

市區重建局發展項目
根據市區重建局條例第26條擬備



馬頭圍道/落山道發展項目 (KC-020)

第一階段社會影響評估

2024年8月

目次

1	引言	1
2	發展項目	3
3	歷史背景及地區特色	8
4	人口及社會經濟特徵	12
5	房屋及環境狀況	19
6	文化、地區及當區商業活動特色	22
7	康樂、休憩、社區及福利設施	24
8	潛在社會影響初步評估及紓緩措施	30
9	總結	35

圖目錄

圖 2.1	位置圖	4
圖 2.2	發展項目周邊的市區重建局項目	7
圖 3.1	土瓜灣具歷史背景及地區特色的地方	11
圖 4.1	小規劃統計區第 241 號及九龍城區議會馬頭角選區 (G04) 界線(2020-2023)	13
圖 4.2	發展計畫所在的單元區界線	14
圖 7.1	發展項目 500 米半徑範圍內現有的社區設施、休憩及社會福利服務單位	25

表目錄

表 4.1	按地區劃分的一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶比例	15
表 4.2	按地區劃分的工作及長者人口百分比	16
表 4.3	按地區劃分的少數族裔人口百分比	17
表 4.4	按地區劃分的自住業主及租客百分比	17
表 4.5	按地區劃分的家庭住戶每月租金中位數	18
表 6.1	發展項目範圍內的地舖商業活動	23
表 7.1	發展項目 500 米半徑範圍內現有的社區設施及社會福利服務單位	26

1 引言

- 1.1 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）須為建議的重建項目進行社會影響評估研究。市建局將「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」。本評估為馬頭圍道 / 落山道發展項目（KC-020）（發展項目）的第一階段社會影響評估。
- 1.2 《市區重建策略》亦指「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」。發展項目位於九龍城區，但由於九龍城市區更新地區諮詢平台（諮詢平台）於 2014 年公布的社會影響評估早期報告並不包括該項目位處的範圍，因此並沒有社會影響評估早期報告可作更新。
- 1.3 《市區重建策略》訂明，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，並應把這些報告公開予公眾參閱。

2 發展項目

- 2.1 發展項目位於九龍城區，地盤界線大概東面毗連馬頭圍道，南面毗連一條後巷，西面毗連市建局靠背壟道 / 浙江街發展計劃¹ (CBS-2:KC)，及北面毗連落山道 (見圖 2.1)。
- 2.2 發展項目包括馬頭圍道 324 至 354 號 (雙數) 內的樓宇，一條毗連該項目西面政府土地上的後巷及周邊公眾行人路，其地盤總面積約為 2,122 平方米。視乎詳細測量及設計，用作計算地積比率的淨地盤面積約為 1,578 平方米，當中只包括地盤內所有的私人地段及一條政府土地上的後巷。

¹ 市建局靠背壟道 / 浙江街發展計劃 (CBS-2:KC) 是為落實政府於 2018 年及 2019 年《施政報告》中提及的其中一個公務員建屋合作社 (合作社) 樓宇重建試點項目 (試點項目)。CBS-2:KC 根據《市區重建局條例》第 25 條的規定以發展計劃形式進行並於 2024 年 2 月獲行政長官會同行政會議核准。

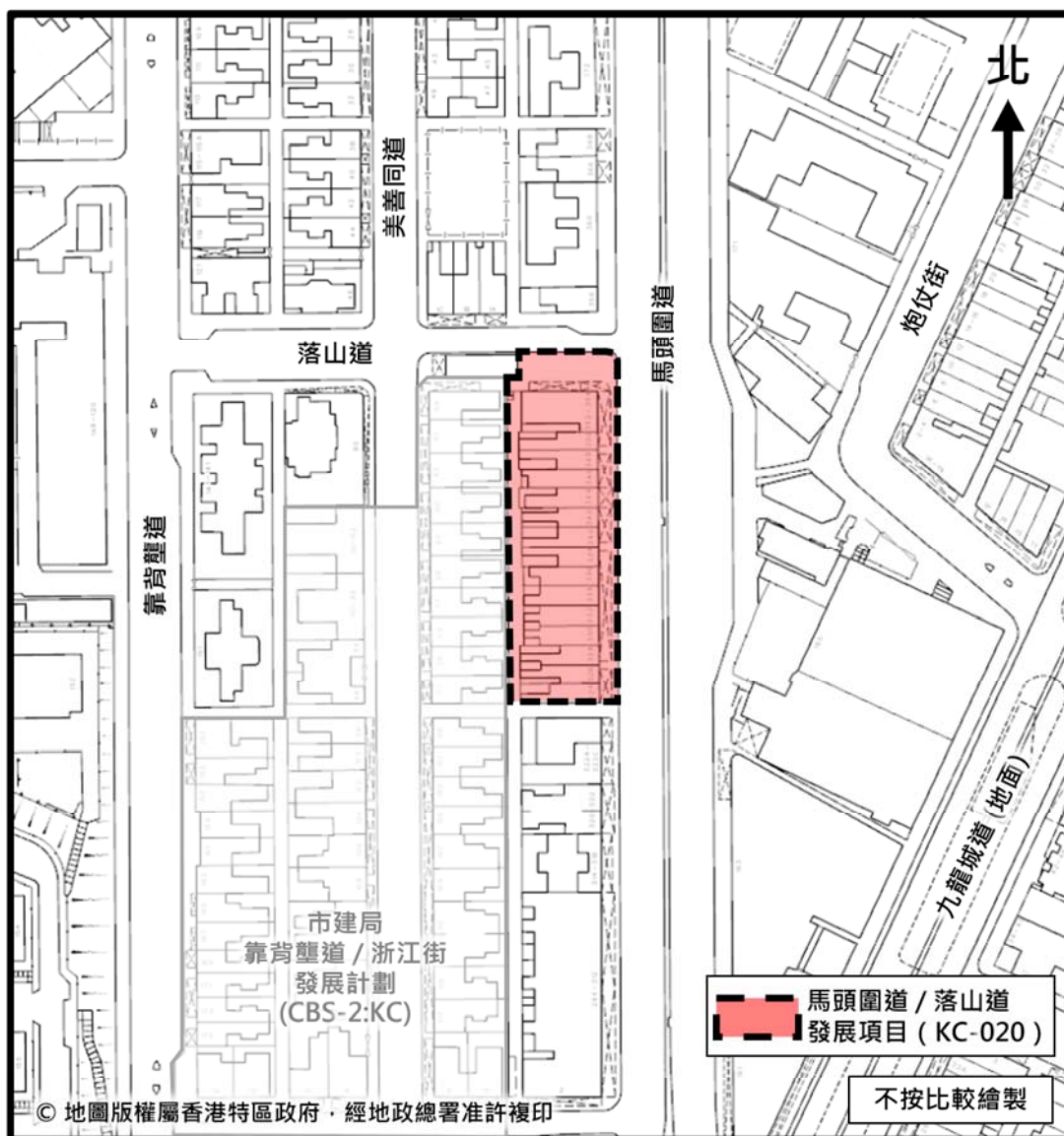


圖 2.1 位置圖

規劃目標

2.3 於 2011 年公布的《市區重建策略》提出以全面綜合的方式進行市區更新，其主要目標包括：

- 重整有關的市區範圍；
- 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；
- 及
- 以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容。

主要規劃方案

2.4 發展項目是以「規劃主導」及「地區為本」的市區更新模式，透過重建及重整土地布局改善該區，藉此與毗連的市建局重建計劃產生協同效應，提升該項目及周邊環境的可達性和連接性，同時，為該區帶來更大的規劃裨益。市建局將提出以下主要建議，以實現《市區重建策略》所訂明的目標：

