



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)

第一階段社會影響評估  
2022年10月



# 目次

1	引言 .....	1
2	發展計劃 .....	2
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 .....	13
6	文化、地區及當區商業活動特色 .....	16
7	康樂、休憩、社區及福利設施 .....	19
8	潛在社會影響的初步評估及紓緩措施 .....	22
9	總結 .....	24

## 圖目錄

圖 2.1	位置圖	3
圖 2.2	發展計劃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	9
圖 3.2	主題步行徑 (摘錄自九龍城市區更新計劃)	11
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	20

## 表目錄

表 6.1	發展計劃內的地面商業活動	16
表 6.2	現時位於發展計劃範圍內地庫、一樓至三樓的商業活動	17
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	21

## 附錄

附錄一	新寶工商中心第一及第二期目錄	
-----	----------------	--





# 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**（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市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。此第一階段社會影響評估是在適當的情況下參考諮詢平台的社會影響評估報告編制。
- 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 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。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) 另外撰寫第一階段社會影響評估。

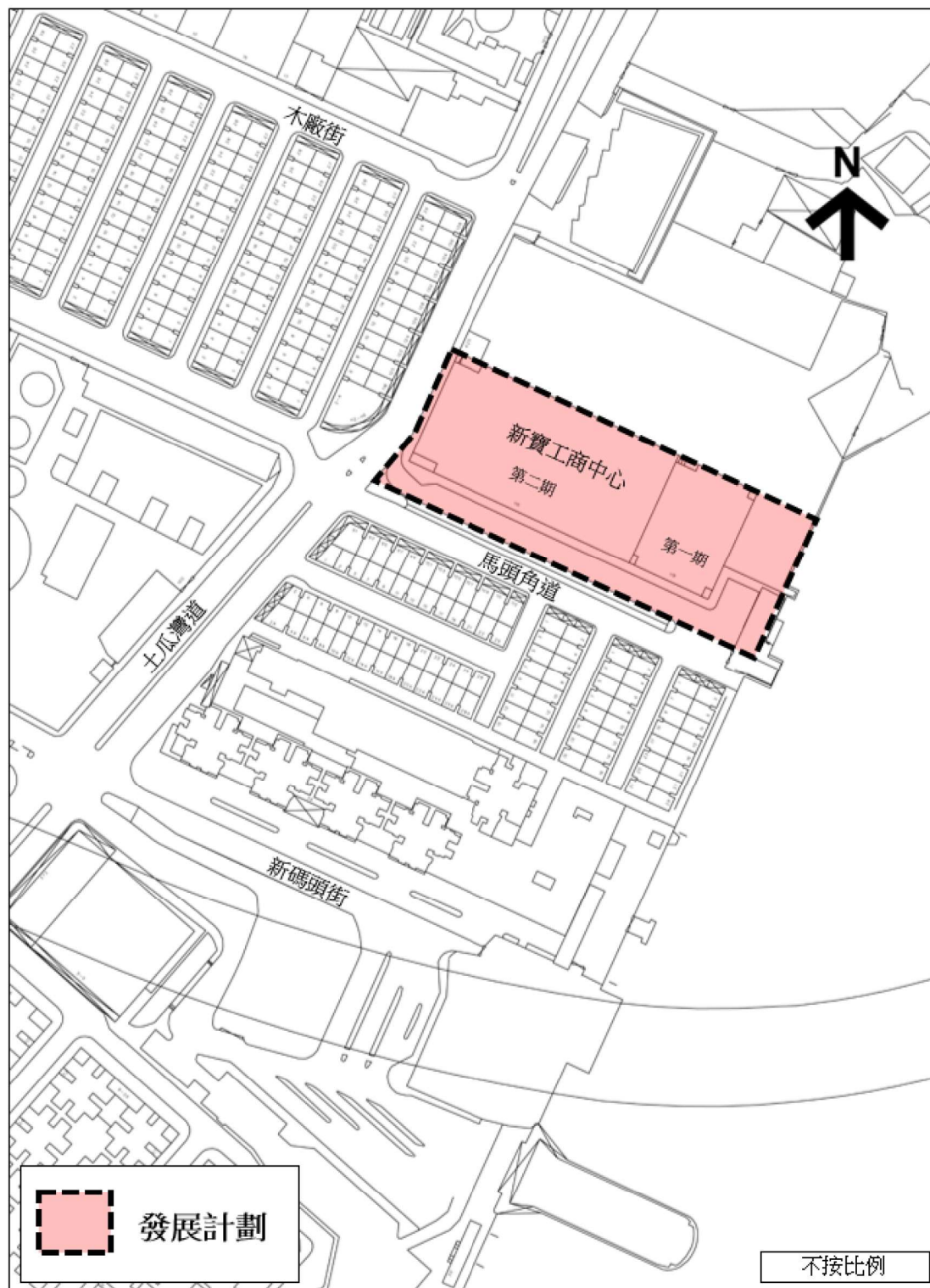


圖 2.1 位置圖



## 規劃目標

2.4 發展計劃連同毗鄰的明倫街／馬頭角道發展計劃 KC-018，旨在以規劃主導的模式，透過整體規劃重整現有土地用途，更有效善用土地並為社區帶來規劃裨益。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；
- 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。

