市區重建局發展項目

根據市區重建局條例第26條擬備

馬頭圍道/落山道發展項目 (KC-020)

第二階段社會影響評估

2024年9月

市區重建局
URBAN RENEWAL AUTHORITY

目次

1 引言 1
2 背景 3
3 人口及住戶特點 7
4 社會經濟特徵 12
5 房屋意願 15
6 就業狀況及工作地點 19
7 就業和經濟影響 21
8 社區網絡 23
9 子女的教育需要 25
10 有特殊需要的社群 27
11 對商戶的影響 30
12 紓緩措施 39

附錄I 發展項目內的地舖照片(包括已受訪及未受訪單位)

圖目錄

圖 2.1 位置圖 4
圖 2.2 住戶對重建項目的意見 6
圖 3.1 78 個成功調查之原圖則單位的分間百分比 8
圖 3.2 人口金字塔 11
圖 4.1 住戶每月收入(港幣) 12
圖 4.2 香港特別行政區居留身份 13
圖 4.3 現址居住年期 14
圖 5.1 住戶的居住身份 16
圖 5.2 自住業主對新居所地點之意向 16
圖 5.3 自住業主對新居所單位面積之意向 17
圖 5.4 自住業主對新居所樓齡之意向 17
圖 5.5 租戶對新居所之意向 18
圖 6.1 受影響居民的就業狀況 19
圖 8.1 自住業主及租戶對社區網絡的關注事項 23
圖 9.1 學生的教育程度 25
圖 9.2 上學單程交通費用 26
圖 9.3 上學單程旅程時間 26

圖 10.1	長者對居住環境的期望	28
圖 11.1	商舖營運者的佔用身份	31
圖 11.2	業務性質	33
圖 11.3	受訪商舖營運者表示的非住用單位面積	34
圖 11.4	商舖營運者對重建項目的意見	35
圖 11.5	商舖營運者的營業年期	35
圖 11.6	商舖營運者於現址經營的原因	36
圖 11.7	商舖營運者對搬遷重置的關注事項	38

表目錄

表 2.1	住戶凍結人口調查及社會影響評估調查結果	5
表 3.1	發展項目的人口及住戶特點	7
表 3.2	用作住宅用途的原圖則單位分間狀況	9
表 3.3	用作住宅用途的分間住宅原圖則單位分間程度	10
表 3.4	居民年齡分布	10
表 3.5	住戶人數分布	11
表 4.1	住戶收入分布	12
表 6.1	就業人士的工作地點分布	20
表 7.1	預期就業及經濟狀況影響	21
表 8.1	預期社區網絡影響	23
表 10.1	長者分布	27
表 11.1	發展項目內的商舖營運者數目	30
表 11.2	商舖營運者凍結人口調查及社會影響評估調查結果	31
表 11.3	商舖營運者對現時業務的滿意程度及所建立的人際和 經濟網絡的意見	37
表 12.1	社區服務隊聯絡的服務使用者分類	39
表 12.2	社區服務隊聯絡的服務使用者面對的困難或查詢性質	40
表 12.3	查詢服務收到的問題性質	41
表 12.4	「住宅租客體恤援助計劃」特別特惠津貼計算方法	44
表 12.5	營商特惠津貼計算方法	45

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」。本評估為馬頭圍道 / 落山道發展項目（KC-020）（發展項目）的第二階段社會影響評估。

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*」。發展項目位於九龍城區，但由於九龍城市區更新地區諮詢平台 (諮詢平台) 於 2014 年公布的社會影響評估早期報告並不包括該項目位處的範圍，因此並沒有社會影響評估早期報告可作更新。

1.3 市建局於 2024 年 8 月 9 日根據《市區重建局條例》第 26 條刊憲開展馬頭圍道 / 落山道發展項目（KC-020）。第一階段社會影響評估已於 2024 年 8 月 9 日起予公眾查閱。

1.4 第二階段社會影響評估是以 2024 年 8 月 9 日至 11 日所進行的凍結人口調查，以及其後在 2024 年 8 月 23 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。

1.5 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：

- 受建議項目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；
- 建議項目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。

1.6 救世軍獲「市區更新基金」委任為發展項目的市區重建社區服務隊（社區服務隊），其職責是為受項目影響的居民及商戶提供協助及意見。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。