- i. 透過與毗鄰的市建局靠背壟道／浙江街發展計劃 (CBS-2:KC) 作整體性規劃及設計，營造一體化的環境布局。兩個項目 (即該項目及 CBS-2:KC 計劃) 將研究一併發展，並建議將建議共用一個車輛出入口，使土地布局更具效益，同時減少對行人環境的影響並及保持馬頭圍道的街道活力；
- ii. 發展項目將透過現時馬頭圍道的行人過路設施及 CBS-2:KC 計劃，進一步加強馬頭圍道東西兩邊的連接性，即由西面的樂民新邨一帶的住宅群至馬頭圍道東邊的休憩用地及政府、機構或社區設施等公共設施，加強地面用地連接性；
- iii. 視乎進一步技術可行性研究，發展項目將研究進一步延伸 CBS-2:KC 計劃所建議的地下購物街至該項目範圍內，並建議連接土瓜灣港鐵站出口，全面提升地區連接性及行人暢達性；及
- iv. 發展項目將根據「住宅 (甲類)」土地用途及水平基準以上 120 米的建築物高度限制的規定，提供約 11,830 平方米的住宅樓面面積，並附商業 / 零售設施約 2,360 平方米及附屬地庫停車場。

發展項目周邊的市建局項目

2.5 發展項目鄰近多個已落成和進行中的市建局項目 (見圖 2.2)，並將為市建局於九龍城區內的市區更新工作作出貢獻。如以上第 2.1 段所述，該項目的西面毗鄰依據《市區重建局條例》第 25 條的規定以發展計劃形式

進行並於 2024 年 2 月獲行政長官會同行政會議核准的市建局靠背壟道／浙江街發展計劃 (CBS-2:KC)。透過整體規劃及設計，該項目與 CBS-2:KC 計劃發揮協同效應，令整個街區的重整更完整，為社區帶來更大的裨益。CBS-2:KC 預計將於 2033/34 年落成。

- 2.6 在發展項目較遠的東面和東南面有兩個已落成的市建局項目，當中包括九龍城道／上鄉道發展項目 (KC-007) (臻尚) 及浙江街／下鄉道發展項目 (TKW/1/001) (津匯)。
- 2.7 在發展項目較遠的東南面，市建局近年根據九龍城行動區的全面規劃合共開展了八個重建項目，形成一個市建局重建項目組群。這些項目包括：
- 啟明街需求主導重建項目 (DL-8:KC) ；
 - 庇利街／榮光街發展項目 (KC-009) ；
 - 鴻福街／銀漢街發展計劃 (KC-010) ；
 - 鴻福街／啟明街發展項目 (KC-011) ；
 - 榮光街發展項目 (KC-012) ；
 - 啟明街／榮光街發展項目 (KC-013) ；
 - 榮光街／崇安街發展項目 (KC-014) ；以及
 - 土瓜灣道／榮光街發展計劃 (KC-016) 。
- 2.8 發展項目將會成為市建局於九龍城區土瓜灣一帶以整體規劃模式進行全面市區更新工作的一部分。

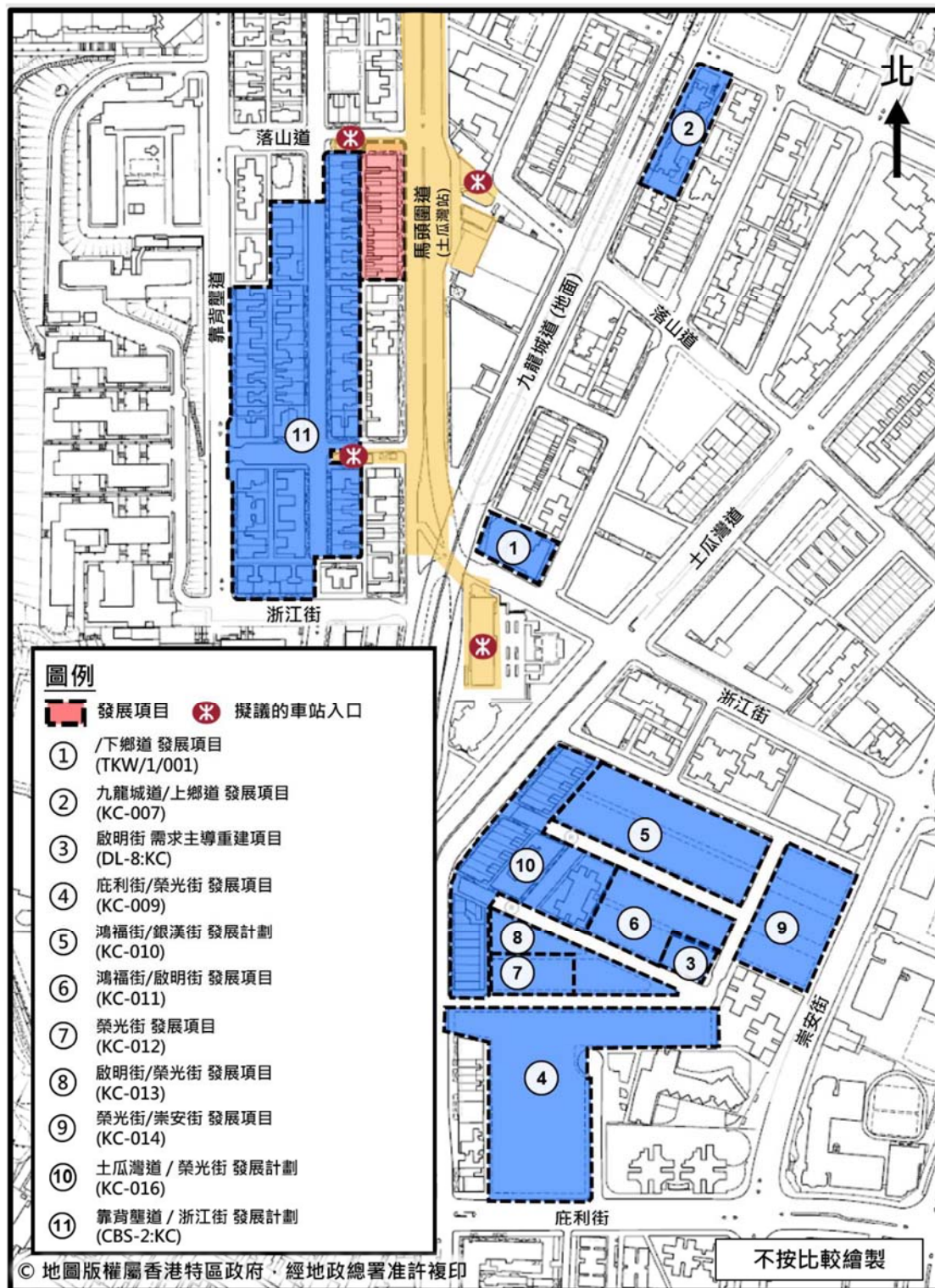


圖 2.2 發展項目周邊的市區重建局項目

3 歷史背景及地區特色

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。
- 3.5 鄰近發展項目有不少具歷史背景及地區特色的地點(見圖 3.1)，而該項目範圍內則沒有任何具歷史背景及地區特色的地點。
- 3.6 發展項目內的馬頭圍道 344 號坐落一幢戰前樓宇，該樓宇並沒有一般建築圖則記錄，並不是法定古蹟，亦沒有任何歷史建築評級。該樓宇亦沒有被列入古物古蹟辦事處的 1,444 幢歷史建築及新項目的清單中。市建局已經委聘保育建築師為該戰前樓宇作初步評估，從外表觀察該戰前樓宇的外部曾作不少改動。而該戰前樓宇雖屬香港的第三代「店屋」，但由於不曾有知名商舖或業主進駐，因此社會價值較低。由於該幢唐樓為私人物業，保育建築師不能進入樓宇內部作詳細評估。待項目獲得批准並完