2.5 發展計劃屬於九龍城區市區更新地區諮詢平台(諮詢平台)中土瓜灣五街十三街一帶中的「五街」位置。根據諮詢平台的市區更新計劃，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。同時作為一個重建項目，發展計劃亦符合諮詢平台的建議。

2.6 為實現《市區重建策略》的目標，並響應諮詢平台的建議，以及本地持份者的公共意願和意見，以加快該地區的重建，發展計劃將包括以下主要建議：

- i. 透過整體規劃重整現有土地用途，更有效善用土地並為社區帶來規劃裨益。發展計劃將優化土地用途，以配合期待已久於馬頭角海濱一帶地區重建作綜合海濱發展的規劃願景。發展計劃東邊的沿海部份將設有一條 20 米闊的海濱長廊，供公眾享用。擬議的海濱長廊將連接毗鄰已規劃的海濱長廊 / 位於東北面啟德發展區的海濱發展，冀能在九龍東一帶提供一條無間斷的海濱長廊，以協助政府達致海濱發展的願景。
- ii. 為促進海濱一帶的活力，發展計劃建議沿海濱長廊提供一段樓高兩層的商業帶。此外，該計劃將連同毗鄰的明倫街/馬頭角道發展計劃 KC-018，於兩個計劃之間的地面提供一個不少於 25 米闊的海濱廣場，作為臨海休閒空間並提供地方營造的機遇。該海濱廣場將連接擬議的商業帶和海濱長廊，以提昇活力並加強東西向的行人連接。

- iii. 透過重整及重新規劃現有土地用途，擬議發展將從土瓜灣道後移，以騰出足夠的地面空間配合政府於土瓜灣道的擴建工程，由目前四線車道擴闊至六線車道。有關工程的詳細設計及實施須視乎地區意見及相關政府部門的許可而定。
- iv. 根據初步設計概念，發展計劃將提供不少於 500 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施用途，既可應對社區需要，亦配合政府提倡的「一地多用」政策，提升規劃裨益。
- 2.7 除該計劃內的擬議發展，市建局為該計劃界線外毗鄰的已閒置的舊政府碼頭/登岸梯級，探討透過其他市區更新手法進行活化工程的可能性。此外，為加強行人連接，市建局亦會研究興建一條橫跨土瓜灣道的行人天橋的可行性。相關的活化計劃將有待進一步研究及與相關政府部門商討。

#### *發展計劃周邊的市建局項目*

- 2.8 發展計劃位於土瓜灣區，鄰近多個已落成及興建中的市建局項目（見圖 2.2）。發展計劃的南面為同日開展的明倫街／馬頭角道發展計劃（KC-018）。發展計劃將與 KC-018 締造協同效應，藉著重整現有土地用途，為社區帶來更大的規劃裨益。
- 2.9 在發展計劃較遠的西面和東南面有若干個已落成的市建局項目，當中包括北帝街／木廠街發展項目（喜點）、北帝街／新山道發展項目（Downtown 38）和新山道／炮仗街發展項目（喜築）、九龍城道／上鄉道發展項目（KC-007）（臻尚）、以及浙江街／下鄉道發展項目（TKW/1/001）（津匯）。
- 2.10 在發展計劃較遠的東南面，市建局近年根據九龍城行動區的全面規劃於土瓜灣榮光街一帶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：
- 庇利街／榮光街發展項目（KC-009）；
  - 鴻福街／銀漢街發展計劃（KC-010）；
  - 啟明街需求主導重建項目（DL-8:KC）；
  - 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) 。

2.11 鄰近的市建局項目亦包括九龍城區兩個公務員建屋合作社樓宇重建試點項目，分別為發展局局長於 2021 年 6 月授權進行的盛德街／馬頭涌道發展項目 (CBS-1:KC) 和市建局於 2020 年 5 月開展的靠背壟道／浙江街發展計劃 (CBS-2:KC) 。

