

靠背壟道 / 浙江街 發展計劃 (CBS-2:KC)



第二階段社會影響評估

目錄

	頁次
1. 引言.....	1
2. 背景.....	3
3. 人口及住戶特點.....	6
4. 社會經濟特點.....	9
5. 住屋意願.....	12
6. 就業狀況及工作地點.....	16
7. 就業和經濟影響.....	18
8. 社區網絡.....	19
9. 子女的教育需要.....	21
10. 有特殊需要的社群.....	23
11. 商舖的影響.....	25
12. 所需的紓緩措施.....	26

1. 引言

- 1.1 行政長官於 2018 及 2019 年《施政報告》中，宣佈邀請市區重建局 (市建局) 物色一至兩個適合作高密度發展的公務員建屋合作社 (合作社) 地段作為重建試點，並研究按照市建局沿用的推展項目方式，重建這些合作社地段。靠背壟道 / 浙江街發展計劃 (該計劃) 旨在落實《施政報告》的目標，透過充分利用合作社地段的發展潛力，以增加房屋供應。應《施政報告》的要求，該計劃若獲得批准，會預留部分土地興建公營房屋。
- 1.2 按照政府於 2011 年 2 月公布的《市區重建策略》規定，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」。
- 1.3 《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」。由於九龍城諮詢平台的社會影響評估早期報告並不包括該計劃位處的範圍，因此並沒有社會影響評估早期報告可作更新。
- 1.4 市建局於 2020 年 5 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該計劃。該計劃的第一階段社會影響評估已於該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 2020 年 5 月 22 日至 5 月 24 日期間所進行的凍結人口調查及其後至 2020 年 6 月 12 日的預約家訪所收集的實際數據及意見而撰寫。本報告只包括截至 2020 年 6 月 12 日的資料。
- 1.5 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。

1.6 路德會獲「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)，其職責是為受該計劃影響的居民及商舖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於兩個月內轉介予社區服務隊跟進。

2. 背景

- 2.1 該計劃位於九龍城區，東面毗連一列位於馬頭圍道的樓宇，南面毗連明發大廈及浙江街，西面毗連晨樂大廈、都會 151 及靠背壟道，及北面毗連翰畋及落山道 (圖 2.1)。該計劃整個佔地約 16,473 平方米 (須視乎地盤測量而定)，涉及 28 個合作社計劃下的 30 個合作社地段 (即其中 3 個地段由 1 個合作社所發展)：美善同道 59 至 77、99 至 117、123 至 133 號 (單數)、美善同道 82 至 128 號 (雙數)、靠背壟道 153 至 175、181 至 189 號 (單數)、江蘇街 1 至 3、7 至 9 號 (單數)、江蘇街 4 至 14 號 (雙數) 及浙江街 52 至 58、52A 至 58A 號 (雙數)、部分美善同道及江蘇街、政府土地上的小巷及周邊的部分公眾行人路，形成一個相對完整的高密度住宅發展地段。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 15,475 平方米 (須視乎地盤測量而定)。
- 2.2 為達到 2018 年《施政報告》第 53 及 54 段中重建合作社樓宇以增加房屋供應的目標，選擇該計劃是結合了多個因素的考慮，包括位於市區的高密度發展地段 (即規劃大綱圖內屬住宅 (甲類) 用途)、所涵蓋的合作社數目、鄰近現有公共屋邨的配套及社區設施、樓齡以及現有的發展密度等。

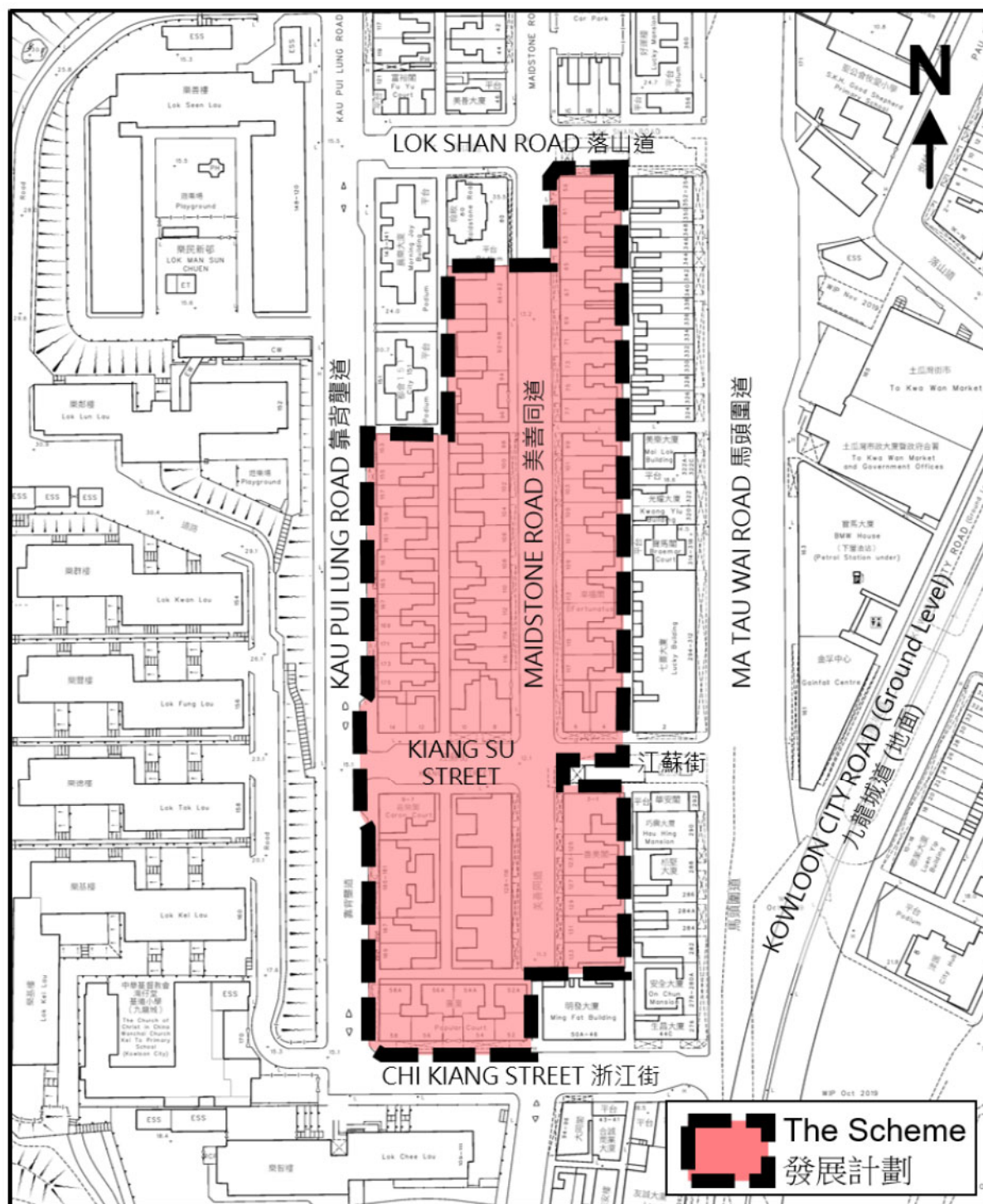


圖 2.1 位置圖

單位及住戶的分佈

2.3 凍結人口調查成功訪問了 428 個住戶 (截至 2020 年 6 月 12 日)。在本報告的第 3 章，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 顯示該計劃的凍結人口調查

及社會影響評估的結果¹。如住戶選擇拒絕回應社會影響評估的問卷、沒有回應部份社會影響評估問卷的問題或沒有提交社會影響評估的問卷時，會歸類為「沒有回應」。

表 2.1 該計劃範圍內進行凍結人口調查及社會影響評估的結果 (截至 2020 年 6 月 12 日)

	住戶數目
成功調查的住戶總數	428
成功進行凍結人口調查問卷及社會影響評估問卷	376
只完成凍結人口調查問卷，但未有回應社會影響評估問卷	52

非住宅用途單位及商舖營運者

- 2.4 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 2 位商舖營運者 (截至 2020 年 6 月 12 日)，他們佔用了 1 個靠牆舖作非住宅用途及 1 個上層住宅作商住用途。詳情將在第 11 章說明。

