

市區重建局發展計劃
根據市區重建局條例第25 (3) 條擬備

衙前圍道 / 賈炳達道發展計劃 (KC-017)

第一階段社會影響評估
2022年5月

目次

1	引言.....	2
2	發展計劃背景.....	4
3	歷史背景及地區特色.....	10
4	人口及社會經濟特徵.....	17
5	房屋及環境狀況.....	26
6	地區商業活動特徵.....	31
7	康樂、休憩、社區及福利設施.....	39
8	潛在社會影響初步評估及紓緩措施.....	43
9	總結.....	49

圖目錄

圖 2.1	位置圖及地盤名稱的界線
圖 2.2	九龍城市區更新地區諮詢平台提出的地區定位及形象（圖摘錄自九龍城市區更新計劃）
圖 2.3	發展計劃周邊的市區重建局項目
圖 3.1	位於 KC-017 內 3 幢戰前樓宇和李基紀念醫局的位置
圖 3.2	九龍城具歷史背景及地區特色的地方
圖 3.3	主題步行徑（摘錄自九龍城市區更新計劃）
圖 4.1	九龍城區議會龍城選區（G11）及小規劃統計區第 285 號界線
圖 4.2	發展計劃位處之街段界線
圖 6.1	與街市有關聯的店舖、泰式及潮式餐廳的分布
圖 7.1	發展計劃 500 米半範圍內的社區設施、休憩及社會福利服務單位

表目錄

表 2.1	發展計劃圖內的樓宇街號及地塊
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
表 4.2	按地區劃分的工作及長者人口百分比
表 4.3	按地區劃分的少數族裔人士百分比
表 4.4	按地區劃分的自住業主及租客百分比
表 4.5	按地區劃分的家庭住戶每月租金中位數
表 6.1	地面商業活動
表 7.1	發展計劃 500 米半徑範圍內社區設施及社會福利服務單位

附錄

附錄一	九龍城街市的商業活動
-----	------------

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」。本評估為衙前圍道／賈炳達道發展計劃（發展計劃）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」。鑑於發展計劃位於九龍城區更新地區諮詢平台（諮詢平台）之研究範圍內，本評估將參考諮詢平台於 2014 年委託顧問就九龍城市區更新計劃完成的社會影響評估內容。
- 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 市建局將採用於項目公布後項目開展時進行的凍結人口調查所收集的實際數據進行第二階段社會影響評估。《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報告並應把這些報告公開供公眾參閱。

2 發展計劃

- 2.1 衙前圍道／賈炳達道發展計劃 (KC-017) (「發展計劃」) 位於九龍城區議會龍城選區範圍內，發展計劃包括三個地盤，分別是主地盤 (即地盤 A 及 C2)、北面地盤 (即地盤 B) 及東面地盤 (即地盤 C1)。主地盤包括相連的地盤 A 及地盤 C2，其界線大概毗連賈炳達道，龍崗道，衙前圍道及侯王道。北面地盤 (地盤 B) 位於賈炳達道公園範圍內。東面地盤 (地盤 C1) 的界線大概毗連現有樓宇，太子道東，打鼓嶺道休憩花園及打鼓嶺道。位於衙前圍道 56-66 號的御門·前並不包括在發展計劃範圍內。圖 2.1 展示發展計劃的位置圖及地盤名稱。
- 2.2 發展計劃合共包括 123 個街號的樓宇。下列的表 2.1 列出各地盤所包括的街號和土地。發展計劃的地盤總面積約為 37,061 平方米。最終視乎地盤測量結果和細部設計，淨地盤面積用作計算發展計劃內「住宅 (甲類)」用地地積比約為 25,302 平方米。

表 2.1 發展計劃圖內的樓宇街號及地塊

地盤名稱	包括：
主地盤 (地盤 A 及地盤 C2)	<ul style="list-style-type: none"> • 龍崗道 29 – 59 號 (單數)； • 衙前圍道 66 – 96 號 (雙數)； • 衙前圍道 36 – 54 號及 68 – 84 號 (雙數)； • 南角道 25 – 73 號 (單數)； • 南角道 30 – 62 號 (雙數)； • 賈炳達道 99 號 (李基紀念醫局)； • 侯王道 80 號 (九龍城獅子會健康院)； • 衙前圍道 100 號 (九龍城市政大廈)； • 一段南角道及其行人路； • 一段衙前圍道及其行人路；及

	<ul style="list-style-type: none"> 地盤範圍內若干政府土地上的小巷。
北面地盤 (地盤 B)	現時賈炳達道公園部份範圍；及 賈炳達道公園範圍內「賈炳達道 'B' 變電站」
東面地盤 (地盤 C1)	啟德道 17 – 41 號 (單數)； 衙前圍道 30 – 38 號 (雙數)； 打鼓嶺道 20 – 38 號 (雙數)； 一段啟德道及一段衙前圍道和其行人路；及 地盤範圍內若干政府土地上的小巷。

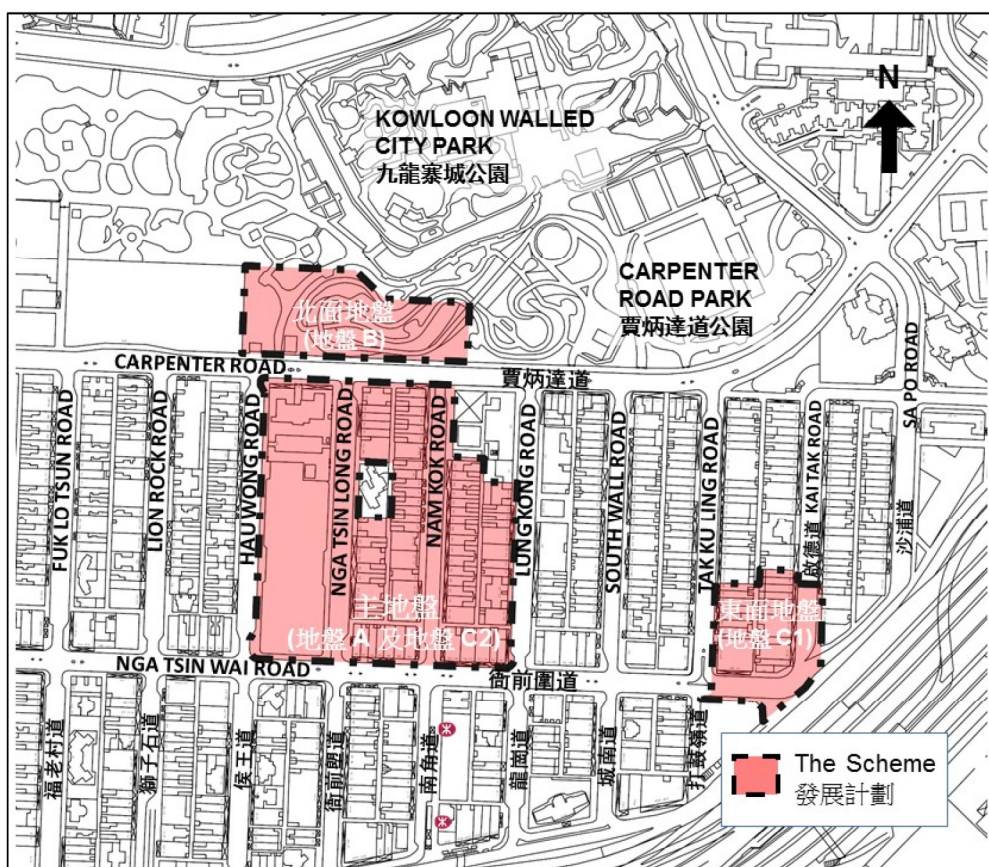


圖 2.1 位置圖及地盤名稱

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：

- 重整及重新規劃有關的市區範圍；
- 在有關的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；
- 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；
- 保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇；
- 在切實可行的範圍內保存地方特色；
- 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 發展計劃位於由諮詢平台所擬備的九龍城市區更新計劃（市更計劃）所訂定的龍塘衙前圍道一帶。根據市更計劃，該一帶地方議擬為「復修及活化優先範圍」，但諮詢平台亦提出「有關建議並不是限制在範圍內進行個別舊樓的重建發展」，並為該小區提出以下地區定位及市區更新願景：