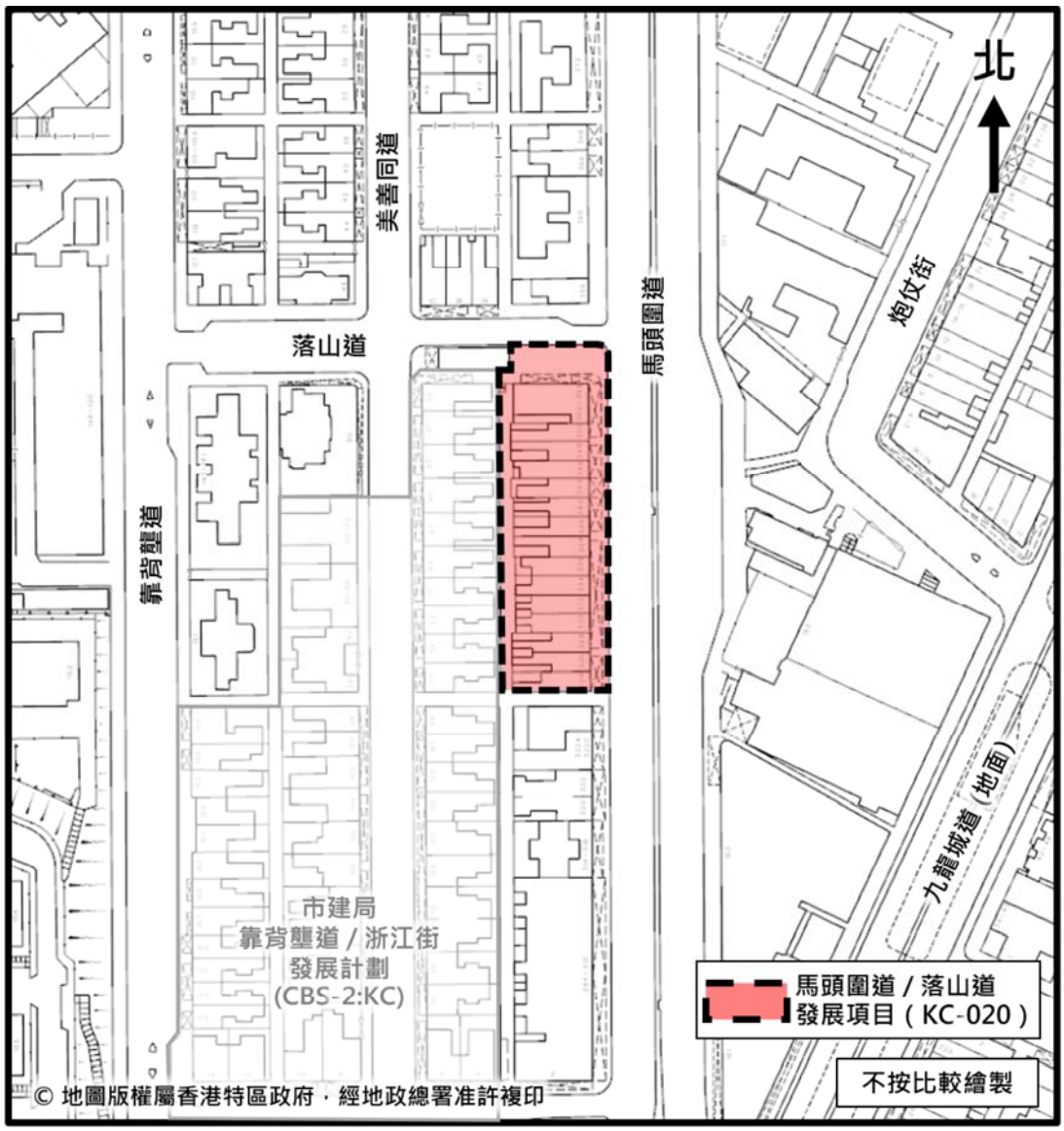
2 背景

2.1 發展項目位於九龍城區，地盤界線大概東面毗連馬頭圍道，南面毗連一條後巷，西面毗連市建局靠背壟道 / 浙江街發展計劃 （CBS-2:KC）[1]，及北面毗連落山道（見**圖 2.1**）。

2.2 發展項目包括馬頭圍道 324 至 354 號（雙數）內的樓宇，一條毗連該項目西面政府土地上的後巷及周邊公眾行人路，其地盤總面積約為 2,122 平方米。發展項目將符合《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》上「住宅（甲類）」地帶許可的土地用途及發展參數。發展項目旨在透過重建改善該區，藉此與毗連的市建局重建計劃產生協同效應，提升該項目及周邊環境的可達性和連接性，同時，為該區帶來更大的規劃裨益。

[1] 市建局靠背壟道 / 浙江街發展計劃 (CBS-2:KC)是為落實政府於 2018 年及 2019 年《施政報告》中提及的其中一個公務員建屋合作社（合作社）樓宇重建試點項目（試點項目）。CBS-2:KC 根據《市區重建局條例》第 25 條的規定以發展計劃形式進行並於 2024 年 2 月獲行政長官會同行政會議核准。

圖 2.1 位置圖



凍結人口調查

2.3 截至 2024 年 8 月 23 日，發展項目的凍結人口調查成功訪問了合共 133 個住戶及 20 個商戶。

2.4 **表 2.1** 羅列了凍結人口調查及社會影響評估調查的結果。 在 133 個受訪住戶當中，共有 123 個住戶完成了整份或部份社會影響評估問卷，有 1 個住戶沒有回應 / 拒絕回應社會影響評估問卷，餘下的 9 個住戶未有交回社會影響評估問卷。如住戶沒有或拒絕回應整份社會影響評估問卷或問卷上

部份問題，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住戶，則會被歸類為「未有交回問卷」。

表2.1 住戶凍結人口調查及社會影響評估調查結果（截至2024年8月23日）

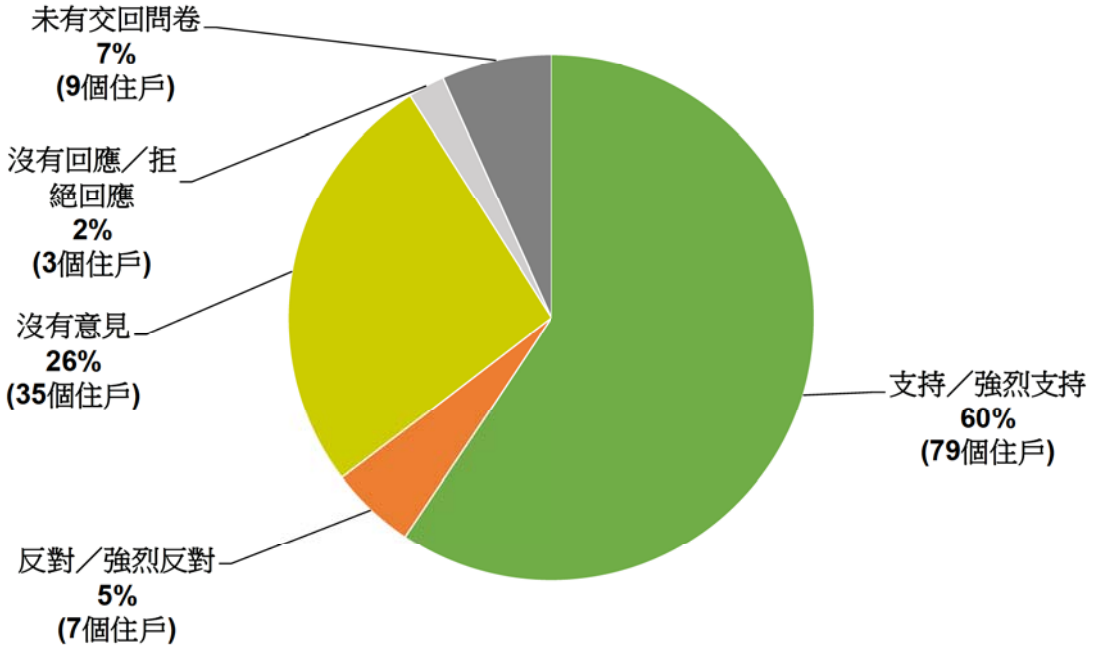
	住戶數目
凍結人口調查中的受訪住戶	133
回應社會影響評估問卷的分類	
已經回應整份或部份社會影響評估問卷的住戶	123
沒有回應 / 拒絕回應社會影響評估問卷的住戶	1
未有交回社會影響評估問卷的住戶	9
總計	**133**

2.5 **第 3 章**將闡述成功及未能進行調查的住宅單位類別及數目，而**第 11 章**則會詳述發展項目內非住宅用途之狀況。

住戶對重建項目的意見

2.6 如**圖 2.2** 所示，在 133 個受訪住戶當中，有 3 個住戶（約 2%）沒有回應 / 拒絕回應此問題及有 9 個住戶（約 7%）未有交回社會影響評估問卷。在餘下的住戶當中，有 79 個住戶（約 60%）**強烈支持或支持重建項目**，有 7 個住戶（約 5%）則強烈反對或反對發展項目。另有 35 個住戶（約 26%）表示對重建項目沒有意見。調查所收集的意見只反映受訪住戶對重建項目的初步意見，並不代表業主對出售或不出售其物業的意向。