對重建計劃的意見

- 2.5 在 376 個成功進行凍結人口調查及社會影響評估問卷的受訪住戶中，有 207 個住戶表示強烈支持或支持建議的重建計劃而 55 個住戶表示強烈反對或反對建議的重建計劃。餘下的 114 個住戶表示無意見或沒有回應該問題。所收集的意見只反映受訪住戶對重建計劃的初步意見，與業主出售或不出售其物業無關。

對單位內的狀況及居住環境的意見

- 2.6 大約 30%的受訪住戶表示其單位出現或間中出現噪音、室外空氣污染 / 差及石屎剝落的問題。而在居住環境方面，受訪住戶一般表示沒有問題。

¹ 問卷所得資料的實際狀況未經核實，報告內有關的回應是基於問卷所得資料而已。

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 根據核准一般建築圖則，該項目內住宅單位總數為 462 個。表 3.1 顯示該計劃範圍內人口及住戶特點，以及於表 3.2 顯示受訪住宅單位情況。

表 3.1 該計劃範圍內的受訪人口及住戶特點 (截至 2020 年 6 月 12 日)

受訪實際住宅單位總數	428 個單位 (見表 3.2)
住戶總數	428 戶
總人口	1,424 人
每戶平均住戶成員數目	每戶約為 3.3 人；較全港相關數字每戶 2.8 人稍高。
「同屋共住」戶數 (即每個住宅單位內的平均住戶數目)	1.0 (428 戶 / 428 個住所)；與全港永久私人住宅的「同屋共住」戶數字 (1.0) 相約。

表 3.2 受訪單位情況 (截至 2020 年 6 月 12 日)

	根據核准一般建築圖則的住宅單位	住戶數目
成功訪問作住宅用途的單位	427	427
成功訪問作住宅及商業用途 (混合商住用途)的單位	1	1
未能進行調查的單位*	34	不適用

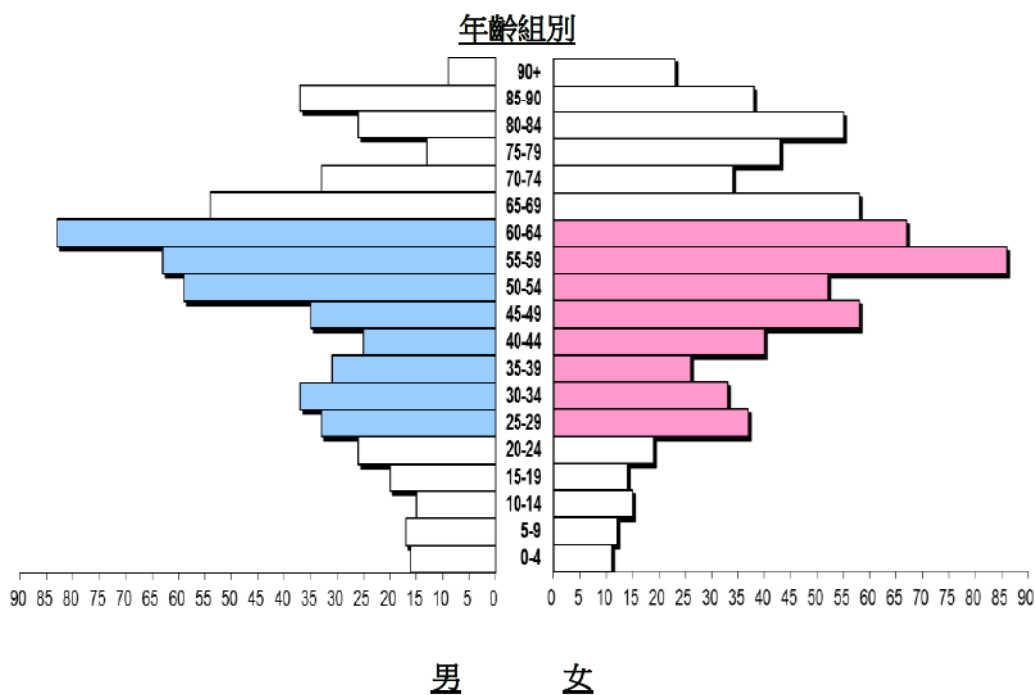
* 根據核准一般建築圖則，江蘇街 7 至 9 號 (單數) 及美善同道 118 至 128 號 (雙數) 的樓宇地面層為非住宅用途，兩者分別用作有蓋兒童遊樂場及停車場，兩者均未能進行調查。

3.3 在凍結人口調查中登記了 1,424 位居民，其中男性佔 661 人，女性佔 761 人，2 位居民並沒有提供性別資料。男性與女性居民人口比例為 87 比 100。圖 3.1 及表 3.3 顯示該計劃內受訪居民的年齡分佈。該計劃範圍內長者的百分比高於全港的水平，將於本文的第 10 章中詳細闡述他們的特殊需要。

表 3.3 居民年齡分佈 (截至 2020 年 6 月 12 日)

年齡分佈	該計劃範圍內的受訪人口	全港 (按第 3.1 段)	評估
0-14 (兒童)	6%	11%	較低
15-24 (青年人)	5%	11%	較低
25-64 (經濟活躍年齡組)	54%	62%	較低
65+ (長者)	30%	16%	較高
沒有提供年齡資料	5%	/	/
總計	100%	100%	

圖 3.1 年齡分佈



3.4 表 3.4 顯示了住戶人數的分佈。6 人或以上的住戶，在該計劃範圍內約佔 12%，高於全港的 3%。此外亦有 64 個住戶 (約 15%) 為三代同堂的家庭居於同一住宅單位及 1 個住戶為四代同堂的家庭居於同一住宅單位。在本報告第 5 和 12 章中，將討論這些住戶對住房的特殊需要。

表 3.4 住戶人數分佈 (截至 2020 年 6 月 12 日)

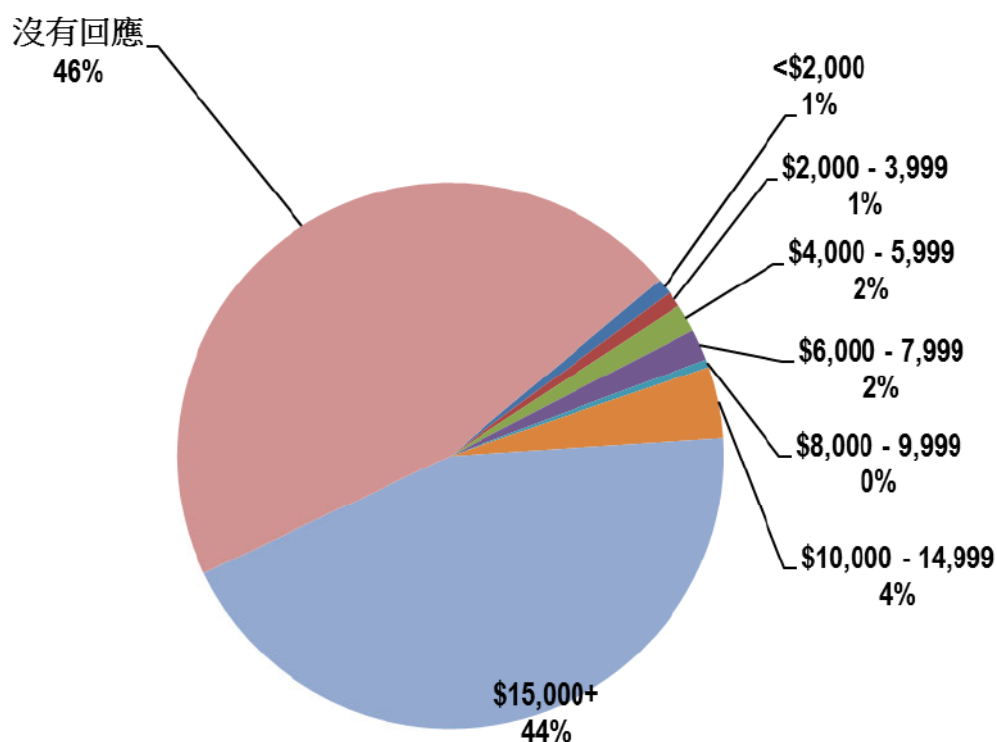
住戶人數	該計劃範圍內的受訪人口		全港 (按第 3.1 段)	評估
0 (空置)	1%		不適用	不適用
1	12%		18%	較低
2	24%		27%	較低
3	18%		24%	較低
4	22%		20%	較高
5	11%		8%	較高
6	7%	12%	3%	較高
7	3%			
8 或以上	2%			
總計	100%		100%	/