- 小街飲食文化區
- 保留地區的街道活動及歷史文化特色
- 對接啟德發展區的門戶

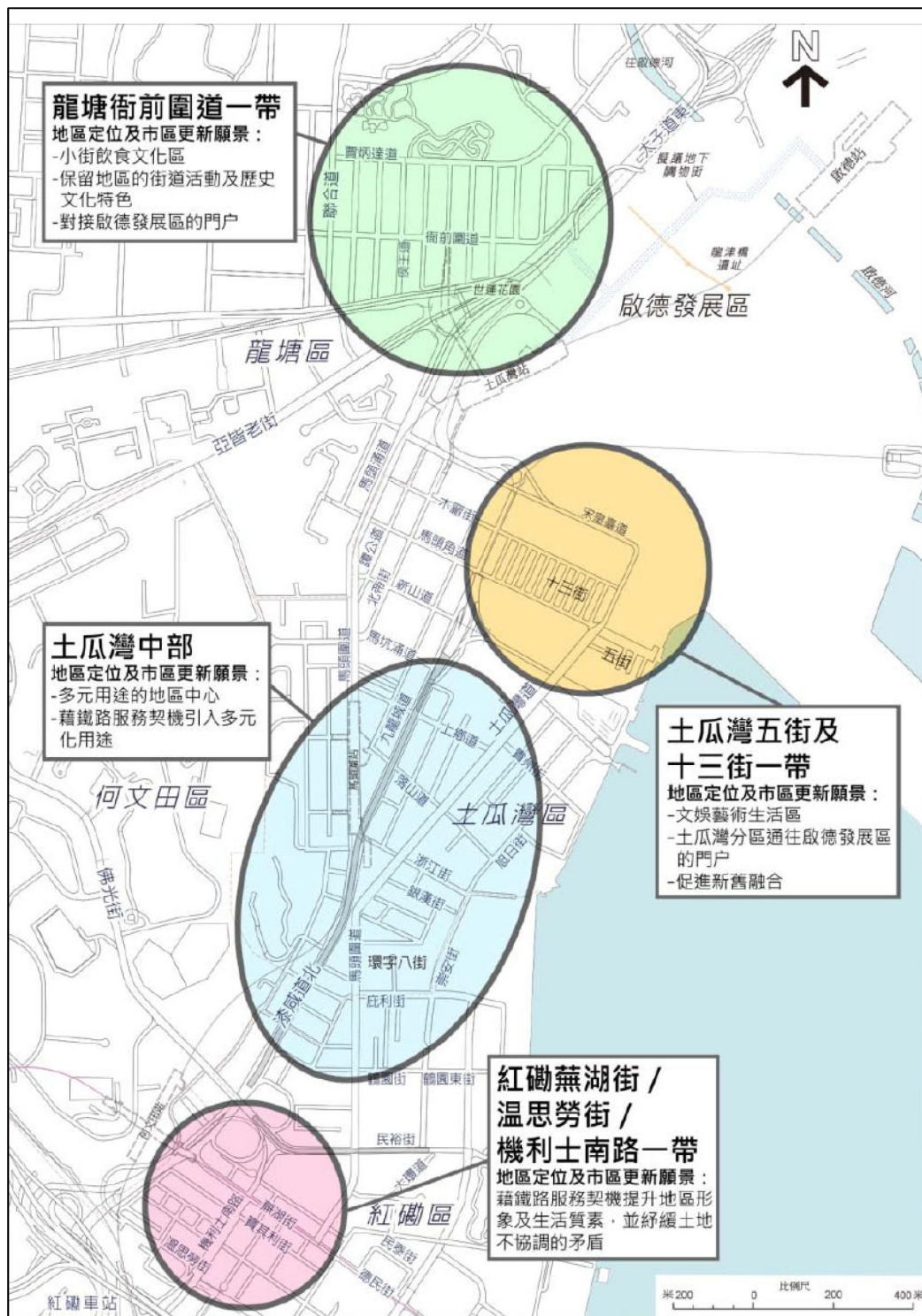


圖 2.2 九龍城市區更新地區諮詢平台建議的地區定位及形象（圖摘錄自九龍城市區更新計劃）

2.5 為達致《市區重建策略》的目標及實踐諮詢平台的一些建議及在近年地區持份者支持的一些當區願景，市建局以地區整體性的重新規劃及重整為市區更新的目標，以九龍城行動區 3（行動區 3）（即龍城區）進行一項地區為本的市區更新研究。按行動區 3 的市區更新研究結果，確立發展計劃可達致上文所述《市區重建策略》及諮詢平台所提出的規劃目標及地區持份者提出的願景，並提議下列主要的方案：

- i. 賈炳達道公園部份範圍由「休憩用地」改劃為「政府、機構或社區」用地，以達致易地重置九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局，減少對現有街市活動及社區設施服務的影響，並按「一地多用」的原則在發展計劃草圖提供約 47,000 平方米地盤總面積作「政府、機構或社區」用地（約現有 3 倍樓面面積）。
- ii. 利用重新分配地盤 C1 及 C2 的地積比，在地盤 C1 建立一個大型的門戶廣場以鞏固其通往啟德發展區的門戶定位，以優化主地盤作為「節點」的發展潛力及於節點內增加住宅單位供應。
- iii. 增設兩個綠化行人步道及市集廣場以連接港鐵站出口，藉此提升南北方向的連接性、易行度及創造地區營造的契機。
- iv. 提供地下公眾停車場以對應區內對泊位的需求，及在其他活化項目就發展計劃範圍外的路邊泊位作擴闊行人路的可行性進行研究。
- v. 透過放寬主地盤（節點）的高度限制至主水平基準以上 160 米，優化地盤的發展潛力，在擠迫的市中心地面提供更多的地面休憩空間，及提供設計的彈性提升視覺景觀及通透性。

2.6 除了發展計劃圖的重建方案，市建局亦擬議在發展計劃圖範圍外的賈炳達道公園進行其他活化工程，重整及提升公園設施及空間佈局，改善與九龍寨城公園之間的通達性及通透性，並藉著美東邨重建的機會提升與美東邨的行人網絡，鞏固其地區文化的重要性。

- 2.7 透過毗連地盤 C1 的打鼓嶺道休憩花園進行其他活化工程，及在衙前圍道一帶進行樓宇修復 (R2) 及活化 (R4) 以產生市區更新的協同效應，進一步鞏固衙前圍道一帶作為「門戶」的定位。

發展計劃周邊的市建局項目 (參閱圖 2.3)

- 2.8 市建局近年於衙前圍道一帶進行多項的市區更新行動。於 2019 年開展啟德道 / 沙浦道發展計劃 (KC-015)，重建殘破的樓宇及重整土地以興建分層地下廣場，作為通往啟德發展區的門戶。KC-015 項目將提供一個可供停泊約 300 架車輛的地下公眾停車場，以紓緩衙前圍道東部一帶對車輛停泊位的需求。該項目已獲行政長官會同行政會議核准，並預計於 2030/31 年完成。
- 2.9 於整體的規劃模式下，市建局在衙前圍道以南及南角道以東數個街號的樓宇，進行樓宇復修 (R2) 及活化 (R4) 的市區更新工作以改善現時的已建設環境。有關的 (R2) 及 (R4) 重點區域方案曾於 2021 年初諮詢九龍城區議會，並獲區議會支持。

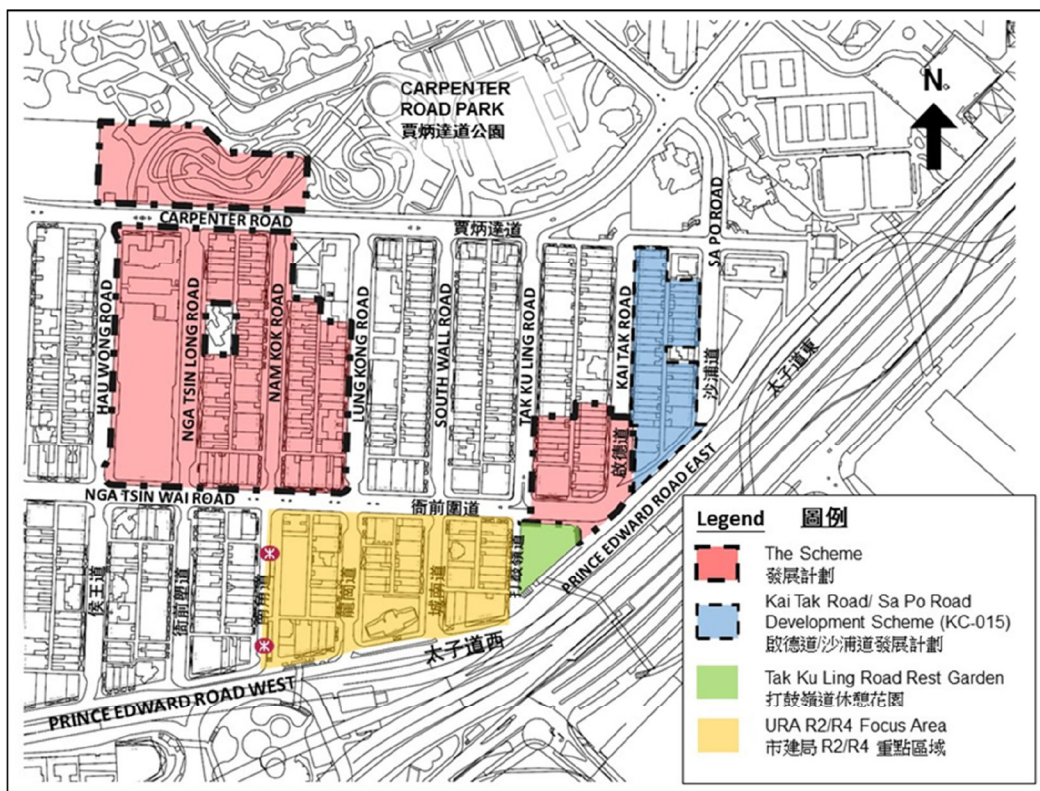


圖 2.3 發展計劃周邊的市區重建局項目

3 歷史背景及地區特色

- 3.1 九龍城的地名源於清朝（1847年）興建九龍寨城以加強九龍半島的防衛而命名。當時大部份村落從事農業、捕魚及開採礦石等經濟活動。由宋朝至明朝期間的海岸，即現今九龍城和土瓜灣一帶伸展至紅磡，屬商船停泊的地方，而當時的九龍城沿海一帶也有不少商店，其中一個市集位於「九龍街」，即由九龍寨城至現時太子道東一帶。

網格街道形態

- 3.2 根據 1845 年的歷史地圖所顯示，發展計劃大約位處當時名為衙前墾的海岸附近。從 1902 年歷史地圖可見已有村落零散分佈在該地區。隨著 1920 年代香港政府在該區推展規劃方案，衙前圍道一帶的街道布局逐漸以網格形態形成並保留至今，並成為該區其中一項獨特的都市形態。

潮州／泰國文化及小街飲食地區特色

- 3.3 諮詢平台指出九龍城是小數族裔人士聚居住的地方，特別是泰國人士。他們在這區已生活了一段很長的時間，特別在九龍城東面更形成一個小泰國社區，並經常可在那裡的地舖找到不少的泰式餐廳和泰式雜貨店。
- 3.4 泰國社群在其節慶時段在該區舉辦多項的傳統文化及社交活動，其中一項是每年四月／五月舉辦名為「撥水節」的節日活動。節慶期間九龍城區內的泰國人士將玉佛像移到設置在打鼓嶺道休憩花園的桌子，並且會有泰國舞蹈表演和向途人撥水作為善意的表現。此外，參與者亦將水和滑石粉混合，彼此或抹到行人的臉以表示祝福。
- 3.5 九龍城在很久之前已有村落的出現，區內亦蘊藏傳統中國文化，例如潮州文化，這都可以在節慶和祭典活動中展現出來，盂蘭節便是區內其中一項主要的文化活動。每年農曆七月的一整月，香港居住的潮州人士會在盂蘭節舉辦拜祭神靈祖先和超度鬼魂等祭祀活動。一群居住在東頭邨的居民通常會在賈炳達道公園舉行盂蘭勝會。另一潮州組織名為「九龍潮僑盂蘭勝會」則通常會在亞皆老街球場舉行盂蘭節日活動。此外，香港

郭汾陽崇德總會通常會在農曆十二月在九龍城舉行祭祖大典。下列兩項活動已納入香港首份非物質文化遺產清單中的「社會實踐、儀式、節慶活動」類別：

- 九龍城潮僑街坊盂蘭勝會
- 九龍城汾陽郭氏祭祖

3.6 衙前圍道一帶除了是住宅區外，亦是香港一個著名的小街飲食文化區，區內餐廳提供各式各樣地方的菜式，特別是潮式和泰式食品。區內餐廳主要集中在南角道和城南道一帶，尤其是泰式餐廳。在發展計劃範圍內的一段衙前圍道可找到四間潮式食品店。根據市建局委託顧問撰寫的九龍城行動區 3 地區歷史研究報告的資料，這些店舖已在區內營業最少超過 25 年，而售賣的食品包括自家制潮州肉丸、潮州醋、醃制菜及潮州魚飯等。