圖 2.2 住戶對重建項目的意見
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 133 個住戶）



住戶對現時居住環境的意見

2.7 在 133 個受訪住戶當中，約有 44% 的受訪住戶表示其單位間中或經常受到石屎剝落影響。此外，分別約有 39% 及 37% 的受訪住戶表示其單位受到滲水 / 漏水及噪音影響，另分別約有 27% 及 24% 的受訪住戶表示其單位室內空氣質素 / 流通欠佳以及受室外空氣污染/空氣質素欠佳影響。另外，分別約有 9% 及 6% 的受訪住戶表示其單位無水沖廁及無食水。就居住環境方面，亦分別約有 45%及 33%的受訪住戶表示樓宇公共地方衛生欠佳及樓梯 / 走廊被雜物阻塞。

3 人口及住戶特點

3.1 本評估所提及的全港平均數字均參考了政府統計處公佈的最新可用的相關數據作比較及分析。

3.2 **表 3.1** 顯示發展項目內的人口及住戶特點。 根據核准一般建築圖則，發展項目內共有 90 個住宅原圖則單位[2] 及 18 個非住宅原圖則單位[2] 。

表3.1 發展項目的人口及住戶特點（截至2024年8月23日）

受訪住宅原圖則單位數目		78 個單位
實際用作住宅用途的受訪單位數目		143 個單位 (註1)
住戶數目		133 個住戶 (註2)
人口		288 人 (註2)
平均住戶人數		每戶約為 2.2人 (較全港相關數字每戶2.6人低)[3]
同屋共住戶數	（甲）居住於實際受訪單位之住戶	約 0.93 （133戶 / 143個單位）
	（乙）居住於已分間的住宅原圖則單位之住戶	約 2.80 （84 戶 / 30 個單位）

註 1：當中包括未有分間的原圖則單位、板間房、分間單位及聲稱用作住宅用途的天台空間。

註 2：根據凍結人口調查，發展項目內共有 1 個受訪的空置住戶，涉及 1 名住戶成員。為將其意見納入本評估進行分析，項目中記錄的 288 人口在技術上包括該住戶成員，而本評估報告亦包含了其資料及所表達的意見。

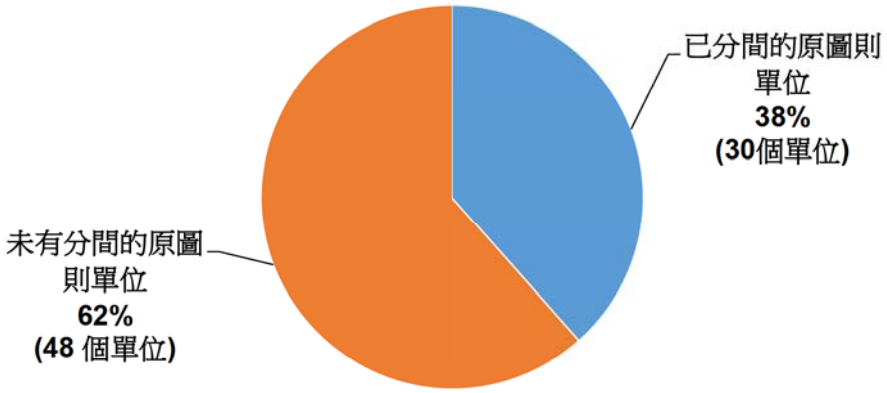
3.3 若按照居住於實際受訪單位的住戶數量來計算，項目內同屋共住戶數為約 0.93（133 戶 / 143 單位），與全港永久私人住宅的同屋共住戶數相若，即 1.00[4]。然而，本評估亦需考慮分間原圖則單位對同屋共住戶數的影響。

[2] 坐落於馬頭圍道 344 號的戰前樓宇並沒有一般建築圖則記錄，本評估報告根據樓宇外觀假設該樓宇有 2 個住宅原圖則單位及 1 個非住宅原圖則單位作評估參考之用。

[3] 資料來源：政府統計處網頁 - 住戶（2024 年 4 月至 6 月）

[4] 資料來源：2021 年人口普查 - 2021 年全香港的住戶特徵

圖 3.1 78 個成功調查之原圖則單位的分間百分比（截至 2024 年 8 月 23 日）



3.4 從**圖 3.1** 上可見，在 78 個受訪住宅原圖則單位當中，有 30 個單位（約 38%）已被分間。從**表 3.2** 及**圖 3.3** 上可見，發展項目內分別有 21 個及 63 個住戶（合共 84 個住戶）居於由住宅原圖則單位中分間出來的板間房及分間單位。若根據這 84 個住戶所居住的 30 個原圖則單位以計算同屋共住戶數，同屋共住戶數則約達 2.80（84 個住戶 / 30 個單位）。至於居住在未有分間之住宅原圖則單位的住戶，其同屋共住戶數則為 1（48 個住戶 / 48 個單位）。

表 3.2 用作住宅用途的原圖則單位分間狀況（截至 2024 年 8 月 23 日）

			原圖則單位數目		實際單位數目	住戶數目
成功調查用作住宅用途的住宅原圖則單位	（甲）沒有分間		48		48	48
	（乙）已分間	（一）分間成板間房	30	3	19個板間房	18(註1)
		（二）分間成具獨立設施之分間單位 (分間單位)		26	63個分間單位 (註2)	61(註2)
		（三）分間成板間房及分間單位		1	5個單位 (包括2個分間單位及3個板間房)	5 (註3)
	小計		**78**		**135**	**132**
成功調查聲稱用作住宅用途的天台空間(註4)			不適用		7	0 (註 5)
未能進行調查的住宅原圖則單位			12		不適用	不適用
住宅原圖則單位總數			**90** (註 6)		不適用	不適用
成功調查用作住宅用途的非住宅原圖則單位	（甲）沒有分間		0		不適用	不適用
	（乙）已分間		1		1 (註 7)	1 (註 7)
總計			不適用		**143**	**133**

註 1：1個住戶佔用了2個板間房。
註 2：2個住戶佔用了4個分間單位。
註 3：2個住戶佔用了2個分間單位及3個住戶佔用了3個板間房。
註 4：聲稱用作住宅用途的天台空間，可能含有或不含有任何構築物。
註 5：7個頂層住戶亦同時佔用了7個聲稱用作住宅用途的天台空間。
註 6：坐落於馬頭圍道 344 號的戰前樓宇並沒有一般建築圖則記錄，本評估報告根據樓宇外觀假設該樓宇有 2 個住宅原圖則單位及 1 個非住宅原圖則單位作評估參考之用。
註 7：1 個非住宅原圖則單位被分間成 2 個實際單位，包括 1 個位於閣樓、被 1 個住戶佔用的住宅樓單位，以及 1 個位於地下、被 1 個商戶佔用的地舖。

表 3.3 用作住宅用途的分間住宅原圖則單位分間程度
（截至 2024 年 8 月 23 日）

		實際單位數目	住戶數目
住宅原圖則單位數目		**30**	
用作住宅用途的分間單位/板間房	分間單位	65	63(註1)
	板間房	22	21(註2)
	小計	**87**	**84**
原圖則單位和實際單位的分間程度比率		**1:2.90**	不適用
居於已分間的住宅原圖則單位之住戶的「同屋共住戶數」		不適用	**2.80**