2.12 發展計劃將會成為市建局於九龍城區，以整體規劃模式進行全面市區更新工作的一部分。

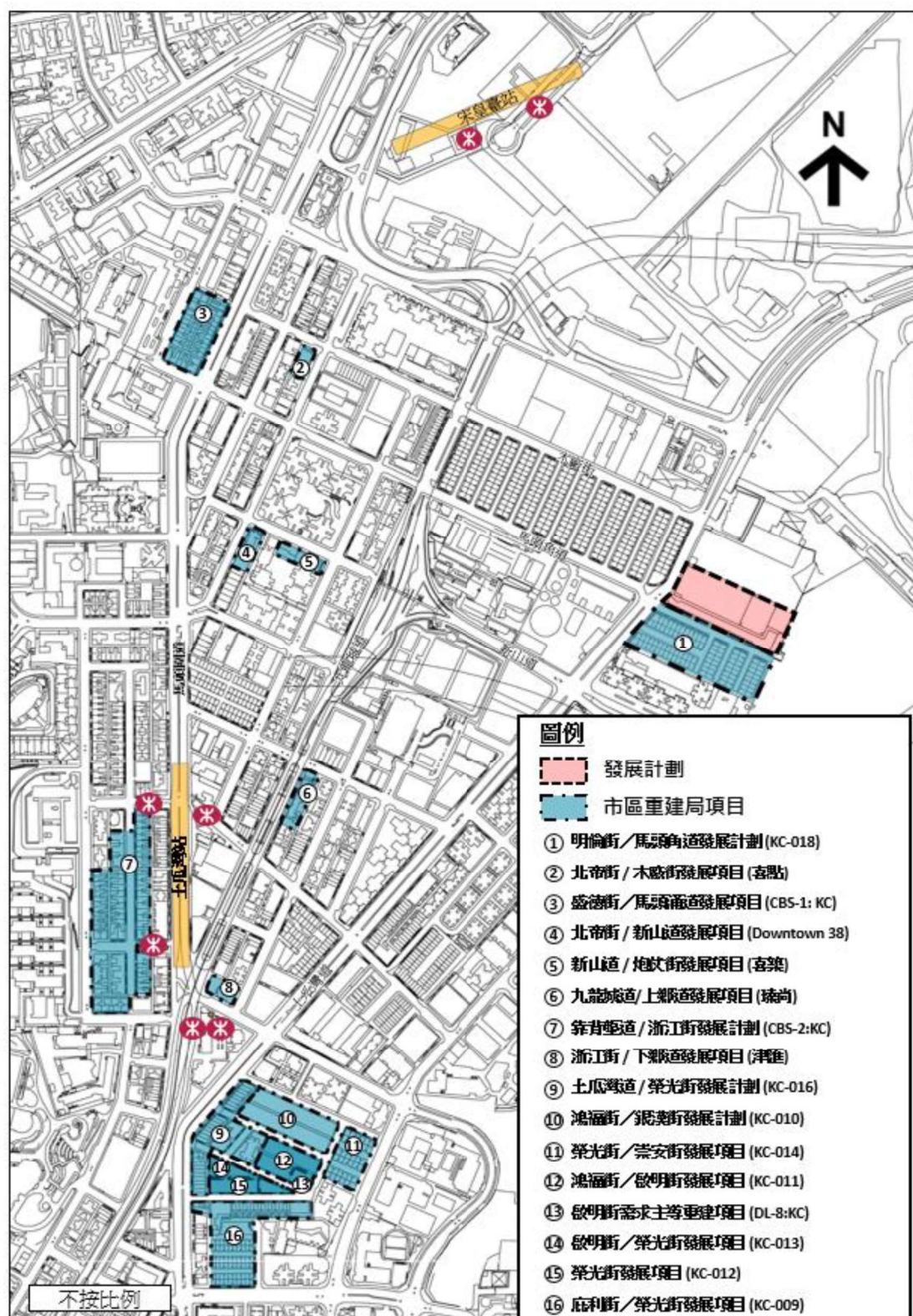


圖 2.2 發展計劃周邊的市區重建局項目

### 3 歷史背景及地區特色

#### 歷史背景

- 3.1 在 1890 年代以前，土瓜灣是一個由海灘和泥灘組成的海灣，當中有一條由腹地沿現今馬坑涌道的位置流出，並名為馬坑涌的溪流。海灣北面的岬角名為馬頭角，相信是據九龍寨城附近的長渡頭而命名。沿著土瓜灣海灣有一列同名為土瓜灣村的鄉村，相信是當時土瓜灣及紅磡地區內最大的村落，村民主要依靠農耕及採石維生。採石活動在十八世紀中葉較為活躍，相信採石山及新山道是因而得名。
- 3.2 1890 年代填海後，工業活動發展開始由紅磡和前黃埔碼頭延伸至土瓜灣。區內街道包括木廠街和炮仗街在內的街道相信是為了紀念 20 世紀初的工廠發展而命名。
- 3.3 隨著九龍的工業活動發展變得蓬勃，政府於 1950 年代起在土瓜灣進行了第二次大型填海。發展計劃所在位置已變成內陸，並發展為住宅及工業用途，當中包括製造業、汽車維修、織布、漂染、印刷及電鍍業。時至今天，沿土瓜灣道一帶仍然有不少工業大廈。
- 3.4 **圖 3.1** 顯示土瓜灣具歷史背景和地方特色的地點之位置。



