



市區重建局發展計劃  
根據市區重建局條例第25(3)條擬備

## 土瓜灣道 / 馬頭角道 (KC-019)

第二階段社會影響評估  
2022年11月



## 目次

1	引言 .....	1
2	背景 .....	3
3	人口及住戶特點 .....	5
4	社會經濟特點 .....	5
5	住屋意願及安置需要 .....	5
6	就業狀況及工作地點 .....	5
7	就業和經濟影響 .....	5
8	社區網絡 .....	6
9	子女的教育需要 .....	6
10	有特殊需要的社群 .....	6
11	對商戶的影響 .....	7
12	紓緩措施 .....	15

## 圖目錄

- 圖 2.1 位置圖
- 圖 11.1 營運者的佔用身份
- 圖 11.2 業務性質
- 圖 11.3 受訪營運者表示的單位面積
- 圖 11.4 營運者對重建計劃的意見
- 圖 11.5 營運者的營業年期
- 圖 11.6 營運者於現址經營的原因
- 圖 11.7 營運者對搬遷重置的關注事項

## 表目錄

- 表 11.1 發展計劃內的營運者數目
- 表 11.2 營運者凍結人口調查及社會影響評估調查結果
- 表 11.3 各樓層的主要用途及工商業活動
- 表 11.4 營運者對現時業務的滿意程度及所建立的人際網絡和經濟網絡的意見

- 附錄 1 發展計劃內地下低層及地下高層的照片

## 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」。本評估為土瓜灣道 / 馬頭角道發展計劃（KC-019）的第二階段社會影響評估。
- 1.2 市建局於 2022 年 10 月 7 日根據《市區重建局條例》第 25 條刊憲開展土瓜灣道 / 馬頭角道發展計劃 (KC-019)。第一階段社會影響評估已於 2022 年 10 月 11 日起予公眾查閱。
- 1.3 第二階段社會影響評估是以 2022 年 10 月 7 日至 2022 年 10 月 9 日所進行的凍結人口調查，以及其後在 2022 年 10 月 21 日或之前所進行的預約家訪所收集的實際數據及意見而撰寫。
- 1.4 按照《市區重建策略》第 37 段，第二階段社會影響評估包括以下主要元素：
- 受建議計劃影響的居民人口特點；
  - 受影響居民的社會經濟特點；
  - 受影響租戶的安置需要；
  - 受影響商戶的搬遷需要；
  - 受影響業主和租戶的住屋意願；
  - 受影響業主和租戶的就業狀況；
  - 受影響業主和租戶的工作地點；
  - 受影響業主和租戶的社區網絡；
  - 受影響家庭子女的教育需要；
  - 長者的特殊需要；
  - 弱能人士的特殊需要；
  - 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；
  - 建議計劃對社區的潛在影響所進行的詳細評估；以及
  - 所需紓緩措施的詳細評估。

- 1.5 香港路德會社會服務處獲「市區更新基金」委任為發展計劃的市區重建社區服務隊（社區服務隊），其職責是為受計劃影響的營運者提供協助及意見。市建局於分析及評估社會影響的同時，會將有需要或已要求協助的個案轉介社區服務隊跟進。
- 1.6 發展計劃位於九龍城區市區更新地區諮詢平台(諮詢平台) 於 2014 年所擬備的《九龍城市區更新計劃》所訂定的土瓜灣五街十三街一帶中的「五街」位置。根據諮詢平台的《九龍城市區更新計劃》，該地區涵蓋在建議的「重建優先範圍」內。諮詢平台建議把五街的「綜合發展區」地帶根據現有住宅樓宇及工/商業樓宇分拆為兩個部分。本報告會參考諮詢平台的社會影響評估資料，尤其是建議的「重建優先範圍」內的社區概況。

## 2 背景

- 2.1 土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 (KC-019) (發展計劃) 位於九龍城區土瓜灣，界線北面毗鄰香港房屋協會 (房協) 的專用安置屋邨預留用地，東面毗鄰馬頭角海濱，南面毗鄰馬頭角道及西面毗鄰土瓜灣道 (見圖 2.1)。
- 2.2 發展計劃涵蓋位於馬頭角道 116-118 號 (雙數) 的新寶工商中心第一期和第二期、部分馬頭角道、政府土地和周邊公眾行人路。現時部分海濱被封閉，公眾無法進入。發展計劃的地盤總面積約為 8,759 平方米。視乎地盤測量結果和細部設計，用作計算地積比率的地盤淨面積約為 7,816 平方米。
- 2.3 發展計劃與毗鄰的明倫街／馬頭角道發展計劃 (KC-018) 屬於一個整體性重建發展，並分別以兩個發展計劃實施。市建局已就明倫街／馬頭角道發展計劃 (KC-018) 另外撰寫第二階段社會影響評估。