註 1：2個住戶佔用了4個分間單位。
註 2：1個住戶佔用了2個板間房。

人口

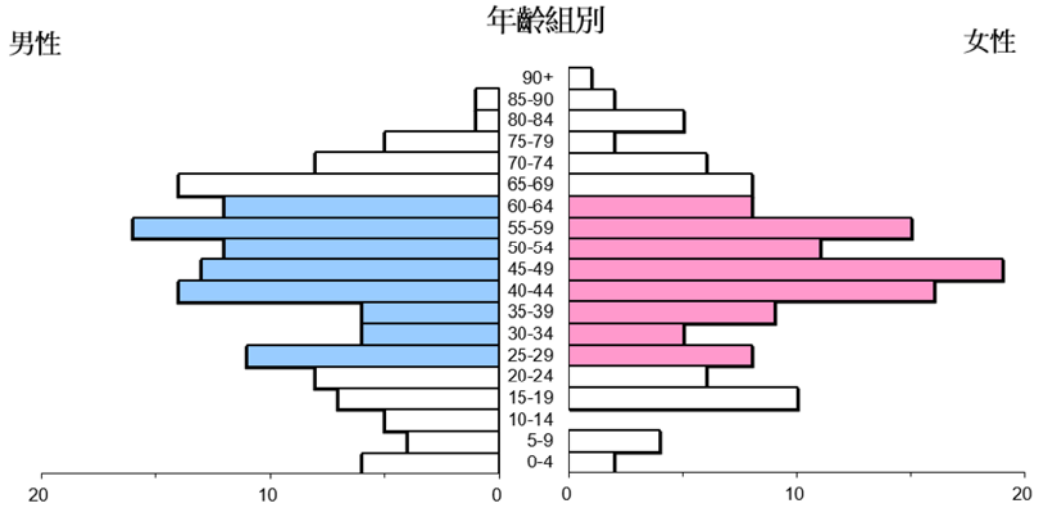
3.5 截至 2024 年 8 月 23 日，凍結人口調查共登記了 288 位居民，當中男性佔 149 人，女性則佔 139 人。男性與女性的居民人口比率為 107 比 100。**表 3.4** 及**圖 3.2** 分別顯示了發展項目內受訪居民的年齡分布，當中有 2 人（約 1%）未有提供年齡資料。從**表 3.4** 可見，發展項目內的居民年齡分布與全港相關數字[5]的分布相若。

表3.4 居民年齡分布（截至2024年8月23日）

年齡組別	發展項目內	全港[5]	比較
0-14（兒童）	7%	10%	稍低
15-24（青年人）	11%	8%	稍高
25-64（經濟活躍年齡）	63%	59%	稍高
65+（長者）	18%	23%	稍低
沒有提供年齡資料	1%	不適用	不適用
總計	100%	100%	不適用

[5] 資料來源：政府統計處網頁 - 按性別及年齡組別劃分的人口（2024 年中）

圖 3.2 人口金字塔（截至 2024 年 8 月 23 日）



3.6 **表 3.5** 顯示了住戶人數分布。發展項目內的一人住戶比例較全港水平[6]為高。**第 5 章**及**第 12 章**將詳述住戶的住屋需要。

表3.5 住戶人數分布（截至2024年8月23日）

住戶人數	發展項目內	全港[6]	比較
0（空置）	0%(註1)	不適用	不適用
1	40%(註1)	21%	較高
2	32%	31%	較高
3	11%	24%	較低
4	12%	16%	稍低
5	3%	6%	稍低
6 或以上	2%	2%	相同
總計	100%	100%	不適用

註 1：根據凍結人口調查，發展項目內共有 1 個受訪的空置住戶，涉及 1 名住戶成員。為將其意見納入本評估進行分析，本評估報告包含了該住戶成員的資料及其所表達的意見，而他/她聲稱其住戶人數為 1 人。

[6] 資料來源：政府統計處網頁 - 按住戶人數劃分的家庭住戶數目（不包括外籍家庭傭工）（2024 年第 2 季）

4 社會經濟特徵

住戶收入

4.1 **圖 4.1** 及**表 4.1** 顯示項目範圍內的住戶收入。

圖 4.1 住戶每月收入（港幣）
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 133 個住戶）

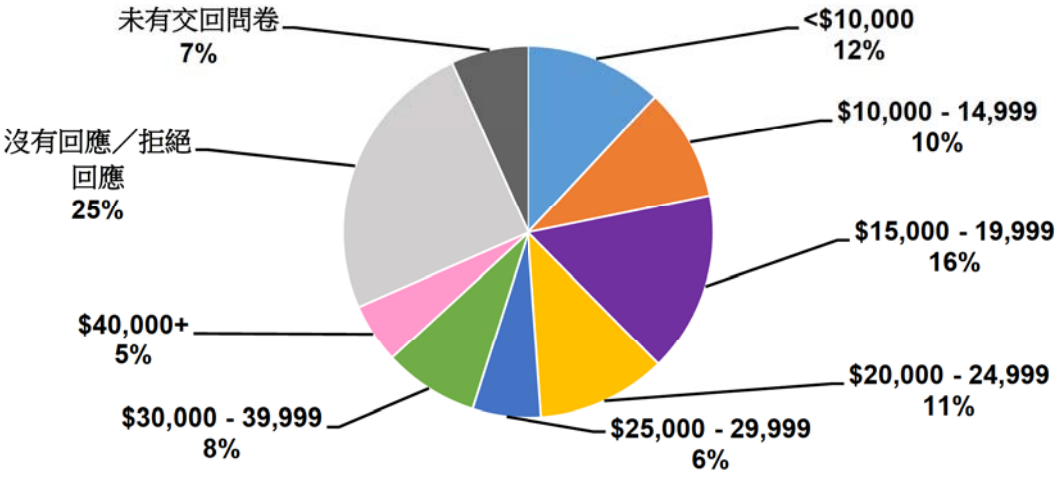


表4.1 住戶收入分布（截至2024年8月23日受訪的133個住戶）

	發展項目內	全港	比較
住戶每月收入低於港幣10,000元	12%	20%[7]	較低
現正接受綜合社會保障援助（綜援）	5% （7個住戶）	7%[8&9] （2024年7月）	較低