3.7 市建局委託顧問於 2019 年進行的調查發現，行動區 3 內的餐廳中，大約有 23% 及 5% 的餐廳分別屬於泰式和潮式。除此之外，亦有為數不少的地面商店售賣泰式和潮式食品，再加上餐廳菜式選擇多，尤其以本地茶餐廳及泰國菜為主，每逢用膳時間也可見大批外區的市民前來。區內餐廳菜式選擇多已成為九龍城其中一個主要的特徵，本報告的第六章羅列了發展計劃內的商業活動類別。有見及此，市建局考慮向發展計劃內一些具地區特色的行業營運者提供特別安排，包括過渡性及固定地方的遷置安排，期望他們能夠繼續原區經營，保留地區特色。有關計劃需在發展計劃草圖獲核准後才能落實。市建局將透過第二階段社會影響評估收集有關行業的經營資料，為上述措施作進一步的準備並訂定合適的回遷安排。

九龍寨城公園

3.8 賈炳達道公園的東北面連接九龍寨城公園，公園內可見到原九龍寨城的築跡。九龍寨城建於用作九龍半島的軍事及政府行政用途，部份圍牆於日治期間被拆掉用作擴建機場跑道。1950 年代中國內地難民湧入香港，他們部份選擇在九龍寨城定居，人口突增對該區衍生治安問題。英國殖

民政府與中國政府於 1987 年達成清拆九龍寨城協議，於拆卸後原址興建公園，清拆工程於 1993 年完成後九龍寨城公園亦於 1995 完成。九龍寨城公園是當區其中一個富有歷史價值的地方，公園內的原衙門建築及南門遺址均按《古物及古蹟條例》列為法定古蹟。

龍津石橋

- 3.9 啟德發展區內的龍津石橋建於 1873 至 1875 年，是昔日位於九龍城海岸線的碼頭。龍津石橋獲古物古蹟辦事處界定為香港具考古研究價值的地點，並強烈建議在啟德發展區原址保留石橋遺跡。除龍津石橋遺跡外，早前的考古發掘中亦發現接官亭及建於 1924 年及 1930 年代的部分海堤遺跡。

宋王臺花園

- 3.10 宋王臺花園內的宋王臺石刻是古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。宋朝被元朝軍隊於 1279 年推翻後，後人為了紀念兩位南宋皇帝曾南逃流亡到此，在大石刻上「宋王臺」三個字。1941 年，在香港日佔時期，日軍擴建啟德機場時炸毀了整塊巨石，帶有「宋王臺」字樣的岩石依然完好無損。香港解放後，興建了宋王臺花園以保育歷史遺跡。

衙前圍村

- 3.11 衙前圍村為市區圍村。過去二十年間，約有三分之二、樓高一至兩層的村屋遭私人業主拆卸，剩餘的原建築物破舊失修。市區重建局現正就衙前圍村項目進行考古影響評估。

歷史建築

- 3.12 市建局委託保育建築顧問為發展計劃一帶進行地區歷史研究，以了解當區的歷史原貌和嘗試找出一些值得保留的歷史建築。此外，古物諮詢委員會最近亦將李基紀念醫局納入有待評級的新項目。因此，本局委託的

保育建築顧問亦就該區有代表性的建築進行歷史評估。初步評估反映在發展計劃範圍內有三幢戰前建築有一定程度的歷史／建築／社會文化價值，而初步評估亦評估了李基紀念醫局的歷史價值和組合價值，認為一些特徵定義元素，例如基石和石碑等可考慮保留下來，以表示其獨特的文物價值。初步評估也反映了由於未能進入樓宇內部，有關評估有一定的限制。當項目開展後及上述私人物業由市建局收購後，將可進行更詳細的室內評估，以確定樓宇的保育價值。

3.13 圖 3.1 顯示發展計劃範圍內三幢戰前樓宇及李基紀念醫局的位置。圖 3.2 顯示由諮詢平台及古物古蹟辦事處界定為在那部份九龍城具歷史背景及地區特色的地方。

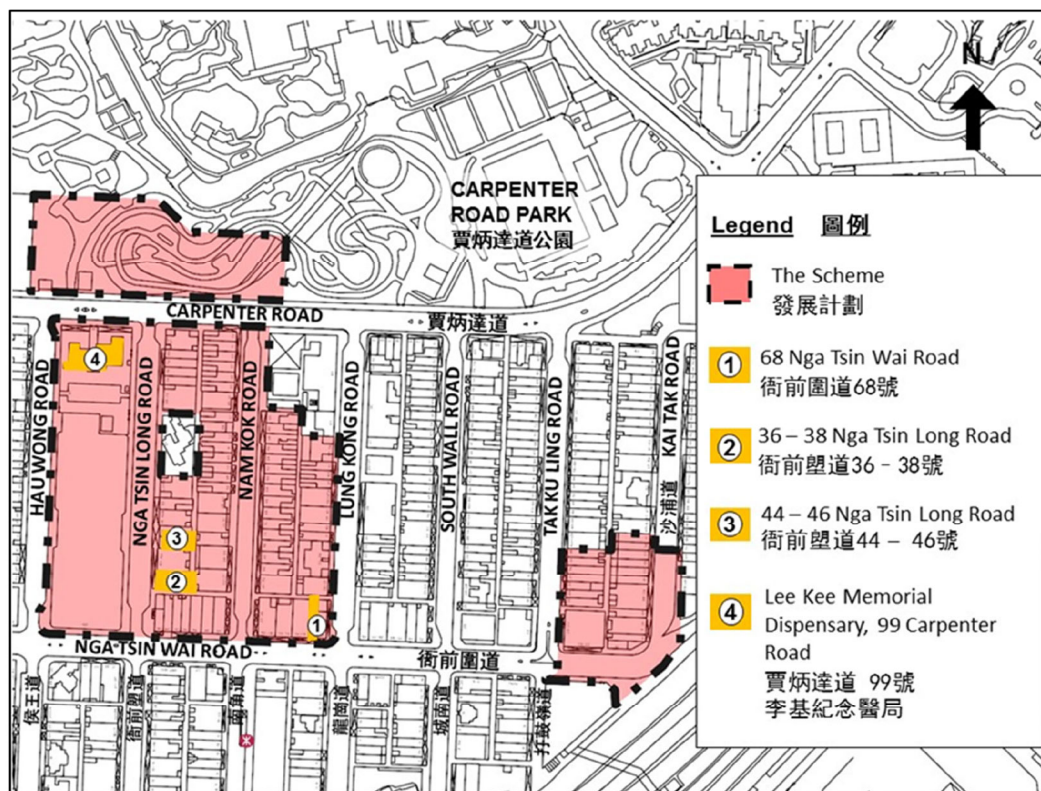


圖 3.1 KC-017 範圍內三幢歷史建築及李基紀念醫局位置

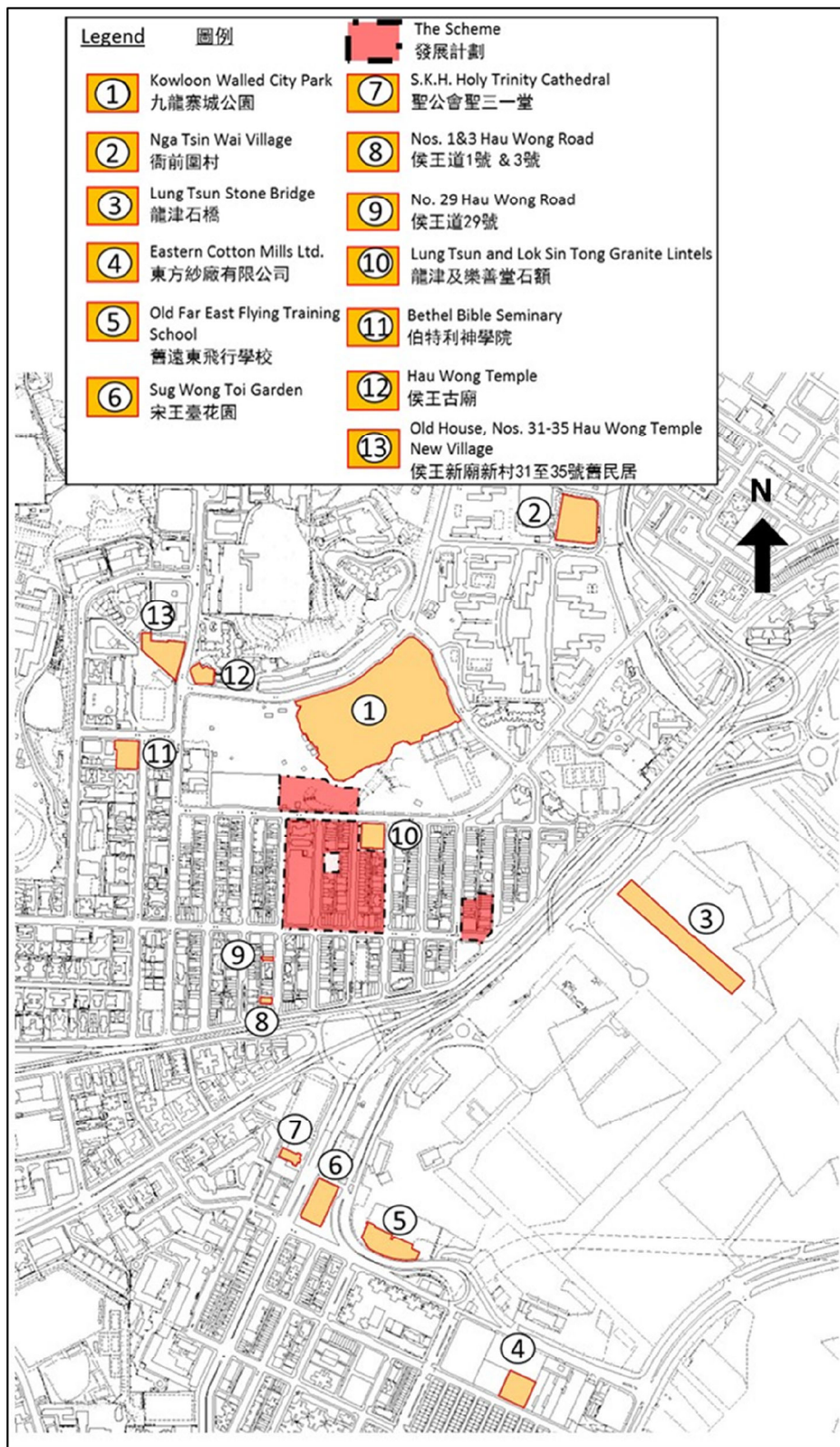


圖 3.2 九龍城具歷史背景及地區特色的地方

(來源：諮詢平台的「市區更新計劃」，及香港文物資訊系統的歷史建築評級
2022年1月資料)

機場高度限制放寬

- 3.14 自啟德機場於 1998 年遷至赤鱸角後，該區現正面對重建所帶來城市景觀及環境的急速改變。隨著機場高度限制取消，位於九龍城一些樓層較矮的建築物被重建為單幢高樓，形成零散重建和混合不同建築型式和高度的現象。這些零散的重建項目在沒有地契限制，但沒有提供停車場，導致該區泊車需求增加的同時亦面對泊位不足的情況。

