適合的醫療 / 社區及宗教團體服務，但是在一個新環境裡，子女 / 親戚的支援是較難重新發展的。若果他們要求安排在親屬附近居住以取得支援，市建局會視乎公共租住房屋單位的供應及受影響居民的安置資格，於切實可行下盡量為他們提供所選擇地區的安置單位。市建局亦會為受影響及合資格的住宅自主業主提供「樓換樓」選擇(在重新發展項目原址或同區或適當地盤提供單位)，讓他們可在提供「樓換樓」的樓盤中，選購同一座或鄰座的樓宇，減低他們固有社區網絡的影響。

9. 子女的教育需要

9.1 在 85 戶家庭中，共發現有 120 位學生。當中 57 位學生(48%)來自自住業主家庭，63 位學生(52%)來自租戶家庭。圖 9.1 顯示項目內學生的教育程度。

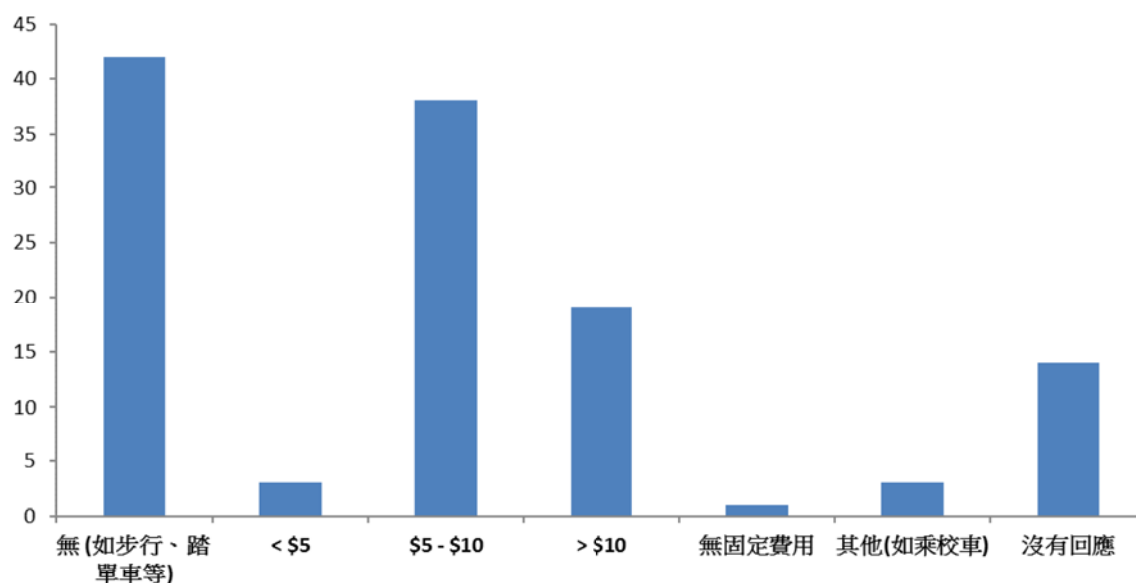
圖 9.1 學生的教育程度 (120 位學生)



9.2 大多數學生 (75 名學生或約 63%) 於九龍城區上學。

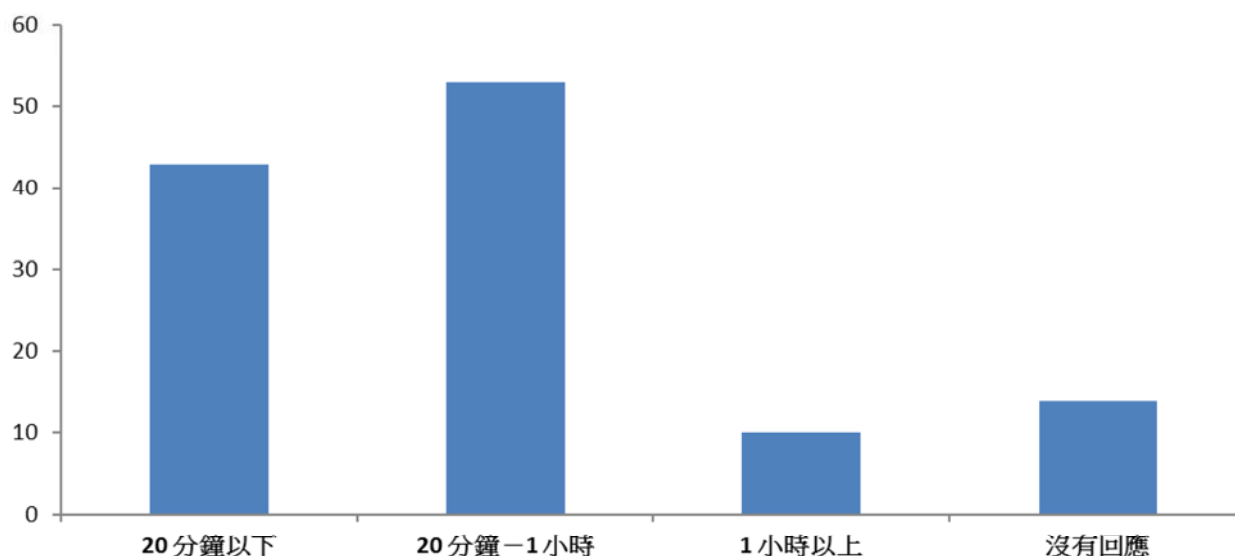
9.3 圖 9.2 顯示學生的上學交通費資料。因 63%受訪學生在區內就讀，對於有 42 位學生 (約 35%) 表示於上學時毋須繳付任何交通費用不感到意外。