4. 社會經濟特點

收入水平

4.1 本章的分析是基於截至 2020 年 6 月 12 日成功受訪的 428 個住戶，當中涉及收集到 1,424 位居民的意見及資料。圖 4.1 顯示該計劃範圍內的住戶收入。

圖 4.1 住戶收入分佈 (每月港元) (截至 2020 年 6 月 12 日的 428 個受訪住戶)



	該計劃範圍內的 受訪住戶	全港 (按第 3.1 段)	評估
住戶每月收入低於 港幣 10,000 元	6%	19%	較低
住戶每月收入低於 港幣 4,000 元	2%	6%	較低
現正接受綜合社會 保障援助 (綜援)	1% (4 個住戶)	約 4% (2020 年 5 月 份水平) ²	較低

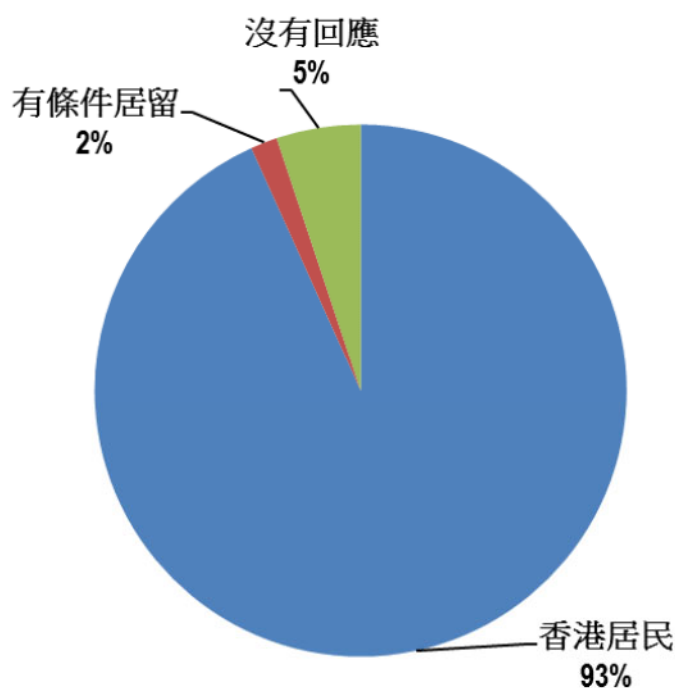
² 《二零二零年五月份領取綜援個案數字》，2020 年 6 月 16 日香港特別行政區政府新聞公告。

- 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。自該計劃開展，市建局及相關政府部門已為該計劃內的居民提供熱線及查詢服務，以便提供直接支援，詳情請參閱第 12.8 段所述。

居留身份

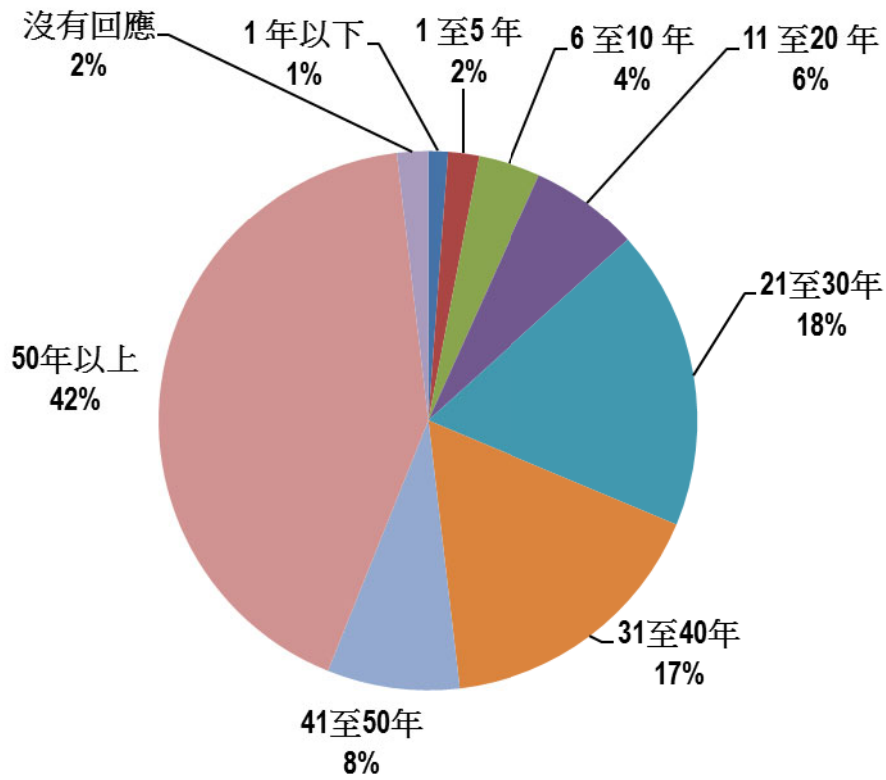
- 4.3 如圖 4.2 所示，23 位居民（約 2%）表示受到在港居留限制。該些居民並非租戶。

圖 4.2 香港特別行政區居留身份 (截至 2020 年 6 月 12 日合共 428 個受訪住戶中 1,424 位居民)



- 4.4 圖 4.3 顯示現址居住年期。該計劃內有 363 個住戶（約 85%）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。較長的居住年期可能會對該區的社交網絡以及教育、醫療和社區設施更為依賴。透過提供同區的安置選項可有助緩解遷置可能構成的不便，詳情請參閱下文第 5 及 12 章所述。

圖 4.3 現址居住年期 (截至 2020 年 6 月 12 日的 428 個受訪住戶)

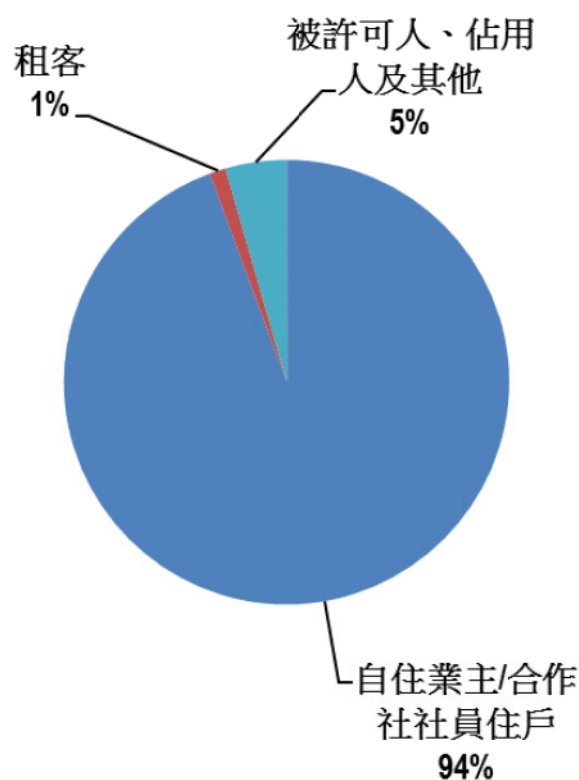


5. 住屋意願

安置需要及地點意願

5.1 圖 5.1 顯示該計劃範圍內住戶的居住身份³。該計劃內有 404 個自住業主/合作社社員住戶 (94%) (261 個居於已解散合作社單位的住戶及 143 個住戶居於未解散合作社單位的住戶亦歸納作「自住業主/合作社社員住戶」, 以便分析)及 24 個其他住戶⁴ (6%) (5 個租客 (1%) 及 19 個被許可人、佔用人及其他類別住戶 (5%) 亦歸納作「其他住戶」, 以便分析)。