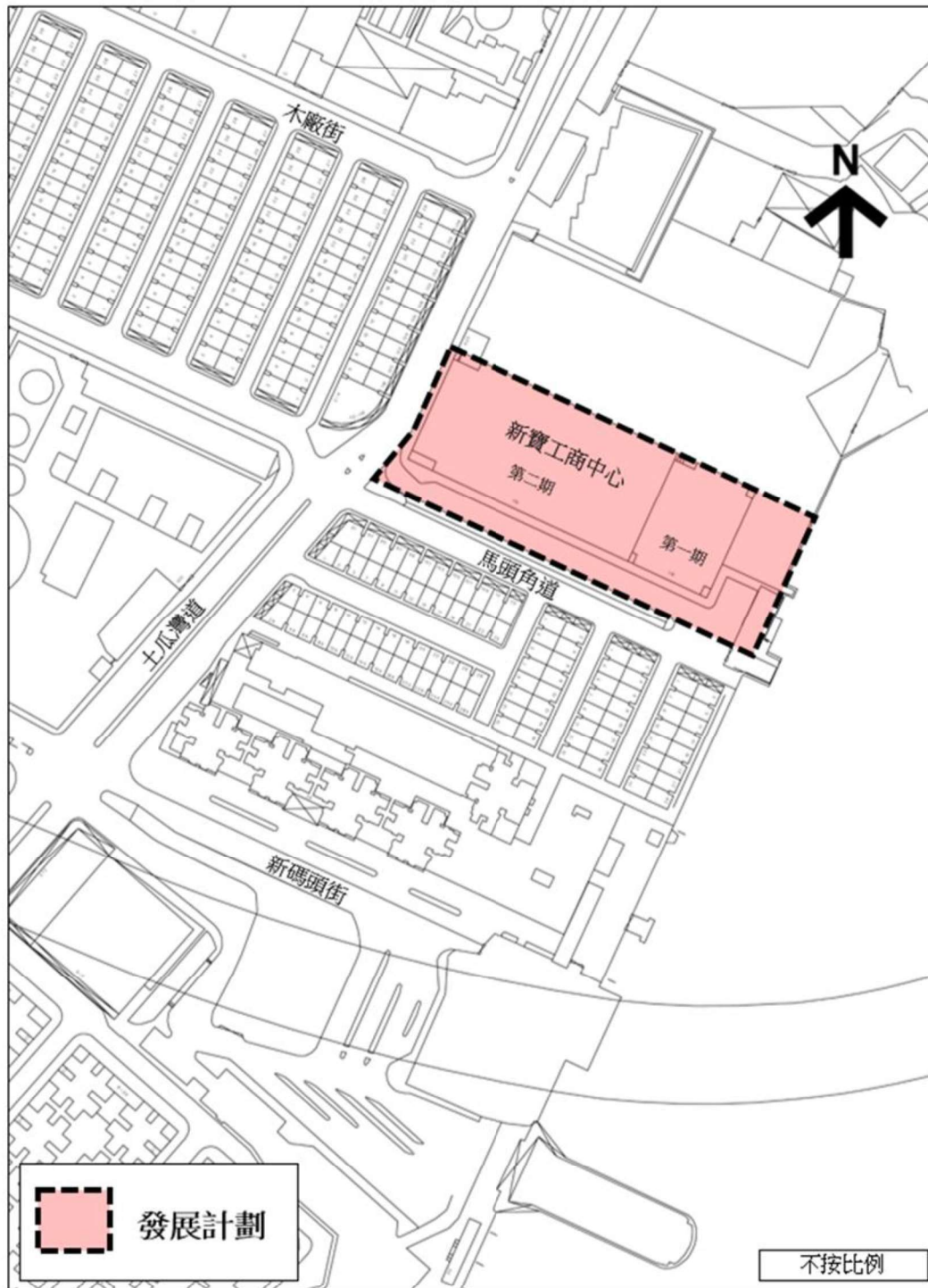


圖 2.1 位置圖

### 凍結人口調查

2.4 截至 2022 年 10 月 21 日，發展計劃的凍結人口調查成功訪問了共 64 個營運者。根據凍結人口調查，該計劃範圍內並沒有發現住戶/居民。



### 3 人口及住戶特點

- 3.1 根據凍結人口調查，該計劃範圍內並沒有居民/住戶。因此，有關計劃範圍內人口及住戶特點的分析並不適用。

### 4 社會經濟特點

- 4.1 如上文第 3.1 段所述，該計劃範圍內並沒有居民/住戶。因此，有關受影響居民的社會經濟特點的分析並不適用。

### 5 住屋意願及安置需要

- 5.1 該計劃範圍內並沒有居民/住戶。因此，有關受影響業主和租戶的住屋意願，以及受影響租戶的安置需要的分析並不適用。

### 6 就業狀況及工作地點

- 6.1 由於該計劃範圍內並沒有居民/住戶，有關受影響業主和租戶的就業狀況的工作地點的分析並不適用。

### 7 就業和經濟影響

- 7.1 該計劃範圍內並沒有居民/住戶。因此，有關重建對受影響業主和租戶的就業及經濟狀況預期影響的分析並不適用。

## 8 社區網絡

- 8.1 鑑於該計劃範圍內並沒有居民/住戶，有關重建對受影響業主和租戶的社區網絡的預期影響的分析並不適用。

## 9 子女的教育需要

- 9.1 該計劃範圍內並沒有居民/住戶。因此，有關重建對受影響家庭子女的教育需要的分析並不適用。

## 10 有特殊需要的社群

- 10.1 根據凍結人口調查，該計劃範圍內並沒有居民/住戶。因此，有關計劃範圍內的長者、弱能人士、單親家庭及少數族裔需要的分析並不適用。

## 11 對商戶的影響

- 11.1 該計劃範圍內的新寶工商中心第一期與第二期內部相連，樓高均為 6 層，包括一層地庫、地下低層及高層，以及一樓至三樓。根據一般建築圖則於 1979 及 1981 年紀錄，發展計劃內共有 86 個單位，當中有 10 個單位被分間為 28 個單位。截至 2022 年 10 月 21 日，成功調查的單位共有 91 個。
