



市區重建局發展計劃
根據市區重建局條例第25(3)條擬備

明倫街 / 馬頭角道 (KC-018)

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.....	19
6	文化、地區及當區商業活動特色.....	23
7	康樂、休憩、社區及福利設施.....	27
8	潛在社會影響的初步評估及紓緩措施.....	31
9	總結.....	34

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 4.1	九龍城區議會宋皇臺選區（G02）及小規劃統計區第 247 號界線	13
圖 4.2	發展計劃所在的單元區界線	14
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	28

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	16
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	17
表 6.1	發展計劃範圍內的地舖商業活動	23
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	29

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」。本評估為明倫街／馬頭角道發展計劃 **KC-018**（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。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 明倫街／馬頭角道發展計劃 (KC-018) (發展計劃) 位於九龍城區土瓜灣，界線北面毗連馬頭角道，東面毗連馬頭角海濱，南面毗連翔龍灣及西面毗連土瓜灣道 (見圖 2.1)。
- 2.2 發展計劃亦稱為「五街」地區，涉及 101 個街號的樓宇，當中包括馬頭角道 91 – 113 號 (單數)、明倫街 1 – 28A 號、忠信街 1 – 15 號 (單數)、興賢街 1 – 16 號、興仁街 1 – 17 號、及興仁街 19 – 31 號 (單數)。發展計劃範圍內亦包括五條街道，包括馬頭角道的部分路段以及整段明倫街、忠信街、興賢街和興仁街，現有九龍城區議會休憩處，以及周邊公眾行人路。發展計劃的總地盤面積約為 11,430 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淨地盤面積約為 10,496 平方米。
- 2.3 發展計劃與毗鄰的土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 (KC-019) 屬於一個整體性重建發展，並分別以兩個發展計劃實施。市建局已就土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 (KC-019) 另外撰寫第一階段社會影響評估。

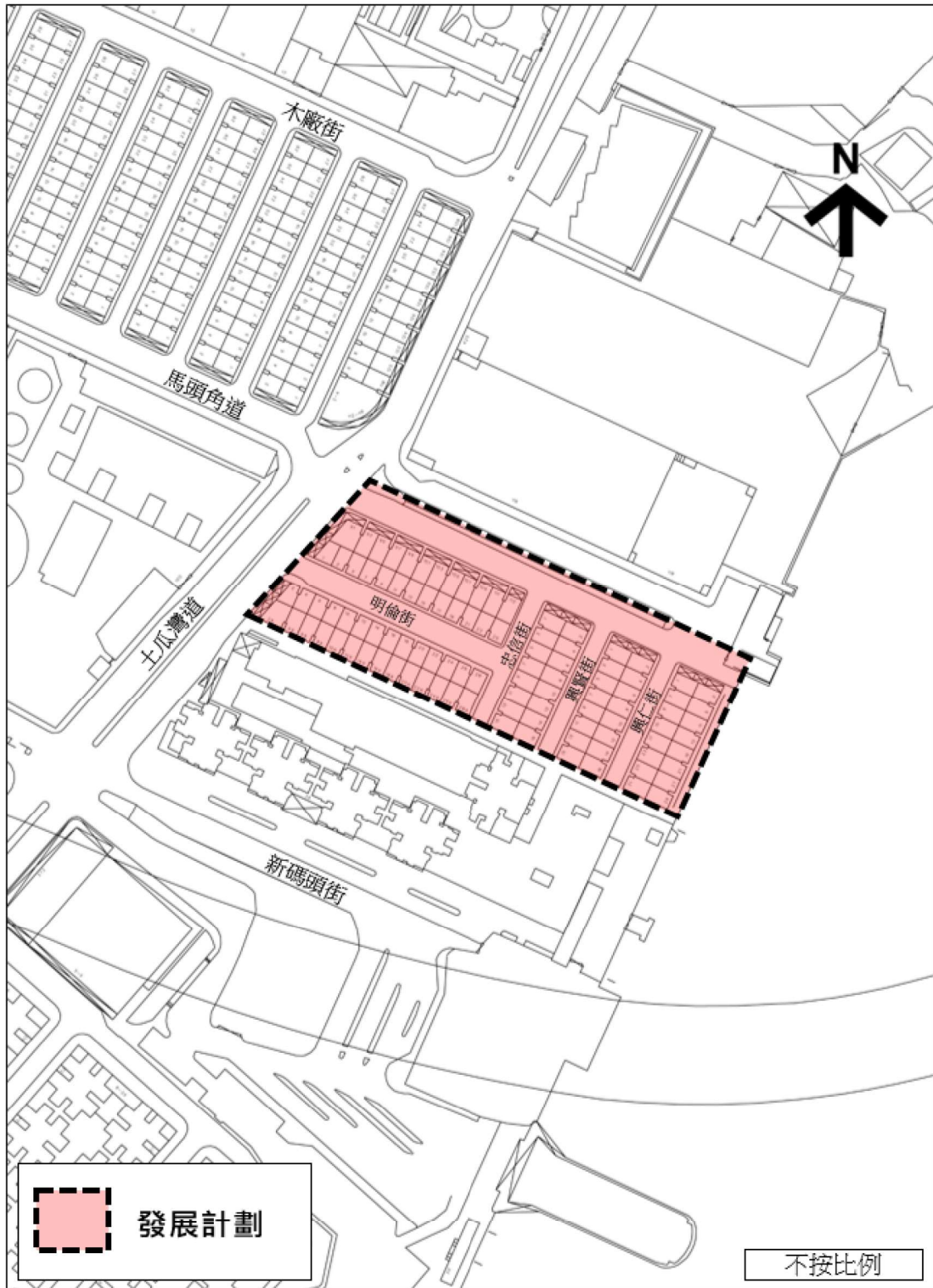


圖 2.1 位置圖

規劃目標

2.4 發展計劃連同毗鄰的土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 KC-019，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；以及
- 以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容。