成收購程序後，市建局才可就該戰前樓宇的內部及結構進行詳細考察，以完成評估及作出建議。

填海

- 3.7 歷史地圖紀錄顯示，該計劃的所在地可能位於 1890 年代時的海岸線附近。自 1890 年代至 1960 年代間，政府在馬頭角灣、土瓜灣及紅磡一帶進行了多次填海工程以增加沿海土地予增長的人口。

海心公園及天后古廟

- 3.8 海心島位於項目東面約 500 米，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

- 3.9 北帝廟位於項目南面約 700 米，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。

高山劇場

- 3.10 高山劇場於 1983 年 3 月落成啟用，是粵劇演出的熱門場所，原為半露天式劇場，設有 3,000 個座位。因其設計經常受到惡劣天氣及噪音影響，而於 1996 年 10 月重新開放，設有室內座位 1,031 個。高山劇場於 2008 至 2009 年度進行擴建工程，新翼設有 600 個座位、活動及排演室等。新翼於 2014 年 10 月開幕。

前馬頭角牲畜檢疫站 (又稱牛棚)

- 3.11 這個建於 1908 年的牲畜檢疫站位於項目東北面的馬頭角道。由於要興建九廣鐵路，故檢疫站由當時的紅磡搬至馬頭角。此紅磚建築乃現時本港唯一尚存有百年歷史的同類西式建築。疫站已停止運作，並已被政府改

為藝術村，名叫牛棚藝術村。有關建築已被古物諮詢委員會評為二級歷史建築。

馬頭角煤氣廠

- 3.12 馬頭角煤氣廠建於 1930 年代，已為市民提供煤氣服務多達 80 年，廠房的東面部分已重建為住宅 (翔龍灣)，而廠房的西面部分仍在運作中。憑著其巨大圓柱形的煤氣鼓和獨特的工廠設施，馬頭角煤氣廠現已成為昔日香港工業發展的象徵。



圖 3.1 土瓜灣具歷史背景及地區特色的地點（評級歷史建築及法定古蹟）

來源：市區更新地區諮詢平台的「九龍城市區更新計劃」，及香港文物地理資訊系統的歷史建築評級 2024 年 6 月資

4 人口及社會經濟特徵

- 4.1 本評估採用了 2021 年人口普查統計數據及市建局推行其他重建項目時所得之經驗進行分析。本評估亦根據核准一般建築圖則及於現場進行非滋擾性調查完成有關居住單位的評估。考慮到第一階段社會影響評估所採用的資料只屬概括及非滋擾性質，本評估應只作參考用途，資料有待項目展開時進行的凍結人口調查核實。
- 4.2 政府統計處網頁提供了按小規劃統計區、區議會選區、單元區 - 大合併組及單元區 - 小合併組劃分的 2021 年人口普查數據。
- 4.3 發展項目座落於九龍城區馬頭角選區 (G04) (根據 2020 年至 2023 年的區議會地方選區分界圖) 及小規劃統計區第 241 號內 (見圖 4.1)。由於 2023 年區議會一般選舉尚未有人口普查數據，因此本報告採用了現有的 2021 年人口普查數據，即第 6 屆區議會任期 (由 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日) 的分界資料。
- 4.4 發展項目亦位於單元區 - 小合併組第 241/21 號及單元區 - 大合併組第 241/19-22 號內 (見圖 4.2)。單元區 - 小合併組第 241/21 號的範圍北面毗連落山道，東面毗連馬頭圍道，南面毗連一段後巷及西面毗連美善同道，其覆蓋範圍包括發展項目內的私人樓宇及 CBS-2:KC 試點項目內的部分合作社樓宇。而單元區 - 大合併組第 241/19-22 覆蓋的範圍更廣，包括單元區 - 小合併組第 241/21 號、馬頭圍道東面的政府、機構或社區設施和休憩用地群，以及兩列大概以炮仗街、上鄉道及九龍城道為界的私人樓宇。由於單元區 - 小合併組第 241/21 號及單元區 - 大合併組第 241/19-22 號的範圍均涵蓋數幢合作社樓宇，而合作社樓宇的現有居民可能是前公務員，其社會經濟特徵可能與發展項目內私人樓宇的居民有所不同。因此，這些數據只適用作參考，發展項目內的具體人口及社會經濟特徵將於第二階段的社會影響評估進一步確核實。

4.5 市建局根據過往推行重建項目的經驗，估計發展項目內的平均住戶人數約為 2.1 人，而自住業主與租戶兩者之間的比率則為 30 : 70。據實地觀察所見，發展項目內有單位疑被分拆為分隔單位或板間房。市建局按過往項目的劏房狀況，估計發展項目內的同屋共住戶數約為 2。第二階段社會影響評估將進一步確定實際數字。