諮詢平台建議的主題步行徑

- 3.15 九龍城地區歷史及文化資源豐富。諮詢平台編製的「市區更新計劃」建議設立主題步行徑以串連和組織區內主要歷史文化建築和設施，吸引遊人，及強化和突顯地區特色（圖 3.3）。



4 人口及社會經濟特徵

- 4.1 諮詢平台於 2014 年完成的社會影響評估概述了發展計劃所在的衙前圍道一帶人口及社會經濟特徵。政府統計處公布 2021 年人口普查簡要結果，但因 2021 年人口普查的詳細結果仍未公布，為了更新及分析發展計劃內的人口及社會經濟特徵，本評估按數據的適用性混合採用 2021 年人口普查簡要結果、2016 年中期人口統計數據及市建局在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。
- 4.2 一般來說，如有關數據存在或以下另有註明，地區及全港社會經濟特徵的數據是摘錄自 2021 年人口普查。小規劃統計區、街段 - 大合併組或街段 - 小合併組、區議會選區及九龍城區的數據，如存在，是摘錄自 2016 年中期人口普查。
- 4.3 發展計劃座落於九龍城龍城選區 (G11) (2021 年人口普查及 2016 年中期人口普查進行時的界線無異)。發展計劃位於小規劃統計區第 285 號內 (見圖 4.1)。
- 4.4 圖 4.2 和下列的表格顯示發展計劃三個地盤所在位置的相應街段 - 大合併組及街段 - 小合併組。

地盤	街段 - 大合併組	街段 - 小合併組
主地盤 (A+C2)	28505L 及 28508L	285/06-07、285/08 及 285/09
北面地盤 (地盤 B)	28502L	285/02-03 及 285/25
東面地盤 (地盤 C1)	28512L	285/12

- 4.5 相應的街段 - 大合併組覆蓋發展計劃的主地盤 (節點)，當中主要包括唐樓及一幢樓齡較年輕，但不包括在發展計劃內名為「御門•前」的住宅項目 (衙前望道 56-66 號)，並預期居住在御門•前的住戶與發展計劃範圍內居民在社會經濟特徵方面會有差異。
- 4.6 在兩個街段 - 大合併組範圍內除了有住宅樓宇，亦包括前樂善堂小學和樂善堂醫療所、九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局等數個政府、機構或社區設施。根據 2016 年中期人口普查，上述的設施並未發現有住戶居住。除了樂善堂的設施外，其餘三個社區設施位處於發展計劃範圍內。
- 4.7 北面地盤 (地盤 B) 位於街段 - 大合併組第 28502 L 號及其所屬的街段 - 小合併組。圖 4.2 顯示該段 - 大合併組及街段 - 小合併組覆蓋賈炳達道公園、九龍寨城公園、九龍城廣場、嘉諾撒聖家學校及沿著一段聯合道兩旁的住宅。根據現場非滋擾性質觀察，並未發現北面地盤內有住戶居住，因此 2016 年中期人口普查對該街段 - 小合併組所記錄的社會經濟特徵並不會反映在本社會影響評估。
- 4.8 東面地盤 (地盤 C1) 所位處的街段 - 大合併組覆蓋街段 - 小合併組第 285/12、285/13 及 285/14 號。屬地盤 C1 的樓宇只覆蓋街段 - 小合併組第 285/12 號部份範圍。街段 - 小合併組第 285/13 號包括市建局啟德道 / 沙浦道發展計劃 (KC-015) 的樓宇，而街段 - 小合併組第 285/14 包括富豪東方酒店及一幢住宅。於街段 - 小合併組第 285/12 號內，東面地盤樓宇的樓齡與整個小合併組 285/12 號內的樓宇樓齡相近 (除了 2019 年落成位於啟德道 55 號私人住宅項目 AVA55)，因此可以假設該街段 - 小合併組的社會經濟特徵大致適用在東面地盤。

4.9 諮詢平台所編製的社會影響評估報告建議該區的平均住戶人數約為 2.6 至 2.9 人。但該數據是對應諮詢平台研究的地區範圍，其覆蓋面積較廣。與樓齡較大而有分間房及有待重建的殘破樓宇相比，該平均住戶人數的數據欠缺代表性。市建局根據過往推行重建項目的經驗估計發展計劃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，發展計劃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割房狀況估計發展計劃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。