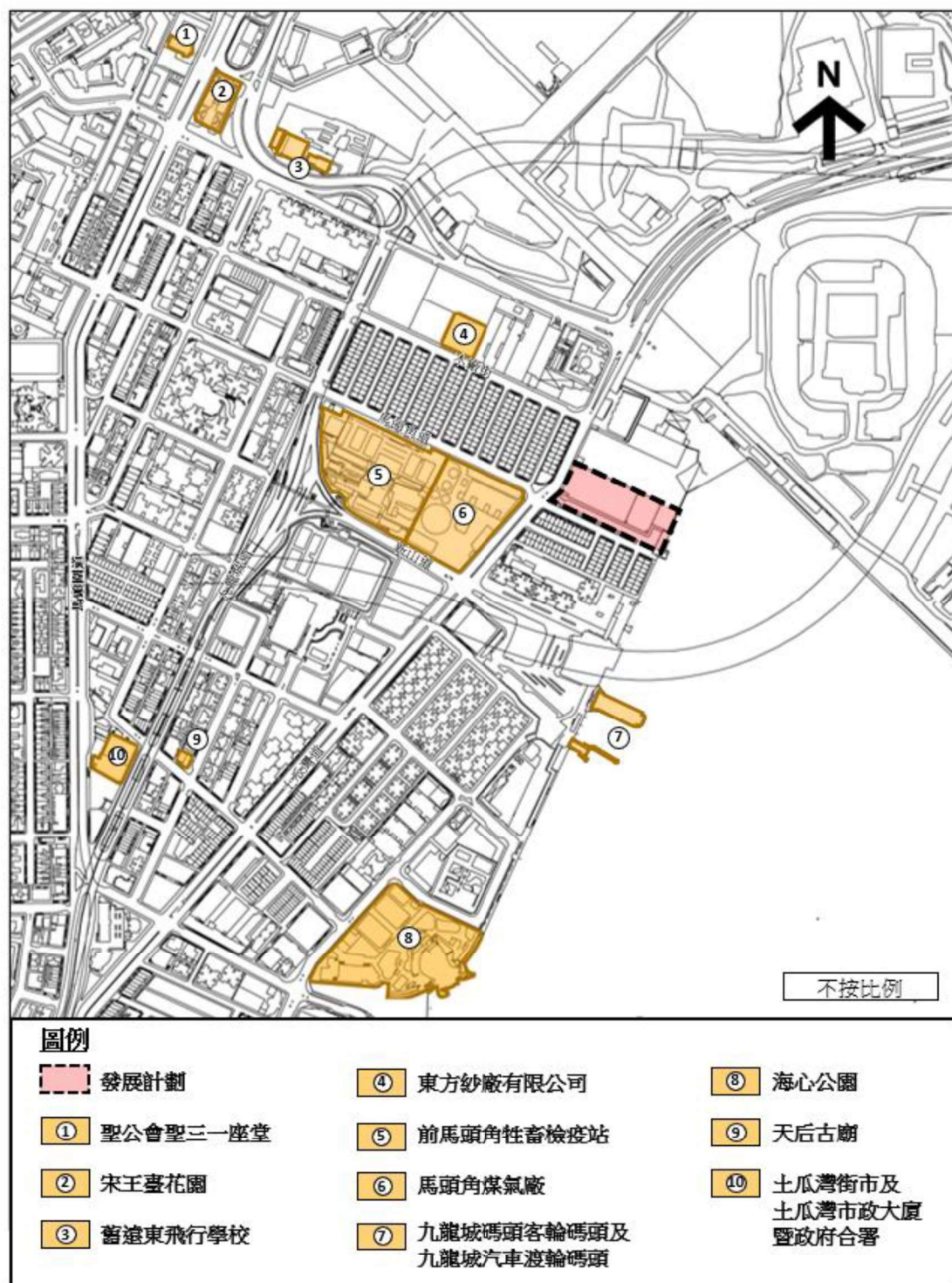


圖 3.1 土瓜灣具歷史背景及地區特色的地方

(來源：諮詢平台的「市區更新計劃」，及香港文物地理資訊系統的歷史建築評級  
2022 年 6 月資料)

### 前馬頭角牲畜檢疫站

- 3.5 位於發展計劃西面的前馬頭角牲畜檢疫站（俗稱「牛棚」）建於 1908 年，原位於紅磡，及後因興建九廣鐵路，故檢疫站遷至馬頭角現址。它由政府所擁有，並用作牛隻檢疫屠宰中心長達 90 多年。直至 1999 年，牛棚因周邊地區居民對衛生問題表示關注而停止運作。牛棚於 2001 年改建為「牛棚藝術村」，現約有 20 個藝術團體進駐。於 2016 年，九龍城區議會建議推展「活化和發展牛棚後方用地」頂目，透過「牛棚藝術公園」為公眾提供了一個休憩和社區藝術推廣的空間。「牛棚藝術公園」亦承載了牛棚的歷史元素，而前馬頭角牲畜檢疫站已被古物諮詢委員會評為二級歷史建築。

### 馬頭角煤氣廠

- 3.6 馬頭角煤氣廠（南廠）最初建於 1930 年代，位處發展計劃以南的位置。隨著工業活動增長，需求不斷增加，煤氣廠於 1956 年擴展到土瓜灣道的另一邊，即現址的北廠。南廠營運至 1994 年，隨後於 2000 年初重建為一個綜合住宅項目（即翔龍灣），而北廠則作為備用設施仍營運至今。根據香港中華煤氣有限公司的網站，「超過 98% 的煤氣由大埔廠生產，其餘則來自馬頭角廠」。

### 九龍城碼頭客輪碼頭及九龍城汽車渡輪碼頭

- 3.7 沿土瓜灣海岸的客輪碼頭和汽車渡輪碼頭分別於 1956 年和 1965 年落成，見證了 20 世紀後半期東九龍區的交通和發展。客輪碼頭是二戰後第一座於香港市區落成的客輪碼頭，自落成後未有明顯或重大改建。客輪碼頭連同鄰近巴士總站和停車場，形成一個公共交通交匯處，為乘客提供往來維港兩岸、前往市區各區及前啟德機場的交通服務。汽車渡輪碼頭是為了紓緩當時中環過海汽車渡輪服務的需求而興建，是全港僅存的四個汽車渡輪碼頭之一。客輪碼頭和汽車渡輪碼頭已被古物諮詢委員會評為二級歷史建築。