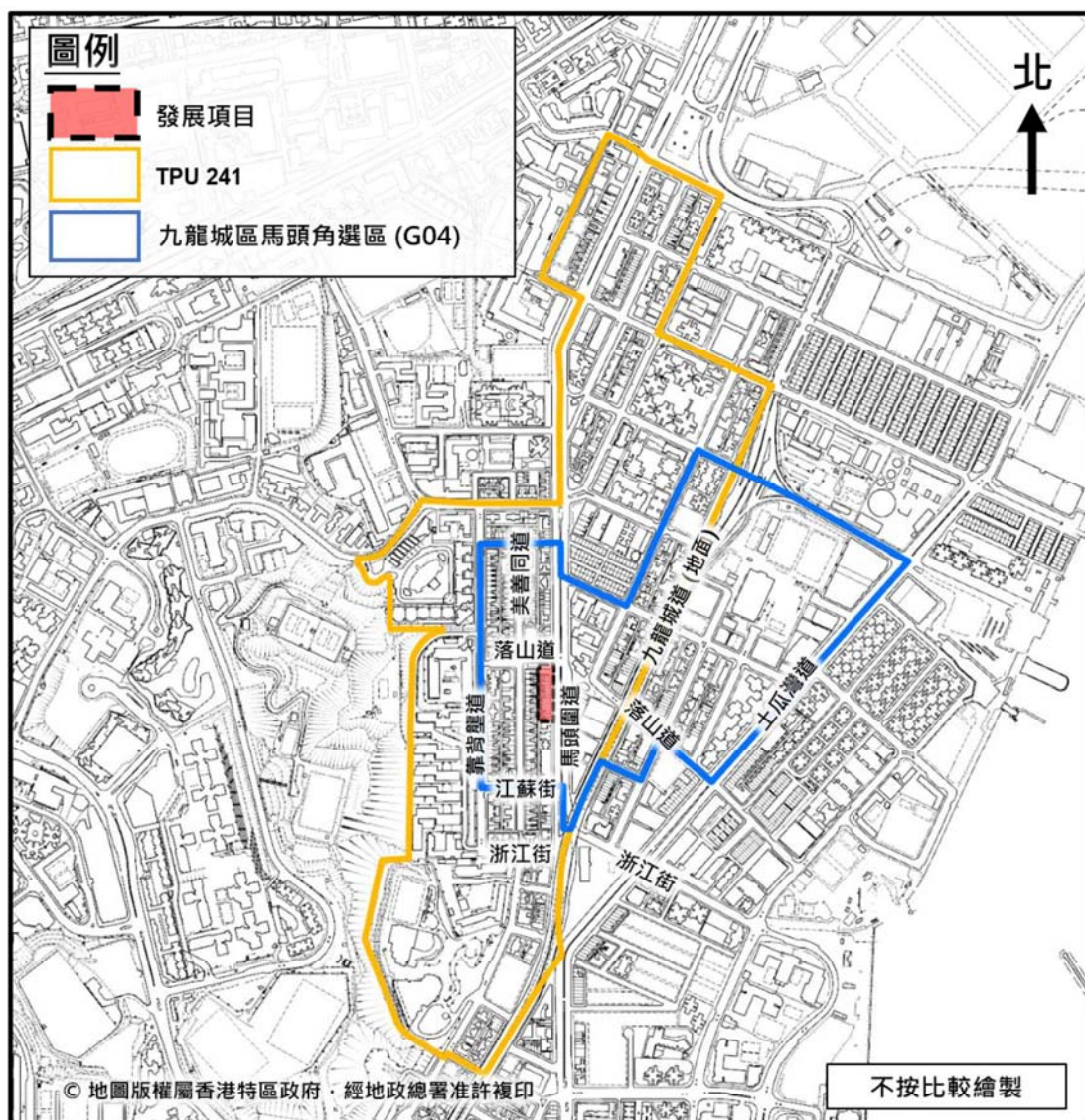


圖 4.1 小規劃統計區第 241 號及九龍城區議會馬頭角選區 (G04) 界線 (2020 - 2023 年)*

*由於第 7 屆區議會一般選舉尚未有人口普查數據，因此本報告採用了第 6 屆區議會 (2020 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日) 馬頭角選區 (G04) 的選區分界。

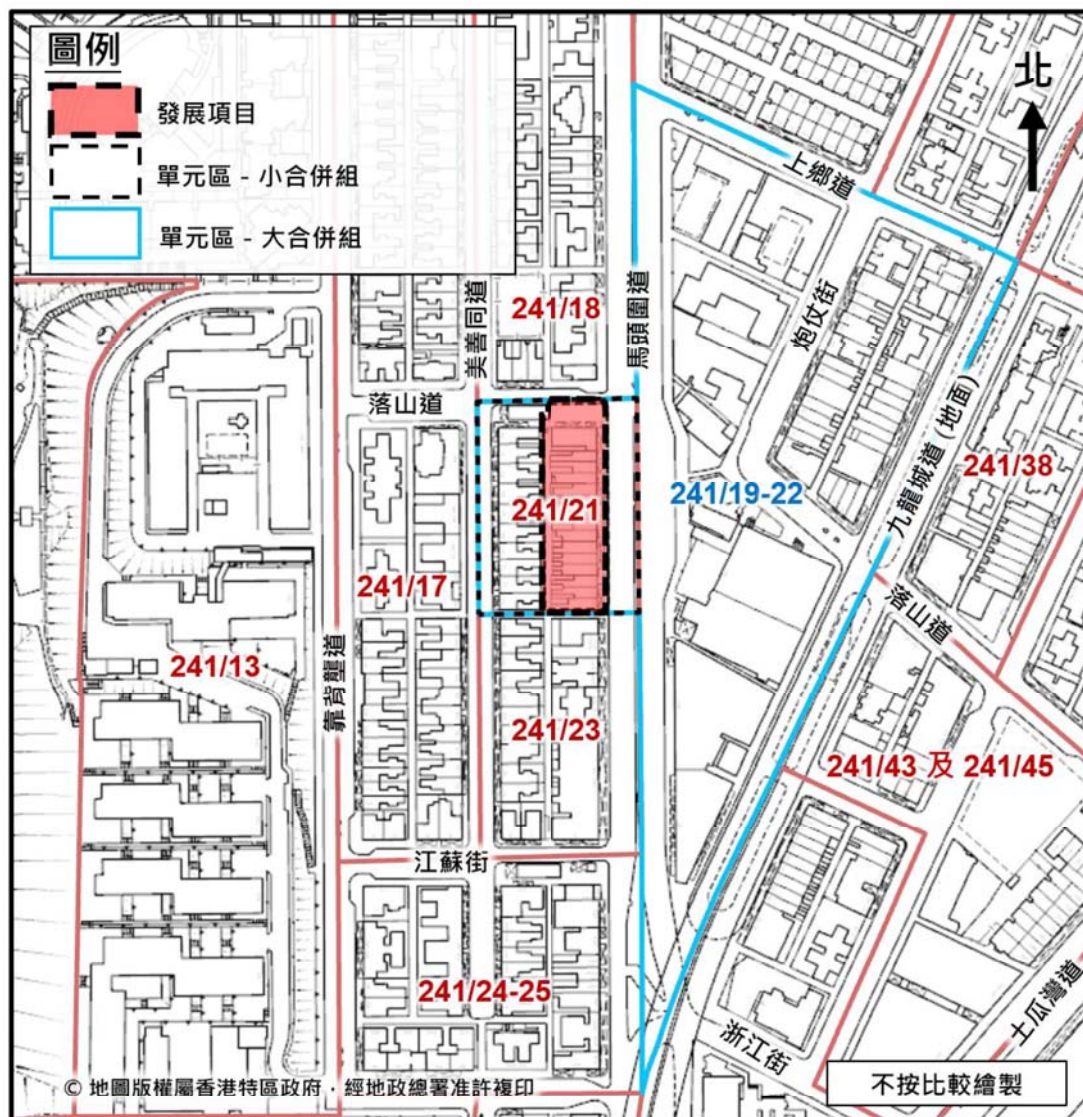


圖 4.2 發展計畫所在的單元區界線

九龍城區的房屋及人口特徵概覽

- 4.6 2021 人口普查顯示九龍城區的人口約為 410,634。就入息中位數而言，馬頭角選區 (G04) (2020-2023) 的入息中位數為\$25,140，低於九龍城區的中位數，即\$30,010。第二階段社會影響評估將以凍結人口調查數據確定發展項目內的住戶收入水平及社會特徵，包括現正接受綜合社會保障援助 (綜援) 的住戶數目。
- 4.7 2021 人口普查統計結果顯示九龍城區內大部份的住宅單位為私人樓宇 (約 73%)，高於全港平均數 (約 53%)。與此同時，區內有約 26% 的住宅單位為公共租住房屋或資助出售房屋，遠低於全港平均數 (約

46%)。餘下約 1% 為其他類型房屋，包括非住宅用房屋及臨時房屋。馬頭角選區 (G04) (2020-2023) 內並沒有公共租住房屋 (公屋) 或居者有其屋計劃 (居屋)。然而，香港房屋協會轄下的樂民新村 (出租屋邨) 雖不包括在馬頭角選區 (G04) 的範圍，但包括在小規劃統計區第 241 號的範圍內。

住戶結構

- 4.8 根據發展項目內建築物的核准一般建築圖則顯示，發展項目內估計合共有 90 個上層住宅單位 (不包括用作商舖及/或辦公室用途的地面單位)。2021 年人口普查統計結果顯示全港及九龍城區的同屋共住戶數約為 1.0，即一個單位平均只有一個住戶。然而，按市建局推行重建項目所得的經驗，由於部份單位或被分間成劏房，居住環境擠迫而且不太理想，因此本評估假設發展項目內樓宇的同屋共住戶數為 2 戶，即預計發展項目內約有 180 個住戶。鑑於部份單位可能被分間，實際住宅單位總數可能有別於核准一般建築圖則所示。項目開展時進行的凍結人口調查將核實發展項目內的住戶結構。
- 4.9 據 2021 年人口普查所見，發展項目位於的單元區 – 大合併組中，一人住戶 (27%) 及兩人住戶 (41%) 分別「略高」及「高」於九龍城區及全港比例。而三人或以上住戶 (32%) 則低於九龍城區及全港比例 (見表 4.1)。發展項目的實際住戶類型的比例將於第二階段社會影響評估中核實。

表 4.1 按地區劃分的一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶比例

	一人住戶	兩人住戶	三人或以上住戶
單元區 – 大合併組 第 241/19-22 號	27%	41%	32%
馬頭角選區 (G04)	25%	33%	42%
小規劃統計區第 241 號	25%	29%	46%
九龍城區	22%	28%	50%
全港	20%	29%	51%