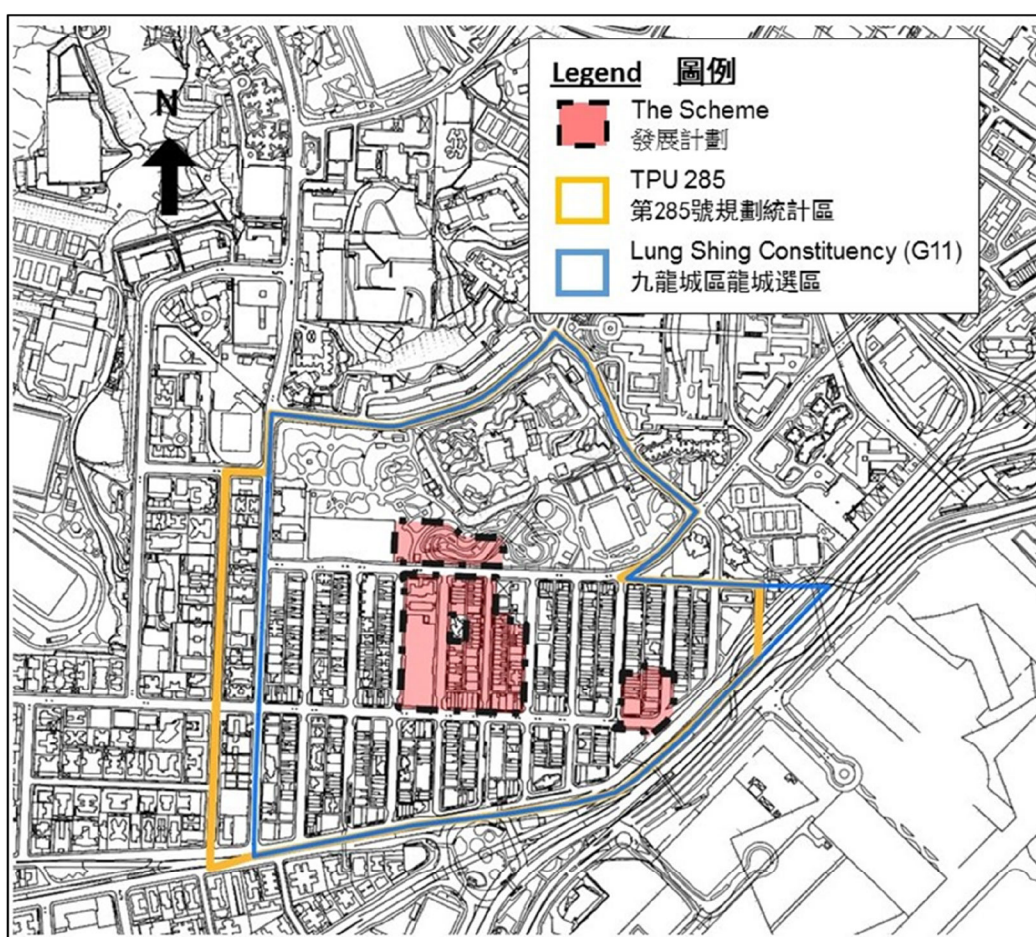


圖 4.1 九龍城區議會龍城選區 (G11) 及小規劃統計區第 285 號界線

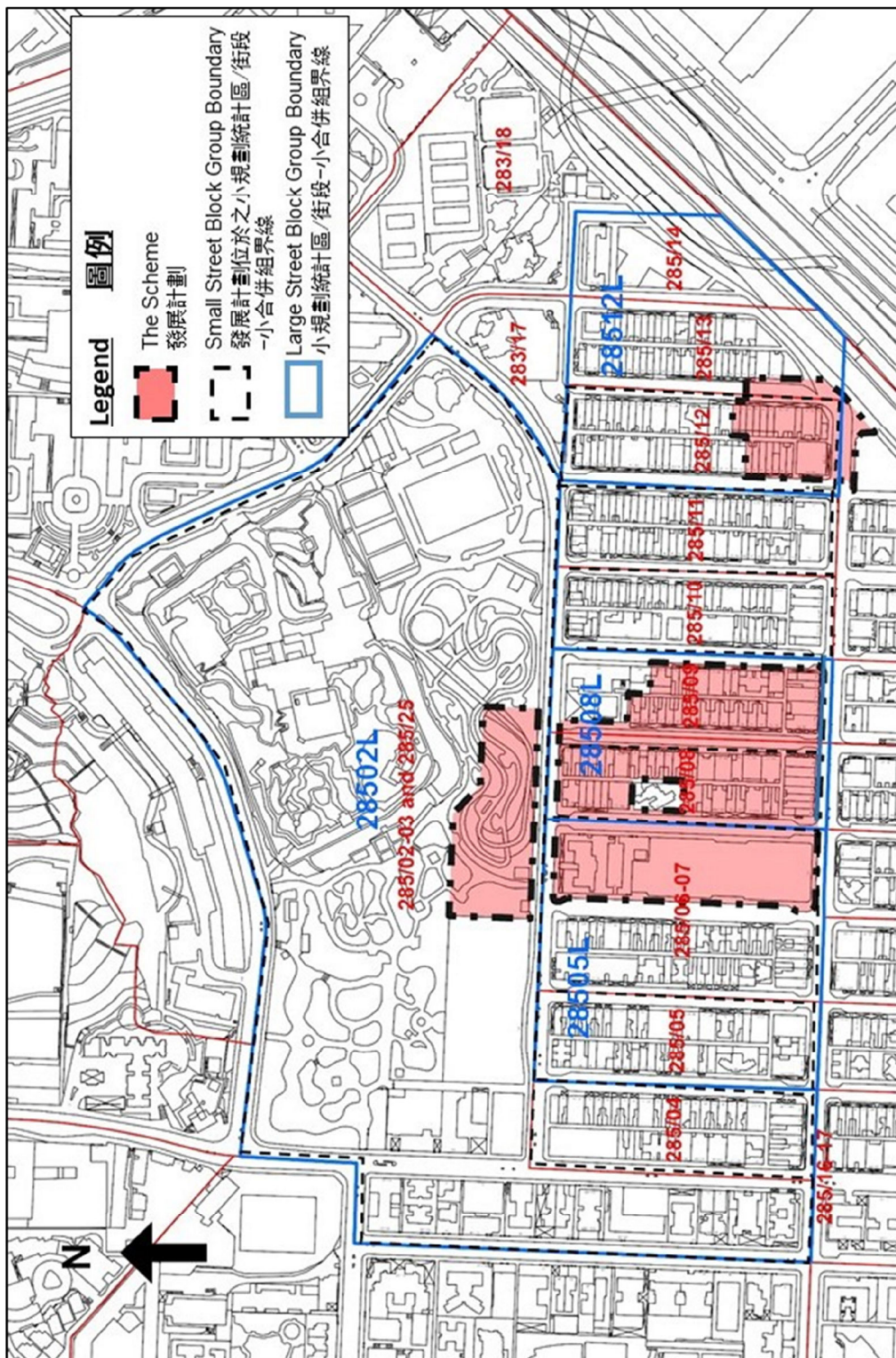


圖 4.2 發展計劃所在的街段界線

九龍城區的房屋及人口特徵概覽

- 4.10 2021 中期人口統計顯示九龍城區的人口約為 410,634。就入息中位數而言，根據 2014 年諮詢平台的社會影響評估報告數據，衙前圍道一帶發展計劃的所處的住戶入息中位數為\$20,552，雖然根據 2016 年中期人口普查有關數據已增長至，\$22,230，但仍低於九龍城區的中位數，即\$25,500。而諮詢平台亦指出此與居民的職業和有較高比例低教育背景的居民有關。
- 4.11 由於發展計劃內的住宅樓宇只被兩個街段 - 大合併組及其相關的街段 - 小合併組所覆蓋，以下就房屋及人口特徵的分析是依據兩個街段 - 大合併組及 2016 年中期人口普查就全港和地方的數據作比較。2016 中期人口統計結果顯示九龍城區內大部份住宅單位為私人樓宇（約 73%），高於全港平均數（約 53%）。與此同時，區內只有約 26%的住宅單位為公共房屋或資助房屋，此數字低於全港平均數（約 45%）。區內的公營房屋主要為公共租住房屋，約佔總住宅單位中的 25%。發展計劃範圍內及龍城選區均沒有公共租住房屋（公屋）或居者有其屋計劃（居屋）。九龍城的私人住宅樓宇大多數建於 1950 及 1960 年代，有不少數量的樓宇存在欠缺保養及維修。

住戶結構

- 4.12 根據核准一般建築圖則顯示，發展計劃內合共約有 820 個上層住宅單位（不包括地面商舖單位，及／或辦公室用途）。2016 中期人口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，由於部分單位或被分間成劏房，居住環境擠迫而不太理想，因此本評估假設發展計劃內樓宇的同屋共住戶數為 2 戶，即預計發展計劃內現約有 1,640 個住戶。鑑於部分單位可能被分間，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計劃內的住戶結構。

- 4.13 據 2016 中期人口統計所見，在兩個街段 – 大合併組中，除了三人或以上住戶與九龍城區及全港的比例相對較低外，一人住戶（33%）及兩人住戶（22%）與不同地域組別的比例相比較為相近。

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
街段 - 大合併組 第 28508L 及 28512L 號	33%	22%	45%
小規劃統計區第 285 號	32%	25%	43%
龍城選區 (G11)	33%	24%	43%
九龍城區	19%	27%	54%
全港*	20%	29%	51%

*數據為 2021 人口普查結果

- 4.14 按第 4.9 段所指，市建局根據人口普查結果及過往經驗，估計發展計劃內的平均住戶人數約為 2.1 人，低於九龍城及全港的平均住戶人數（即 2.7）。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住戶居住。

人口

- 4.15 根據所估算平均住戶人數（即 2.1）及住戶數目（即 1,640），估計發展計劃內人口約有為 3,444 人。第二階段社會影響評估將核實發展計劃內的住戶、屋宇單位及人口數字。

4.16 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）百分比。在發展計劃界線內的兩個街段 – 大合併組中，工作人口百分比稍高於九龍城，相對於全港百分比則甚為更高。與此同時，其長者人口百分比低於九龍城及全港百分比，但與小規劃統計區及區議會選區相約。儘管如此，市建局推行發展計劃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
街段 - 大合併組 第 28508L 及 28512L 號	59.2%	8.5%
小規劃統計區第 285 號	57.2%	10.2%
龍城選區 (G11)	57.6%	10.2%
九龍城區	51.8%	15.3%
全港*	49.5%	19.6%

*數據為 2021 人口普查結果

4.17 表 4.3 顯示街段 – 大合併組內的少數族裔人口百分比，不論在小規劃統計區第 285 號、龍城選區 (G11) 或九龍城區均比全港的百分比為高，這反映為數不少的少數族裔人士居住在九龍城區。市建局推行發展計劃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
街段 - 大合併組 第 28508L 及 28512L 號	8.4%
小規劃統計區第 285 號	9.6%
龍城選區 (G11)	9%
九龍城區	10.1%
全港*	8.4%

*數據為 2021 人口普查結果

4.18 表 4.4 比較了按地區劃分的自住業主及租客百分比。按街段 - 大合併組的資料估計，發展計劃內的租客百分比或許會高於其他地區劃分的百分比。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，估計發展計劃內的租客將佔 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
街段 - 大合併組 第 28508L 及 28512L 號	44%	56%
小規劃統計區第 285 號	51%	49%
龍城選區 (G11)	50%	50%
九龍城區	47%	53%
全港*	49%	51%

*數據為 2021 口人普查結果

4.19 街段 - 大合併組及區議會選區都錄得高於九龍城區及全港水平的每月租金中位數。2016 年中期人口普查數據顯示龍城選區內所有屋宇單位類型的家庭住戶每月租金中位數為\$7,500。按九龍城區及全港劃分的所有屋宇單位類型的家庭住戶每月租金中位數分別為\$2,750及\$2,180。出現選區較九龍城及全港劃分區域的每月租金中位數為高的原因相信是因為選區內並無任何資助或公共房屋，然而選區內有一些近年落成和較現代化的私人樓宇，例如曉薈、御門。前、The Avery 及在發展計劃的東面和南面有一些數齡較新的住宅項目有關，這些樓宇的租金水平相對一盤樓齡較高的私人住宅及公共房屋為高。

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
街段 - 大合併組 第 28508L 及 28512L 號	\$6,800	\$6,800
小規劃統計區第 285 號	\$7,500*	\$7,500*
龍城選區 (G11)	\$7,500*	\$7,500*
九龍城區	\$2,750	\$9,000
全港	\$2,180	\$9,200

* 由於小規劃統計區第 285 號及選區內的屋宇單位為私人永久性房屋，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。

- 4.20 總括來說，因兩個街段 - 大合併組內存在一些樓齡較新的樓宇，例如曉蒼（賈炳達道 33 號）、啟城軒（啟德道 51 號）及御門·前（衙前塱道 56 - 66 號），相信他們的住戶結構會與同範圍內的其他住戶存有差異，所以這些數據只適用作參考。
- 4.21 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計劃內的人口及社會經濟特徵。

5 房屋及環境狀況

樓齡

- 5.1 發展計劃包括四組由一層至十一層高的樓群，當中以不多於六層的樓宇佔大多數。這些樓宇分別於 1949 至 1996 年落成（樓齡由 26 至 73 歲），大部份樓齡多於五十年。由於屋宇署並沒有發展計劃範圍內四幢戰前樓宇（即是衙前塱道 36 – 38 號、衙前塱道 44 – 46 號、衙前塱道 50 號及衙前圍道 68 號）的一般建築圖則，它們的落成年份不詳。此外，發展計劃範圍內的政府、機構或社區設施，包括九龍城市政大廈、李基紀念醫局及九龍城獅子會健康院分別於 1988 年、1952 年及 1966 年落成。

樓宇狀況及居住環境

- 5.2 下列的樓宇狀況及居住環境只適用於發展計劃範圍內的住宅、商業及綜合用途建築，並不包括發展計劃範圍內的政府、機構或社區設施。根據土地註冊處於 2022 年 5 月的記錄，發展計劃內 91 幢私人樓宇之中，19 幢（21%）屬單一業權，其餘的私人樓宇屬分散業權。根據民政事務總署 – 大廈管理「香港私人大廈電腦資料庫」（2022 年 5 月）的資料，91 幢街號私人樓宇之中，55 樓宇（60%）屬沒有管理組織進行大廈管理的「三無」大廈。
- 5.3 據市建局樓宇維修管理資訊系統（BCMIS）最新的樓宇狀況資料顯示，在發展計劃內有 44 幢（約 48%）屬「維修及保養欠佳」、「欠缺維修及保養」或「失修」，餘下 47 幢（約 52%）屬「維修保養良好」或「維修保養尚可」。根據市建局的經驗，樓宇若屬於「欠缺維修及保養」或「失修」，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。部份樓宇天台亦發現有疑似違例建築物。除了衙前圍道 70 – 72 號的商業樓宇、龍崗道 57 – 59 號及啟德道 31 – 41 號的住宅樓宇外，發展計劃內其他私人樓宇均沒有升降機。

5.4 另外，根據屋宇署的最新資料顯示，發展計劃內大部份樓宇皆收到消防安全指示和按《建築物條例》第 30B 條所發出的強制驗樓書面通知。此外，有一些樓宇尚未遵從按《建築物條例》第 28 條所發出的渠務修葺令，在 2019 冠狀病毒病流行的期間或會承受更大風險。發展計劃內有 11 幢樓宇已按樓宇復修綜合支援計劃（IBRAS）完成樓宇更新大行動 2.0 樓宇復修工程，該 11 幢樓宇位於南角道 42 號至 62 號（雙數）；另有 12 幢樓宇已申請公用地方維修資助計劃（CAS），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、石屎剝落等），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狀況。另一方面，發展計劃內有 4 幢樓宇（啟德道 31 – 41 號）申請優化升降機資助計劃（LIMSS），而有關工程正在進行中。

5.5 根據 2022 年 1 月非滋擾性的現場觀察，發展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 除了位於侯王道的三個社區設施，發展計劃內的節點（主地盤（地盤 A 及 C2））主要是住宅。從 2022 年 1 月的非滋擾性實地觀察所見，發展計劃內大部分上層單位用作住宅，而地下單位及小部分上層單位則用作商業用途。兩幢分別位於衙前圍道 70 – 72 號及衙前圍道 86 的商業樓宇，其上層單位主要用作辦公室而地下單位則用作零售用途。九龍城潮僑孟蘭會位於南角道一幢大廈的上層單位。

5.7 發展計劃內現有三幢政府、機構或社區設施，分別為九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局。九龍城市政大廈是一幢由多個相關政府部門提供多類型公共服務的政府大樓，包括濕貨街市、公共圖書館、熟食中心及體育場館。九龍城獅子會健康院的地面樓層是九龍城長者健康中心，上層是九龍城獅子會學生健康中心，兩個設施均由衛生署負責營運，並主要分別為長者提供健康檢查和健康教育服務；由臨床心