### 諮詢平台建議的主題步行徑

- 3.8 諮詢平台編製的「市區更新計劃」建議設立主題步行徑以加強及突出串連和組織區內主要歷史特色。步行徑根據其特點分為四個分支步行徑，吸引遊人，及強化和突顯地區特色（圖 3.2）。





圖 3.2 諮詢平台建議的主題步行徑 (圖摘錄自九龍城市區更新計劃)

## 4 人口及社會經濟特徵

- 4.1 根據非滋擾性現場觀察，發展計劃內沒有發現居民或住戶。第二階段社會影響評估將確定資料。
- 4.2 如 2.2 段所述，發展計劃涵蓋新寶工商中心第一期和第二期。根據核准一般建築圖則，主要准許作貨倉、陳列室、修理工場及辦公室等用途。因此，發展計劃並沒有任何住戶。詳細資訊將在凍結人口調查中確定，並納入第二階段社會影響評估報告。
- 4.3 就社會經濟特徵而言，新寶工商中心第一期和二期的主要商業活動為貨倉（附設或沒有附設附屬辦公室）、貯存庫、修理工場、陳列室和辦公室用途。根據非滋擾性現場觀察，發展計劃內初步沒有發現重工業或製造業的生產活動。此外，新寶工商中心內的 11 個單位亦涉及一項規劃申請，有關申請擬議改建單位作辦公室用途（編號 A/K22/33），並於 2022 年 3 月 18 日獲城規會批准。

## 5 房屋及環境狀況

5.1 發展計劃內並無任何房屋，因此有關人口擠迫程度的評估並不適用。

### *樓齡及樓宇狀況*

5.2 發展計劃涉及新寶工商中心第一期及第二期，分別於 1979 年（樓齡 43 年）及 1981 年（樓齡 41 年）落成，均設 6 層，包括一層地庫、地下低層及高層，以及一樓至三樓。根據土地註冊處於 2022 年 7 月的記錄，新寶工商中心第一期及第二期均屬分散業權。根據民政事務總署「香港私人大廈電腦資料庫」（2022 年 7 月）的資料，新寶工商中心第一期及第二期均有業主立案法團管理大廈。

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及 2022 年 8 月的非滋擾性實地觀察所見，新寶工商中心第一期及第二期屬「欠缺維修及保養」。

5.4 新寶工商中心第一期與第二期相連，均設有升降機。兩幢大廈主要用作辦公室、貯存庫／倉庫、工場、陳列室及服務供應商如電子產品維修中心等工業／商業用途。有關的詳細用途將於凍結人口調查時進一步確定。

5.5 根據市建局持有的最新屋宇署資料，發展計劃內沒有尚未遵從的消防安全指示、按《建築物條例》第 30B 條所發出的強制驗樓書面通知及按《建築物條例》第 28 條所發出的渠務修葺令。

### *現有行人網絡*

5.6 發展計劃位於港鐵宋皇臺站和土瓜灣站約 15 分鐘的步行距離。發展計劃附近亦設有巴士和專營巴士等公共交通服務。附近居民主要行經土瓜灣道及馬頭角道乘搭公共交通工具。

5.7 現時行人活動主要圍繞馬頭角道南面毗鄰的「五街」地區(KC-018)。部份位於發展計劃東面的海濱被封閉，公眾無法進入。

### *環境及衛生狀況*

5.8 土瓜灣道繁忙交通預計會對發展計劃帶來嚴重的交通噪音和空氣污染問題。



- 5.9 發展計劃內的馬頭角道部分是一條掘頭路，經常被車輛佔用並用作上落貨活動。這些在馬頭角道的路邊活動所產生的噪音和衛生問題，為行人帶來不理想的環境和造成滋擾。

#### *分區計劃大綱圖下的規劃意向和附近的規劃發展*

- 5.10 發展計劃現時劃為「綜合發展區」地帶，並在啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7 中顯示為「道路」。該「綜合發展區」旨在作綜合發展／重建住宅及／或商業用途，並提供海濱長廊、休憩用地和其他配套設施。顯示為「道路」的地帶則預留空間為日後的土瓜灣道擴闊工程。
- 5.11 發展計劃南面被稱為「五街」地區（即 KC-018），由 5 幢 8 層高的唐樓群組成，座落於明倫街、忠信街、興賢街、興仁街及馬頭角道等 5 條街道一帶。如上述段落 2.3 中所述，發展計劃與毗鄰的明倫街／馬頭角道發展計劃（KC-018）屬於該區整體重建計劃的一部分，並分別以兩個發展計劃實施。
- 5.12 發展計劃的北面的是專用安置屋邨項目發展的預留用地，目前在分區計劃大綱圖下劃為「住宅（甲類）6」地帶。根據香港房屋協會資料，該用地將提供約 1,101 個單位，並設有商業用途及政府、機構或社區設施。
- 5.13 位於土瓜灣道與木廠街交界的香港盲人輔導會的地盤將重建為最高建築高度達主水平基準上 100 米的新社會福利綜合大樓。根據香港盲人輔導會資料，清拆工程暫定於 2022 年展開，並預計於 2025 年完成。
- 5.14 「樂善堂組合社會房屋計劃」為已落成的過渡性房屋項目，位於宋皇臺道與土瓜灣道交界的擬議公共房屋用地。過渡性房屋項目為正在輪候申請公屋的低收入家庭提供可負擔房屋和家庭支援服務。根據已獲批准的馬頭角分區計劃大綱圖 S/K10/20 的建議修訂文件（都會規劃小組委員會會議文件第 2/15 號），該地盤將重建為一棟公營房屋。建議建築物高度為主水平基準上 100 米，最高住用地積比率為 7.5 倍，或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 9.0 倍，擬議的公營房屋項目將提供約 600 個單位。
- 5.15 在發展計劃的西北面，沿著木廠街有數座工廠大廈亦劃為「綜合發展區」。其中，飛達工商業中心和金賜工業大廈為營運中的工廈，而東方紗廠和好收成貨運中心的舊址目前已空置。這些地段屬於 3 個不同的「綜合發展區」地盤。由不