4.10 按人口普查結果及以上第 4.5 段所指，市建局根據人口統計結果及過往經驗，估計發展項目內的平均住戶人數約為 2.1 人，低於九龍城區（即 2.7）及全港（即 2.7）的平均住戶人數。本評估採用了較低的平均住戶人數作估算，以反映過往的市建局項目存有分間單位或板間房，並假設這些單位大都是一人或兩人居住。

人口

4.11 根據所估算平均住戶人數（即 2.1）及住戶數目（即 180），估計發展項目內人口約有 380 人。第二階段社會影響評估將核實發展項目內受影響的住戶、屋宇單位及人口數字。

4.12 表 4.2 比較了不同地區劃分下的工作人口和長者人口（即 65 歲或以上）的百分比。在發展項目所處的單元區 – 大合併組中，工作人口百分比均略高於九龍城區及全港的百分比。與此同時，其長者人口百分比與九龍城區及全港的百分比相約。儘管如此，市建局推行發展項目時亦會特別關注長者的需要。

表 4.2 按地區劃分的工作及長者人口百分比

	工作人口百分比	長者人口百分比
單元區 – 大合併組 第 241/19-22 號	55.2%	19.1%
馬頭角選區 (G04)	48.1%	24.5%
小規劃統計區第 241 號	49.8%	23.8%
九龍城區	49.7%	20.1%
全港	49.7%	19.6%

4.13 表 4.3 顯示單元區 – 大合併組、馬頭角選區 (G04)、小規劃統計區第 241 號及九龍城區的少數族裔人口百分比與全港百分比相約。然而，市建局推行發展項目時將特別關注少數族裔人士的需要。凍結人口調查及第二階段社會影響評估將核實少數族裔住戶數目及人口。

表 4.3 按地區劃分的少數族裔人口百分比

	少數族裔人口百分比
單元區 – 大合併組 第 241/19-22 號	9.1%
馬頭角選區 (G04)	7.7%
小規劃統計區第 241 號	9.6%
九龍城區	10.7%
全港	8.4%

4.14 表 4.4 比較了按地區劃分的自住業主及租客百分比。按單元區 – 大合併組的資料估計，發展項目內的租客百分比與其他地區劃分的百分比相約。市建局考慮到舊區有不少住宅樓宇被分間出租以及過往推行重建項目的經驗，估計發展項目內的租客佔 70%。凍結人口調查及第二階段社會影響評估將核實相關數據。

表 4.4 按地區劃分的自住業主及租客百分比

	自住業主百分比	租客百分比
單元區 – 大合併組 第 241/19-22 號	45%	55%
馬頭角選區 (G04)	55%	45%
小規劃統計區第 241 號	46%	54%
九龍城區	47%	53%
全港	49%	51%

4.15 表 4.5 顯示單元區 – 大合併組及區議會選區的所有屋宇單位類型的家庭住戶的每月租金中位數明顯高於小規劃統計區、九龍城區及全港水平，這可能是因為該單元區 – 大合併組及區議會選區內均沒有包括租金遠低於私人樓宇的公共租住房屋。至於私人永久性房屋的家庭住戶每月租金中位數，單元區 – 大合併組及區議會選區的每月租金中位數則低於九龍城區及全港水平，這可能是由於發展項目附近的樓宇條件和居住環境較一般私人住宅為差，導致租金中位數較低。

表 4.5 按地區劃分的家庭住戶每月租金中位數

	所有屋宇單位類型的家庭住戶每月租金中位數	私人永久性房屋的家庭住戶每月租金中位數
單元區 - 大合併組 第 241/19-22 號	\$6,000	\$6,000*
馬頭角選區 (G04)	\$8,000	\$8,000*
小規劃統計區第 241 號	\$3,800	N/A**
九龍城區	\$4,000	\$11,470
全港	\$2,900	\$11,000

* 由於單元區 - 大合併組第 241/19-22 號及馬頭角選區 (G04) 內的屋宇單位並沒有公營房屋，因此估計私人永久性房屋的每月租金中位數等同所有屋宇單位類型的每月租金中位數。

**由於小規劃統計區第 241 號包括了香港房屋協會轄下的樂民新村 (出租屋邨)，因此其所有房屋的家庭住戶每月租金中位數並不同私人永久性房屋的每月租金中位數。

4.16 項目開展後進行的第二階段社會影響評估將更細明分析發展項目內的人口及社會經濟特徵。

5 房屋及環境狀況

樓齡、樓宇狀況及居住環境

- 5.1 發展項目涉及 3 至 9 層高的住宅樓宇。除了位於馬頭圍道 344 號的一幢 3 層高沒有任何歷史建築評級的戰前樓宇沒有核准一般建築圖則記錄落成年份外，其餘樓宇於 1955 至 1969 年落成，樓齡達 55 至 69 年。根據核准一般建築圖則記錄，項目範圍內的樓宇主要准許樓上作住宅用途，地下作非住宅用途（包括閣仔及閣樓）。根據核准一般建築圖則及實地觀察所見，所有樓宇均沒有設置升降機。
- 5.2 根據 2024 年 7 月土地註冊處資料，發展項目內所有樓宇業權均分散。另外，根據民政事務總署 - 大廈管理「香港私人大廈電腦資料庫」（2024 年 6 月）的資料，發展項目內的 15 幢樓宇中，有 5 幢（約 33%）屬「三無」樓宇，即沒有業主立案法團、沒有任何居民組織及沒有管理公司管理。
- 5.3 據 2024 年 6 月市建局的樓宇狀況勘察結果資料顯示，在發展項目內的 15 幢私人樓宇之中有 9 幢樓宇（約 60%）屬「欠缺維修及保養」或「維修及保養欠佳」的類別。根據市建局的經驗及顧問意見，樓宇若屬於「欠缺維修及保養」或「維修及保養欠佳」的類別，其結構、組件、飾面及裝置設施等已開始老化，有需要進行大型維修工程。
- 5.4 根據屋宇署於 2024 年 6 月的資料顯示，發展項目內的 15 幢私人樓宇之中，有 13 幢樓宇尚未遵從消防安全指示，有 1 幢樓宇收到按《建築物條例》(香港法例第 123 章)《條例》第 26 條關於危險建築物所發出的命令而尚未遵從，有 3 幢樓宇尚未遵從按《條例》第 28 條所發出的渠務修葺令。此外，有 11 幢樓宇已收到屋宇署按《條例》第 30B 條所發出的強制驗樓書面通知而尚未遵從。

- 5.5 截至 2024 年 6 月，發展項目內有 12 幢樓宇參加了「樓宇更新大行動 2.0」的復修工作，6 幢樓宇參加了「公用地方維修資助計劃」，3 幢樓宇參加了「消防安全改善工程資助計劃」，進行改善工程。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），並不包括私人單位內的復修工作。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，亦需要定期進行樓宇復修，才能避免樓宇狀況惡化至失修。
- 5.6 從 2024 年 6 月的非滋擾性實地觀察所見，發展項目內的樓宇有一些原有單位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記錄於第二階段社會影響評估報告內。

現時用途

- 5.7 根據 2024 年 6 月的非滋擾性實地觀察，發展項目樓宇內大部份上層單位均為住宅，小部份上層單位疑似用作商業用途。地下單位則用作非住宅用途或疑似空置，這些地下處所主要從事室內設計、醫療保健、工程、零售及餐飲等業務。而在馬頭圍道 324 號的地面，亦發現有一間靠牆舖毗鄰發展項目的邊界。發展項目內的詳細用途將於凍結人口調查時進一步確定及記錄於第二階段社會影響評估報告內。