- 11.2 截至 2022 年 10 月 21 日，凍結人口調查成功訪問了共 64 個商戶（見表 11.1）。

表 11.1 發展計劃內的營運者數目（截至 2022 年 10 月 21 日）

	受訪單位數目	營運者數目
成功調查的單位	91	59 <sup>註 1</sup>
成功調查位於地庫的泊車位	14 <sup>註 2</sup>	5 <sup>註 3</sup>
<b>總計</b>	<b>105</b>	<b>64</b>

註 1：9 位營運者佔用 41 個受訪單位。

註 2：14 個成功調查位於地庫的泊車位中，有 8 位位於上層受訪單位的營運者同時佔用 8 個位於地庫的泊車位。他們的凍結人口調查資料已紀錄於成功調查的單位內。

註 3：1 位營運者佔用 2 個位於地庫的泊車位；4 位營運者佔用 4 個位於地庫的泊車位。

備註：所有有關營運者身份的評估只建基於凍結人口調查結果，有待進一步核實及確認。

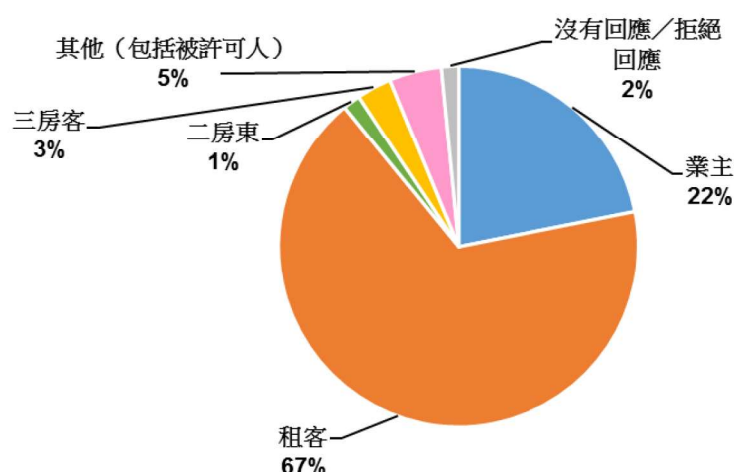
- 11.3 在 64 位受訪營運者當中，共有 50 位營運者完成了整份或部份社會影響評估問卷，有 14 位營運者未有回應社會影響評估問卷。如營運者沒有或拒絕回應社會影響評估問卷上部分問題，在分析該問題時會被歸類為「沒有回應／拒絕回應」。至於未有交回問卷的營運者，則會被歸類為「未有交回問卷」。表 11.2 列出共 64 個營運者的問卷調查記錄。

表 11.2 營運者凍結人口調查及社會影響評估調查結果  
(截至 2022 年 10 月 21 日)

	營運者數目
凍結人口調查中的受訪營運者	64
<b>回應社會影響評估問卷的分類</b>	
已經回應整份／部份社會影響評估問卷的營運者	50
未有交回社會影響評估問卷的營運者	14 <sup>1</sup>
<b>總計</b>	<b>64</b>

11.4 如圖 11.1 上所示，在 64 位受訪營運者當中，有 14 位（約 22%）是業主營運者，46 位（約 71%）是租客營運者（包括租客、二房東及三房客），另有 3 位（約 5%）為被許可人。

圖 11.1 營運者的佔用身份  
(截至 2022 年 10 月 21 日受訪的 64 位營運者)