圖 5.1 住戶的居住身份 (截至 2020 年 6 月 12 日的 428 個受訪住戶)



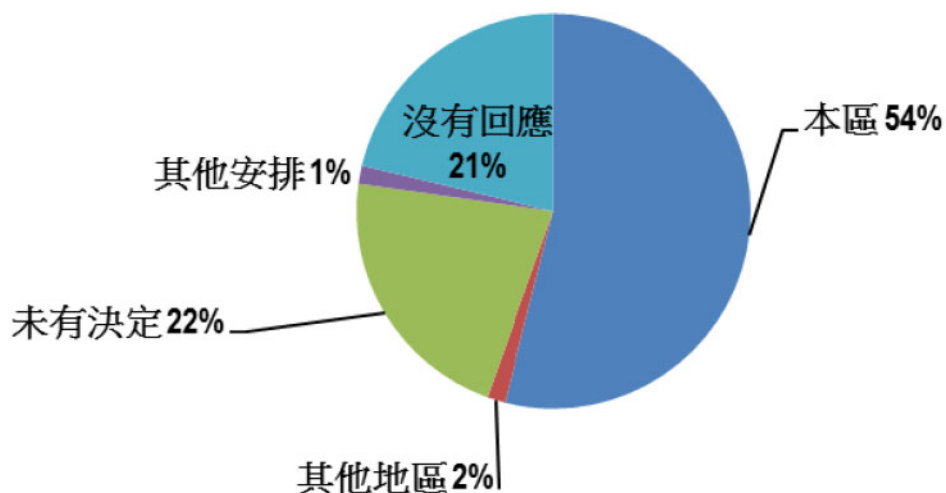
³ 住戶的住用身份及合作社的社員身份未經核實，報告內有關的回應是基於問卷所得資料而已。

⁴ 根據凍結人口調查及社會影響評估問卷，除業主外，租客、二房東、三房客、被許可人、佔用人及其他均歸納作「其他住戶」，以便分析。

受影響自住業主/合作社社員住戶 (截至 2020 年 6 月 12 日的 404 個受訪住戶)

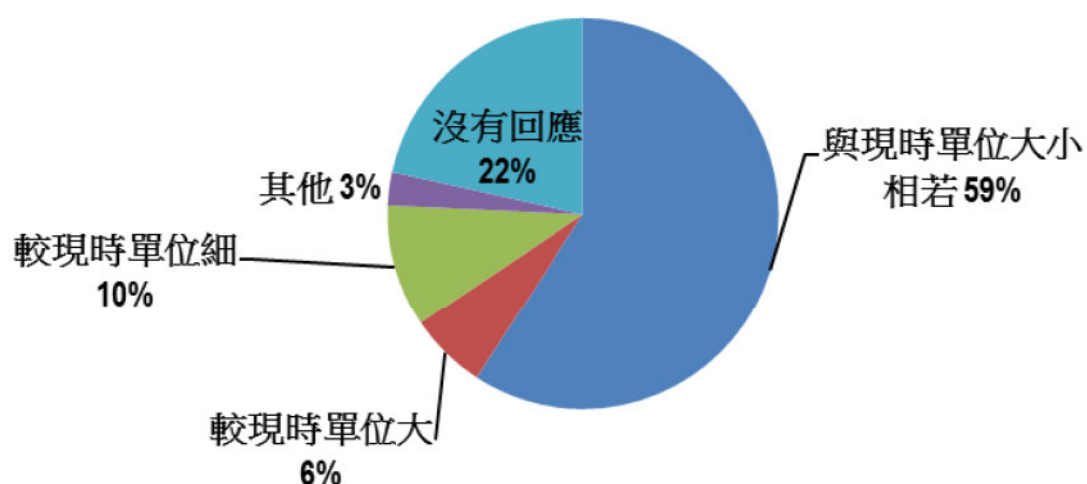
5.2 圖 5.2 顯示 404 個受訪自住業主/合作社社員住戶選擇於同區 (即九龍城區) 或其他地區尋找新居所。

圖 5.2 尋找新居所的地點意向 (截至 2020 年 6 月 12 日的 404 個受訪住戶)



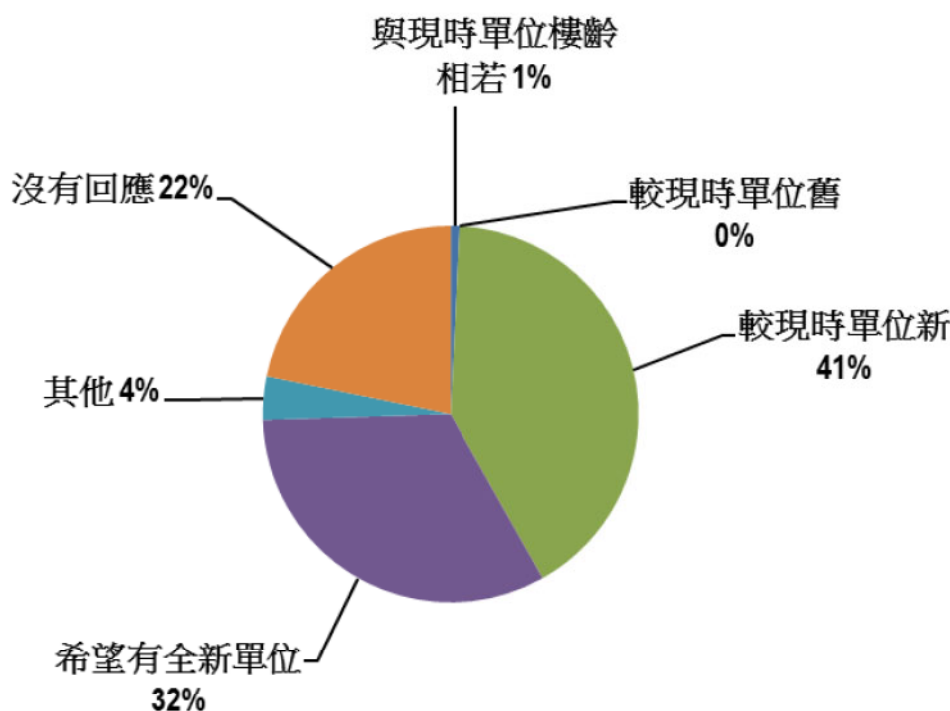
5.3 圖 5.3 顯示自住業主/合作社社員住戶尋找新居所的單位面積意向。

圖 5.3 尋找新居所的單位面積意向 (截至 2020 年 6 月 12 日的 404 個受訪住戶)



- 5.4 圖 5.4 顯示自住業主/合作社社員住戶尋找新居所的樓齡意向。相對市建局過往的經驗，較多的受訪住戶 (約 32%) 希望有全新單位。

圖 5.4 尋找新居所的樓齡意向 (截至 2020 年 6 月 12 日的 404 個受訪住戶)



- 5.5 市建局如獲得行政長官會同行政會議核准進行該計劃，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)。未向政府補地價的合作社社員/前社員，需向政府補地價以撤銷地契的轉讓限制及出售其物業法定業權予市建局。政府已檢視其土地補價準則，由於該計劃並非由合作社社員/前社員主導的重建項目，將按照「現有用途土地價值」計算土地補價，詳情請參閱下文第 12.14 段。
- 5.6 市建局會在該計劃原址或同區提供「樓換樓」計劃 (視乎是否符合資格準則)，作為自住業主在收購建議金額以外的額外選擇，詳情請參閱下文第 12.17 段。此外，2018 年《施政報告》中提及，政府會提供香港房屋協會 (房協) 於啟德發展區鄰近沐縉街的安置屋邨單位，以低於市價出售作為另一個選擇。惟選擇購買安置屋邨的業主就不能選擇「樓換樓」計劃。詳情請參後文第 12.13 及 12.17 段。上述的兩個安置選擇，為尋求區內全新單位的住戶提供機會。

受影響其他住戶 (截至 2020 年 6 月 12 日的 24 個住戶)