規劃意向及周邊已規劃發展

- 5.8 發展項目在《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/ K10/30》上被劃作「住宅（甲類）」及「道路」地帶。「住宅（甲類）」地帶主要是作高密度住宅發展，而在建築物的最低三層，商業用途屬經常准許的用途。發展項目位於馬頭圍道以西的住宅群，周邊主要為地下設有商舖的住宅發展。
- 5.9 如以上第 2.1 段所述，發展項目西面緊鄰市建局靠背壟道／浙江街發展計劃（CBS-2:KC）。該發展計劃旨在落實 2018 年及 2019 年政府《施政報告》中提及的合作社樓宇重建試點項目，並依據《市區重建局條例》第 25 條的規定以發展計劃形式進行及於 2024 年 2 月獲行政長官會同行政會

議核准。CBS-2:KC 擬議規劃作高密度住宅用途，並提供政府、機構或社區設施及商業或零售、地面休憩用地及公眾停車場等設施。如第 2.4 段所述，發展項目將與毗鄰的 CBS-2:KC 作整體規劃，以發揮協同效應，為該區帶來更大的規劃裨益。

交通及行人網絡

- 5.10 發展項目東面緊連的馬頭圍道為交通流量較高的主要幹線，連接馬頭涌道及漆咸道北通往香港島及東九龍地區。項目周邊的其他道路，包括落山道、美善同道、靠背壟道、江蘇街及浙江街則為交通流量相對較少的區內幹道，主要服務周邊住宅群，以滿足區內居民日常上落客及交通需要。
- 5.11 發展項目內的人流主要來自匯集不少地舖及公共交通服務（包括專營巴士及專線小巴）的馬頭圍道。
- 5.12 發展項目緊鄰土瓜灣港鐵站，並鄰近 2 個車站出口，包括一個緊連項目北面位於的落山道 B 出口及另一個位於項目南面江蘇街的 C 出口。兩個港鐵站出口為該區帶來不少往來該站、發展項目及馬頭圍道以西住宅群的人流。
- 5.13 CBS-2:KC 計劃擬議的地面及地下行人網絡優化措施，包括將部分美善同道及江蘇街用作興建步行街 / 廣場創造無車環境，及擬議於地面及地下連接土瓜灣港鐵站出口。透過發展項目和 CBS-2:KC 計劃一併進行整體規劃及設計，該區的行人連接性預計能大大增強。

環境衛生

- 5.14 發展項目及周邊主要為住宅樓宇，包括一些合作社樓宇及私人住宅樓宇。除合作社樓宇沒有地舖外，該項目及周邊的私人住宅樓宇多設有用作零售/商業用途的地舖。根據 2024 年 6 月的非滋擾性的現場觀察，發展項目內的後巷及樓宇的公用地方發現有垃圾堆積，造成潛在的環境衛生問題。

6 文化、地區及當區商業活動特色

- 6.1 發展項目及周邊是九龍城區內的土瓜灣舊區，附近主要用於混合商業 / 住宅用途。
- 6.2 馬頭圍道西面一帶以住宅為主，發展項目及其南北周邊毗鄰馬頭圍道的樓宇主要為私人住宅樓宇，並設有地舖作零售/商業用途，例如零售商店，室內設計工作室、診所及餐廳等。
- 6.3 合作社樓宇分布於靠背壟道、美善同道及高山道一帶。如以上第 2.1 及 5.9 段所述，緊鄰發展項目西面並大概毗連浙江街、靠背壟道及落山道的合作社樓宇已被納入合作社樓宇重建試點項目 CBS-2:KC 範圍內，並擬議規劃作高密度住宅發展，並提供政府、機構或社區設施及商業或零售、地面休憩用地及公眾停車場等設施。發展項目將與毗鄰的 CBS-2:KC 作整體規劃，以發揮協同效應，為該區帶來更大的規劃裨益。
- 6.4 發展項目西面較遠處、橫跨靠背壟道，為香港房屋協會轄下的出租屋邨樂民新村。
- 6.5 馬頭圍道東面為政府、機構或社區及休憩用地群，設有落山道休憩處、土瓜灣市政大廈遊樂場、土瓜灣市政大廈暨政府合署，以及多所學校，例如聖公會牧愛小學、基督教香港信義會紅磡信義學校及保良局林文燦英文小學等。
- 6.6 據 2024 年 6 月的實地觀察所見，發展項目內約有 20 間地舖用作零售/商業用途，當中有 5 間地舖用作室內設計工作室。表 6.1 羅列了商舖地址及其實地觀察所見之業務性質。項目開展時進行的凍結人口調查將核實發展項目內的營運者數目及業務性質，並載於第二階段社會影響評估。

表 6.1 發展項目範圍內的地舖商業活動

	地址	現時用途*
1.	馬頭圍道 324 號	(無法確定 - 裝修中)
2.	馬頭圍道 326 號	室內設計
3.	馬頭圍道 328 號	地毯零售
4.	馬頭圍道 330 號	室內設計
5.	馬頭圍道 332 號	(懷疑為空置)
6.	馬頭圍道 334 號	寵物用品零售
7.	馬頭圍道 336 號	(懷疑為空置)
8.	馬頭圍道 338 號	零食零售
9.	馬頭圍道 340 號	燈飾零售
10.	馬頭圍道 342 號	保健服務
11.	馬頭圍道 344 號	室內設計
12.	馬頭圍道 346 號	(懷疑為空置)
13.	馬頭圍道 348 號	室內設計
14.	馬頭圍道 350 號	綜合醫療診所
15.	馬頭圍道 352 號	中醫診所
16.	馬頭圍道 354 號	(懷疑為空置)
17.	馬頭圍道 354A 號	食店
18.	馬頭圍道 354B 號	室內設計
19.	馬頭圍道 354B 號	工程服務
20.	馬頭圍道 324 號靠牆舖	工程服務

(據 2024 年 6 月實地觀察所見)

* 凍結人口調查及第二階段社會影響評估將核實商業活動性質及資料

7 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 圖 7.1 顯示了發展項目 500 米半徑範圍內現有的公眾休憩用地及政府、機構或社區設施。
- 7.2 落山道休憩處及土瓜灣市政大廈遊樂場為最接近發展項目的休憩用地。此外，在發展項目 500 米半徑範圍內亦有多個公眾休憩用地，包括位於項目西南面的高山道公園、西面的靠背壟道遊樂場、東南面的馬頭圍道 / 土瓜灣道花園、東北面稍遠處的土瓜灣遊樂場和牛棚藝術公園，以及東南面稍遠處的海心公園。這些公眾休憩用地為該區提供動態康樂設施，如籃球場、排球場和足球場等以及靜態康樂設施如休憩處等，供公眾享用。
- 7.3 發展項目的 500 米半徑範圍內有不少政府、機構或社區設施，包括位於項目東面、毗連馬頭圍道的土瓜灣市政大廈暨政府合署。此外，發展項目的 500 米半徑範圍內亦設有不少教育設施，包括小學和中學。
- 7.4 發展項目附近亦設有不少社會福利服務單位，包括家庭及兒童福利服務、社會保障、安老服務、康復及醫療社會服務及青少年服務等。表 7.1 羅列了發展項目 500 米半徑範圍內現有的社區設施及社會福利服務單位。
- 7.5 展望未來，當 CBS-2:KC 重建完成後，CBS-2:KC 計劃內將提供佔地不少於不少於 2,400 平方米的地面步行街 / 廣場以及面積不少於 400 平方米的地面休憩用地，另供面積不少於 4,500 平方米的政府、機構或社區設施，滿足社區需要。
- 7.6 發展項目透過與毗鄰 CBS-2:KC 計劃作整體規劃及一體化設計，以發揮協同效應。發展項目在設計上將與毗鄰 CBS-2:KC 計劃擬議的休憩用地相連，增強行人網絡的連接性，供公眾享用。現有的政府、機構及社區設施，連同 CBS-2:KC 計劃所擬議的新設施大致能滿足當區需要。