同地段業主提交的規劃申請（編號 A/K10/256 和 A/K10/259），當中包含金賜工業大廈和東方紗廠，在「綜合發展區(2)」地盤進行綜合住宅和商業發展，最高建築高度為主水平基準上 100 米，分別於 2016 年 5 月 27 日和 2018 年 12 月 7 日獲城規會在有條件下批給許可。根據規劃申請編號 A/K10/259 的擬議計劃，東方紗廠一部分的前方建築立面（為三級歷史建築）將被保育並納入未來的發展。另一份規劃申請（編號 A/K10/265）在「綜合發展區(3)」地盤進行綜合住宅及商業發展，最高建築高度為主水平基準上 100 米，涵蓋 7 個地段，亦已獲城規會於 2021 年 9 月 10 日在有條件下批給許可。

- 5.16 根據分區計劃大綱圖，位於發展計劃以西，土瓜灣道對面的馬頭角煤氣廠現劃為「住宅（甲類）」地帶，規劃意向為作住宅用途。根據諮詢平台編制的市區更新計劃，長遠建議探索搬遷煤氣廠的可行性。
- 5.17 發展計劃西北面，土瓜灣道另一面的為「十三街」的唐樓群。該唐樓群被諮詢平台建議為「擬議重建優先地區」。較遠的北面及東北面是正在施工中的啟德發展區，該區將設有住宅、商業、旅遊、社區用途、體育用途，以及基建設施。



## 6 文化、地區及當區商業活動特色

- 6.1 發展計劃位於九龍城區內的馬頭角／土瓜灣舊區，附近主要作住宅、工業和基礎設施用途。該地區現時大部分工廠大廈均沒有明顯的製造業生產活動，主要用作辦公室、貯存、倉庫、工場和陳列室用途。
- 6.2 南面為市建局項目 KC-018 的五街地區，主要為唐樓群，地面商舖主要是汽車維修服務、餐廳和銷售雜貨、五金和小型電子零件的商店，上層單位主要用作住宅用途。根據 2022 年 4 月及 9 月進行的非滋擾性質觀察，並未發現在建築物內有污染工業運作。
- 6.3 發展計劃較遠的南面是翔龍灣，包括一個私人住宅物業發展和名為翔龍灣廣場的購物中心。翔龍灣廣場內設有多家連鎖店、超市和商店。
- 6.4 發展計劃西北面，橫跨土瓜灣道的是「十三街」的唐樓群，地面商舖主要為汽車修理要銷售雜貨、五金和小型電子零件的商店。北面的木廠街是一排工廠大廈。在 2022 年 4 月進行的非滋擾性質觀察中，並沒發現這些工廠大廈有任何污染工業。如段落 5.15 所述，部分工廠大廈已計劃重建為住宅或商業用途。
- 6.5 如 5.1 段所述，新寶工商中心分為第一期和二期，內部結構相連。該建築樓高 6 層，包括一層地庫、地下低層、地下高層，以及一樓至三樓。根據 2022 年 6 月及 9 月進行的非滋擾性質實地觀察，以及新寶工商中心第一期和二期的大廈目錄，發展計劃內約有 94 個營運者。主要商貿活動為設有或沒設有附屬辦公室的貯存庫、貨倉、陳列室、工廠和辦公室。發展計劃範圍內沒有明顯的重工業生產活動。部分商舖現未能確定用途及懷疑空置。以下表 6.1 羅列了新寶工商中心低層及高層地下的地舖商業活動地址及其業務性質。發展計劃內的非住宅營運者的確切數目，及業務的詳細資訊和性質將在發展計劃開始時在凍結人口調查中核實，並將在第二階段社會影響評估中報告。

**表 6.1 發展計劃範圍內的地舖商業活動**

	地址	現時用途*
1.	九龍馬頭角道 118 號新寶工商中心第一期低層地下	停車場
2.	九龍馬頭角道 118 號新寶工商中心第一期高層地下 A 單位	(未能確定)