- 5.7 在 24 個其他住戶中，10 個住戶選擇了住屋意願，其中 6 戶傾向私人房屋、3 戶傾向公

營房屋而 1 戶傾向市建局安置大廈。

- 5.8 根據市建局與香港房屋委員會 (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東九龍區的安置單位。

6. 就業狀況及工作地點

6.1 第 6.2 至 6.5 段將分析 1,424 位受訪居民 (包括 1,356 位來自自住業主/合作社社員住戶及 68 位來自其他住戶) 的就業情況。

6.2 圖 6.1 和圖 6.2 分別顯示該計劃範圍內受影響居民的就業狀況。在自住業主/合作社社員住戶中，退休人士 (約 32%) 的比例較高。如他們有經濟上的困難需要特別關注，市建局及社區服務隊會提供適時協助，以紓緩他們的焦慮。如該計劃實施，市建局會根據既定收購政策向合資格受影響住戶提供收購建議金額。

圖 6.1 自住業主/合作社社員住戶受影響居民的就業情況 (截至 2020 年 6 月 12 日的 404 個住戶合共 1,356 位居民)

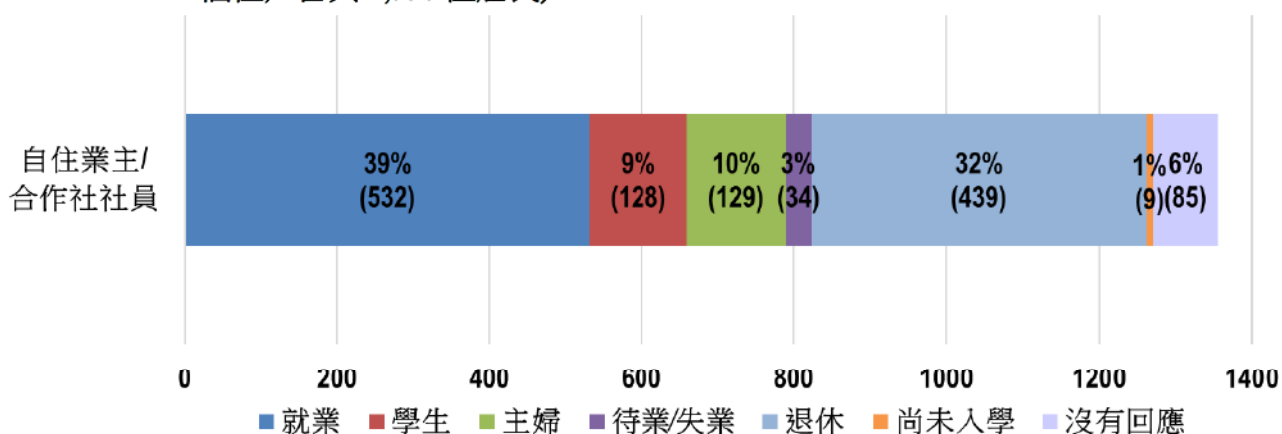
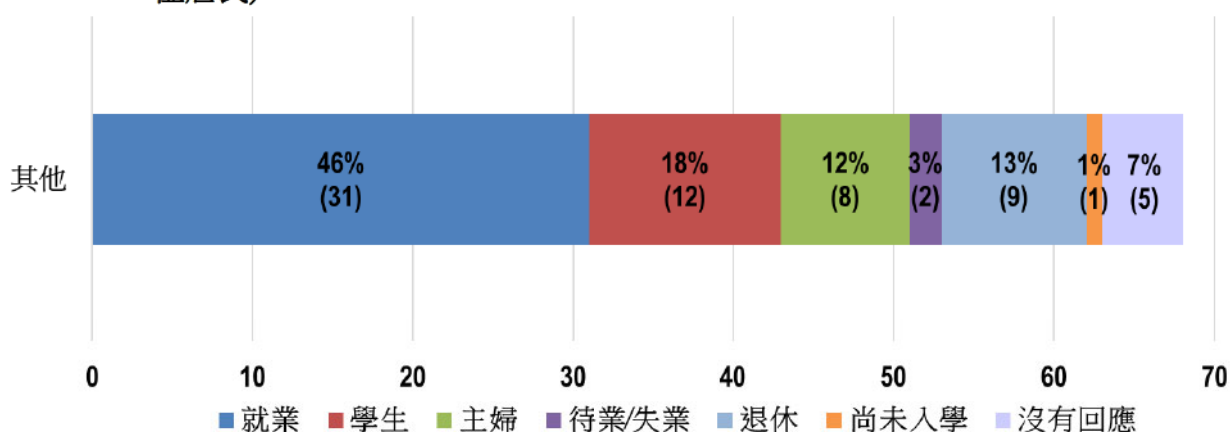


圖 6.2 其他住戶受影響居民的就業情況 (截至 2020 年 6 月 12 日的 24 個住戶合共 68 位居民)



6.3 調查所得的資料顯示，自住業主/合作社社員住戶及其他住戶家庭成員的失業率 (約 3% 及 3%) 均與全港的失業率 5.9% 比較為低 (經季節性調整，統計期由 2020 年 3 月至 2020

年 5 月⁵)。這些在該計劃內有失業家庭成員的住戶可能會有較大的經濟負擔。如該計劃推行，市建局會根據既定政策向合資格受影響住戶提出收購建議金額和租戶特惠津貼。

6.4 表 6.1 顯示有關自住業主/合作社社員住戶和其他住戶的工作地點分佈。

表 6.1 自住業主/合作社社員住戶和其他住戶的工作地點分佈 (截至 2020 年 6 月 12 日)

	自住業主/合作社社員 住戶中的就業人士 (532 位居民)	其他住戶中的就業人士 (31 位居民)
九龍城	13%	32%
黃大仙及觀塘	12%	3%
油尖旺	13%	16%
深水埗	2%	0%
葵青及荃灣	6%	7%
香港島	27%	26%
新界及離島	11%	7%
香港以外 (包括中國 內地)	5%	3%
無固定地點	9%	6%
沒有回應	2%	0%

⁵ 根據統計署網頁在 2020 年 6 月 17 日更新的資料。

7. 就業和經濟影響

7.1 表 7.1 顯示 404 個自住業主/合作社社員住戶及 24 個租戶預期重建會為他們的就業及經濟狀況帶來的影響。

7.2 就業方面，近半住戶（分別為 48%及 54%）認為該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 11%及 4%）的住戶而言，受訪者擔心因重建帶來交通開支增加及較長交通時間等。對於擔心就業方面有壞影響的其他住戶家庭，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。

表 7.1 預期就業及經濟狀況的影響 (截至 2020 年 6 月 12 日)

預期的影響		受影響的自住業主/合作社社員住戶 (404 個住戶)	受影響的其他住戶 (24 個住戶)
就業狀況	良好作用	2%	4%
	沒影響	48%	54%
	壞影響	11%	4%
	沒有回應	39%	38%
經濟狀況	良好作用	9%	12%
	沒影響	17%	25%
	壞影響	38%	38%
	沒有回應	36%	25%

7.3 經濟方面，就認為對經濟有壞影響（分別為 38%及 38%）的住戶而言，受訪者擔心該計劃會導致他們積蓄減少及生活開支增加。受訪者的擔心是可以理解的，特別是該計劃內約有 439 名退休人士。按上文第 6.2 段所述，如他們有經濟上的困難，市建局及社區服務隊會提供適時協助。如該計劃實施，市建局及政府會同一時間處理向政府補地價的金額及市建局提供的收購建議金額。在此安排下，接受市建局收購建議的業主，可免卻需先自行墊支以補地價，並希望能紓緩上述的憂慮。