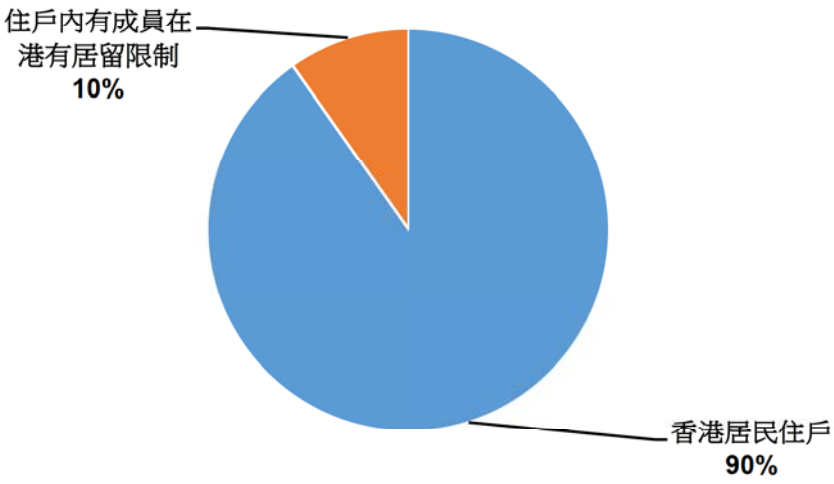
4.2 從**表 4.1** 上可見，發展項目內的綜援住戶比例低於全港水平。市建局及社區服務隊會特別關注有需要協助的住戶，並在有需要時透過政府部門及服務提供者為有需要人士提供適切支援。市建局自項目開展起已設立熱線予居民查詢，同時方便直接支援有需要人士，詳情請參閱**第 12 章**。

[7] 資料來源：政府統計處網頁 - 綜合住戶統計調查按季統計報告（2024 年第二季）
[8] 資料來源：社會福利署新聞稿 – 2024 年 7 月份領取綜援個案數字
[9] 資料來源：政府統計處網頁 – 家庭住戶統計數字（2024 年 4 月至 6 月）

居留身份

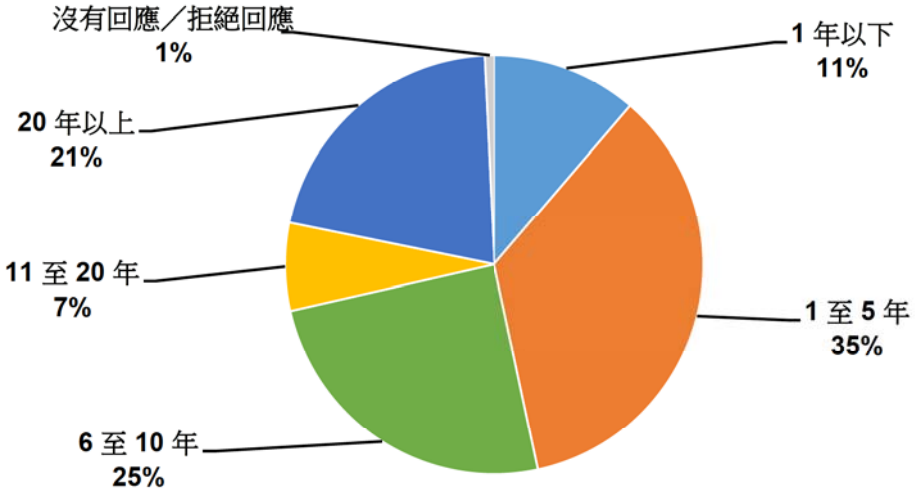
4.3 從**圖 4.2** 上可見，發展項目內有 13 個住戶（約佔 133 個受訪住戶的 10%）內有成員表示在港有居留限制，當中包括 22 位在港有居留限制的居民。這些住戶可能因而不符合資格入住香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）提供的出租公屋。倘若社區服務隊評估個別住戶有特殊情況及真正住屋需要，市建局會考慮從體恤的角度向有關住戶提供安置安排。若有需要，市建局及社區服務隊亦會協助受影響住戶從私人市場尋找租金可負擔的合適居所。

圖 4.2 香港特別行政區居留身份
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 133 個住戶）



4.4 **圖 4.3** 顯示受訪住戶的現址居住年期。發展項目內共有 28 個住戶（約 21%）於現址居住 20 年以上，這些住戶可能對區內的現有社交網絡以至教育、醫療和社區設施等依賴度較高，因而在遷置後或許就適應新環境會有困難。

圖 4.3 現址居住年期
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 133 個住戶）



4.5 為了緩解可能構成的不便，市建局會根據《市區重建策略》為合資格自住業主提供「樓換樓」選擇。市建局亦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租戶編配至位於九龍城區或鄰近地區的安置單位。另外，社區服務隊將為住戶提供導向服務及舉辦居民聚會，幫助有需要的居民適應新環境。詳情請參閱**第 5 章**及**第 12 章**。

5 房屋意願

5.1 **圖 5.1** 顯示發展項目內住戶的住用身份[10]，當中包括了 38 個自住業主住戶（約 29%）及 95 個租戶 （約 71%）（包括租戶、二房東、三房客，而其他類別住戶亦歸納作租戶以便分析）。如發展項目獲發展局局長授權執行，符合安置資格的租客將會對安置單位有需求。

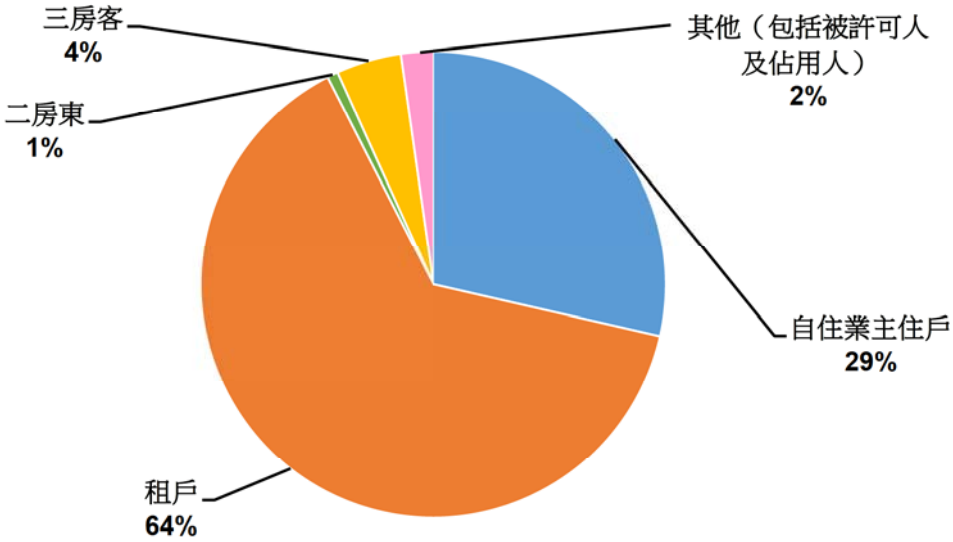
5.2 根據核准建築圖則，發展項目內的天台應為露天並且不設住宅單位。根據凍結人口調查結果，發展項目內共發現 8 個聲稱用作住宅 / 非住宅用途的天台空間[11]，而其上所設置的任何構築物均不屬於核准原圖則單位的組成部分，因此被懷疑是違例構築物。如**表 3.2** 和**表 11.1** 所示，這 8 個天台分別由 7 個同時佔用頂層住宅單位及聲稱用作住宅用途的天台空間的住戶，以及 1 個聲稱將天台空間用作非住宅用途的商戶所佔用。天台住戶的居住身份及賠償資格有待獲發展局局長授權執行後方能核實。天台住戶須同時符合入住房協出租公屋單位的一般資格準則以及一些特定條件[12]，方可獲得安置。