11.5 該計劃範圍內的單位主要用作工業或商業用途，包括辦公室、工場、零售/批發、貯存/貨倉及陳列室等。

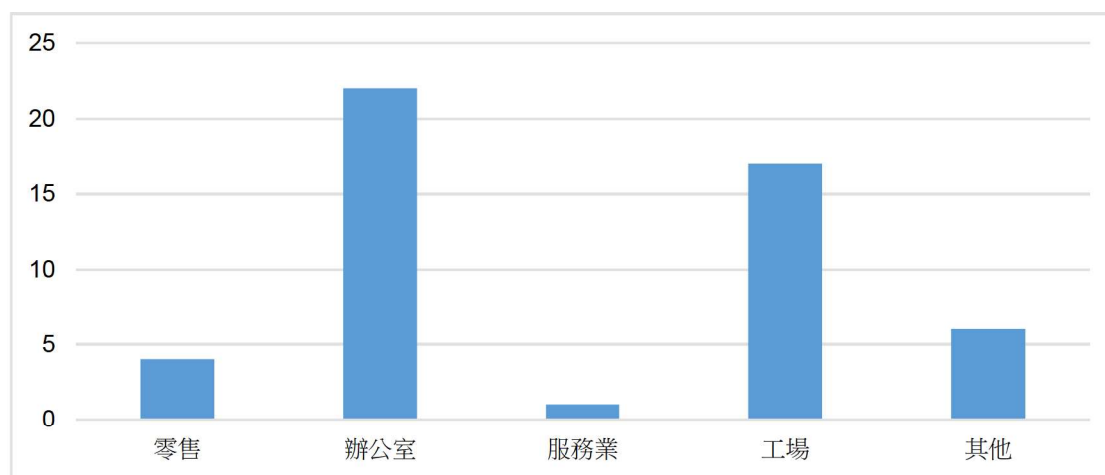
11.6 圖 11.2 顯示受訪營運者的業務性質，及表 11.3 顯示各樓層的主要工商業活動。大部份營運者所回應的業務性質分別為「辦公室」或「工場」，當中亦未有營運者從事製造業或重工業等業務。此外，發展計劃內有一

<sup>1</sup> 為減低面對面接觸及傳播 2019 冠狀病毒病的風險，受訪營運者可於凍結人口調查後方回應社會影響評估問卷。截至 2022 年 10 月 21 日，合共有 14 位受訪營運者尚未有回應社會影響評估問卷。

位受訪營運者表示現由非政府機構營運，其營運者所回應的業務性質為「其他」。

11.7 發展計劃內的工商業活動在九龍城區的工業大廈中亦屬常見，相信計劃內的大部份營運者能夠在區內尋找其他地方繼續經營。

圖 11.2 業務性質（截至 2022 年 10 月 21 日受訪的 64 位營運者）



備註：14 位營運者沒有回應／拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。

表 11.3 各樓層的主要用途及工商業活動  
（截至 2022 年 10 月 21 日受訪的 64 位營運者）

樓層	主要用途及相關工商業活動	受訪營運者數目
地庫	與物流、建築及工程相關行業的泊車位、貨倉及工場	7
地下低層	與工程、體育及相關活動行業的辦公室及工場	3
地下高層	與建築、物流、汽車維修及家庭電器相關行業的辦公室、陳列室及工場	6
一樓	與工程、建築、零售/批發及家庭電器相關行業的辦公室、工場及貨倉	8
二樓	與食品加工、工程、建築及零售/批發相關行業的辦公室、工場及貨倉	22

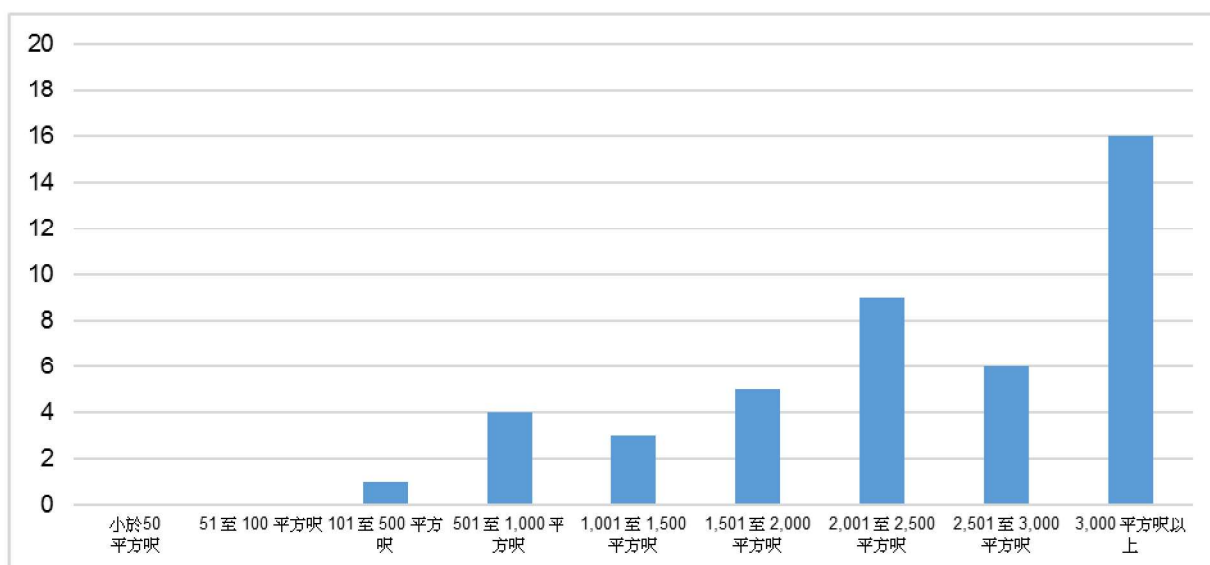
三樓	與食品加工、工程、建築、零售/批發相關行業的辦公室、工場及貨倉，以及宗教場所	18
	總計	64