3.	九龍馬頭角道 118 號新寶工商中心第一期地下高層 B 單位	(未能確定)
4.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下低層 1 號單位	工場
5.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下低層 2 號單位	陳列室、貨倉、存儲設施、工場
6.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下低層 3 號單位	(未能確定)
7.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下低層 4 號單位	(未能確定)
8.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下低層 5 號單位	辦公室
9.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下低層 6 號單位	(未能確定)
10.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下高層 1 號單位	陳列室、辦公室
11.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下高層 2、3 及 4 號單位	陳列室
12.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下高層 5 號單位	工場
13.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下高層 6 號單位	陳列室
14.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下高層 7 及 8 號單位	辦公室
15.	九龍馬頭角道 116 號新寶工商中心第二期地下高層 9 號單位	物流、貨倉

(據 2022 年 6 月及 9 月非滋擾性實地觀察和透過電梯大堂的商業指南所見)

\*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

6.6 此外，根據 2022 年 6 月及 9 月進行的非滋擾性實地觀察和透過電梯大堂的商業指南所知的大廈其他樓層的主要用途和商業活動，包括地庫、一樓至三樓，均列於表 6.2（見附件一中的照片）。發展計劃內的非住宅營運者的確切數目，及業務詳情和性質將在發展計劃開展時在凍結人口調查中核實，並在第二階段社會影響評估中報告。

表 6.2 現時位於發展計劃範圍內地庫、一樓至三樓的商業活動

樓層	現時用途	商業活動數目(約)
地庫	停車場、存儲設施、貨倉、(無法確定/懷疑為空置)	8
一樓	辦公室、存儲設施、貨倉、工場、陳列室、批發、研究中心、(無法確定/懷疑為空置)	22

二樓	辦公室、存儲設施、貨倉、工場、工作室、食品製造廠、批發、(無法確定/懷疑為空置)	27
三樓	辦公室、貨倉、存儲設施、工場、工作室、宗教相關中心、(無法確定/懷疑為空置)	22

(根據 2022 年 6 月及 9 月實地非滋擾性調查及位於升降機大堂的目錄所見)

\* 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 顯示發展計劃 500 米半徑範圍內現有公眾休憩用地以及政府、機構和社區設施。發展計劃附近有多個公眾休憩用地，包括位於西面的牛棚藝術公園、西南面的土瓜灣遊樂場和土瓜灣體育館，以及南面的海心公園。
- 7.2 於發展計劃 500 米半徑範圍內亦設有多個已規劃的公眾休憩用地。位於發展計劃北面的啟德體育園現正施工中，目標於 2023 年竣工。體育園佔地約 28 公頃，提供多元化運動及休閒設施供市民享用。在發展計劃以北沿著馬頭角海濱，位於專用安置屋邨項目發展的預留用地和體育園之間的土地，在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」，旨在為海濱飲食廊（Dinning Cove）提供餐飲服務，以營造一個充滿活力的海濱環境和獨特的用餐體驗。發展計劃沿海濱的南面亦在分區計劃大綱圖上被劃為「休憩用地」，以改善行人和海濱環境，並連接日後的「共融通道」單車徑網絡。
- 7.3 發展計劃 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施包括香港盲人輔導會、土瓜灣街市和市政大廈暨政府合署，以及一些教育設施，主要是為小學。
- 7.4 現有的社會福利設施和服務（見表 7.1），家庭及兒童福利服務、社會保障辦事處、安老服務，和康復及醫務社會服務等都在發展計劃附近。
- 7.5 發展計劃亦將提供不少於 500 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施用途，其用途則有待發展計劃圖獲得批准後與規劃署及地區人士商討方作決定。



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

來源：社會福利署網頁 - 本區服務概覽：(九龍城) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位（時為 2022 年 8 月）



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
<b>A. 家庭及兒童福利服務</b>		
<i>綜合家庭服務中心</i>		
1. 啓德綜合家庭服務中心	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
2. 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
<i>延長時間服務</i>		
3. 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
<i>幼兒暫託服務</i>		
4. 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>B. 社會保障</b>		
<i>自力更生綜合就業援助計劃</i>		
5. 香港路德會社會服務處 - 自力更生綜合就業援助計劃	香港路德會社會服務處	九龍土瓜灣馬頭角道 40 號東南工廠大廈 8 樓 A103 室, A108 室, A109 室
<i>社會保障辦事處</i>		
6. 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
<b>C. 安老服務</b>		
<i>長者鄰舍中心</i>		
7. 香港家庭福利會 - 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
<b>D. 康復及醫務社會服務</b>		
<i>盲人護理安老院</i>		
8. 香港盲人輔導會 - 白普理盲人護理安老院	香港盲人輔導會	九龍土瓜灣木廠街 19 號
<i>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</i>		
9. 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
<i>庇護工場</i>		
10. 香港盲人輔導會 - 盲人工廠	香港盲人輔導會	九龍土瓜灣木廠街 19 號
11. 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

來源：社會福利署網頁 - 本區服務概覽：(九龍城) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 (時為 2022 年 8 月)

## 8 潛在社會影響的初步評估及紓緩措施

### *潛在社會影響*

- 8.1 根據 2022 年 6 月及 9 月的非滋擾性調查和新寶工商中心第一期及第二期大堂內的商戶指南中所見，該發展計劃估計將影響約 94 個營運者。第二階段社會影響評估將進一步確定受影響營運者數目。
- 8.2 若該發展計劃落實執行，該發展計劃範圍內的非住宅單位的佔用人無可避免會受影響。進行凍結人口調查及社會影響評估將有助識別受影響人士的需要。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人士提供適當的協助。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。