[10] 所有有關住用身份的評估只建基於凍結人口調查結果。住戶的自住業主身份有待進一步核實及確認。

[11] 聲稱用作住宅用途的天台空間，可能含有或不含有任何構築物。

[12] 相關特定條件已載於市區重建局網頁：https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/tenants-corner/rehousing-and-ex-gratia-allowance-policies

圖 5.1 住戶的居住身份
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 133 個住戶）

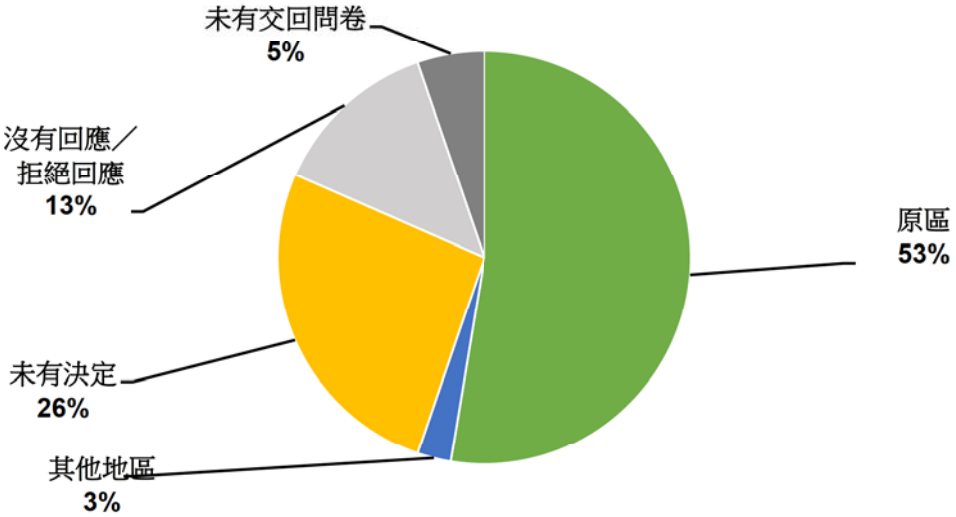


安置需要及地點意願

受影響自住業主住戶 (截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 38 個住戶)

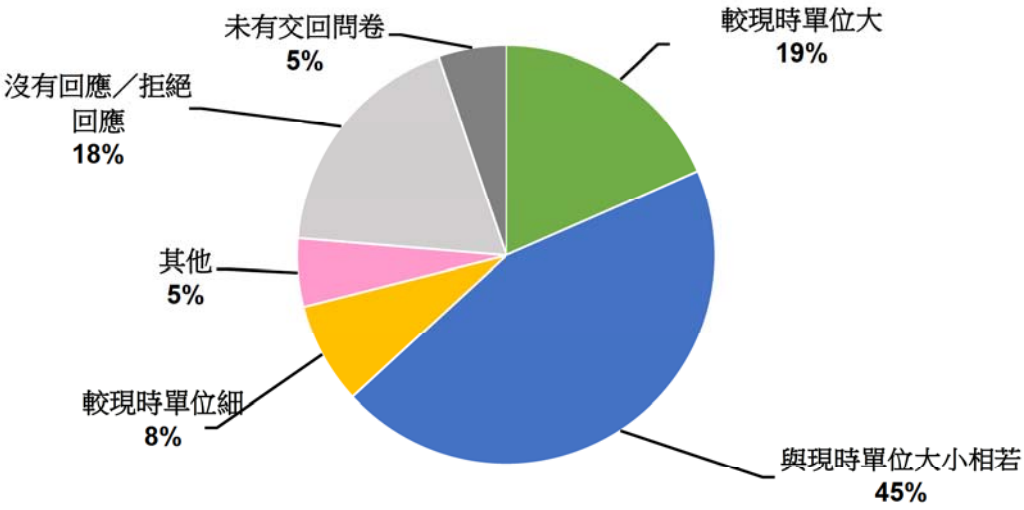
5.3 **圖 5.2** 顯示 38 個受訪自住業主對尋找新居所地點的意向。當中有 20 個自住業主（約 53%）傾向於同區，即九龍城區內尋找新居所，另有 1 個自住業主（約 3%）傾向於在其他地區尋找新居所。

圖 5.2 自住業主對新居所地點之意向
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 38 個自住業主住戶）



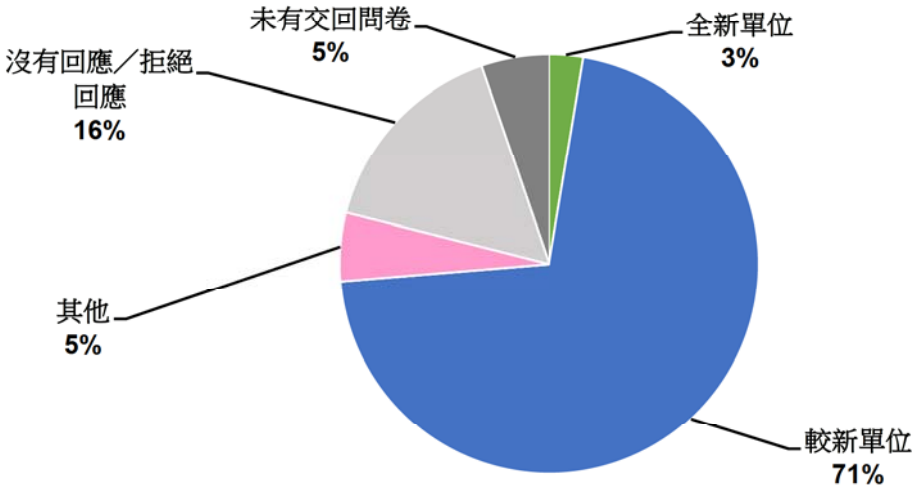
5.4 **圖 5.3** 顯示自住業主住戶對新居所單位面積之意向。約 45% (17 個受訪自住業主住戶) 傾向尋找與現時單位大小相若的新居所，另有約 19% (7 個受訪自住業主住戶) 傾向尋找較大單位。

圖 5.3 自住業主對新居所單位面積之意向
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 38 個自住業主住戶）



5.5 **圖 5.4** 顯示自住業主住戶對新居所單位樓齡之意向，當中大部分住戶（27 個住戶或約 71%）表示希望遷至較新單位，另有 1 個住戶（約 3%）表示希望遷至全新單位。

圖 5.4 自住業主對新居所樓齡之意向
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 38 個自住業主住戶）