2.5 發展計劃位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零售帶。此外，該計劃將連同毗鄰的土瓜灣道/馬頭角道發展計劃 KC-019，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 1,000 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，市建局將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，相關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，鄰近多個已落成及在興建中的市建局項目（見圖 2.2）。發展計劃的北面為同日開展的土瓜灣道／馬頭角道發展計劃（KC-019）。發展計劃將與 KC-019 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。

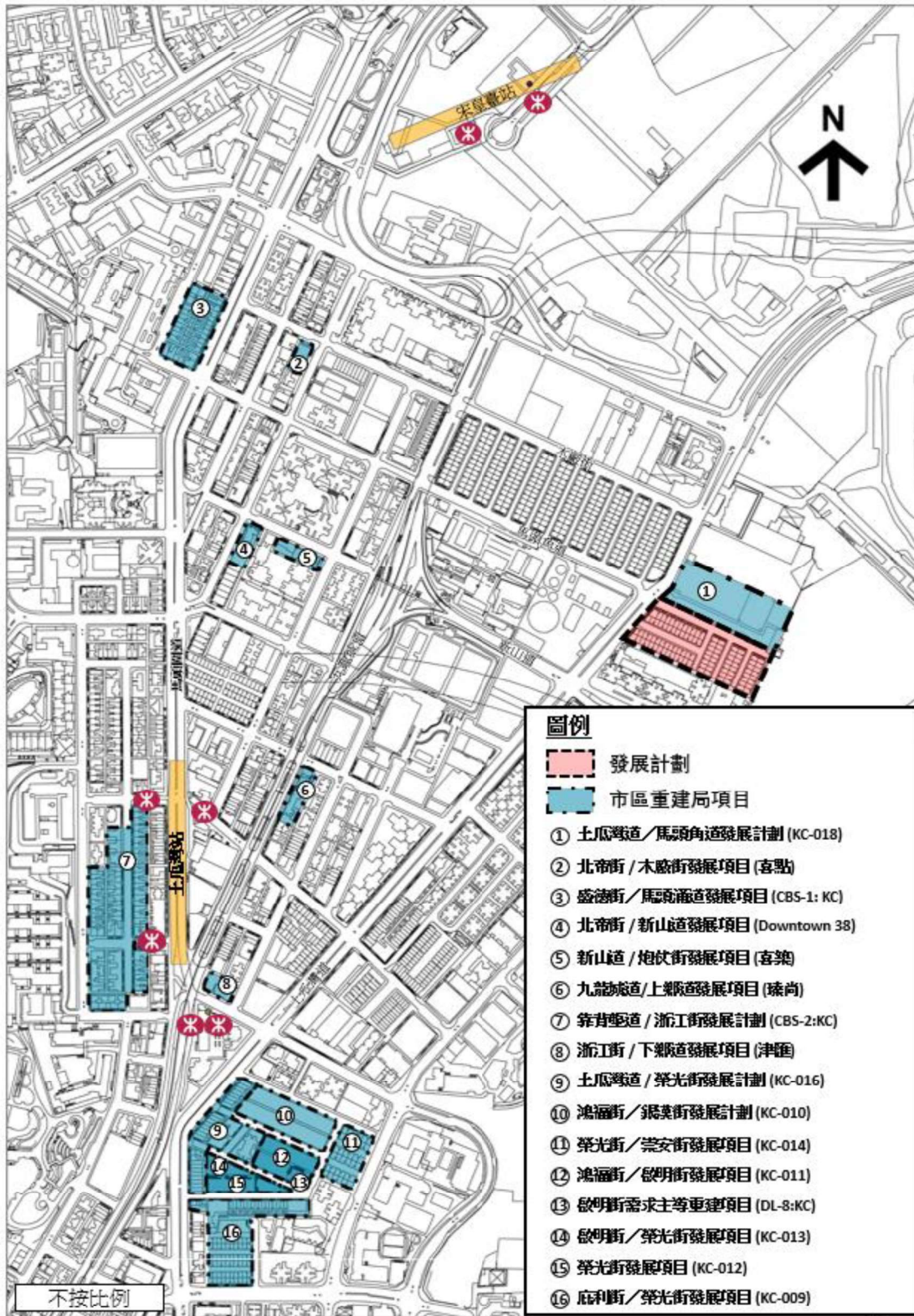


圖 2.2 發展計劃周邊的市區重建局項目

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。

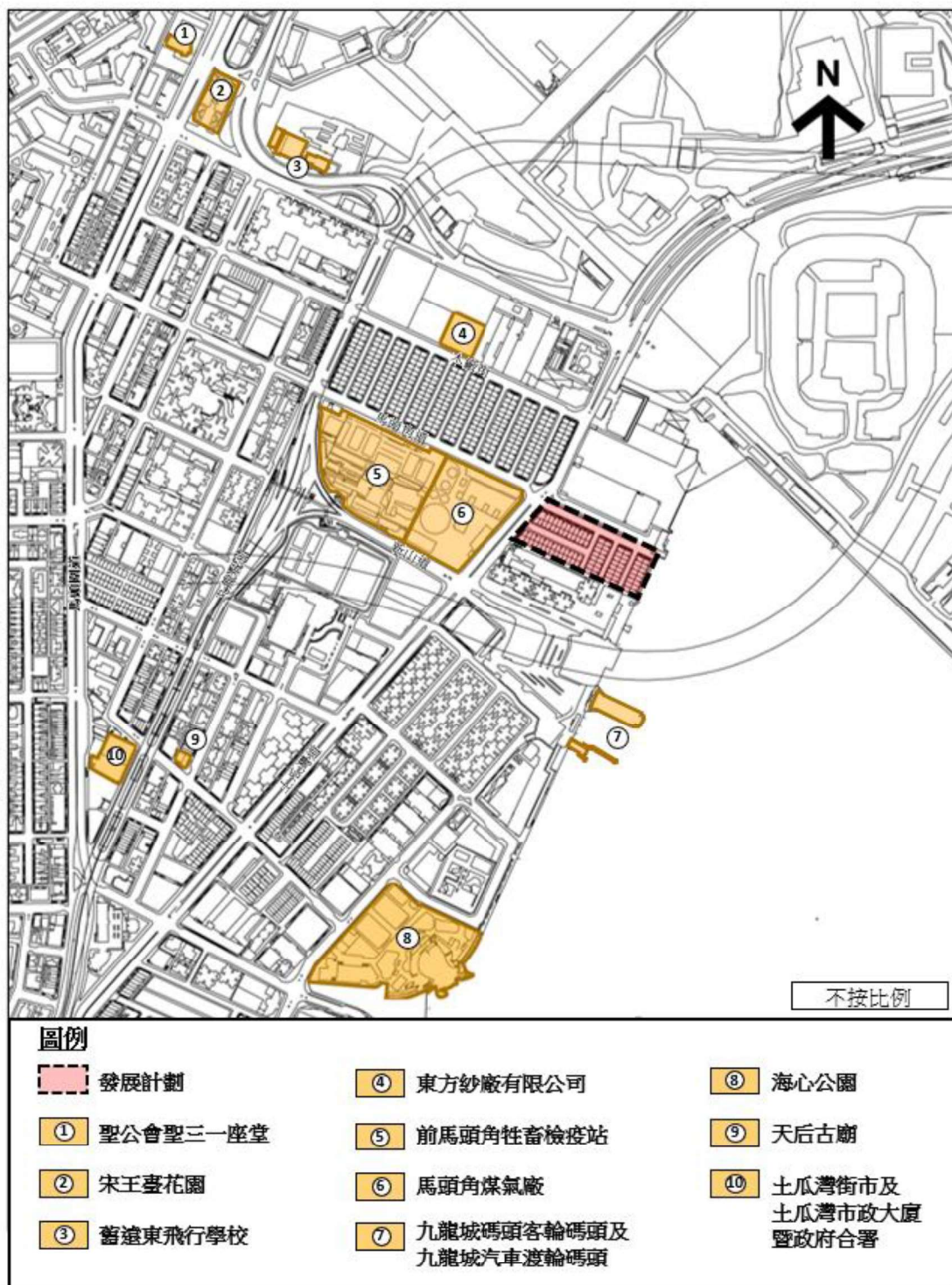


圖 3.1 土瓜灣具歷史背景及地區特色的地方

(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（又稱牛棚）

- 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」項目，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」。

九龍城渡輪碼頭、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（見圖 3.2）。



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，概述了發展計劃位處於諮詢平台的「市區更新計劃」中「建議重建優先範圍」內的人口及社會經濟特徵。為了更新及分析發展計劃內的人口及社會經濟特徵，本評估採用了 2021 年人口普查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，資料有待項目開展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 發展計劃位於小規劃統計區第 247 號內，並座落於九龍城區宋皇臺選區 (G02) 內 (圖 4.1)。
- 4.4 發展計劃位於單元區 - 大合併組第 247/11-13 號及單元區 - 小合併組第 247/11-13 號內，兩者界線相同，以西面的土瓜灣道、北面已規劃的啟德體育園 (施工中)、東面的土瓜灣避風塘和南面的翔龍灣為界 (圖 4.2)。這單元區覆蓋發展計劃內的建築物、KC-019 發展計劃內的建築物 (新寶工商中心第一期及第二期) 及土瓜灣道污水泵房。根據非滋擾性質現場觀察，新寶工商中心第一期及第二期並沒有居住人口和住戶。
- 4.5 諮詢平台所編製社會影響評估報告建議其研究範圍的平均住戶人數約為 2.6 至 2.9 人。唯相關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較為欠缺代表性。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。