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 63 位來自租戶學生，有 30 人(48%)就讀於小學或幼稚園。若相關租戶選擇安置於其他地區的公共屋邨，有關學生便需轉校，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 此部份主要是評估項目內長者、弱能人士、單親家庭及少數族裔的需要。

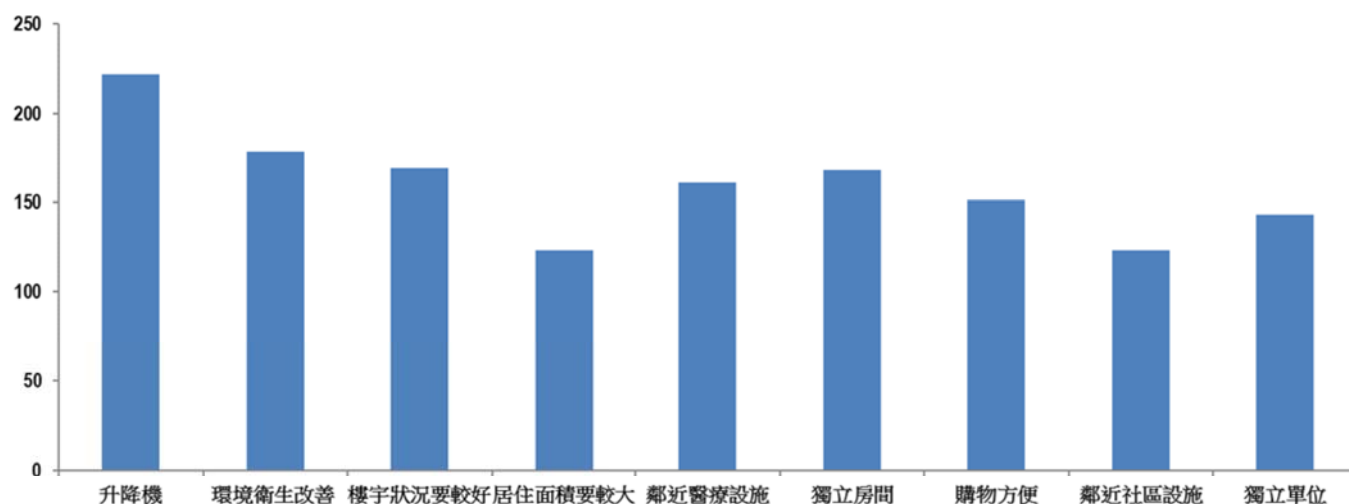
長者 (65 歲及以上)

10.2 調查發現有 130 位長者，當中 25 位是獨居長者，22 位來自 11 個二人住戶。其餘 83 位長者來自 66 個與其家庭成員居住的住戶。102 個有長者居住的住戶當中，95 個住戶(93%)屬自住業主，7 個住戶 (7%) 為租戶。

10.3 由於項目內有長者居住，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)



弱能人士

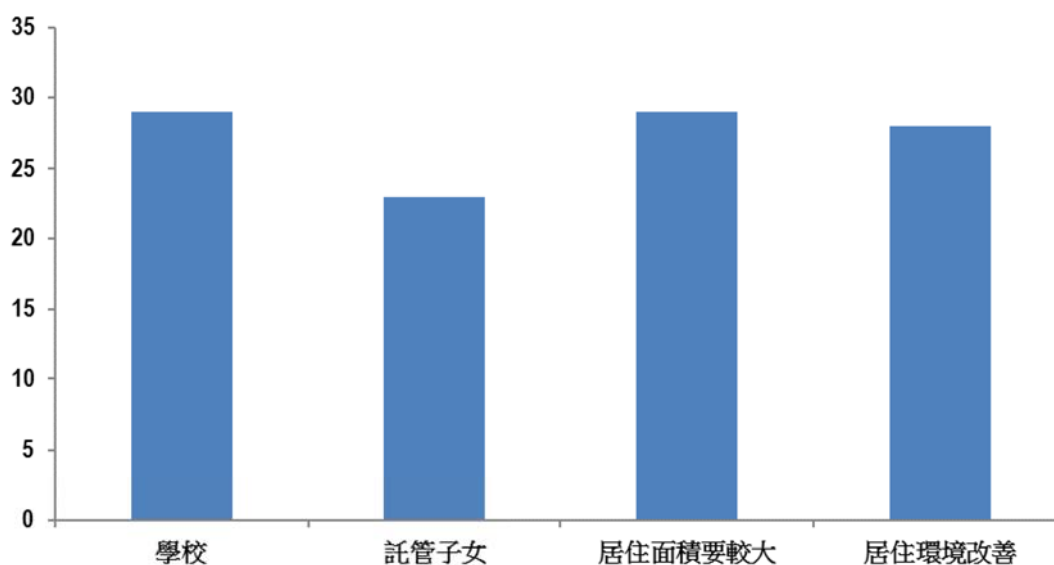
10.5 在 798 位居民中，調查發現有 21 位 (約 3%) 弱能人士，他們的殘疾與輪椅，精神健康，癌症或心臟病有關。有關住戶對醫療護理，殘疾人士通道/設施及特殊學校等設施最為關心。弱能人士若不乎合一般的安置資格，如有關家庭提出安置要

求，市建局亦會從體恤的角度考慮作出安排。

單親家庭

- 10.6 在受訪的 327 個住戶中，社會影響評估問卷發現有 22 位兒童來自 14 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 在受訪的 327 個住戶中，有 11 個少數族裔住戶來自菲律賓，泰國，巴基斯坦及尼泊爾。
- 10.8 所有少數族裔人士的住用身份為租戶。5 個租戶認為項目對他們的社交網絡及就業均沒有影響。此外，6 個租戶認為項目可為他們的家庭經濟狀況帶來良好作用，原因是可增加流動資金。