備註：部份營運者於不同樓層佔用多於 1 個成功調查的單位。

11.8 在 64 位受訪營運者當中，有 8 位表示其生意是連鎖式或有分店，相信他們獲得賠償後的影響較輕。

11.9 **圖 11.3** 顯示受訪營運者的單位面積分佈。有關的物業實際面積需待發展計劃獲行政長官會同行政會議核准執行後作詳細測量方能確定。

**圖 11.3 受訪營運者表示的單位面積**  
(截至 2022 年 10 月 21 日受訪的 64 位營運者)



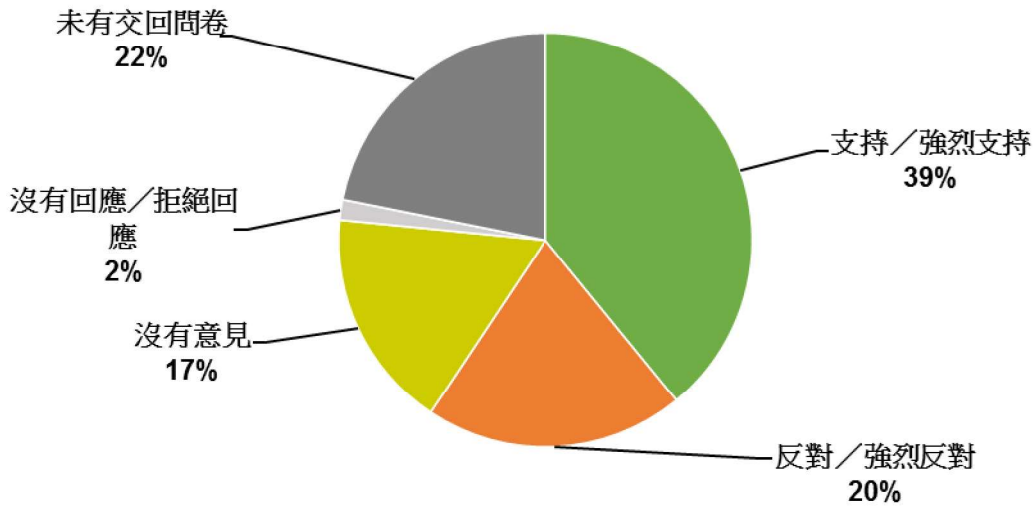
備註：20 位營運者沒有回應／拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。

11.10 從事工場或目前單位面積較大的營運者在尋找舖位時，其用途需要符合該舖位在地契、城市規劃及大廈公契上的要求。營運者若提出要求，市建局可協助物色合適舖位讓他們盡可能在同區繼續營運。

11.11 **圖 11.4** 顯示營運者對建議的重建項目的意見。在 64 位受訪營運者當中，有 25 位（約 39%）表示強烈支持或支持擬議重建，另有 13 位（約 20%）

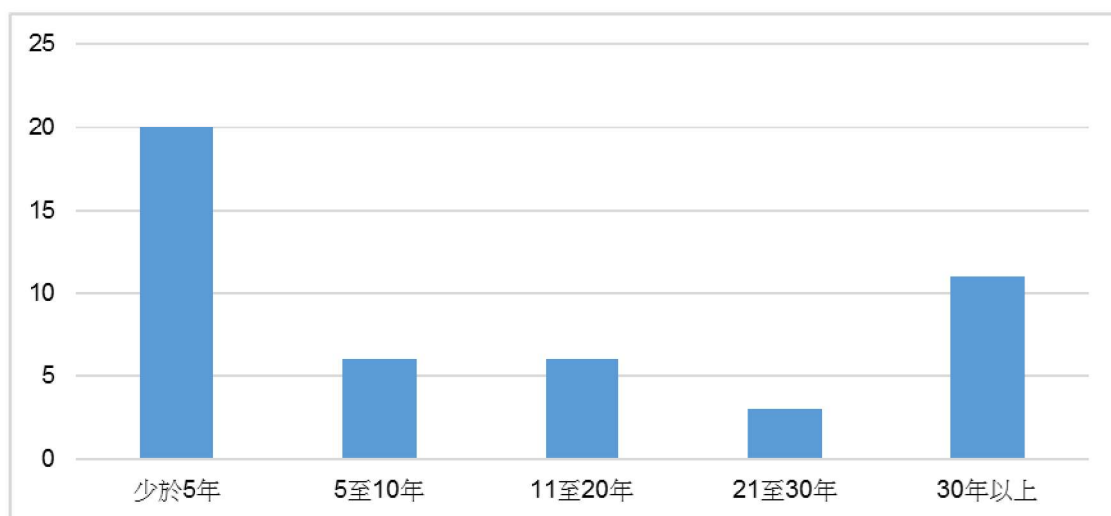
則表示反對。大部份支持發展計劃的營運者認為現時的樓宇狀況欠佳，應透過重建以改善社區環境，反對的營運者則認為發展計劃會影響業務。