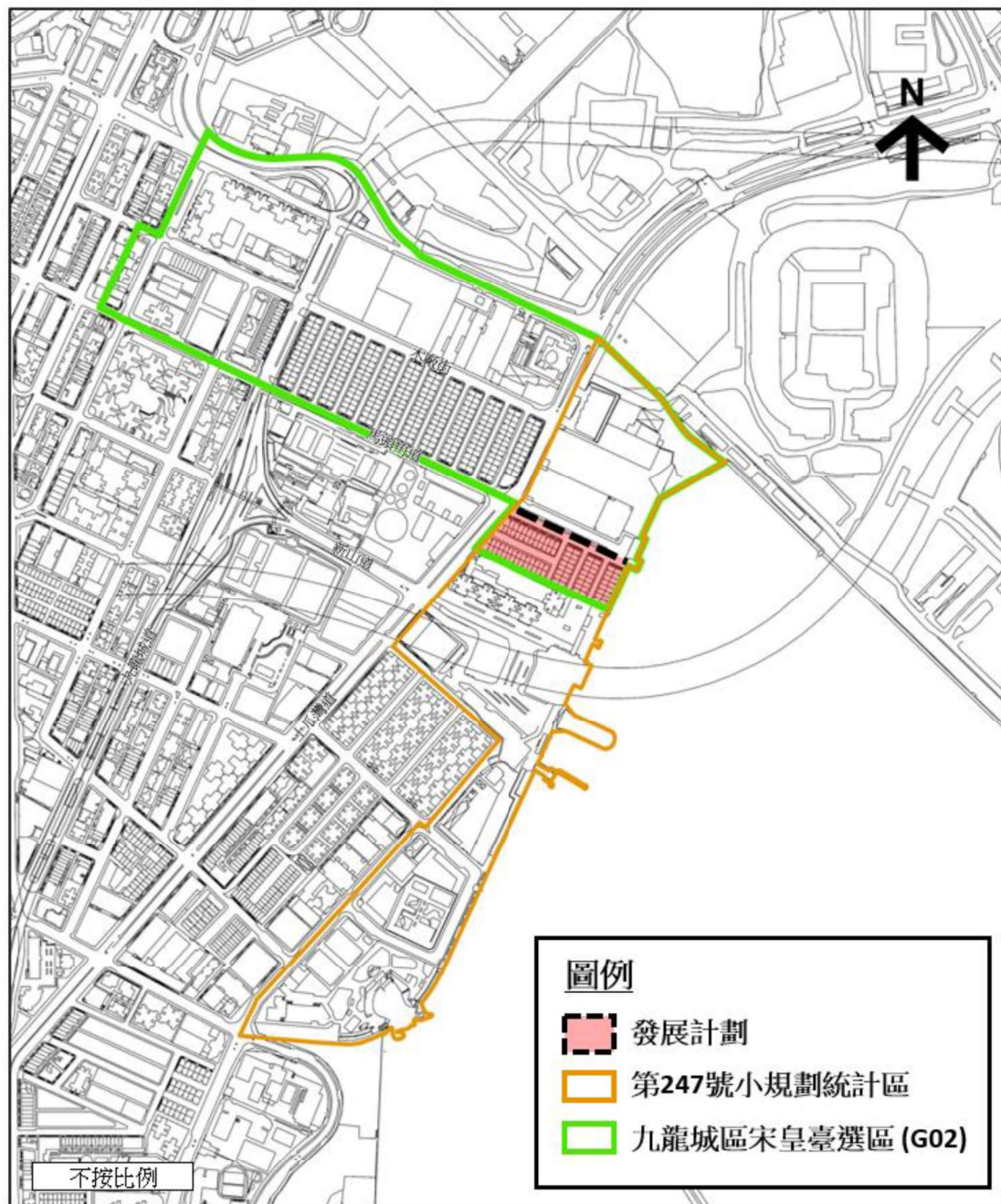


圖 4.1 九龍城區議會宋皇臺選區 (G02) 及小規劃統計區第 247 號界線

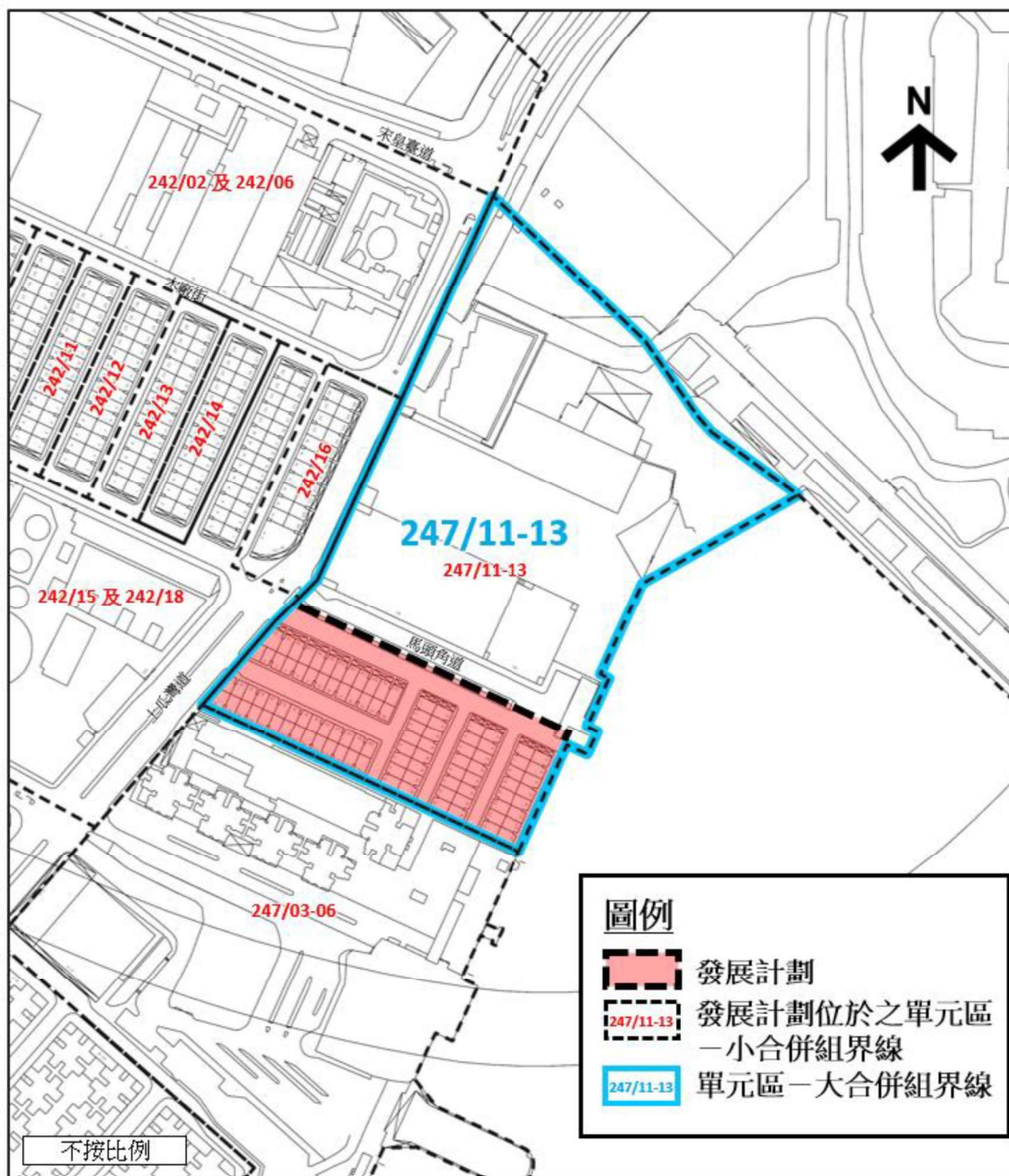


圖 4.2 發展計劃所在的單元區界線

九龍城區的房屋及人口特徵概覽

4.6 2021 年人口普查顯示九龍城區的人口約為 410,634 人。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，涵蓋發展計劃的「五街」和「十三街」地區的住戶入息中位數為\$17,919，雖然有關數據在 2021 年人口普查中已增至\$26,700，但仍低於整個九龍城區，即\$30,010。而諮詢平台的社會影響評估亦指出，低入息水平與居民的職業和有較高比例低教育背景的居民有關。

第二階段社會影響評估將以凍結人口調查數據確定發展計劃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 年人口普查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%）。同時，區內只有約 26% 的住宅單位為公共租住房屋或資助出售房屋，低於全港平均數（約 46%）。區內的公營房屋主要是公共租住房屋，佔該區屋宇單位約 24%。發展計劃、小規劃統計區第 247 號及宋皇臺選區內並沒有公共租住房屋或居者有其屋計劃。九龍城區內的私人住宅樓宇大多建於 1950 和 1960 年代，有不少的樓宇缺乏適當的維修和管理。

住戶結構

- 4.8 根據發展計劃內建築物的核准一般建築圖則顯示，發展計劃內合共有 707 個上層住宅單位（不包括作商舖及／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理想，因此本評估假設發展計劃樓宇的同屋共住戶數為 2 戶，即預計發展計劃內的約有 1,414 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。