11. 商舖的影響

- 11.1 根據凍結人口調查，項目內發現有 47 個地舖用作「非住宅用途」。一個上層住宅單位作商住用途。因未能進入兩個地舖，所以無法進行調查。核准建築圖則顯示位於銀漢街 46、48、50、52 及 54 劃定為商舖用途，而銀漢街 46A 至 54A 號及永光街 72-118 號的地面單位劃定為住宅用途。但根據凍結人口調查，地面單位都被用於非住宅用途。
- 11.2 在 47 個地舖中，因未能進入兩個地舖，所以成功調查 45 個地舖的 42 位商業營運者。一個上層住宅單位作商住用途。一個地舖作商住用途。因此，以下段落概述 43 位營運者的調查。
- 11.3 凍結人口調查問卷及社會影響評估調查問卷記錄了 43 位商業營運者就有關佔用身份、業務性質、單位面積、在現址經營原因、年期及業務表現等資料。兩個營運者只成功完成凍結人口調查問卷，而沒有填寫社會影響評估問卷。表 11.1 詳述項目範圍內地舖及項目內商業營運者的數目。

表 11.1 項目範圍內的地舖及商業營運者數目

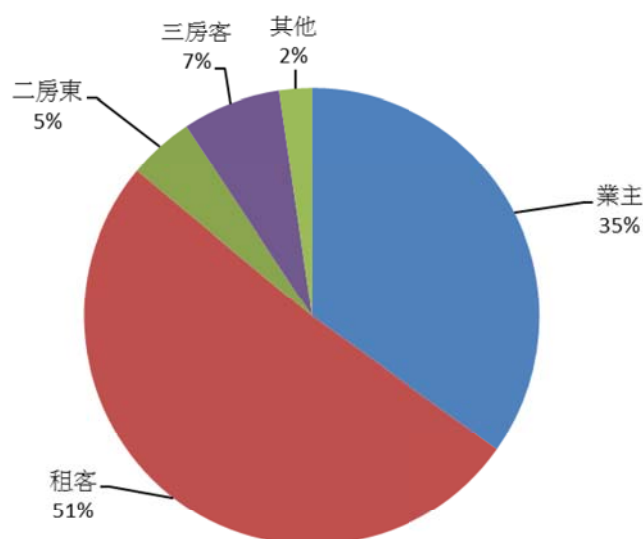
	商業營運者	地舖
成功受訪商業營運者總數	43*	45
成功完成凍結人口調查問卷（成功調查）和社會影響評估問卷（成功受訪）	41	43**
只完成凍結人口調查問卷（完成調查），但拒絕回應社會影響評估問卷（拒絕回應問卷）	2	2
沒有接受調查地舖	不詳	2

* 1 位營運者使用一個上層單位作商住用途。一個地舖作商住用途。兩個營運者成功完成住宅及非住宅凍結人口調查及社會影響評估問卷。

** 有 3 位營運者各自使用 2 個物業

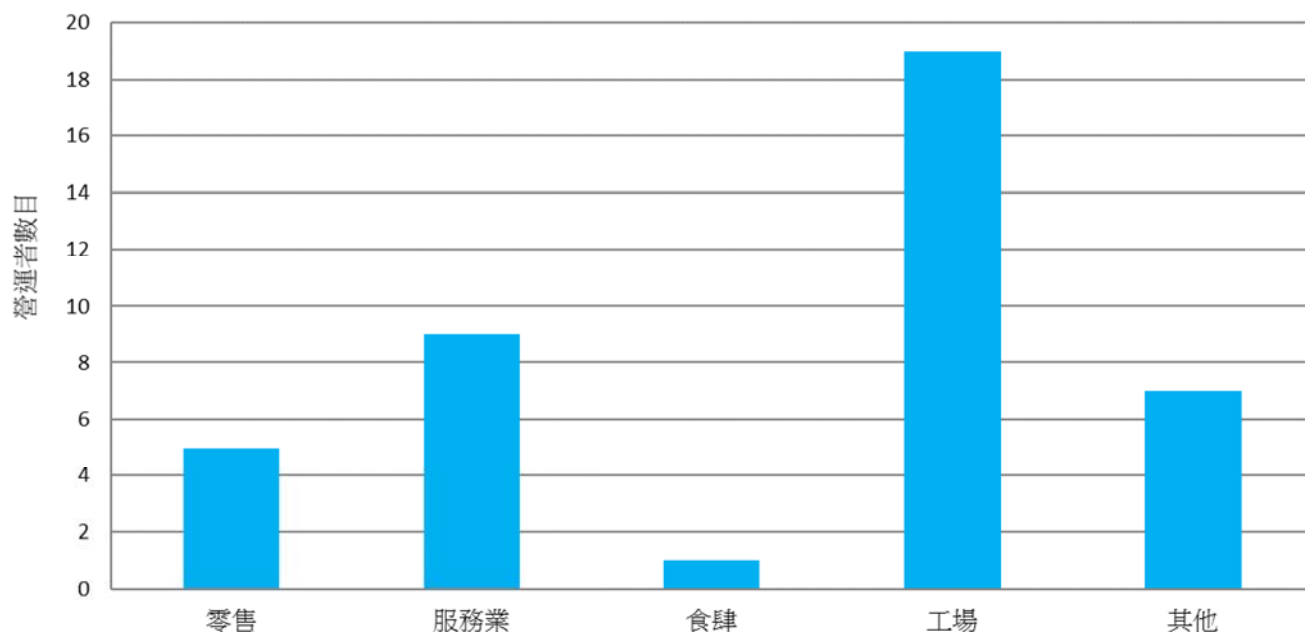
- 11.4 根據 43 位營運者回答凍結人口調查問卷的資料，當中 15 位(35%)是業主營運者，其餘 28 位(65%)是租客營運者(其中一位租客現正申請逆權侵佔)(圖 11.1)。