圖 11.4 營運者對重建計劃的意見  
(截至 2022 年 10 月 21 日受訪的 64 位營運者)



11.12 圖 11.5 顯示營運者的營業年期，可見大部分營運者（32 位）於現址經營少於 20 年。

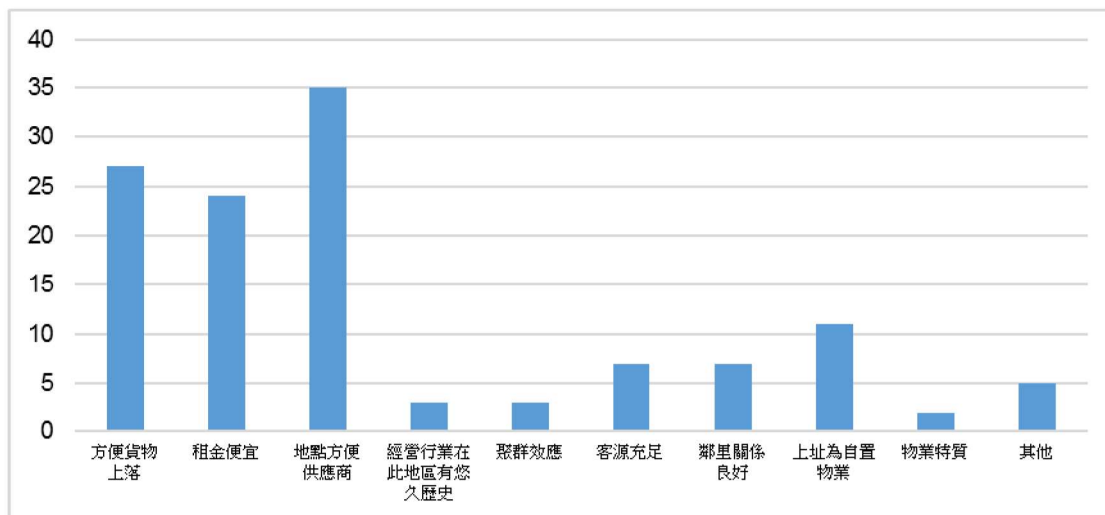
圖 11.5 營運者的營業年期  
(截至 2022 年 10 月 21 日受訪的 64 位營運者)



備註：18 位營運者沒有回應 / 拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。

11.13 圖 11.6 顯示營運者於現址經營的原因。每位營運者可選多於一個原因。除圖內列出的原因外，選擇「其他」原因的主要包括地點方便、舖位樓底及面積等。

圖 11.6 營運者於現址經營的原因（截至 2022 年 10 月 21 日）



11.14 表 11.4 總括營運者對現時業務的滿意程度，以及對現時所建立的人際網絡和經濟網絡的意見。較多百分比的受訪營運者對現時業務、現時所建立的人際網絡及經濟網絡表示滿意。



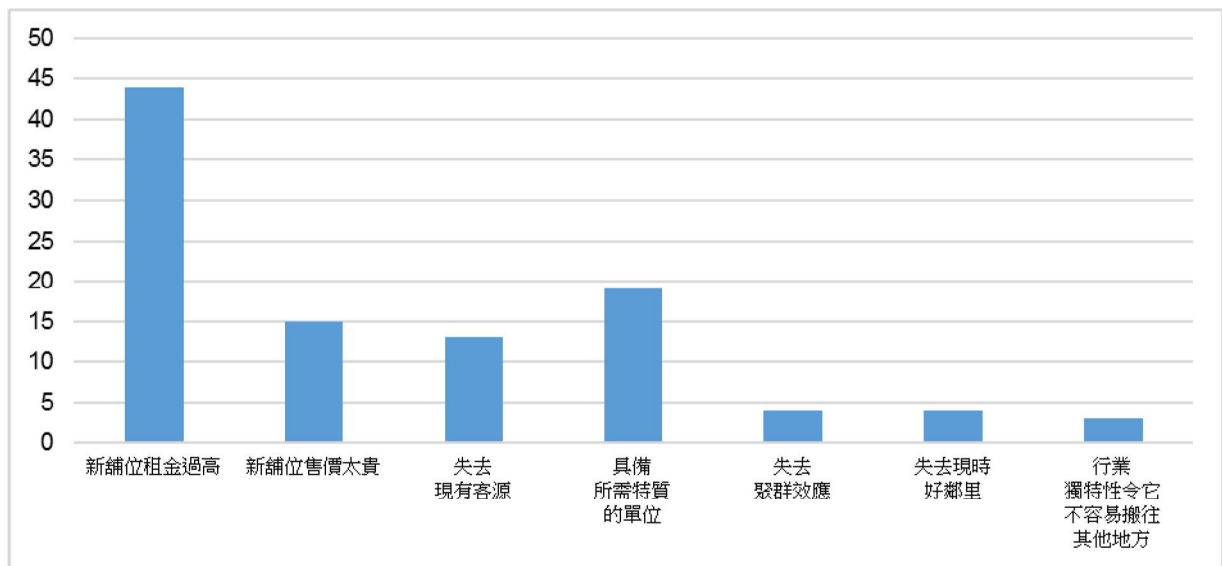
表 11.4 營運者對現時業務的滿意程度及所建立的人際網絡和經濟網絡的意見  
(截至 2022 年 10 月 21 日受訪的 64 位營運者)