8. 社區網絡

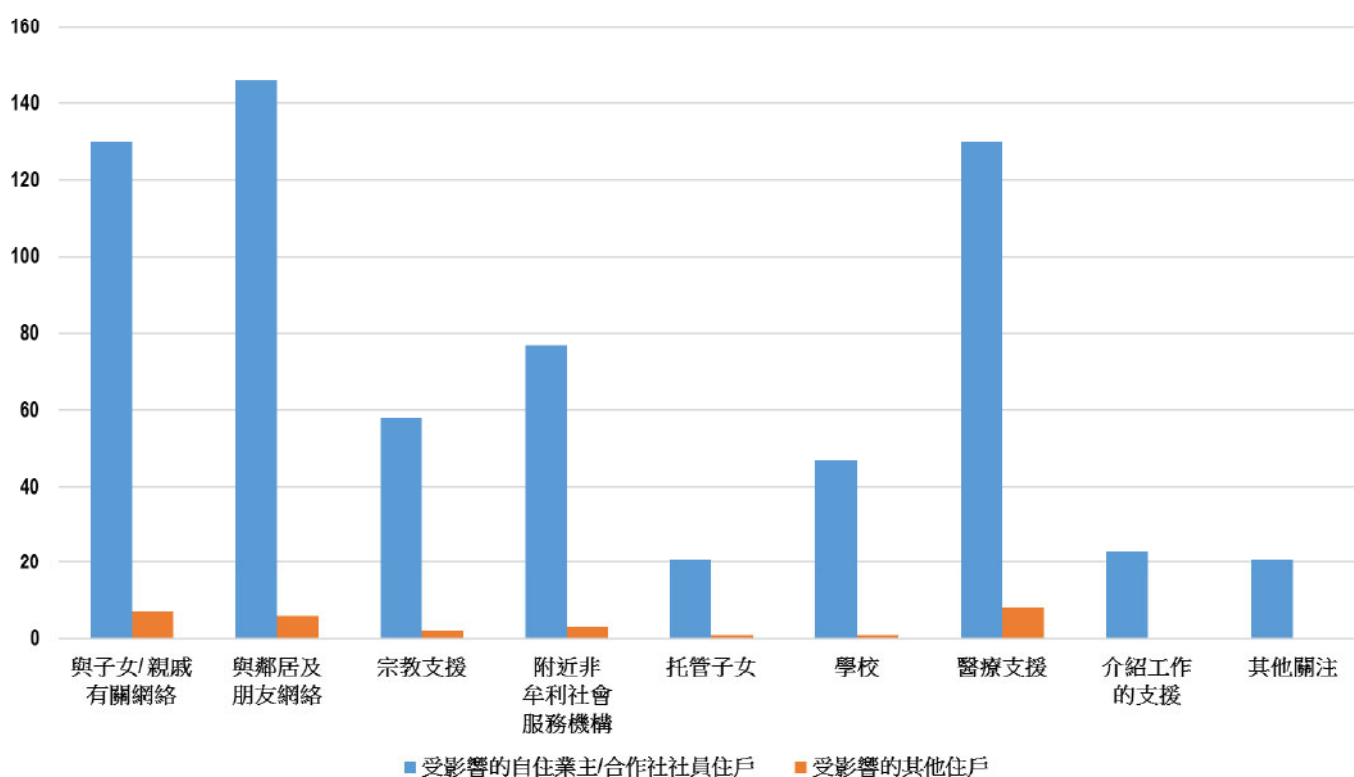
8.1 表 8.1 顯示有關重建對自住業主/合作社社員住戶及其他住戶的社區網絡的預期影響。相對市建局過往的經驗，較多的受訪住戶（約 45 及 42%）表示其社區網絡將會受重建影響。這情況或與文中第 4.4 段提及的較長居住年期及對該區的社交網絡更為依賴有關。

表 8.1 預期社區網絡的影響 (截至 2020 年 6 月 12 日)

	受影響的自住業主/合作社社員住戶 (404 個住戶)	受影響的其他住戶 (24 個住戶)
沒影響	26%	37%
有影響	45%	42%
沒有回應	29%	21%

8.2 圖 8.1 顯示有關自住業主/合作社社員住戶及其他住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 8.1 自住業主/合作社社員住戶及其他住戶對社區網絡影響的擔心 (截至 2020 年 6 月 12 日)

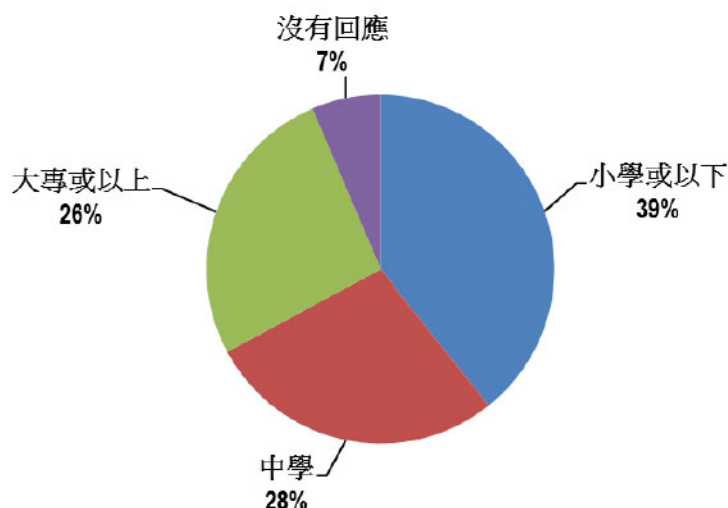


- 8.3 在居民搬遷前後，社區服務隊會為受影響的居民提供協助適應聚會，幫助他們適應新居及了解區內的各種社區資源，包括醫療、非牟利機構的服務及社區設施。這有助他們在新的居住環境尋找適合的醫療 / 社區及宗教團體服務。但是在一個新環境裡，子女 / 親戚的支援是較難重新發展的。若果他們要求安排在親屬附近居住以取得支援，市建局會視乎公共租住房屋單位的供應及受影響居民的安置資格，於切實可行情況下，盡量為他們提供所選擇地區的安置單位。市建局亦會為受影響及合資格的住宅自住業主提供「樓換樓」選擇（在重新發展計劃原址或同區），減低他們固有社區網絡的影響。

9. 子女的教育需要

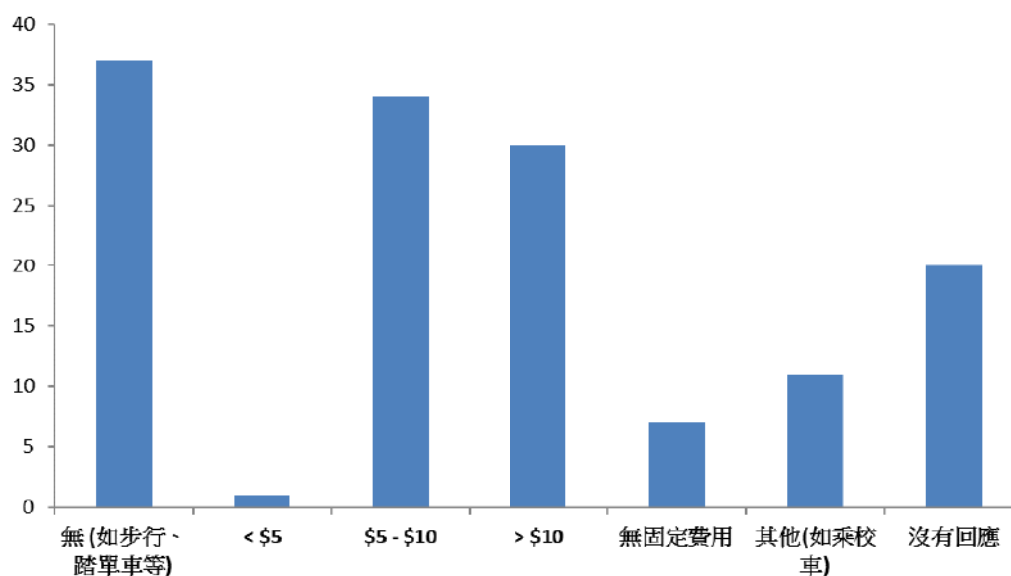
- 9.1 透過凍結人口調查及社會影響評估問卷，共發現在 98 戶家庭中有 140 位學生。當中 128 位學生 (91%) 來自自住業主/合作社社員住戶家庭，12 位學生 (9%) 來自其他住戶家庭。
圖 9.1 顯示該計劃內學生的教育程度。

圖 9.1 學生的教育程度 (截至 2020 年 6 月 12 日的 140 位受訪學生)