圖 11.1 商業營運者的佔用身份



11.5 圖 11.2 顯示 43 位營運者的用途分類。有 2 位營運者並沒有填寫社會影響評調查問卷。營運者的業務性質分別包括零售、洗衣店、髮廊、汽車維修及配件、服務行業、裝修及工程公司、食品製造工場、等等。在土瓜灣內的地面商舖亦常見到這些商業性質的地舖，相信項目內的商業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



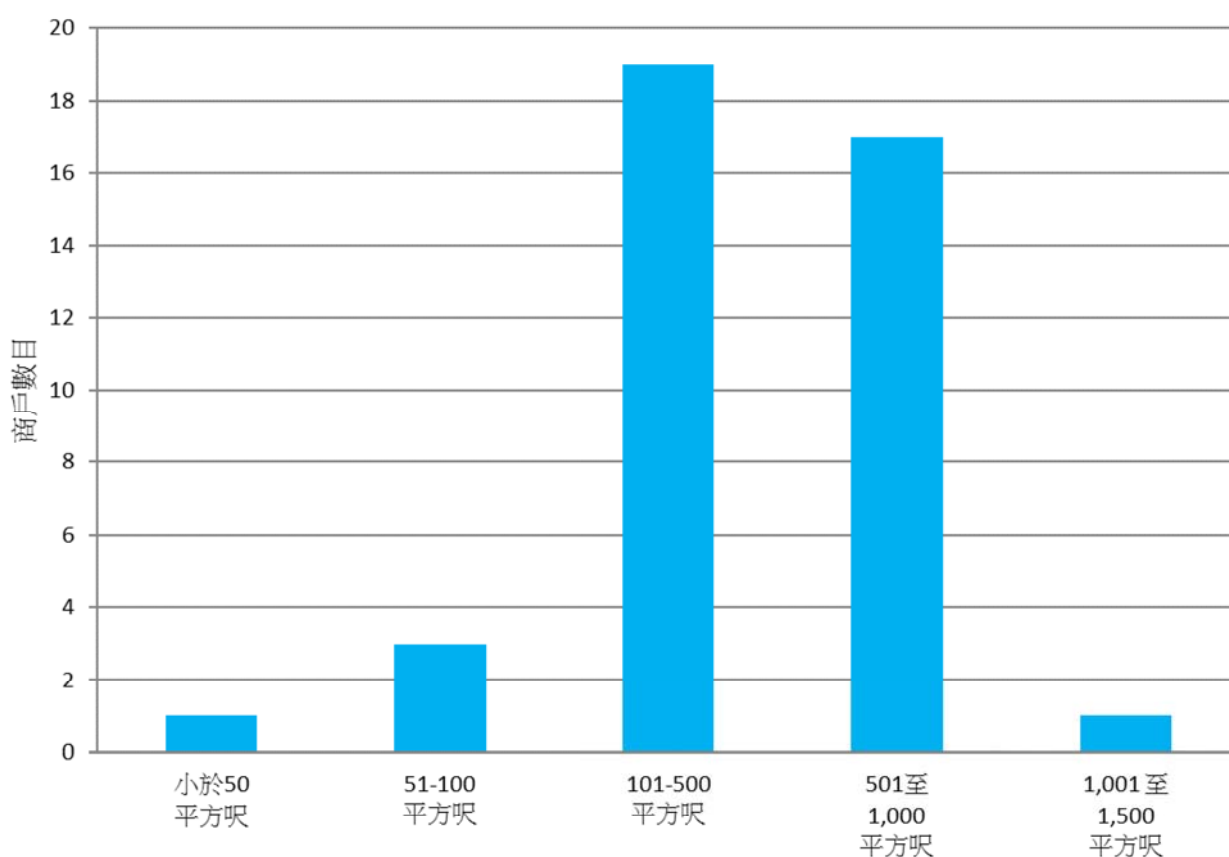
11.6 根據凍結人口調查，汽車維修營運者佔用 3 個地舖，電單車維修佔 1 個地舖。對於這些營運者，他們在尋找店舖時，其有關用途需要符合該店舖在地契、城市規劃及大廈公契上的要求。經商業營運者同意後，市建局可協助物色合適的商舖，

讓他們盡可能在同區繼續營運。

11.7 在 43 位商業營運者中，有 1 位表示他們的生意是連鎖式或有分店。

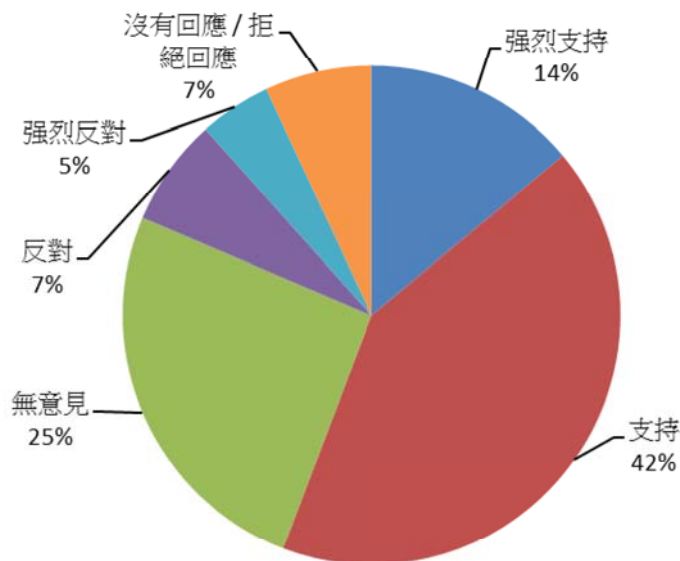
11.8 **圖 11.3** 顯示受訪者的非住用單位面積分佈。〔註：有關的非住用物業實際面積需待項目獲發展局局長正式授權執行後所進行之詳細測量方能確定。〕