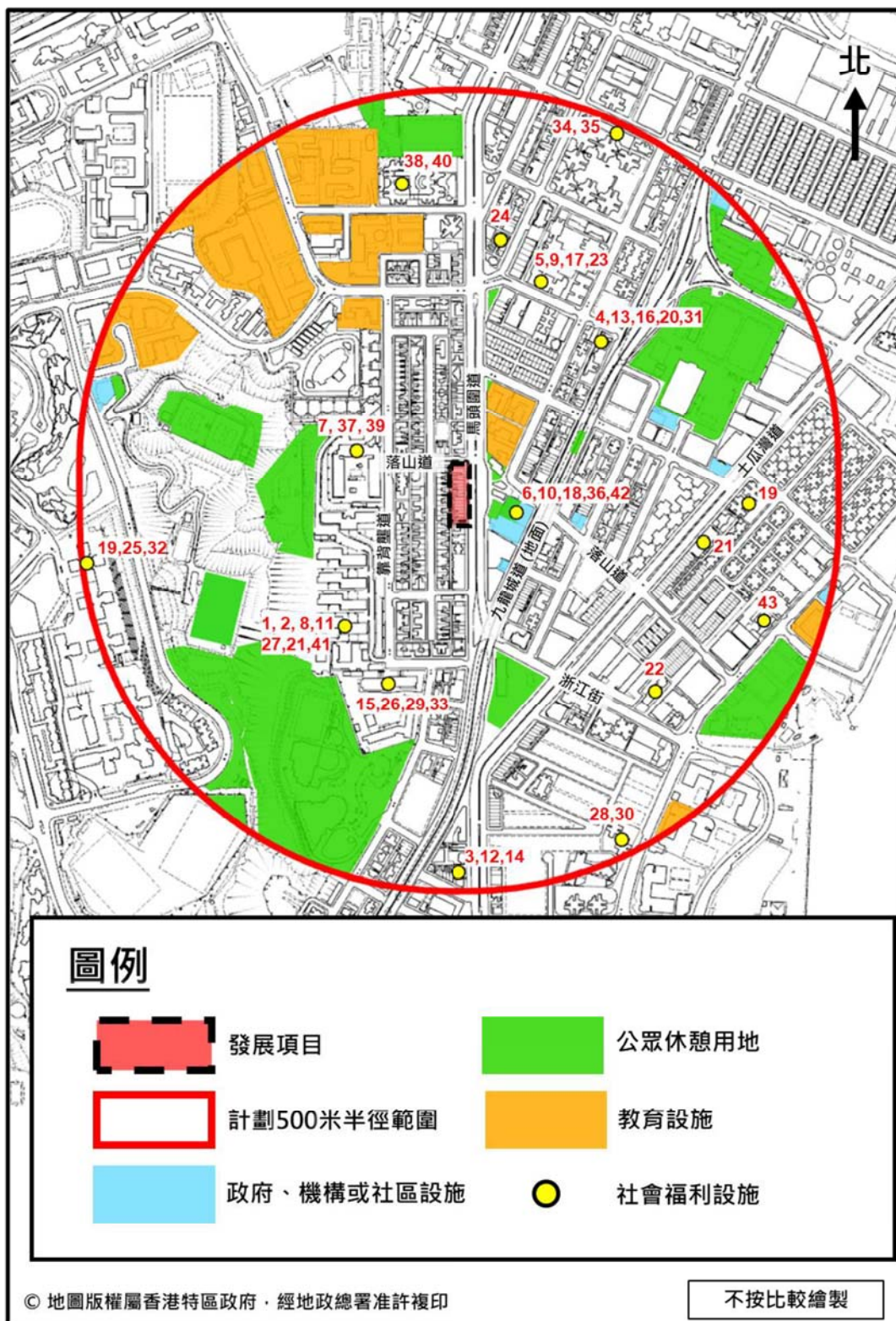


圖 7.1 發展項目 500 米半徑範圍內現有的社區設施、休憩及社會福利服務單位

來源：社會福利署網頁 – 本區服務概覽：(九龍城區) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 (時為 2024 年 6 月)；空間數據共享平台 – 衛生署轄下的診所及健康中心、醫院管理局轄下的醫院、醫院管理局轄下的普通科門診診所以及醫院管理局轄下的專科門診診所 (時為 2024 年 6 月)

表 7.1 發展項目 500 米半徑範圍內現有的社區設施及社會福利服務單位

社區設施 / 服務單位		營運機構	地區
A. 家庭及兒童福利服務			
<i>機構為本加強院舍專業人員支援服務</i>			
1.	院舍專業輔導支援服務	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
<i>緊急 / 短期兒童之家照顧服務</i>			
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
<i>幼兒中心延長時間服務</i>			
3.	保良局陳黎惠蓮幼稚園暨幼兒園	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
4.	嗇色園主辦可愛幼兒園	嗇色園	九龍九龍城九龍城道 55 至 61 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
<i>家務指導</i>			
5.	馬頭圍綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B-5 號 F 中華商場 2 樓 3 號室
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
<i>家庭生活教育</i>			
7.	九龍城區家庭生活教育組	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新村 G 座地下
<i>寄養服務</i>			
8.	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
<i>綜合家庭服務中心</i>			
9.	馬頭圍綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B-5 號 F 中華商場 2 樓 3 號室
10.	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
<i>鄰里支援幼兒照顧計劃</i>			

社區設施 / 服務單位		營運機構	地區
11.	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
<i>幼兒暫託服務</i>			
12.	保良局陳黎惠蓮幼稚園暨幼兒園	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
13.	嗇色園主辦可愛幼兒園	嗇色園	九龍九龍城九龍城道 55 至 61 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
<i>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</i>			
14.	保良局 - 陳黎惠蓮幼稚園暨幼兒園	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
15.	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
16.	嗇色園 - 可愛幼兒園	嗇色園	九龍九龍城九龍城道 55 至 61 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
B. 社會保障			
<i>社會保障服務</i>			
17.	九龍城社會保障辦事處	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B 至 5 號 F 中華商場 2 樓 2 室
18.	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
C. 安老服務			
<i>合約院舍</i>			
19.	保良局王午年耆樂居	保良局	九龍何文田邨采文樓及綺文樓地下及 1 字樓
<i>長者社區照顧服務券計劃</i>			
20.	順恩護老中心有限公司	順恩護老中心有限公司	九龍土瓜灣九龍城道 55-61 號同興花園 2 樓
21.	美景護老院有限公司	美景護老院有限公司	九龍土瓜灣土瓜灣道 323-329 號奕賢大廈 1 字樓
22.	嘉瑞園日間護理中心(紅磡)	嘉濤(香港)控股有限公司	九龍土瓜灣浙江街 22 號同順興大廈地下 1 及 2 號舖

社區設施 / 服務單位		營運機構	地區
23.	輝濤中西結合安老院	嘉濤(香港)控股有限公司	九龍土瓜灣馬坑涌道 3A-3C 號地下 1 號舖部分、1 字樓及 2 字樓
24.	和悅會(土瓜灣)	和悅社會企業有限公司	九龍土瓜灣北帝街 21-25 號滙川大廈一樓全層
25.	保良局好幫手(何文田)	保良局	九龍何文田邨采文樓及綺文樓地下及一樓
長者地區中心			
26.	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
機構為本加強院舍專業人員支援服務			
27.	東華三院機構為本加強院舍專業人員支援服務	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
綜合家居照顧服務			
28.	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
29.	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 111 號樂民新村 H 座地下
長者鄰舍中心			
30.	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
31.	九龍城活齡中心	香港家庭福利會	九龍土瓜灣九龍城道 55-61 號同興花園 2 座 1 樓
暫託服務			
32.	保良局王午年耆樂居	保良局	九龍何文田邨采文樓及綺文樓地下及 1 字樓
長者支援服務隊(設於長者地區中心)			
33.	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			
庇護工場			
34.	匡智會 - 馬頭角工場	匡智會	九龍土瓜灣馬頭角道 33 號欣榮花園平台三樓
職業康復延展計劃			