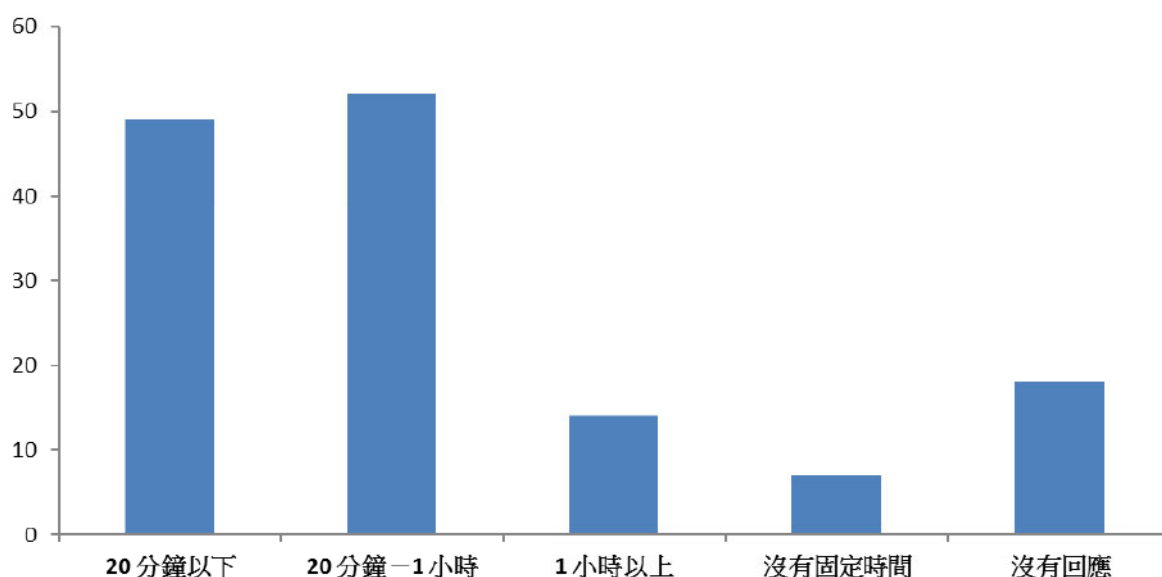
- 9.2 圖 9.2 顯示受訪住戶的學生上學交通費資料。因 62 位受訪學生 (約 44%) 在九龍城區就讀，對於有 37 位學生 (約 26%) 表示於上學時毋須繳付任何交通費用不感到意外。

圖 9.2 上學交通單程費用 (截至 2020 年 6 月 12 日)



9.3 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 (截至 2020 年 6 月 12 日)



- 9.4 在 140 位學生中，有 55 人 (39%) 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，對這批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。
- 9.5 如該計劃實施，受影響及合資格的住宅自住業主，市建局會提供「樓換樓」選擇 (在重新發展項目原址或同區)，或可選擇購買由政府於啟德發展區內提供的專用安置屋邨單位，以緩解遷置可能構成的不便。上述的安置選擇均讓受影響的自住業住戶有機會維持與該計劃同區的小學校網及/或中學校網。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該計劃內的長者、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 顯示於凍結人口調查及社會影響評估問卷中發現該計劃範圍內的長者分佈。

表 10.1 該計劃範圍內的長者分佈 (截至 2020 年 6 月 12 日)

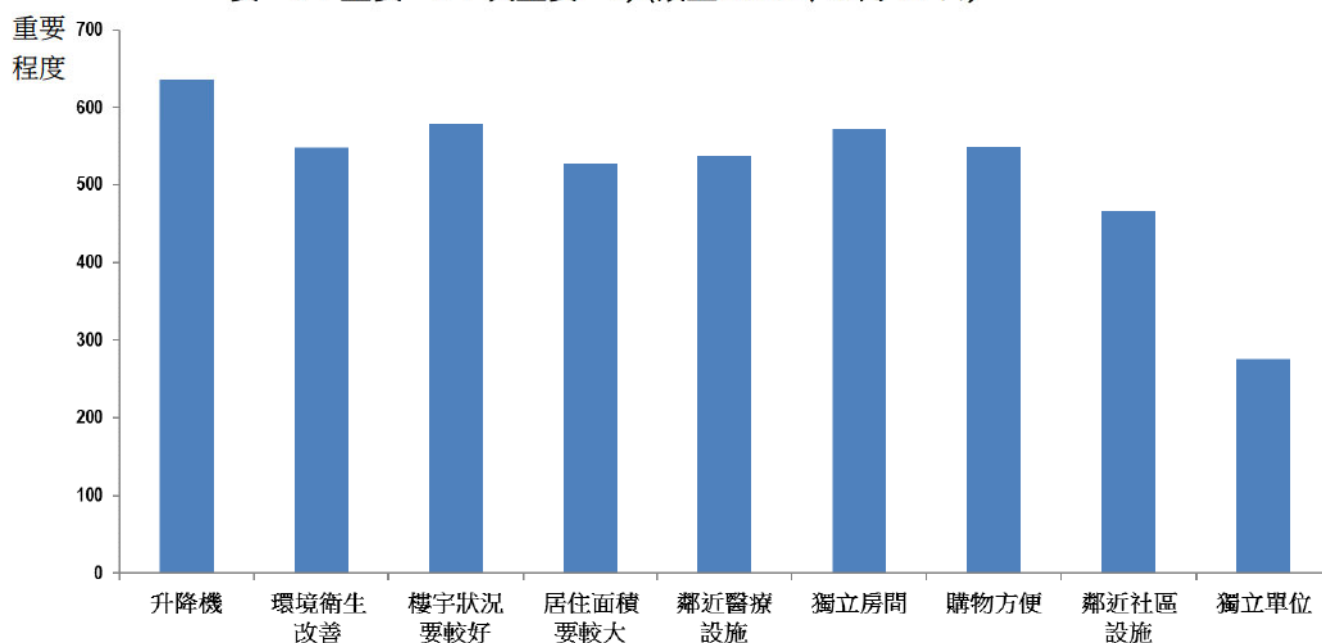
長者人口及住戶總數	
有長者居住的住戶總數	428 個受訪住戶中的 283 個住戶
長者人口總數	422 名長者
住戶人數分佈	
獨居長者	33 個住戶 (33 名長者)
二人住戶	30 個住戶 (60 名長者)
其他	220 個住戶 (329 名長者)
租住身份	
自住業主/合作社社員住戶	274 個住戶 (97%)
其他住戶	9 個住戶 (3%)

10.3 在 1,424 名受訪居民中，長者的百分比達 30% 是高於全港 16% 的水平。由於該計劃內有高比例的長者居住，這會對日後就有關安置單位的種類及與老人有關的服務，例如無障礙通道及醫療設施的需求。市建局會研究協助受影響的長者，盡可能尋找有升降機的新居所，以改善其居住環境及回應圖 10.1 所顯示的需要。受影響及合資格的住宅自住業主，市建局會提供「樓換樓」選擇 (在重新發展項目原址或同區)，或可選擇購買由政府於啟德發展區內提供的專用安置屋邨單位，以緩解遷置可能構成的不便。上述的安置選擇均與該計劃位於同一醫院聯網 (即九龍中聯網)，並包括同屬該醫院聯網的醫療設施。

10.4 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。社區服務隊會跟進已遷往新居所的長者個案，亦會舉辦活動協助長者認識社區設施、探訪新社區的社會服務單位及協助轉介至新社區的醫療服務。市建局的「夥伴同行」探訪計劃和社區服務隊將會特別關注獨居和二人住戶的長者，採取積極主動的探訪及提供適時的協助。

10.5 圖 10.1 顯示長者依照重要程度所選擇對新居的期望。長者的主要要求包括有升降機服務、樓宇狀況較好及環境衛生改善，在遷移到設有現代化設施的新居所後將可得到改善。

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；重要程度為最重要 - 3；重要 - 2；次重要 - 1) (截至 2020 年 6 月 12 日)



弱能人士

10.6 在 1,424 位受訪居民中，調查發現有 50 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 / 設施及輔導支援等最為關心。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