圖 11.3 據受訪者表示的非住用單位面積分佈



11.9 **圖 11.4** 顯示受訪的商業營運者對建議中重建項目的意見。24 位商業營運者(56%)均表示強烈支持或支持建議的發展項目。他們認為現時的樓宇狀況欠佳及應透過重建以改善社區環境。只有 5 位營運者(12%)反對項目。他們擔心重建會對業務有影響。

圖 11.4 商戶對重建意見



11.10 13 位受訪的商業營運者(30%)表示搬入此區或現址前，曾經在其他地區經營業務。由於他們有相關經驗，所以相信他們比較容易適應在其他地方繼續經營。

11.11 圖 11.5 顯示商業營運者營業年期。圖 11.6 顯示受訪商戶於現址經營的原因。

圖 11.5 商業營運者營業年期

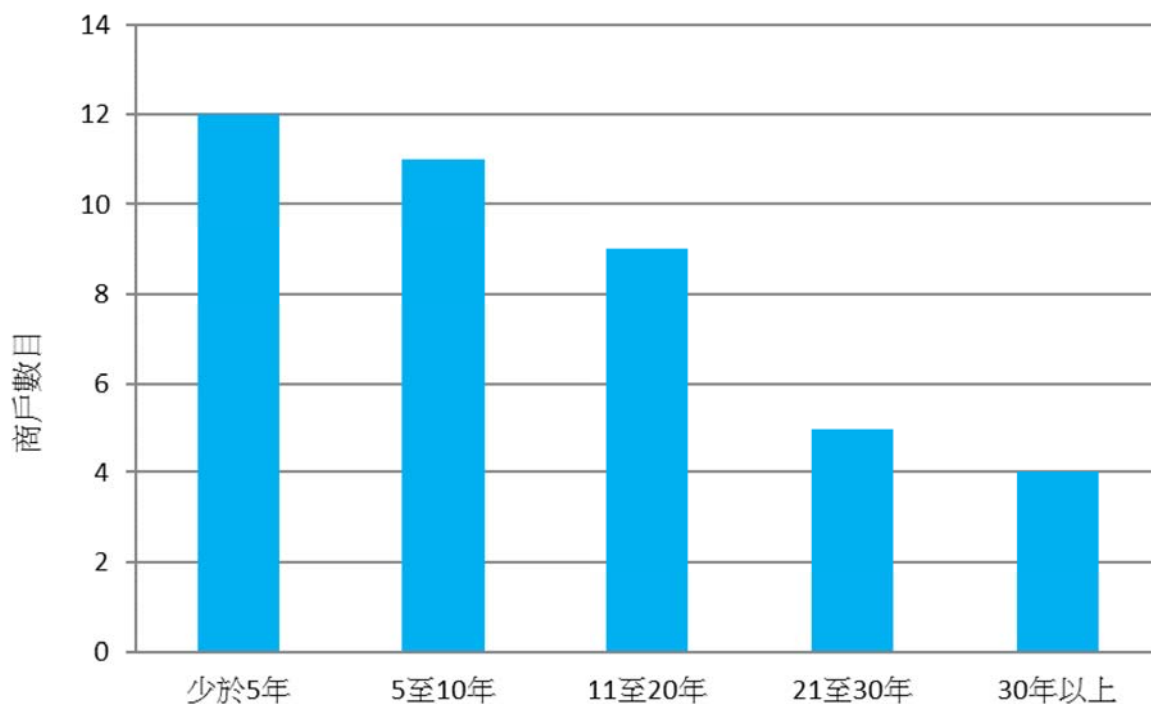
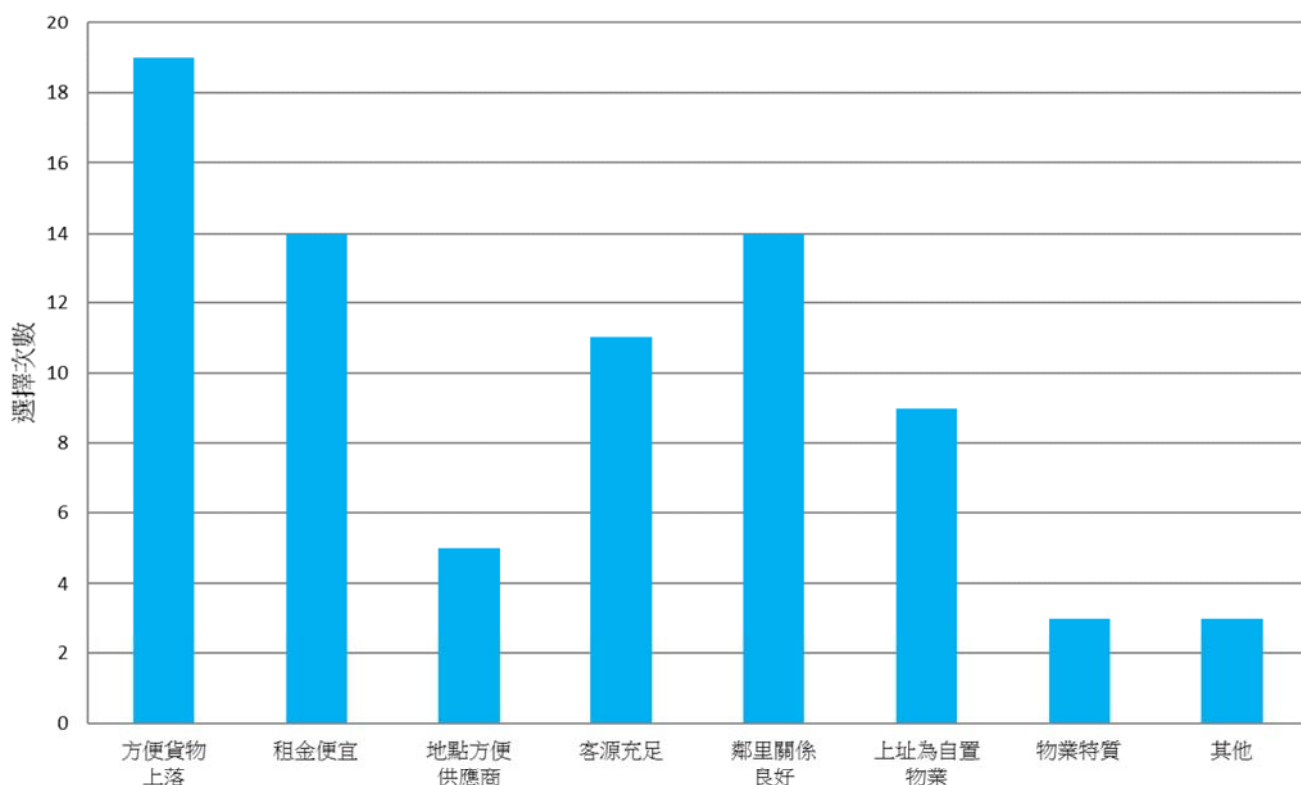