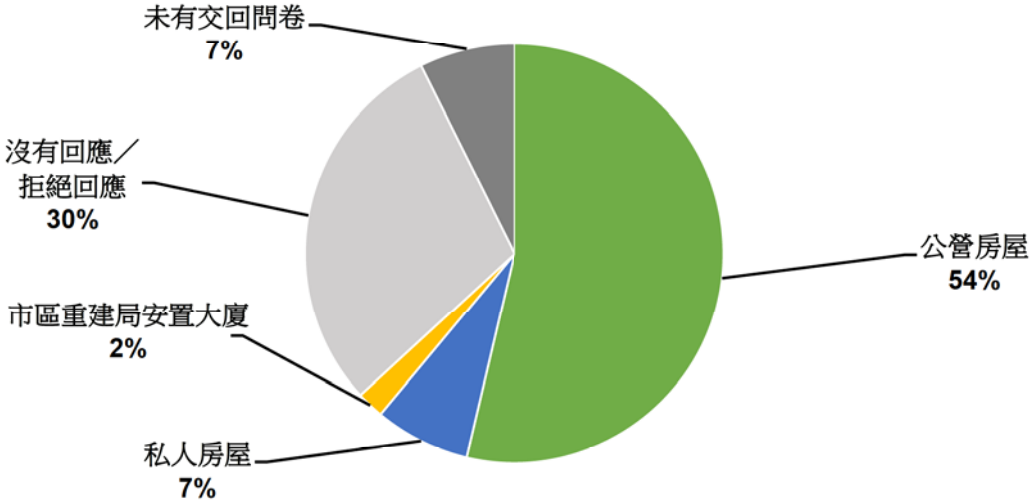


5.6 市建局如獲發展局局長授權執行此發展項目，將會向受影響業主提出收購其物業。自住住宅物業的收購價為住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），相信足以讓受影響自住業主於同區選擇單位面積相若及樓齡較新的單位居住。至於希望入住全新單位的自住業主，市建局會為合資格自住業主於市建局指定地盤 / 物業提供「樓換樓」選項，作為現金補償及特惠津貼以外的一個額外選擇。詳情請參閱**第 12 章**。

受影響租戶（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 95 個住戶）

5.7 **圖 5.5** 顯示 95 個受訪租戶對新居所之意向，當中有 51 個租戶（約 54%）傾向遷至由房委會及房協提供的出租公營房屋。

圖 5.5 租戶對新居所之意向
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 95 個租戶）



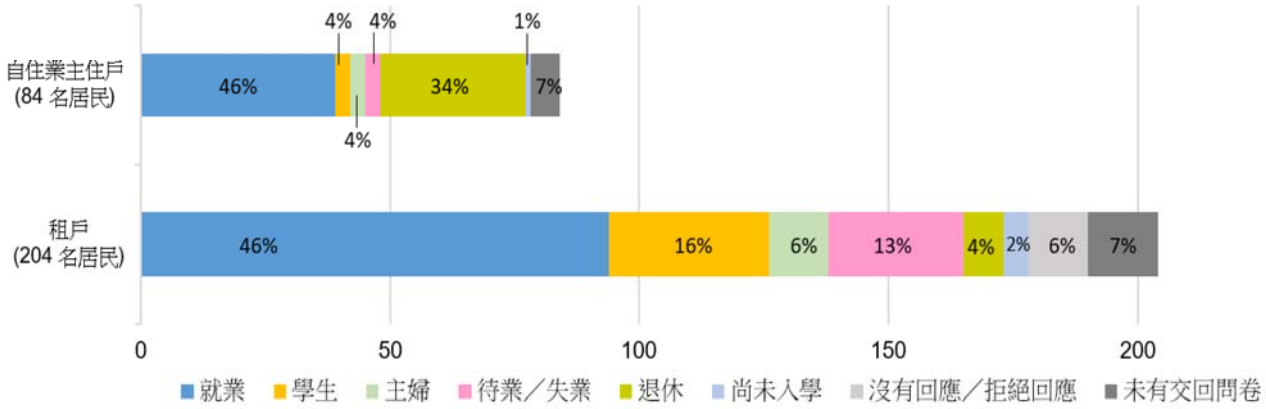
5.8 根據市建局與房委會及房協的協議，房委會及房協會向市建局提供其屋邨內的公屋單位以安置符合入住公屋資格的租戶。市建局會與房委會及房協聯繫，安排預留單位應付潛在的安置需求。市建局會視乎安置單位的供應，於切實可行的情況下盡可能為合資格的租戶編配在九龍城區或鄰近地區的安置單位。

6 就業狀況及工作地點

6.1 此章將分析受訪的 288 名居民的就業狀況及工作地點，當中包括 84 名自住業主住戶成員及 204 名租戶成員。

6.2 **圖 6.1** 顯示發展項目範圍內自住業主住戶成員和租戶成員的就業狀況。

圖 6.1 受影響居民的就業狀況
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 133 個住戶中的 288 位居民）



6.3 發展項目內的失業率約為 10%，高於 2024 年 5 月至 7 月期間的全港經濟季節性調整的失業率 3%[13]。發展項目內的失業居民可能需面對較大的經濟負擔。由於部分受訪居民沒有回應 / 拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷，實際的失業率或許與上述的有所不同。

6.4 如發展項目獲發展局局長授權執行，市建局會根據既定補償政策向合資格受影響住戶作出補償建議。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃將為居民提供適切協助，以紓緩他們的焦慮。**第 12 章**將進一步闡述紓緩措施。

[13] 資料來源： 政府統計處網頁 – 二零二四年五月至七月失業及就業不足統計數字

6.5 **表 6.1** 顯示有關自住業主住戶及租戶中之就業人士的工作地點分布。

表 6.1 就業人士的工作地點分布
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 133 位就業人士）

	自住業主住戶中的就業人士（39位居民）	租戶中的就業人士（94位居民）
九龍城區	**18%**	**32%**
港島	18%	12%
油尖旺及深水埗區	18%	12%
黃大仙及觀塘區	5%	12%
葵青及荃灣區	8%	2%
新界其他地區	2%	4%
無固定地點	28%	24%
香港以外地區	0%	0%
沒有回應 / 拒絕回應	3%	2%

6.6 對於現時於原區（即九龍城區）工作的在職租客，若被安置到遠離發展項目的地區，可能會擔心交通費開支及經濟負擔加重。市建局於遷置時將會視乎當時安置單位的供應，盡力協助符合房委會及房協公屋安置資格的住戶編配到他們所選擇的地區。社區服務隊會評估有特別需要的個案，有需要時或會建議體恤安置有特殊情況的居民。

7 就業和經濟影響

7.1 **圖 7.1** 顯示 38 個自住業主住戶及 95 個租戶預期重建會如何影響他們的就業及經濟狀況。

表 7.1 預期就業及經濟狀況影響
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 133 個住戶）

		自住業主住戶（38個住戶）	租戶（95個住戶）
就業狀況	良好作用	0%	0%
	沒有影響	**76%**	**70%**
	負面影響	3%	7%
	沒有回應 / 拒絕回應	16%	16%
	未有交回問卷	5%	7%
經濟狀況	良好作用	5%	1%
	沒有影響	**58%**	**59%**
	負面影響	13%	14%
	沒有回應 / 拒絕回應	19%	19%
	未有交回問卷	5%	7%