理學家、營養師及視光師等向學童提供評估服務。李基紀念醫局是由醫院管理局負責營運並附設門診服務的診所，主要提供醫療、護理及健康風險評估等服務。

- 5.8 主地盤（地盤 A 及 C2）內包括現有兩段南北方向的交通道路，分別是一段南角道及一段衙前壟道，並且連接北面的賈炳達道及南面的衙前圍道。
- 5.9 發展計劃內的北面地盤（地盤 B）是現時賈炳達道公園的一部份，這部份主要是單車徑、休憩處及涼亭等設施供公眾使用。中華電力公司負責營運的變電站亦位於北面地盤範圍內。
- 5.10 發展計劃範圍內的東面地盤（地盤 C1）主要是住宅樓宇，上層單位用作住宅而地下單位用作商業用途，並包括一個由部份啟德道及部份衙前圍道路段所形成的路口。
- 5.11 發展計劃內樓宇單位的詳細用途有待完成凍結人口調查後確定，並盡量會於第二階段社會影響評估報告中記錄。就政府、機構或社區用地內的樓宇、賈炳達道公園、部份路段及其他土地用途的重新規劃及重整建議，載於發展計劃草圖的規劃報告。

鄰近的規劃發展

- 5.12 發展計劃內東面地盤（地盤 C1）位於太子道東的對面，鄰近啟德發展區。土木工程拓展署將興建橫跨太子道東的行人隧道以連接啟德發展區及衙前圍道一帶，而隧道出口位置是毗連東面地盤的市建局 KC-015 項目所建議的分層地下廣場（參閱 2.8 段鄰近的市建局項目）。行人隧道的路線已刊登於 2018 年 11 月 2 日的政府憲報。根據土木工程拓展署的資料，行人隧道預計於 2029 年完成供公眾使用。

- 5.13 毗連賈炳達道公園西面是九龍城廣場，其地盤的改劃申請已於 2020 年 8 月獲城市規劃委員會（城規會）核准，該地盤已改劃為「住宅（甲類）4」並放寬樓宇高度至主平基準以上 100 米。按該規劃申請的發展方案的資料顯示，將會興建兩座綜合用途大廈以提供約 850 個住宅單位及合共 647 個車位。
- 5.14 九龍樂善堂及前樂善堂小學地盤擬議重建一幢 15 樓層（主平基準以上 60 米）的綜合福利大樓，以提供多類型的社區服利設施。此外，現時位於龍崗道的基石進修中心亦擬議重建為一幢 9 樓層（主平基準以上 45 米）設有學校及宗教設施用途的大樓，有關的改劃申請（編號 Y/K10/4）已於 2021 年 7 月 9 日獲城規會核准。
- 5.15 發展計劃北面橫跨東頭邨道的舊部份美東邨，包括美東樓及美寶樓經已清拆作重建。根據房屋委員會的規劃簡介，重建後可提供約 2800 個公屋單位並附設政府、機構或社區設施，重建工程預算於 2027/28 年完成。

交通及行人網絡

- 5.16 由 1920 年開展的城市規劃到現在，衙前圍道一帶已發展出獨特的道路網絡形態，包括三條東西方向的主要道路及十條南北方向的道路。發展計劃的北面 and 南面分別的地區幹路分別是賈炳達道及衙前圍道，連接東面的沙浦道和西面的聯合道。該區亦吸引來自其他地區的人士駕駛車輛前往該區購物或用膳，所以這幾條道路在中午和傍晚時段經常出現交通擠塞的情況。
- 5.17 該區高交通流量亦引致違例泊車問題，附近十條貫通南北方向街道的路旁車位及九龍城廣場公眾停車場泊位的供應不足以應付公眾對泊位的需求，因此在街道上經常見到一些等候路旁車位的車輛佔用路面而造成交通擠塞的情況。違例泊車的情況在該區亦很普遍，尤其是鄰近九龍城街市的衙前壟道及侯王道也經常見到雙位泊車甚至乎三位泊車的情況，繼而釀成交通擠塞及人車爭路等不理想的行人環境。

- 5.18 諮詢平台亦指出該區富有獨特的文化和餐飲特色，吸引不少人士前往該區用膳並引致高行人流量。隨著港鐵屯馬線宋皇臺站於 2021 年 6 月啟用，並且在南角道設有兩個地面出口，預期會有更多人士乘港鐵前往該區購物及用餐。該區北面和南面分別依靠貫通南北方向十條街道的行人網絡連接賈炳達道、衙前圍道、太子道東及太子道西。
- 5.19 行人流通主要是沿著位於中間位置連接十條區內道路的衙前圍道往來東西方向。由於該十條道路之間並不多有巷里作連接，行人主要依靠衙前圍道前往區內不同的道路。
- 5.20 衙前圍道與啟德發展區的往來現時只能依靠打鼓嶺道休憩花園旁的行人隧道，南北方向的行人連通性甚為不佳。如 2.8 段所述，市建局藉著 KC-015 提供分層地下廣場的契機與土木工程拓展署興建通往啟德發展區的行人隧道對接，繼而增強兩個地區的連接性。日後的分層地下廣場將會成為一個舊區門戶，提升衙前圍道一帶及啟德發展區的連接性。
- 5.21 沿著現時太子道東與打鼓嶺道休憩花園及富豪東方酒店之間的行人路設有多個巴士站和小巴士站，經常可見到該處的行人路面出現輪候乘搭公共交通工具的人龍，此部份行人路的步行環境並不理想。

環境狀況

- 5.22 太子道東及太子道西是該區的主幹道，賈炳達道及衙前圍道作為地區幹道是區內兩個主要的交通樞紐。主幹道的高交通流量是該區主要交通噪音的來源。

6 當區商業活動特色

- 6.1 如本報告第三章所述，衙前圍道是著名的小街飲食文化區，特別是潮式／泰式等菜式。根據 2022 年 1 月的地區觀察，該區大約有 917 間地面商舖，而潮式／泰式餐廳和相關的零售商業活動（3%及 8%）則集中在該區的東面地方。
- 6.2 位於九龍城市政大廈內的九龍城街市是區內很受歡迎的濕貨街市。不少來自本區甚至是其他地區的人士也前往該街市購買鮮貨。九龍城街市有不同類別的攤檔售賣各式各樣的鮮貨及乾貨、非食物類貨品以及設有可供堂食或外賣的室內熟食中心。因此有不少衙前圍道的地舖藉著鄰近街市的便利，售賣與街市相關貨物的貨品。這類店舖主要是售賣鮮貨食品／凍肉、蔬菜、生菓、海味及臘味等。
- 6.3 根據 2022 年 4 月的實地觀察，發展計劃範圍內約有 143 間地面商舖，當中大約有 23 間鄰近九龍城街市的店舖售賣與街市相關的貨品（包括鮮貨食品及乾貨）（約 16%）。此外，餐廳及食物零售（分別約 27%及 10%）亦是發展計劃範圍內的主要商業活動，大約有 16 間店（約 11%）舖從事潮式／泰式相關的食品/零售商業活動。圖 6.1 顯示發展計劃內地面零售商舖所經營不同商業活動的分佈。
- 6.4 除了售賣食品和售賣與街市相關貨品的商舖外，在發展計劃內的地舖亦可找到多類型的商業活動，例如中醫診所、按摩店、寵物店、銀行、售賣中式祭神用品、車房及雜貨店等。商舖的地址及商業活動性質顯示於下列的表格 6.1。地舖商戶 / 業務的確實數目和詳細資料將會在第二階段社會影響評估時作出核實。

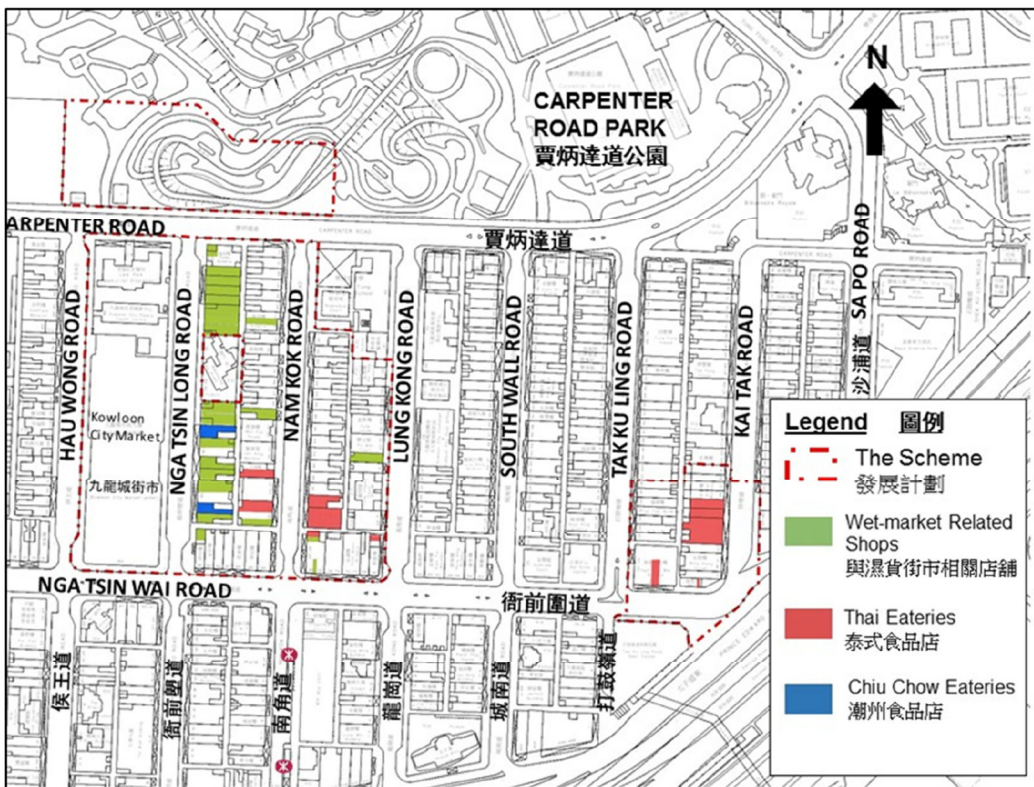


圖 6.1 與街市有關聯的店舖、泰式及潮式餐廳的位置 (2022 年 4 月的實地觀察)

表 6.1 發展計劃範圍內的地舖商業活動

主地盤 (地盤 A 及地盤 C2)

	地址	現時用途*
1.	衙前墾道 36 號	鮮果及冷藏食品店
2.	衙前墾道 38 號	食肆
3.	衙前墾道 40 - 42 號	蔬菜店
4.		食肆店
5.	衙前墾道 44 號	海味店
6.	衙前墾道 46 號	乾貨食品店
7.	衙前墾道 48-48B 號	冷藏食品店
8.		雜貨店
9.	衙前墾道 50 號	食品店
10.	衙前墾道 52-54 號	海味乾貨店
11.		海味乾貨店

	地址	現時用途*
12.	衙前墾道 68-72 號	乾貨食品店
13.		乾貨食品店
14.		乾貨食品店
15.	衙前墾道 74 號	豆腐店
16.	衙前墾道 76 號	新鮮肉食店
17.	衙前墾道 78 號	蔬菜店
18.	衙前墾道 80 號	新鮮肉食店
19.	衙前墾道 82-84 號	祭神用品
20.		鮮果店
21.		鮮果店
22.		乾貨食品店
23.		鞋店
24.		家用石油氣
25.		按摩店
26.	南角道 25-27 號	冷藏食品店
27.		機電工程
28.		食肆
29.	南角道 29-31 號	食肆
30.		茶店
31.	南角道 33 號	食肆
32.		食肆
33.	南角道 35-37 號	按摩店
34.	南角道 39-41 號	寵物店
35.		食肆
36.	南角道 43 號	食品店
37.	南角道 45 號	食肆
38.	南角道 47 號	家庭電器商店
39.	南角道 49-51 號	芭蕾舞學校