圖 11.6 受訪商戶於現址經營的原因



11.12 圖 11.7 顯示營運者對於現時舖位所建立的生意/業務滿意程度。大部分營運者(65%)受均表示非常滿意或滿意。圖 11.8 顯示營運者對於現時舖位所建立的人際網絡滿意程度。大部分營運者(87%)受均表示非常滿意或滿意。

圖 11.7 現時商舖的營運情況

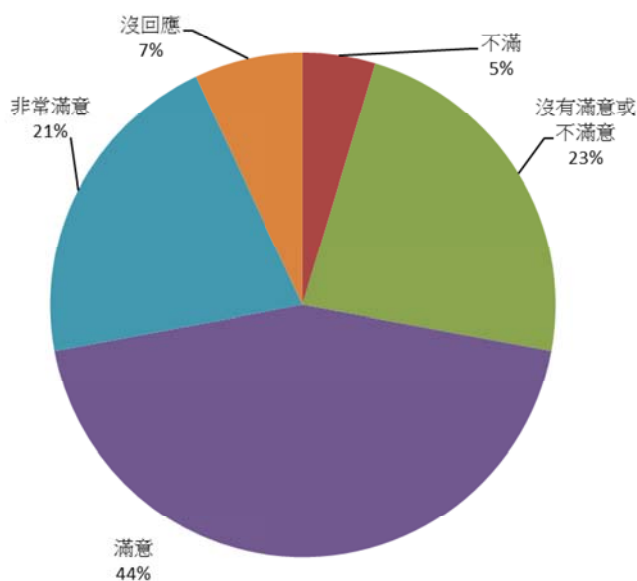
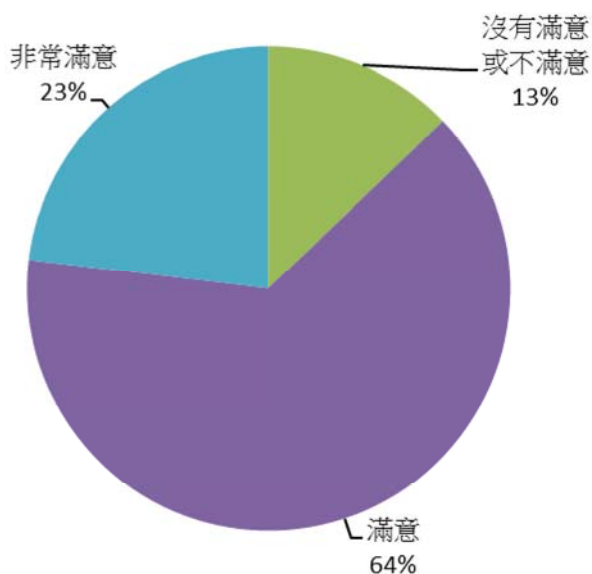
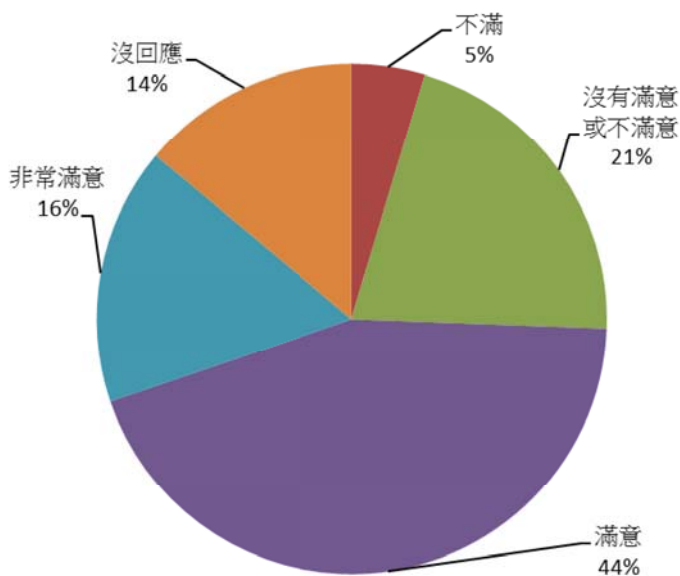