- 4.9 據 2021 年人口普查所見，發展計劃位於的單元區 - 大合併組中，一人住戶約佔 30%，較全港及九龍城區比例高。另外，單元區 - 大合併組中兩人住戶（20%）較全港及九龍城區比例低。三人或以上住戶（50%）的比例則與不同地域組別的比例相比均為相近（表 4.1）。發展計劃的實際住戶類型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 247/11-13 號	30%	20%	50%
小規劃統計區第 247 號	26%	25%	49%
宋皇臺選區 (G02)	28%	27%	45%
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，低於九龍城區和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不少分間單位或板間房，並假設這些單位大都是一人或兩人住戶居住。

人口

4.11 按上文第 4.8 段所指，估計發展計劃內的住戶約為 1,414 戶。而平均住戶人數估計為 2.1 人，即發展計劃內人口估計約為 2,970 人。第二階段社會影響評估將核實發展計劃內受影響的住戶、屋宇單位和人口數量。

4.12 表 4.2 比較不同地區劃分下的工作人口和長者人口（65 歲或以上）的百分比。在發展計劃位於的單元區 - 大合併組中，工作人口百分比稍低於九龍城區及全港。同時，單元區 - 大合併組中的長者人口百分比高於小規劃統計區及選區，但低於九龍城區及全港。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
單元區 - 大合併組 第 247/11-13 號	47.4%	16.2%
小規劃統計區第 247 號	55.1%	11.3%
宋皇臺選區 (G02)	51.4%	11.1%
九龍城區	49.7%	20.1%
全港	49.6%	19.6%

4.13 表 4.3 顯示單元區 - 大合併組、小規劃統計區第 247 號及宋皇臺選區 (G02) 內的少數族裔人口百分比，均與全港百分比相近，而九龍城區的百分比高於 10%，較全港百分比為高。不過，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
單元區 - 大合併組 第 247/11-13 號	6.4%
小規劃統計區第 247 號	8.9%