10.7 在受訪的 428 個住戶中，社會影響評估問卷發現有 7 位兒童來自 4 個單親家庭。有關住戶的主要需要為居住面積要較大、居住環境改善及學校等設施。

少數族裔

10.8 在受訪 428 個住戶中，有 6 個住戶的家庭成員為少數族裔，包括 3 個來自印尼、1 個來自菲律賓、1 個住戶來自泰國及 1 個住戶來自馬來西亞。

10.9 該 6 個住戶的住用身份為自住業主/合作社社員住戶。其中，5 個住戶認為該計劃對他們的就業沒有影響，而 2 個住戶認為對他們的經濟沒有影響。

11. 商舖的影響

- 11.1 根據凍結人口調查，該計劃內有兩位商舖營運者，他們佔用了兩個物業。其中一位佔用一個單位（根據核准一般建築圖則的住宅單位）作住宅及商業用途（混合商住用途），另一位則佔用靠牆舖⁶。兩位商舖營運者均有回應凍結人口調查問卷及社會影響評估問卷。任何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」。
- 11.2 有關商舖營運者的佔用身份，一位是租客營運者，另一位則佔用靠牆舖。至於受訪商舖營運者的業務性質，一間是零售而另一間是辦公室。兩者均表示商舖並非連鎖店，也沒有其他分店。
- 11.3 有關商舖的營運年期，一間是少於5年而另一間是30年以上。至於非住用單位的面積，一間約101-500平方呎，另一間則是1,501-2,000平方呎（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）。
- 11.4 有關在此經營生意的原因，包括鄰里關係良好、客源充足及租金便宜。兩位受訪商舖經營者均滿意舖位所建立的人際網絡和經濟網絡，而舖位業務的滿意程度，一位表示滿意而另一位表示沒有滿意或不滿意。
- 11.5 兩位受訪商舖經營者均不支持該計劃。兩位均表示會於附近繼續經營，而他們最關注搬遷後店舖租金會否過高、流失現有客源和失去現時的好鄰里。
- 11.6 兩位受訪商舖營運者均表示需要市建局協助尋找新商舖，亦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適合的另一處所繼續營業。

⁶ 該舖的位置非常接近項目邊界，其具體位置未經核實，視乎地盤測量而定。

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人士提供協助。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、從醫院管理局及衛生署獲得醫療上的協助等。截至2020年6月30日，社區服務隊已成功接觸不同受影響人士。表12.1列出這些聯絡的服務使用者的分類。

表 12.1 社區服務隊聯絡的服務使用者的分類

服務使用者	個案數目
住宅租戶/其他	2
住宅自用業主/合作社社員	156
商舖營運者	0
沒有表示身份的佔用人	173

- 12.2 面對困難的種類總結如下：

表 12.2 聯絡面對困難的總類

困難或查詢種類	住戶的查詢數目*
住宅租戶/其他	
a) 不了解特惠津貼和安置政策	2
b) 被業主迫遷或大幅加租	1
c) 擔心被業主迫遷、終止租約或大幅加租	2
自用業主/合作社社員和沒有表示身份的佔用人	
a) 不了解收購政策	320
b) 擔心可獲得金額不足以原區置業	240

* 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，盡早為有需要人士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 受新型冠狀病毒疫情影響，為避免人群聚集，市建局會向受影響人士提供預先錄製的項目簡介影片以取代過往舉辦的公眾簡報會。該影片將講解該計劃的內容，包括該計劃的規劃程序、該計劃若得到批准實施後的市建局物業收購及遷置安排，以及協助解散合作社安排。有關影片可以透過掃描市建局發出的公告或信件上的二維碼或網頁連結瀏覽。
- 12.5 由於疫情和政府為預防及控制疾病而制定的人群管制於 6 月及 7 月逐步放寬，市建局聯同政府代表於 2020 年 7 月 6 日及 7 日，為該計劃的受影響的人士舉行了三場簡報會，作額外的平台並收集意見。在會上市建局向參加者講解凍結人口調查、規劃、收購、租戶特惠津貼及安置、解散合作社及補地價等問題。

「夥伴同行」探訪計劃

- 12.6 市建局項目 / 計劃由公布至獲發展局局長 / 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，受影響人士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。
- 12.7 這探訪計劃是由一支約 15 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、收購、租戶特惠津貼及安置安排，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。

熱線及查詢服務

- 12.8 自該計劃開展，相關政府部門為該計劃內的居民提供共 4 條熱線，讓居民查詢有關公務員房屋福利、土地補價評估以撤銷轉讓限制、解散合作社契約修訂及收回土地的事宜。市建局亦為該計劃內的居民提供 3 條熱線及查詢服務。在 2020 年 5 月 22 日至 6 月 30 日期間，市建局共收到約 402 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	7%
收購、租客特惠津貼及安置政策	42%
合作社散社及補地價的安排	5%
住戶調查 (例如：要求安排登記、簡報會安排)	41%
其他	5%
查詢總數：402	100%

- 12.9 根據過往實施重建項目的經驗，市建局有信心以既定的收購、租戶特惠津貼及安置政策及程序，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人士所產生的影響。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、退休人士、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。
- 12.10 市建局會研究協助受影響的自住業主，特別是長者，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，平均為期六個月，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。
- 12.11 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。

協助解散合作社

- 12.12 為協助合作社社員處理散社事宜，市建局透過附屬公司市區重建中介服務有限公司（市建中介）為該計劃內尚未解散的合作社提供免費服務。市建中介所委聘的律師會協助社員盡早處理散社、分契和取回業權事宜，有關的費用會由市建局承擔，以減輕合作社社員在散社方面所涉的繁複程序和財政負擔。使用此免費服務不設附帶條件，亦與業主出售或不出售其單位無關。

政府支持

- 12.13 依據 2018 年《施政報告》第 54 段，安置屋邨的構思可以幫助處理重建公務員合作社項目時的遷置問題。受重建項目影響的合資格前合作社社員自住業主，可選擇購買由房協

於啟德發展區內提供作專用安置屋邨的資助出售房屋單位作居所，有關建議將會由政府安排，惟選擇購買安置屋邨就不能選擇第 12.17 段提及的「樓換樓」安排。

12.14 政府亦會研究協助合作社散社及合作社重建的可行措施，包括：-

- (i) 同一時間處理補地價金額及收購建議金額；
- (ii) 並非由合作社社員/未補地價的前社員主導的重建項目，將按照其「現有用途土地價值」（而非「重建價值」）計算土地補價；
- (iii) 豁免在補地價時所需支付的行政費（如適用）；及
- (iv) 在可能情況下簡化散社程序。

詳細安排請參考政府與合作社有關的現行政策。

現行的收購、租戶特惠津貼及安置政策

12.15 透過預先錄製的影片及在 2020 年 7 月 6 日及 7 日舉行的居民簡報會，已詳細解釋根據市建局現行政策，其中包括受影響業主及租客相關的收購、特惠津貼及安置的準則。

住宅物業

12.16 市建局會向受影響的自住業主提出物業的市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），作為收購價。合作社社員需向政府補地價以撤銷地契的轉讓限制及出售其物業法定業權予市建局。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收回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。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。

12.17 根據《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以市價提供「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收購建議金額以外的選擇。據上文第 5.3 及 5.4 段所述，視乎住戶的實際需要，如受影響住戶的住戶人數較多而希望全新單位與現時單位面積相約，市建局會進一步研究「樓換樓」選擇的安排，盡可能回應住戶遷置的需要。位於同區的「樓換樓」選擇，將有助緩解於調查中發現及上文提及遷置對自住業主/合作社社員住戶於社區網絡、教育及醫療需要的影響。有關「樓換樓」的詳情可

於網站 <https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/owners-corner/flat-for-flat-scheme> 找到。

- 12.18 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。
- 12.19 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。
- 12.20 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）的特惠津貼。
- 12.21 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，其物業的津貼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 180,000 元，而 2 人或以上家庭則最少可獲港幣 200,000 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 2020 年分別調整至港幣 180,000 元及港幣 200,000 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

- 12.22 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 12.23 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。
- 12.23 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

- 12.24 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。
- 12.25 該計劃的收購、租戶特惠津貼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

2020年7月