圖 11.8 現時舖位所建立的人際網絡情況



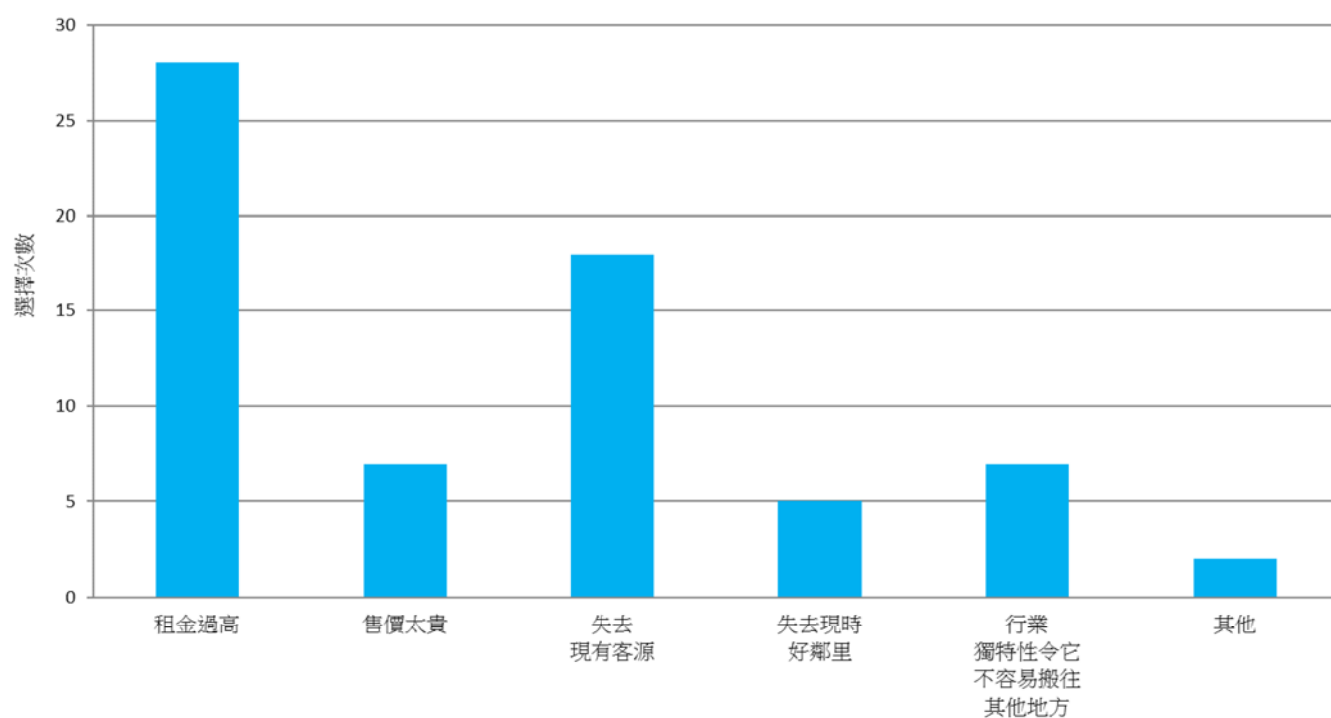
11.13 圖 11.9 顯示營運者對於現時舖位所建立的經濟網絡。大部分營運者(60%)受均表示非常滿意或滿意。假若建議中的重建項目最終落實執行，17 位商業營運者(40%)均表示會在附近繼續經營。

圖 11.9 現時舖位所建立的經濟網絡情況



11.14 圖 11.10 顯示營運者就搬遷重置的關注事項。

圖 11.10 營運者就搬遷重置的關注事項



11.15 有 20 位營運者(47%)表示希望市建局協助尋找新商舖繼續經營。

11.16 有 13 位營運者(30%)表示願意與市建局或社區服務隊會面。如有需要，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能遷往同區另一處所繼續營業。17 位受訪的商業營運者均表示，他們的員工對建議的重建項目沒有特別的關注事項。

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、醫院管理局及衛生署獲得醫療上的協助等。截至 2018 年 8 月 1 日，社區服務隊已成功接觸 160 個住戶及 14 個商舖營運者。表 12.1 列出這些個案（聯絡）的服務使用者的分類。

表 12.1 社區服務隊個案（聯絡）的服務使用者分類

服務使用者	個案數目
住宅租戶	61
住宅自用業主	99
商舖營運者	14

- 12.2 面對困難種類的總結如下：

表 12.2 個案（聯絡）性質

困難或查詢種類	住戶/商戶 查詢次數
住宅租戶	
a) 不了解補償和安置政策	61
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	9
自用業主	
a) 不了解補償政策	99
b) 擔心補償不足以原區置業	10
商舖經營者	
a) 不了解補償政策	14
b) 擔心賠償不足以協助原區復業	1

*每戶可以有於 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戶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 2018 年 6 月 27 及 28 日為項目的持份者，包括受項目影響的業主、租客、商業營運者及公眾人士舉行了簡報會，並收集意見。該簡報會共約有 400 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。

熱線及查詢服務

- 12.5 市建局亦為項目內的居民提供熱線及查詢服務。在 2018 年 6 月 22 日至 8 月 1 日期間，共收到約 50 個查詢。有關查詢內容性質可以參考表 12.3。