### *紓緩措施及工業樓宇的收購及補償政策*

- 8.3 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。
- 8.4 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。
- 8.5 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。
- 8.6 市建局會安排簡報會／錄像短片，向業主及租客解釋市建局的物業收購及適用津貼政策。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。

- 8.8 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
- 8.9 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。



## 9 總結

- 9.1 當地社區和周邊社區可能會因為擬議重建得到增益和遭受損失。發展計劃內的營運者及其僱員將因應具體情況，受不同方式和程度的影響。發展計劃內受影響的營運者及其僱員的各種關注和社會影響將在第二階段社會影響評估中進行詳細評估。
- 9.2 第一階段社會影響評估概述了受重建影響的建築物當前的用途或商業活動。第一階段社會影響評估只提供發展計劃和周邊地區的一般情況。根據非滋擾性實地觀察及現有資料，並沒有發現使用作住宅用途，而計劃內的商業活動似乎是附近許多工廠大廈常見的活動，其中大部分亦有可能搬遷至附近地區。
- 9.3 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、分析受影響住戶及商戶的需要及提出紓緩措施以減少主要的負面社會影響(如有)。

市區重建局  
2022 年 10 月

### 附錄一：新寶工商中心第一及第二期商業指南

新寶工商中心一期 Newport Centre Phase I			
Directory 目錄			
地庫LG室	合亮控股有限公司	2樓21室	合孚行 東輝集團有限公司
UG A室	金城營造集團	2樓22室	先進混凝土鑽切有限公司 Advance Concrete Drill Cut Co., Ltd.
UG B室	金城營造集團	2樓23室	東鴻模具有限公司
1樓A室	合亮控股有限公司	2樓24室	金城營造集團
		2樓25室	金城營造集團
1樓B室	金城營造集團	3樓A室	基士絲印器材有限公司
		3樓B室	金城營造集團

新寶工商中心二期 Newport Centre Phase II							
Directory 目錄							
地庫A室	恒建工程有限公司	101室	德國寶集團有限公司	201室	沁濤美全亞洲有限公司	301室	泰福會
地庫A1室	凌豐工程服務有限公司	102室	德國寶集團有限公司	202室	WORLD WIND ELITE EXPRESS	302室	森匯建築有限公司/城濤工程公司
地庫B室	恒建工程有限公司	103室	力成電版公司	203室		303室	
地庫C室		104室	恒建工程有限公司	204室	恒建工程有限公司	304室	合亮控股有限公司
地庫D室		105室	天能洋行香港有限公司	205室	亞牛工程有限公司	305室	WORLD WIND ELITE EXPRESS
地庫E室	先進混凝土鑽切有限公司	106室	德國寶集團有限公司	206室		306室	合亮控股有限公司
地庫F室	凌豐工程服務有限公司 聯輝貿易有限公司	107室	MAX STRONG LTD.	207室	俊達亞洲系統有限公司	307室	WORLD WIND ELITE EXPRESS
低層LG1	恒建工程有限公司	108室	德國寶集團有限公司	208室		308室	合亮控股有限公司
低層LG2	恒建工程有限公司	109室	德國寶集團有限公司	209室	先進混凝土鑽切有限公司	309室	HONG KONG CSL LTD.
低層LG3	ACS	110室	建聯建築工程有限公司	210A室	華能鑫樂裝飾有限公司	310室	溢泰工程服務有限公司
低層LG4	合亮控股有限公司	111室	德國寶集團有限公司	210B室		311室	PROFESSIONAL PRINTING LTD.
低層LG5	香港國際超跑俱樂部	112室	合亮控股有限公司	211室	凌豐工程服務有限公司	312室	她玉月印務有限公司
低層LG6	香港國際超跑俱樂部	113室	德國寶集團有限公司	212室	金城營造集團	313室	恒基佛造社有限公司
低層LG7	合亮控股有限公司	114室	駿英人爭顧問有限公司	213室		314室	
高層UG1	恒建工程有限公司	115室	德國寶集團有限公司	214室	ACTION EVENT PLANNER HK LTD.	315室	WORLD WIND ELITE EXPRESS
高層UG2	德國寶集團有限公司	116室	合亮控股有限公司	215室	天開手工餃子	316室	頂好制品有限公司
高層UG3	德國寶集團有限公司	117室	德國寶集團有限公司	216室	卓然工程有限公司	317室	港迪口罩(香港)有限公司
高層UG4	德國寶集團有限公司	118室	合亮控股有限公司	217室	潮派美食集團有限公司	318室	
高層UG5		119室	德國寶集團有限公司	218室	泓達集團有限公司, 聯輝貿易有限公司	319室	港迪口罩(香港)有限公司
高層UG6		120室	合亮控股有限公司	219室		320室	利興電子實業有限公司
高層UG7	合亮控股有限公司			220室	福圖科技有限公司		
高層UG8	合亮控股有限公司						
高層UG9	連力貨運有限公司						