	地址	現時用途*
40.	南角道 53 號	汽車維修
41.	南角道 55 號	食肆
42.	南角道 57 號	食肆
43.	南角道 59-61 號	美容院
44.		冷藏食品店
45.		按摩店
46.	南角道 63 號	眼鏡店
47.	南角道 65 號	電器用品
48.	南角道 67 號	(懷疑空置)
49.	南角道 69 號	(懷疑空置)
50.	南角道 71 號	食肆
51.	南角道 73 號	食肆
52.		家庭用品店
53.	南角道 26-28 號	祭神用品
54.		蔬果店
55.		食品店
56.		食品店
57.	南角道 30-32 號	食肆
58.	南角道 34 號	食肆
59.	南角道 36 號	食肆
60.	南角道 38-40 號	食肆
61.	南角道 42 號	食肆
62.	南角道 44 號	食肆
63.	南角道 46 號	酒精飲品
64.	南角道 48 號	食肆
65.	南角道 50 號	中醫診所
66.	南角道 52 號	鋼鐵工場
67.	南角道 54 號	(懷疑空置)

	地址	現時用途*
68.	南角道 56 號	食肆
69.	南角道 58 號	(懷疑空置)
70.	南角道 60 號	食肆
71.	南角道 62 號	食肆
72.	南角道 62 號樓梯底	(懷疑空置)
73.	龍崗道 29-31 號	(懷疑空置)
74.		食肆
75.	龍崗道 33-39 號	食肆
76.		食肆
77.		食肆
78.	龍崗道 41 號	(懷疑空置)
79.	龍崗道 43 號	冷藏食品店
80.	龍崗道 45-47	未能分類
81.		汽車維修
82.	龍崗道 49-49A 號	食肆
83.		汽車維修
84.	龍崗道 51 號	汽車維修
85.	龍崗道 53 號	汽車維修
86.	龍崗道 55 號	汽車維修
87.	龍崗道 57-59 號	汽車維修
88.		酒吧
89.	衙前圍道 66 號	食品店
90.		食品店
91.		當舖
92.		文具店
93.		手機店
94.		貿易
95.	衙前圍道 68 號	鞋店

	地址	現時用途*
96.	衙前圍道 70-72 號	(懷疑空置)
97.	衙前圍道 74-76 號	甜品店
98.		超級市場
99.	衙前圍道 78-80 號	雜貨店
100.		生果店
101.		燒味店
102.	衙前圍道 84 號	便利店
103.		食肆
104.		(懷疑空置)
105.	衙前圍道 86 號	銀行
106.	衙前圍道 88 號	藥房
107.	衙前圍道 90 號	珠寶店
108.	衙前圍道 92 號	雜貨店
109.	衙前圍道 94 號	中醫診所
110.	衙前圍道 96 號	便利店
111.		花店
112.		蔬菜店

(根據 2022 年 4 月實地觀察)

*商店業務性質 / 詳情有待第二階段性會影響評估核實

東面地盤 (地盤 C1)

	地址	現時用途*
1.	打鼓嶺道 20-24 號	找換店
2.		找換店
3.	打鼓嶺道 26-28 號	電器店
4.	打鼓嶺道 30 號	按摩店
5.	打鼓嶺道 32 號	電器店
6.	打鼓嶺道 34 號	按摩店

	地址	現時用途*
7.	打鼓嶺道 36 號	占卜服務
8.	打鼓嶺道 38 號	食肆
9.	啟德道 17 號	(懷疑空置)
10.	啟德道 19-21 號	食肆
11.		食肆
12.	啟德道 23 號	食肆
13.	啟德道 25-29 號	食肆
14.	啟德道 31-33 號	食肆
15.	啟德道 35 號	寵物店
16.	啟德道 37 號	汽車維修
17.	啟德道 39 號	汽車維修
18.	啟德道 41 號	未能分類
19.	衙前圍道 30 號	地產代理公司
20.		寵物店
21.		非政府機構 (中醫診所)
22.		珠寶店
23.		雜貨店
24.		地產代理公司
25.		中醫診所
26.		地產代理公司
27.		門鎖店
28.	衙前圍道 32-38 號	理髮店
29.		食肆
30.		食肆
31.		祭神用品

(根據 2022 年 4 月實地觀察)

*商店業務性質 / 詳情有待第二階段性會影響評估核實

九龍城市政大廈內的九龍城街市

- 6.5 根據食物環境衛生署（食環署）的資料顯示，現時九龍城街市約有 581 個攤檔，於 2020 年 12 月的空置率為 12%。該街市的地面樓層主要是售賣新鮮糧食，例如魚、家禽、生果及蔬菜的攤檔，一樓是售賣肉食及乾貨的攤檔，熟食攤檔位於二樓。九龍城街市攤檔售賣商品的種類顯示於附件一。除了九龍城街市，九龍城公共圖書館及九龍城體育館都是位於九龍城市政大廈內。
- 6.6 配合政府「一地多用」的原則及與相關政府部門初步商討後，發展計劃建議重置現有的九龍城市政大廈與毗連的政府、機構或區設施至新建的政府綜合大樓，並同時間藉此機會提升現有社區設施及街市至現代化的標準。新的政府綜合大樓亦容納將來新的社區設施以應對社區的需要。易地重置九龍城市政大廈及社區設施的建議，亦在 2021 年 11 月市建局向九龍城區議會分享龍城區市區更新研究的初步結果後，收到多位區議員就有關易地重置社區設施建議的回應，後市建局於 2022 年 3 月向九龍城區議會以書面形式簡介有關新政府綜合大樓選址的方案，並得到多位區議員的支持意見，議員期望重置街市時可令服務無縫交接，並在新的政府綜合大樓增置社區會堂等設施。市建局與相關政府部門已就重置計劃進行磋商，並較早時與食環署就重置九龍城街市的安排進行多次商討，期望重置計劃可盡量減少日後對攤檔營運者的影響。當項目開展後，市建局仍然會透過食環署繼續聽取營運者和持份者的意見，以了解重置方案對他們的影響，並盡量回應他們關心的事項。重置九龍城街市及社區設施的詳細方案載於發展計劃的規劃報告，而發展計劃所帶來的社會影響及相關的舒緩措施將會在第二階段社會影響評估報告中列出。

7 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 **圖 7.1** 顯示發展計劃 500 米半徑範圍內不同類別的政府、機構或社區設施和公共空間的位置。鄰近發展計劃一帶有數個公共空間，最近的一個是連接北面地盤（地盤 B）的賈炳達道公園。毗連東面地盤（地盤 C1）南面是打鼓嶺道休憩花園。九龍寨城公園位於賈炳達道公園東北面。石鼓壟道休憩公園及石鼓壟道遊樂場位於東面地盤（地盤 C1）的東北面。這些公共空間位於龍塘核心地帶的外圍，而核心地帶的休憩空間和綠化地方亦相對少。
- 7.2 賈炳達道公園建於 1989 年，面積達 50,000 平方米，是發展計劃一帶最大面積的一個公共空間，提供多種類型的康體設施，例如 7 人硬地足球場、4 個籃球場、2 個排球場、單走徑及長者健身園地等。公園設有多個入口，東面及西面分別可從東正道及聯合道進入，北面從東頭邨道，南面可從鄰近九龍城廣場或由賈炳達道途經排球場進入。
- 7.3 九龍寨城公園於 1995 年完成，面積約 31,000 平方米，毗連賈炳達道公園的東北面，公園內有兩個法定古跡，分別是南門遺跡及衙門。公園設有室外展覽場地透過模型、影像和聲音效果以重現昔日九龍寨城。九龍寨城公園設有 4 個出入口供來自不同方向的人士進入，但在賈炳達道並沒有入口直接進入公園，亦不能從該處直接看到九龍寨城公園，而只能從賈炳達道公園的足球場旁邊進入公園。
- 7.4 除了第 5 章所述位於發展計劃內的社區設施群，於發展計劃 500 米半徑範圍內只有四組服務類別包括 i) 長者服務、ii) 康復及醫務社會服務、iii) 青少年服務和 iv) 家庭及兒童福利服務，由非政府組織提供合共八個的地區社會服務設施（表 7.1）。

7.5 發展計劃的其中一個規劃意向是在北面地盤（地盤 B）興建新的政府綜合大樓，透過重建的機會提升現有政府、機構或社區設施至現代化標準和面積，並增加樓面面積容納新的社區設施以滿足社區需求。而新建的政府綜合大樓與現時計劃範圍內政府、機構或社區設施比較更可提供額外 3 倍總樓面面積。市建局已就重置現有社區設施和新增社區設施的要求，例如考慮設置社區會堂及其他社會福利設施等，與相關政府部門磋商以滿足社區需要。