表 12.3 查詢服務收到的問題性質

查詢性質	百份比
項目資料、進度、時間表及市區重建的規劃程序	24%
收購、補償及安置政策	36%
住戶調查（例如：要求安排登記）	40%
查詢總數：50	100%

- 12.6 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，市建局聯同社區服務隊，可以合理地紓緩擬議項目推行時對大部份居民 / 商戶所產生的影響。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) 為有需要的人士，在搬遷後提供協助，例如認識新社區、住屋及區內設；及
- (v) 協助有需要的商戶尋找合適的舖位。

- 12.7 於第 2.11 段顯示，約 84% 的受訪住戶表示支持或強烈支持此重建項目。只有約 2% 的受訪住戶表示反對或強烈反對重建。104 戶自住業主願意搬往九龍城區內。86 戶租戶希望能遷往出租公屋（如符合條件）。至於商戶方面，56% 受訪者均表示支持此重建項目。支持重建的商戶認為現時樓宇狀況欠佳，應拆卸重建以改善社區環境（請參閱第 11.9 段）。
- 12.8 市建局會研究協助受影響的長者自住業主，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。
- 12.9 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

- 12.10 市建局已在 2018 年 6 月 27 及 28 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。

住宅物業

- 12.11 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，是指被收購單位市值與假設重置單位價值的差額。假設重置單位為同一地區內與收回單位面積相若的七年樓齡單位，並將假定位於質素與被收購樓宇可資比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區，假設重置單位位於假設樓宇中層，座向一般（即並非向南或向西，無海景）。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。

- 12.12 根據新的《市區重建策略》及若相關法例容許的話，市建局會在新項目原址或同區或可用地盤提供「樓換樓」（受制於相關法例/規例的更改）選擇（同區的市建局地盤只限於在提供「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額外選擇。不論合資格自住業主是否選擇參與「樓換樓」計劃，市建局向他提供的現金補償及特惠金金額都不會改變。同時，「樓換樓」計劃並非以收購的單位換取一個與單位面積相等或相若的新單位。
- 12.13 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。
- 12.14 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。
- 12.15 根據新《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的特惠金，例如依靠出租住宅物業維持生計的長者業主。
- 12.16 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，其物業的收購金額不會因為租客遷出而增加。市建局已推出「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，並設最低津貼金額，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。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

12.17 非住宅物業的自用業主可獲得其物業的市值交吉價，以及一筆相等於其物業應課差餉租值 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 12.18 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，加上等於其物業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。

12.18 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 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 (金額會每年檢討)
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

- 12.19 根據新的《市區重建策略》，若有受影響的商舖營運者提出相關請求，市建局會盡量協助他們在重建項目同區物色合適地方以作搬遷並繼續經營。
- 12.20 現行收購及補償政策的詳細內容已在市建局網頁內詳細列出，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、安置及特惠金發放準則的有關政策作出檢討。

市區重建局

2018 年 8 月

附件 1: 項目範圍內非住宅用途的地舖



44B 銀漢街



44 銀漢街 B 鋪



44 銀漢街 A 鋪



44A 銀漢街



48 銀漢街



46A 銀漢街



48 & 48A 銀漢街



48A 銀漢街



50 銀漢街



後舖, 50A 銀漢街



52 銀漢街



後舖 2, 52A 銀漢街



後舖 1, 52A 銀漢街



前舖, 54 銀漢街



54 銀漢街



54A 銀漢街



72 榮光街



72 榮光街



72B 榮光街



72C 榮光街



72 榮光街



74 榮光街



74-76 榮光街



78 榮光街



80 榮光街



82A 榮光街



82B 榮光街



84 榮光街



86 榮光街



88 榮光街



90 榮光街



92 A 榮光街



92 榮光街



94AB 榮光街



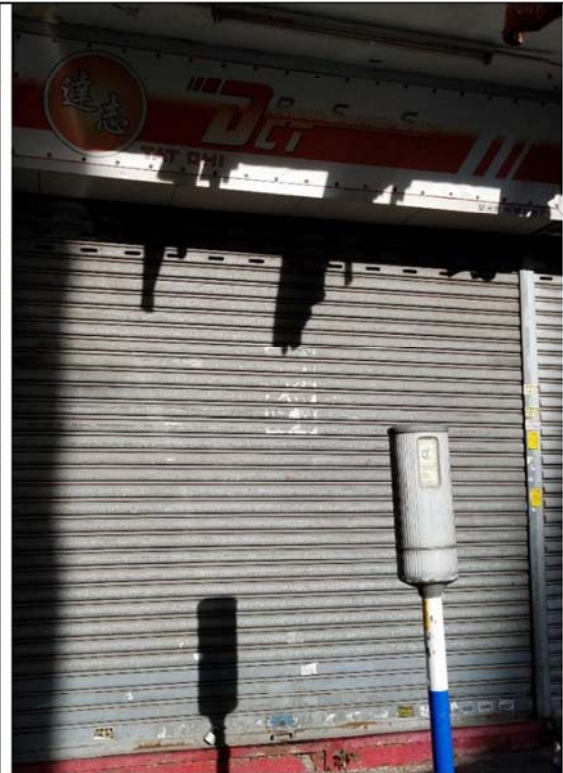
94C 榮光街



94D 榮光街



96 榮光街



96B 榮光街



96C 榮光街



98 榮光街



100 榮光街



102 榮光街



104 榮光街



106 榮光街



106B 榮光街



108 榮光街



108 榮光街 B 舖



110 榮光街



112 榮光街



114 榮光街



116 榮光街



118 榮光街