宋皇臺選區 (G02)	7.9%
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
單元區 - 大合併組 第 247/11-13 號	42%	58%
小規劃統計區第 247 號	60%	40%
宋皇臺選區 (G02)	46%	54%
九龍城區	47%	53%
全港	49%	51%

4.15 單元區 - 大合併組、小規劃統計區和選區都錄得高於九龍城區及全港水平的每月租金中位數。然而，由於單元區 - 大合併組、小規劃統計區和選區均沒有資助公營房屋，而選區界線內只有一個約 110 個單位的過渡性房屋項目，因此本評估進一步比較私人永久性房屋的住戶每月租金中位數。表 4.5 顯示，單元區 - 大合併組及選區的每月租金中位數低於九龍城區和全港水準。這可能是由於發展計劃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。小規劃統計區的每月租金中位數則與九龍城區和全港水平較相近。這可能由於小規劃統計區界線內包括了早於 2006 年已重建的私人住宅，翔龍灣，導致住戶每月租金中位數顯著增加。

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 247/11-13 號	\$6,300	\$6,300*
小規劃統計區第 247 號	\$10,000	\$10,000*
宋皇臺選區 (G02)	\$5,700	\$5,700*

九龍城區	\$4,000	\$11,470
全港	\$2,900	\$11,000

* 由於單元區 - 大合併組、小規劃統計區第 247 號及選區內的屋宇單位大部分為私人永久性房屋，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。

- 4.16 總括而言，由於小規劃統計區界線內包括樓齡較新的住宅項目如翔龍灣，因此住戶結構可能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。
- 4.17 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、樓宇狀況及居住環境

- 5.1 發展計劃包括五幢樓高八層的唐樓，於 1959 至 1960 年間落成（樓齡為 62 及 63 年）。根據核准一般建築圖則顯示，所有樓宇均沒有設置升降機及宜居性較差。
- 5.2 根據土地註冊處於 2022 年 9 月的記錄，發展計劃內所有樓宇業權均分散。根據民政事務總署「香港私人大廈電腦資料庫」（2022 年 4 月）的資料，101 幢街號私人樓宇之中，69 幢樓宇（約 68%）屬沒有管理組織進行大廈管理的「三無」大廈。
- 5.3 根據市建局樓宇維修管理資訊系統（BCMIS）於 8 月的樓宇狀況資料顯示，在發展計劃 101 幢街號私人樓宇之中有 24 幢（約 24%）屬「長期欠缺維修及保養」或「欠缺維修及保養」。根據市建局的經驗及顧問意見，樓宇若屬於「長期欠缺維修及保養」或「欠缺維修及保養」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。部份樓宇天台亦發現有疑似違例建築物。
- 5.4 101 幢街號私人樓宇之中餘下 77 幢（約 76%）由於在 2007 至 2022 年間曾完成／正進行樓宇復修工程，因此樓宇狀況得以改善屬「維修保養良好」或「維修保養尚可」。屋宇署資料顯示，發展計劃內 101 幢街號私人樓宇之中的 67 幢樓宇（約 66%）於過去十年曾完成「第一輪樓宇更新大行動 1.0」復修工作。截至 2022 年 8 月，發展計劃內 101 幢街號私人樓宇之中的 73 幢樓宇（約 72%）曾加入「樓宇更新大行動 2.0」的復修工作。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。
- 5.5 另外，根據屋宇署於 2022 年 5 月的資料顯示，發展計劃內 101 幢街號私人樓宇之中的 53 幢樓宇（約 53%）尚未遵從消防安全指示。101 幢街號私人樓宇之中的 15 幢樓宇（約 15%）收到按《建築物條例》（香港法例第 123 章）第 26／26A 條關於危險／欠妥建築物所發出的命令而尚未遵從。101 幢街號私人樓宇之中的 85 幢樓宇（約 84%）收到按《建築物條例》（香港法例第 123 章）第 30B

條所發出的強制驗樓書面通知而尚未遵從。101 幢街號私人樓宇之中的 7 幢樓宇正根據《消防安全(建築物)條例》(香港法例第 572 章)下的「消防安全改善工程資助計劃」進行改善工程。101 幢街號私人樓宇之中的 11 幢樓宇(約 10.9%)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。

- 5.6 根據 2022 年 9 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

- 5.7 根據 2022 年 4 月進行的非滋擾性的現場觀察,發展計劃內的樓宇上層單位主要用作住宅,而地下單位及小部分上層單位則用作商業用途。這些商業處所主要作汽車維修、餐廳、雜貨店、物業代理和洗衣服務等服務。發展計劃內的詳細用途將在凍結人口調查中核實,及紀錄於第二階段社會影響評估報告內。
- 5.8 九龍城區議會休憩處位於發展計劃範圍內東面的沿海位置。然而,此休憩處現時被附近樓宇遮擋,能見度及暢達性欠佳。

現有行人網絡

- 5.9 發展計劃距離宋皇臺站和土瓜灣站均需步行約 15 分鐘。發展計劃附近亦設有巴士和專營巴士等公共交通服務。附近居民會主要行經土瓜灣道和馬頭角道乘搭公共交通工具。
- 5.10 發展計劃包括五條街道,包括馬頭角道的部分路段,以及整段的明倫街、忠信街、興賢街和興仁街。除明倫街外,其餘街道均為掘頭巷。行人路經常被路邊泊車、汽車維修、傾倒垃圾和雜物所佔據,步行環境擠迫亦未如不理想。