社區設施 / 服務單位		營運機構	地區
35.	匡智會 - 馬頭角工場	匡智會	九龍土瓜灣馬頭角道 33 號 欣榮花園平台三樓
E. 違法者服務			
感化及社會服務令辦事處			
36.	九龍城感化及社會服務 令辦事處 (分處)	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
F. 青少年服務			
課餘託管津助計劃			
37.	樂民兒童及家庭綜合活 動中心	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新村 G 座 地下
38.	香港青年協會 - 賽馬會 農圃道青年空間	香港青年協會	九龍土瓜灣農圃道 11 號地 下
兒童中心暨閱覽室			
39.	樂民兒童及家庭綜合活 動中心	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新村 G 座 地下
綜合青少年服務中心			
40.	香港青年協會 - 賽馬會 農圃道青年空間	香港青年協會	九龍土瓜灣農圃道 11 號地 下
學校社會工作服務			
41.	學校社會工作部	香港基督少年軍	九龍土瓜灣樂民新村 A 座 地下
G. 公共醫療設施			
42.	順德聯誼會梁銶琚診所	順德聯誼會	九龍土瓜灣馬頭圍道 165 號市政大廈暨政府合署二 樓
43.	九龍城地區康健站	九龍樂善堂	九龍土瓜灣旭日街 9 號港 圖灣地下

來源：社會福利署網頁 - 本區服務概覽：(九龍城區) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 (時為 2024 年 6 月)；空間數據共享平台 - 衛生署轄下的診所及健康中心、醫院管理局轄下的醫院、醫院管理局轄下的普通科門診診所以及醫院管理局轄下的專科門診診所 (時為 2024 年 6 月)

8 潛在社會影響初步評估及紓緩措施

潛在社會影響

- 8.1 發展項目估計將影響約 180 個住戶，涉及約 380 人。據非滋擾性調查及現場觀察所見，項目範圍內約有 20 間地舖，包括 19 間位於馬頭圍道 324-354 號的地舖及位於馬頭圍道 324 號的西面的靠牆舖。發展項目內亦有部份單位懷疑被分拆成分隔單位或板間房。第二階段社會影響評估將進一步確定受影響住戶及商舖經營者數目。若發展項目落實執行，發展項目範圍內住宅和非住宅單位的佔用人無可避免會受影響。一般而言，發展項目較易影響長者、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。
- 8.2 發展項目透過與毗鄰的 CBS-2:KC 作整體規劃，藉此與毗連的重建項目產生協同效應，為該區帶來更大的規劃裨益。市建局透過重建，重整發展項目內的土地，提升該項目及周邊環境的連接性，營造一個步行友善的社區，同時著手重建項目老舊殘破、沒有升降機、居住環境欠佳（例如有劏房問題）的舊樓。透過重建，受影響住戶，特別是長者，可調遷至擁有現代化配套設施（例如升降機）的新居所，從而改善居住環境。
- 8.3 在「地區為本」的市區更新模式下，發展項目將與 CBS-2:KC 擬議的休憩用地及擬議步行街／廣場，以及馬頭圍道以東的落山道休憩處及土瓜灣市政大廈遊樂場等公共設施產生協同效應，以增強項目東西兩面的連繫性。該項目在重建後預計能提升周邊環境的可達性、連接性，同時美化整體城市景觀。
- 8.4 當發展項目落實進行時，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。發展項目開展後所進行的凍結人口調查及社會影響評估將有助識別有特殊需要的個案如單身長者住戶、長者夫婦、有殘疾人士的家庭或新移民等居民對重建的憂慮，例如影響工作、生計及社區網絡等。

- 8.5 此外, 若項目落實執行, 於工程施工期間, 或會對周邊居民造成缺期的噪音滋擾及不便。

紓緩措施

- 8.6 當發展項目實施時, 受發展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津貼。市建局會安排簡報會, 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。市建局內部一支「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。此外, 一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為發展項目內受影響而需要協助的住戶及商戶提供適當的協助。社區服務隊向「市區更新基金」的董事局負責, 運作完全獨立於市建局。
- 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, 若乎合資格的話, 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 若發展項目實施，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。

適用於住用處所的補償和安置政策

- 8.11 市建局會根據受影響業主物業的市值交吉價，加上適用的特惠津貼，例如自置居所津貼或補助津貼、額外津貼、空置物業津貼及相關費用津貼，作為收購價。
- 8.12 市建局會提供「樓換樓」選擇（取決於當時既定的政策或市區重建策略有否更改），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津貼金額，不會因業主選擇是否參與「樓換樓」安排而有所改變。
- 8.13 根據《市區重建策略》，市建局亦會從體恤角度去評核具特殊情況並符合資格的出租住宅長者業主提供津貼，例如因健康、財政困難或家庭問題等理由未能在受影響物業內居住，並依靠出租受影響物業的租金收入維持生計的長者業主。
- 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。
- 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，符合資格的住宅物業租客可獲特

別津貼或特別安置安排，例如入住公共租住房屋單位或是市建局的安置大廈單位。

適用於非住用處所的補償政策

- 8.17 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，以代替特惠津貼、下段提及的營商特惠津貼及相關費用津貼。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。此外，如業主：i) 於凍結人口調查日及之後一直將其物業維持空置；ii) 在市建局提出首次收購建議的有效期內接受有關收購建議；及 iii) 將其受影響物業交吉出售予市建局，將可獲發金額相等於其物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼。非住宅物業的業主在市建局提出首次收購建議的有效期內接受有關收購建議，可獲發相關費用津貼。
- 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或相當於地政總署在政府收回物業時提供的現行特惠津貼，以較高者為準。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。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《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。
- 8.20 發展項目的物業收購、安置及特惠津貼政策將會根據發展項目作出收購建議時既定的政策。政策在市建局網頁詳細列出，並會在發展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。

- 8.21 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發展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 重建項目無可避免令社區及居民有所得失，對居民、商舖經營者及其員工會因個別情況而造成不同程度的影響。現居住於擠逼或殘破樓宇的居民可能會因現金賠償或安置（當適用時）以致生活環境得以改善而歡迎重建，但部份持份者如商舖經營者就可能希望繼續於現址經營。第二階段社會影響評估將會詳細分析受影響居民、商舖經營者及其員工的各項關注及社會影響。
- 9.2 第一階段社會影響評估概述了發展項目的現況。市建局根據過往推行同類規模及背景項目的經驗，預期發展項目內會有住戶共用單位，平均家庭入息亦會較低。完成凍結人口調查後進行的第二階段社會影響評估將核對本評估所作的假設、分析受影響住戶的需要及評估需就紓緩主要負面社會影響而作出的安排。
- 9.3 發展項目內可見有不少地下商舖，而於上層單位經營的非住宅用途則會於發展項目按《市區重建局條例》第 23 條公布開展後所作的凍結人口調查中確認。大部份地下商業活動在區內十分普遍，商舖經營者將可於附近尋得適當地點繼續經營。第二階段社會評估亦會分析受影響非住戶佔用人的需要。
- 9.4 透過整體規劃，發展項目連同毗鄰的市建局重建項目將發揮協同效應，提升該項目及周邊環境的可達性和連接性，為該區帶來更大的規劃裨益。項目重建後預計能為該區的環境和居民帶來更好的城市規劃及建設。