		營運者
對現時業務的滿意程度	非常滿意	3%
	<b>滿意</b>	<b>50%</b>
	沒有滿意或不滿意	22%
	不滿	2%
	沒有回應 / 拒絕回應	1%
	未有交回社會影響評估問卷	22%
對現時與其他營運者之間所建立的人際網絡的意見	非常滿意	8%
	<b>滿意</b>	<b>56%</b>
	沒有滿意或不滿意	13%
	沒有回應 / 拒絕回應	1%
	未有交回社會影響評估問卷	22%
對現時所建立的經濟網絡的意見	非常滿意	8%
	<b>滿意</b>	<b>50%</b>
	沒有滿意或不滿意	19%
	沒有回應 / 拒絕回應	1%
	未有交回社會影響評估問卷	22%

11.15 就重建而可能作出的未來計劃而言，37 位受訪營運者（約 58%）表示他們會於附近繼續經營，亦有 10 位受訪營運者（約 16%）則未有決定。

11.16 圖 11.7 顯示受訪營運者對搬遷重置的關注，每位營運者可選超過一項的關注。受訪營運者主要擔心搬遷後舖位租金會否過高和流失現有客源。

圖 11.7 營運者對搬遷重置的關注事項（截至 2022 年 10 月 21 日）



11.17 發展計劃內有 16 位受訪營運者（約 25%）表示願意與市建局或社區服務隊會面以獲協助。36 位受訪營運者（約 56%）表示希望市建局協助尋找新舖位繼續經營。如有需要及於完成收購過程後，市建局會盡可能在發展計劃附近物色合適處所協助受影響的營運者於同區繼續營業。10 位受訪營運者（約 16%）表示其僱員特別關注重建可能會令他們失去工作，以及因搬遷而導致上班不便。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃亦會關注員工的需要。第 12 章將闡述相關紓緩措施。

## 12 紓緩措施

12.1 市建局理解發展計劃可為社區帶來得益及損失。因此，市建局提出以下一系列紓緩措施以減輕對直接受重建影響人士及其他持份者的社會影響。

### 社區服務隊

12.2 「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及營運者提供協助。社區服務隊直接向「市區更新基金」的董事會匯報。他們會擔當協調者的角色，幫助受影響人士從相關政府部門及／或其他服務機構獲取所需的服務。

12.3 截至 2022 年 10 月 21 日，社區服務隊已成功聯絡共 24 個營運者。社區服務隊聯絡的服務使用者面對的困難或查詢性質主要是有關補償政策。

12.4 社區服務隊將採取主動態度，透過舖訪，盡早為有需要的營運者提供協助及確定個別人士面對的困難。就算營運者沒有即時的需要，此舉亦可為社區服務隊和營運者間建立密切的關係，方便日後雙方的合作和溝通。

### 簡報會

12.5 為減低疫情擴散的風險，市建局於 2022 年 10 月 12 日及 10 月 13 日透過網上視像平台直播，以互動形式為發展計劃的持份者，包括受發展計劃影響的業主、租客、營運者及公眾人士舉行了兩場簡報會，並收集意見。兩場網上簡報會的總收看次數約為 290 人次。市建局在會上向參加者講解凍結人口調查、規劃、收購及補償等問題。簡報會影片經已存檔，持份者可於 2022 年 12 月 7 日或之前登入指定網址重溫簡報會的內容。

### 諮詢海濱事務委員會及區議會

- 12.6 在 2022 年 10 月 7 日開展發展計劃後，市建局已於 2022 年 10 月 18 日的海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組會議中，就發展計劃及毗連的明倫街 / 馬頭角道發展計劃 (KC-018) 的規劃意向，向專責小組成員進行簡介。會上大部份成員表示支持，並表達對海濱長廊規劃及設計方面的意見。市建局將在發展計劃獲得批准後，於詳細設計階段繼續向專責小組匯報項目的發展進度。
- 12.7 此外，市建局已於 2022 年 10 月 27 日的九龍城區議會會議中，就兩個發展計劃 KC-018 及 KC-019 的規劃及執行情序向議會進行簡介，並得到會上大部份議員的正面回應。