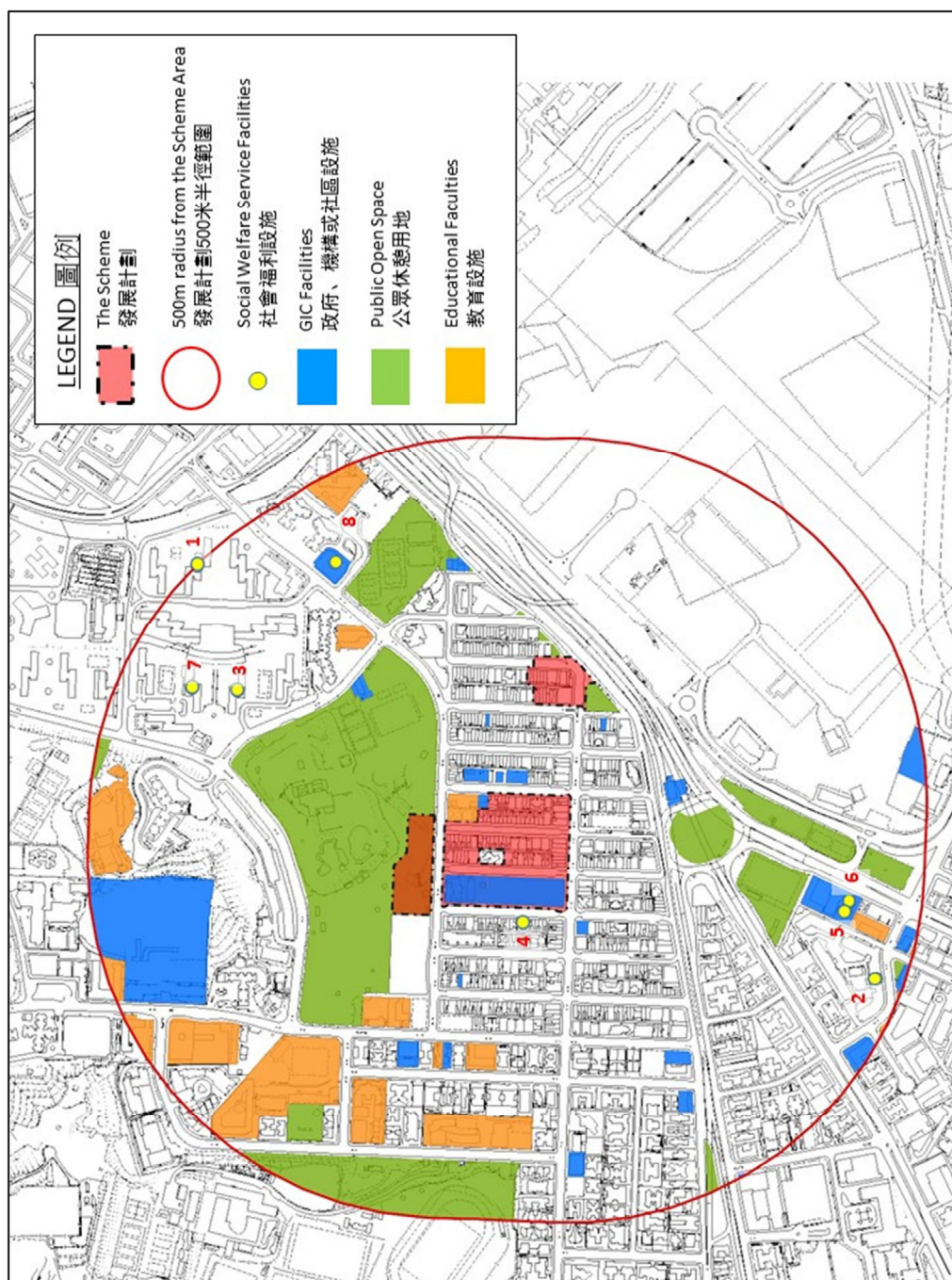


圖 7.1 發展計劃 500 米半徑範圍內的社區設施、休憩及社會福利服務單位

(有關圖 7.1 內社會福利服務單位的地址可參閱表格 7.1)

表 7.1 發展計劃 500 米半徑範圍內現有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	地址
A. 安老服務		
綜合家居照顧服務		
1. 黃大仙綜合家居照顧服務	基督教家庭服務中心	九龍東頭邨興東樓 23-26 號地下
2. 九龍城綜合家居照顧服務隊	香港基督教女青年會	九龍城馬頭涌富寧街真善美邨低座地下
長者鄰舍中心		
3. 可頤耆英鄰舍中心	齋色園	九龍東頭邨盛東樓地下 11-14 號
4. 仁濟醫院吳王依雯長者鄰舍中心	仁濟醫院	九龍九龍城侯王道 55 號地下
B. 復康及醫務社會服務		
由個別機構提供的聽覺受損兒童特殊幼兒中心		
5. 白普理幼兒中心 (為聽覺受損兒童而設)	香港聾人福利促進會	九龍馬頭涌道 135 號聖三一座堂百週年紀念白普理大樓三樓
到校學前康復服務		
6. 香港聖公會愛童行計劃 (隊 1)	香港聖公會福利協會有限公司	九龍馬頭涌道 139 號聖三一白普理中心 3 樓及 5 樓
C. 青少年服務		
學校社會工作		
7. 香港中華基督教青年會學校社會工作部	香港中華基督教青年會	九龍東頭 (二) 邨欣東樓 1-3 號地下
D. 家庭及兒童福利服務		
8. 明愛東頭綜合家庭服務中心(黃大仙西南)	香港明愛	九龍黃大仙樂善道 26 號東頭社區中心 1 樓

來源：社會福利署網頁 - 本區服務概覽：(九龍城及黃大仙) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 (時為 2022 年 1 月 27 日)

8 潛在社會影響初步評估及紓緩措施

潛在社會影響

- 8.1 發展計劃估計將影響約 1640 個住戶，涉及約 3,444 人。第二階段社會影響評估將會進一步確定受影響住戶數目。若發展計劃落實執行，相關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，發展計劃較易影響長者、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 根據非滋擾性調查及現場觀察所見，有部分單位懷疑被分拆成分隔單位或板間房。擬議重建項目將提供高質量的住宅單位，受影響家庭的居住環境亦可以通過搬遷到符合現代標準的新式樓宇而有所改善，尤其是升降機會為長者帶來生活上的便利。該計劃亦希望透過對街道進行重整及重新規劃，並設置行人專用區，旨在改善計劃範圍內的步行環境和地區街道活動。
- 8.3 在進行凍結人口調查及社會影響問卷期間，可能會發現單身長者住戶、長者夫婦、有殘疾人士的家庭或新移民等居民憂慮重建影響工作、生計及社區網絡等方面。一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為發展計劃內受影響而需要協助的住戶及商戶提供適當的協助。社區服務隊向「市區更新基金」的董事局負責，運作完全獨立於市建局。
- 8.4 除了居住在發展計劃範圍內的居民，商店營運者（包括在九龍城市政大廈營運的商戶）亦會受該發展計劃所影響。如上文第六章所述，九龍城是著名的小街飲食文化區，尤其是泰式／潮式食肆為聞名，發展計劃及其周邊是著名泰式／潮式食肆的所在地，而發展計劃範圍內也有不少泰式和潮式餐廳。
- 8.5 此外，位於九龍城市政大廈內的九龍城街市是為人所熟悉，並能吸引區內及區外人士到來光顧的濕貨街市。九龍城街市所產生的聚群效應吸引不少與市集有關聯的地面零售店舖圍繞著九龍城市政大廈周邊一帶經營。

因此重建九龍城市政大廈時亦需考慮對街市商戶營運者及持份者，包括到街市購物顧客所帶來的任何社會影響。下文會討論減輕對持份者所受到社會影響的紓緩措施，而進一步的紓緩措施會在項目開展後透過凍結人口調查及社會影響評估問卷所收集的數據，於第二階段社會影響評估詳述。

紓緩措施

- 8.6 當發展計劃實施時，受發展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。完成凍結人口調查和社會評估問卷調查後，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。
- 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。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，若符合資格，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。

就重置九龍城街市事宜與食環署進行前期磋商

- 8.9 鑑於重置九龍城街市會為街市攤檔租戶帶來潛在的社會影響，市建局與食環署已建立緊密連繫並成立工作小組，辨識商戶關心的事項並作出相

應的紓緩措施。根據食環署提供資料，現時九龍城街市攤檔與食環署訂定的租約條款，租戶及業主（即食環署）並不需要提供不少於一個月通知期以書形式終止租約而向對方提供任何補償。考慮到租戶的配合能有助順利推行街市現代化計劃，以達致優化土地利用，便利公眾及提倡地區發展等目的以滿足社會整體利益，政府將考慮包括向選擇結業離場或遷置到食環署指定街市的租戶作出恩恤安排。食環署亦已接觸受影響的攤檔租戶提供重置計劃的資訊，及解答他們的查詢以釋除疑慮。

分階段進行發展以配合重置及減少影響

- 8.10 為減低因建築工程對商業運作的影響，市建局建議對發展計劃進行分階段重建並盡量在拆卸現有九龍城街市前，先在北面地盤（地盤 B）完成興建新政府綜合大樓作重置九龍城街市設施，此舉有助延續街市的營運並減少對街市的攤檔營運者，其他持份者及街市顧客的影響。
- 8.11 與此同時，分階段重建先完成興建新政府綜合大樓作重置現有社區設施，亦可盡量避免因為拆卸現有設施大樓導致有關社區服務中斷而影響市民使用該服務的需要。

九龍城街市範圍外與街市相關店舖的臨時安排

- 8.12 除了九龍城街市內由食環署管理的攤檔，衙前圍道一帶亦有不少地面店舖售賣與街市相關的貨品（參閱第六章），此類店舖受惠於鄰近九龍城街市所帶來的聚群效應，考慮搬遷時地區因素對他們來說甚為重要。
- 8.13 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。
- 8.14 如與街市有關連的店舖對將來搬遷地點表關注，市建局會嘗試尋找機會在鄰近現時九龍城街市附近提供臨時地方作臨時市集用途，讓他們在未找到合適店舖搬遷前可以繼續營運。有關措施是否可行及相關限制需在發展計劃開展後，待收集有關數據後再作考慮。

保留地區特色特別安排

- 8.15 對於在發展計劃內具地區特色的店舖，如有泰國／潮州性質的店舖，市建局需視乎商舖營運者的要求，考慮向他們提供曾向 KC-015 項目商舖所作出的類似特別安排，但需待凍結人口調查及第二階段社會影響評結果以確定營運者的行業，以及持份者對該特別安排的意見等因素考慮相關措施。

現行補償及安置政策

- 8.16 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受影響物業面積相若的七年樓齡單位，並將假定位於質素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）。
- 8.17 市建局會在發展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。
- 8.18 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。

- 8.19 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。單身租客最少可獲十七萬元，二人或以上家庭則由最少可獲十九萬元。特惠津貼的最低金額將每年檢討。
- 8.20 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。
- 8.21 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 8.19 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。
- 8.22 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。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。

- 8.23 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，由最高金額為七十萬元，最低金額則按下列的表計算，視乎自用租客連續使用有關商舖營業的年期。

連續營商年期	營商特惠津貼的最低金額
(a) 10年以內	港幣 110,000 元（每年檢討）
(b) 超過 10 年 （以 30 年為上限）	除上述(a)項目的最低金額外，超過 10 年後的每一整年期額外增加港幣 10,000 元

在計算連續營商年期時，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。營商特惠津貼的安排亦適用於任何非住宅物業的自用業主。至於那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。

- 8.24 發展計劃的物業收購、補償及安置政策將會根據發展計劃作出收購建議時既定的政策。政策簡章會上載於市建局網頁，並會在發展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。
- 8.25 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發展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 重建計劃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，但部分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 發展計劃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計劃按《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。第二階段社會評估亦會分析受影響非住用佔用人的需要。
- 9.3 第一階段社會影響評估概述了發展計劃的現況。市建局根據過往推行同類規模及背景項目的經驗，預期發展計劃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。

市區重建局
2022年5月

附錄一

九龍城街市內的商業活動

	售賣類別	攤檔數目
1.	熟食	10
2.	魚	25
3.	食物類乾貨	49
4.	食物類濕貨	167
5.	鮮肉	16
6.	冷藏肉 / 食品	13
7.	水果	29
8.	生雪	1
9.	肉類	6
10.	非食物類乾貨	172
11.	非食物類濕貨	4
12.	家禽	5
13.	服務行業	10
14.	燒臘	2

資料來源：食物環境衛生署網頁：設施及服務位置 > 街市 / 熟食市場資料 > 九龍城街市，2020年4月1日的修訂資料。

https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/map/market/market_pt.html?mapID=656&type=market