環境及衛生狀況

- 5.11 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。

- 5.12 發展計劃內的內街和後巷中，包括興仁街、興賢街、忠信街、明倫街和馬頭角道的部分路段，經常出現汽車修理、垃圾傾倒和雜物佔據的情況，這些路邊活動所產生的嘈音及環境衛生問題亦對行人造成滋擾。
- 5.13 此外，毗連九龍城區議會休憩處的行人路亦長期被垃圾傾倒和雜物佔據，休憩處亦因衛生環境欠佳問題導致使用率較低。

分區計劃大綱圖下的規劃意向和附近規劃的發展

- 5.14 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。
- 5.15 發展計劃的北面是新寶工商中心第一期和二期（KC-019）。如上述段落 2.3 中所述，發展計劃與毗鄰的土瓜灣道／馬頭角道發展計劃（KC-019）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。
- 5.16 發展計劃較遠的北面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。
- 5.17 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 年落成。
- 5.18 「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 2015 年 4 月的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。擬議的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，將提供約 600 個單位。
- 5.19 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。

- 5.20 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。
- 5.21 發展計劃西北面，土瓜灣道另一面的為「十三街」的唐樓群。諮詢平台建議該唐樓群為「建議重建優先範圍」。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，附近主要是住宅、工業和基礎設施發展項目。該地區大多工廠大廈似乎沒有頻繁的製造業活動，並主要用於辦公、貯存、倉庫、工場和陳列室用途。
- 6.2 北面是市建局項目 KC-019 中包括的新寶工商中心第一期和二期。根據 2022 年 4 月及 9 月進行的非滋擾性質觀察和建築物目錄所得資訊，建築物的主要用途似乎是辦公室、貨倉、陳列室、停車場和修理工場。
- 6.3 發展計劃南面是翔龍灣，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 5.19 所述，部分工廠大廈已計劃重建為住宅或商業用途。
- 6.5 根據 2022 年 9 月進行的非滋擾性質實地觀察，發展計劃範圍內約有 103 間地面層商舖。據觀察，這些商店的用途主要是汽車維修工場、工場、食肆、雜貨店以及物業代理和洗衣服務等的服務行業。部分商舖現未能確定用途及懷疑空置。表 6.1 羅列了商店地址及業務性質。發展計劃內的商戶的確切數目、業務的詳情和性質將在發展計劃開展時的凍結人口調查中核實，並載於第二階段社會影響評估。

表 6.1 發展計劃範圍內的地舖商業活動

	地址	現時用途*
1.	興仁街 1 號	汽車修理
2.	興仁街 3 號	汽車修理
3.	興仁街 5 號	(無法確定)
4.	興仁街 7 號	汽車修理
5.	興仁街 9 號	(無法確定)
6.	興仁街 11 號	(無法確定)
7.	興仁街 13 號	(無法確定)
8.	興仁街 15 號	(無法確定)
9.	興仁街 17 號	汽車修理
10.	興仁街 19 號	(無法確定)
11.	興仁街 21 號	(無法確定)
12.	興仁街 23 號	汽車修理
13.	興仁街 25 號	汽車修理
14.	興仁街 27 號	(無法確定)
15.	興仁街 29 號	(無法確定)
16.	興仁街 31 號	汽車修理
17.	興仁街 2 號	汽車修理
18.	興仁街 4 號	汽車修理
19.	興仁街 6 號	廚具店
20.	興仁街 8 號	(無法確定)
21.	興仁街 10 號	汽車修理
22.	興仁街 12 號	汽車修理
23.	興仁街 14 號	(無法確定)
24.	興仁街 16 號	汽車修理及機械工場
25.	興賢街 1 號	汽車修理
26.	興賢街 3 號	(無法確定)
27.	興賢街 5 號	(無法確定)
28.	興賢街 7 號	汽車修理
29.	興賢街 9 號	工場
30.	興賢街 11 號	汽車修理
31.	興賢街 13 號	(無法確定)
32.	興賢街 15 號	(無法確定)
33.		(無法確定)
34.		冷氣工程
35.	興賢街 2 號	汽車修理
36.	興賢街 4 號	(無法確定)
37.	興賢街 6 號	汽車修理
38.	興賢街 8 號	(無法確定)
39.	興賢街 10 號	汽車修理
40.	興賢街 12 號	商標公司
41.	興賢街 14 號	室內設計和裝修
42.	興賢街 16 號	汽車配件
43.	忠信街 1 號	汽車修理 / 汽車配件