### 「夥伴同行」探訪計劃

- 12.8 市建局的發展計劃由公布展開到行政長官會同行政會議核准執行並進行收購及遷置之間往往經歷一段頗長的時間。受影響營運者在這段期間可能會感到不安及焦慮。因此，市建局自 2016 年起開展了一項有系統的「夥伴同行」探訪計劃。
- 12.9 根據「夥伴同行」探訪計劃，一支由市建局職員組成的特別團隊在 2022 年 10 月 7 日開展發展計劃後，已積極開始接觸重建計劃內的每個商戶，盡量收集每個商戶對重建計劃的意見，並向他們解釋項目最新進展及時間表。至今，團隊已成功聯絡及接觸約 7 成的業主/營運者(包括業主營運者、租客營運者及業主)。團隊亦會悉心跟進有特殊需要的個案，如有需要，會協助轉介社區服務隊及有關部門支援。

### 熱線及查詢服務

- 12.10 市建局亦為發展計劃內的受影響人士提供熱線及查詢服務。在 2022 年 10 月 7 日至 10 月 21 日期間，市建局收到 1 個有關凍結人口調查(包括要求安排登記及簡報會安排)的查詢。

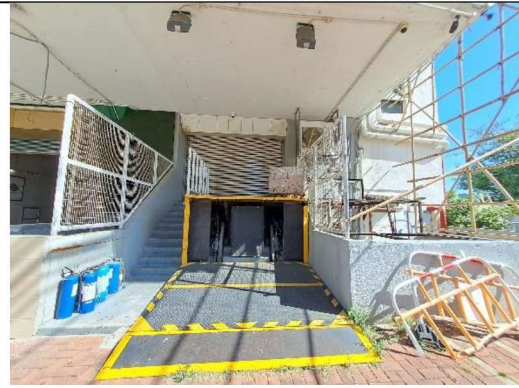
### 紓緩措施及工業樓宇的收購及補償政策

- 12.11 市建局現時正在檢討工業樓宇的收購與業主及租客的適用津貼發放準則的有關政策。有關政策會在市建局就該發展計劃提出收購建議前向受影響人士闡述。
- 12.12 原則上，市建局會根據受影響業主物業的市值，加上適用津貼，作為收購價。受影響的營運者(包括業主及租客) 將可獲發適用津貼。此外，符合政府租契用途的物業內的自用業主或租客，亦可選擇就其營業損失索償，以代替上文提及的適用津貼。
- 12.13 市建局正研究是否讓在市建局刊憲公布開展該發展計劃通知書日期當天，已在該發展計劃內擁有不少於指定數量物業並符合條件的註冊業主，參與該發展計劃的發展，以作為出售物業予市建局獲取物業市值及適用津貼以外的選擇。具體條件及相關詳情將會適時向該發展計劃業主公佈。
- 12.14 如有受影響的業主或營運者不清楚市建局的政策或將來安排，社區服務隊會在市建局的全力協助下澄清他們的疑慮。若受影響的業主或營運者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。
- 12.15 若該發展計劃實施，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。
- 12.16 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，以協助受影響的營運者，遷往同區另一處所繼續營業。

附錄 1: 發展計劃內地下低層及地下高層的照片 (攝於 2022 年 10 月)



工場 A, 地下高層, 馬頭角道 118 號



地下低層, 馬頭角道 116 號



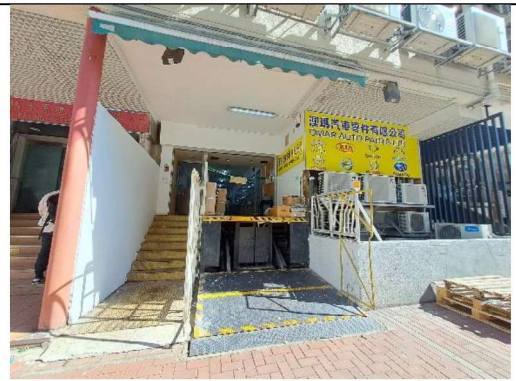
地下高層, 馬頭角道 116 號



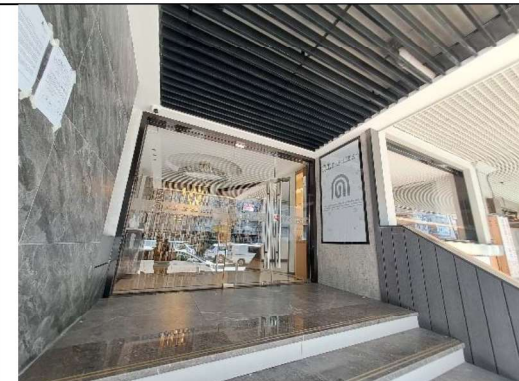
地下低層, 馬頭角道 116 號



單位 1, 地下高層, 馬頭角道 116 號



單位 5, 地下高層, 馬頭角道 116 號



單位 6, 地下高層, 馬頭角道 116 號



單位 8, 地下高層, 馬頭角道 116 號



單位 5, 地下低層, 馬頭角道 116 號



單位 9, 地下高層, 馬頭角道 116 號



單位 6, 地下低層, 馬頭角道 116 號