44.	忠信街 3 號	(無法確定)
45.	忠信街 5 號	(無法確定)
46.	忠信街 7 號	汽車修理
47.	忠信街 9 號	汽車修理
48.	忠信街 11 號	汽車修理
49.	忠信街 13 號	汽車修理
50.	忠信街 15 號	汽車修理
51.	馬頭角道 91 號	食肆
52.	馬頭角道 93 號	汽車配件
53.	馬頭角道 95 號	按摩院
54.	馬頭角道 97 號	汽車修理 / 汽車配件
	馬頭角道 99 號	
55.	馬頭角道 101 號	裝飾及油漆工程
56.	馬頭角道 103 號	汽車配件
57.	馬頭角道 105 號	廚具店 / 辦公室
58.	馬頭角道 107 號	汽車修理
59.	馬頭角道 109 號	(無法確定)
60.	馬頭角道 111 號	印刷與設計
61.	馬頭角道 113 號	物流
62.	明倫街 1 號	(懷疑空置)
63.	明倫街 3 號	汽車修理
64.	明倫街 5 號	(無法確定)
65.	明倫街 7 號	汽車修理
66.	明倫街 9 號	汽車修理
67.	明倫街 11 號	汽車修理
68.	明倫街 13 號	工場
69.	明倫街 15 號	冷氣工程
70.	明倫街 17 號	汽車修理
71.	明倫街 19 號	汽車修理
72.	明倫街 21 號	汽車修理
73.	明倫街 23 號	儲物
74.	明倫街 25 號	(無法確定)
75.	明倫街 2 號	(懷疑空置)
76.	明倫街 4 號	汽車修理
77.	明倫街 6 號	雜貨店
78.	明倫街 8 號	汽車修理
79.	明倫街 10 號	汽車修理
80.	明倫街 12 號	汽車修理
81.	明倫街 14 號	汽車修理
82.	明倫街 16 號	汽車修理
83.	明倫街 18 號	機械工場
84.	明倫街 20 號	汽車修理
85.	明倫街 22 號	汽車修理
86.	明倫街 24 號	汽車修理
87.	明倫街 26 號	汽車修理
88.	明倫街 28 號	汽車修理
89.	明倫街 2A 號	地產代理公司

90.		(懷疑空置)
91.	明倫街 4A 號	寵物店
92.	明倫街 6A 號	食肆
93.	明倫街 8A 號	洗衣服務
94.	明倫街 10A 號	雜貨店
95.	明倫街 12A 號	(無法確定)
96.	明倫街 14A 號	地產代理公司
97.	明倫街 16A 號	工程服務
98.	明倫街 18A 號	(無法確定)
99.	明倫街 20A 號	(無法確定)
100.	明倫街 22A 號	毛筆博物館
101.	明倫街 24A 號	(無法確定)
102.	明倫街 26A 號	毛筆工作室 / 占卜服務
103.	明倫街 28A 號	汽車修理

(據 2022 年 4 月及 9 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 顯示發展計劃 500 米半徑範圍內現有的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，以及一些主要為小學的教育設施。
- 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 1,000 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 5 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
A. 家庭及兒童福利服務		
<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
3. 土瓜灣綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍土瓜灣馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 9 字樓 903 室
<i>延長時間服務</i>		
4. 齋色園 - 可愛幼兒園	齋色園	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>		
5. 齋色園 - 可愛幼兒園	齋色園	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>自力更生綜合就業援助計劃</i>		
6. 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>		
7. 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
8. 土瓜灣社會保障辦事處	社會福利署	土瓜灣馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 7 樓
C. 安老服務		
<i>長者鄰舍中心</i>		
9. 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
D. 康復及醫務社會服務		
<i>盲人護理安老院</i>		
10. 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>		
11. 齋色園 - 可愛幼兒園	齋色園	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>		
12. 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

社區設施／服務單位	營運機構	地址
13. 九龍土瓜灣馬頭角道 33 號欣榮花園平台 2 樓	九龍土瓜灣馬頭角道 33 號欣榮花園平台 2 樓	九龍土瓜灣馬頭角道 33 號欣榮花園平台 2 樓
E. 違法者服務		
感化及社會服務令辦事處		
14. 九龍城感化及社會服務令辦事處(2)	社會福利署	九龍馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 11 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 5 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 該發展計劃估計將影響約 1,414 個住戶，涉及約 2,970 人。據非滋擾性調查及現場觀察所見，計劃範圍內約有 100 個地舖，亦有部分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，該發展計劃範圍內住宅和非住宅單位的佔用人無可避免會受影響。一般而言，該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。當該發展計劃落實進行時，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。

紓緩措施

- 8.3 當該發展計劃實施時，受發展計劃影響的業主會根據該發展計劃作出收購建議時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／錄像短片，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。
- 8.4 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。
- 8.5 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。
- 8.6 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。

- 8.7 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。

適用於住用處所的補償和安置政策

- 8.8 市建局會根據受影響業主自住物業的市值交吉價，加上適用津貼，例如自置居所津貼、補助津貼、相關費用津貼及空置物業津貼，作為收購價。
- 8.9 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適用津貼，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。
- 8.10 根據新的《市區重建策略》，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。
- 8.11 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、或適用津貼。
- 8.12 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，符合的住宅租客可獲特別津貼，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。

適用於非住用處所的補償和安置政策

- 8.13 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津貼，以較高者為準。此外，非住宅單位的首置物業業主，若符合市建局的資格準則，將可獲發金額相等於其物業應課差餉租值兩倍的首置物業津貼。
- 8.14 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津貼或根據現行政府收地時地政總署所提供的特惠津貼，以較高者為準。任何在凍結人口調查當日前，在有關物業營商的租客，可獲額外的營商特惠津貼。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。
- 8.15 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。

措施及政策檢討

- 8.16 發展計劃的物業收購、安置及特惠津貼政策將會根據發展計劃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。
- 8.17 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，對發展計劃內的居民、商戶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發展計劃內受影響居民、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。第二階段社會影響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及鄰近地區的現況。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