7.2 就業狀況方面，大部分受訪住戶（約 76% 的自住業主住戶及約 70% 的租戶）認為擬議重建項目不會影響其就業。至於認為會帶來負面影響（約 3%的自住業主住戶及約7% 的租戶），他們主要擔心重建會增加交通時間/支出及難以確定遷置安排。較多租戶（約 7%）比自住業主住戶（約 3%）擔憂重建會為其就業狀況帶來負面影響。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃將為居民提供適切協助，以紓緩他們的焦慮。

7.3 經濟狀況方面，大部分受訪住戶（約58%的自住業主及約59%的租戶）認為擬議重建不會影響其經濟狀況。認為擬議重建對其經濟狀況帶來負面影響的住戶（約13%的自住業主及約14%的租戶），其主要關注包括重建會減少其積蓄、流動資金及增加生活開支。市建局及社區服務隊會為居民提供適時協助。

7.4 為釋除居民的疑慮，自發展項目開展以來，市建局於 2024 年 8 月 15 日舉辦了兩場公眾簡報會，向受影響業主、租客及公眾人士介紹發展項目及現行的補償和安置政策。社區服務隊亦同時開始聯絡受影響住戶，了解他們的需要。若發展項目獲發展局局長授權執行，合資格住戶會按當時政策獲得賠償。**第 12 章**會進一步闡述賠償和安置政策及其他紓緩措施，包括社區服務隊及「夥伴同行」探訪計劃。

8 社區網絡

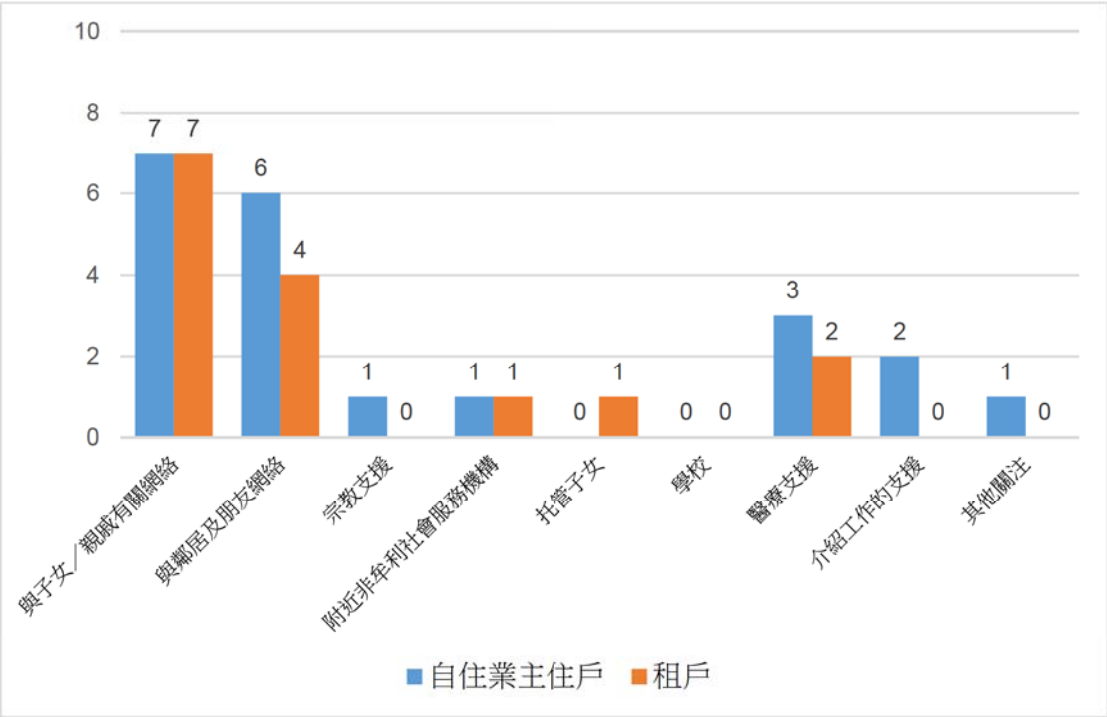
8.1 從**表 8.1** 上可見，約 32% 的受訪自住業主住戶及約 8% 的受訪租戶認為擬議重建將影響其社區網絡。與租戶相比，較多自住業主認為重建將影響其社區網絡。

表8.1 預期社區網絡影響（截至2024年8月23日受訪的133個住戶）

	自住業主住戶 （38個住戶）	租戶 （95個住戶）
沒有影響	47%	65%
有影響	**32%**	**8%**
沒有回應 / 拒絕回應	16%	19%
未有交回問卷	5%	8%

8.2 **圖 8.1** 顯示有關自住業主及租戶對社區網絡影響的關注。每個住戶可選擇多於 1 項關注。

圖8.1 自住業主及租戶對社區網絡的關注事項（截至2024年8月23日）



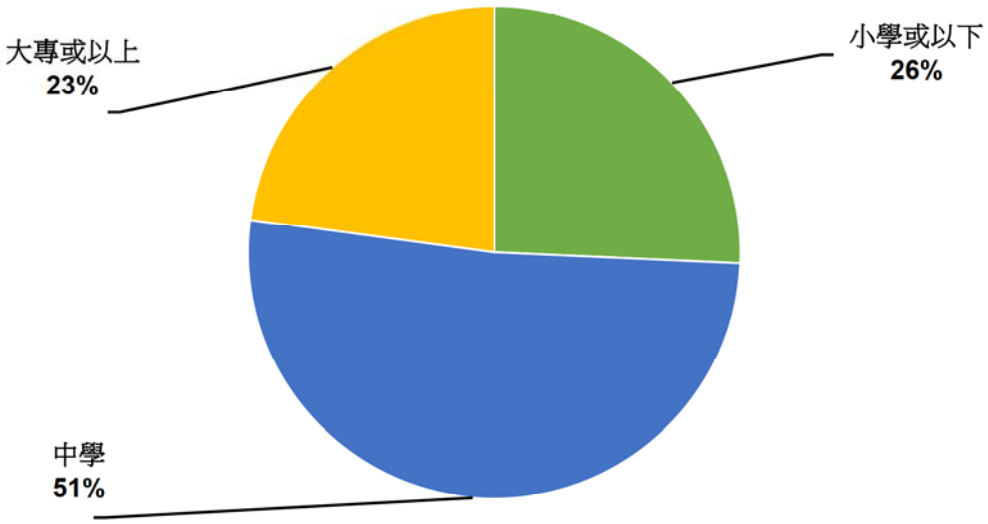
8.3 從**圖 8.1** 上可見，居民主要關注其與子女、親戚、朋友及鄰居的社區網絡。市建局及社區服務隊理解居民對遷置後需要建立或重建社區網絡感到困難。為了回應居民需要，市建局會為合資格自住業主提供自置居住津貼，讓自住業主在同區購買面積相若且樓齡較新的單位。市建局亦會為合資格自住業主提供「樓換樓」選擇，減低影響他們固有的社區網絡。租戶方面，若果租戶希望獲安排居住於親屬附近，市建局亦會視乎當時公屋單位供應及受影響居民的安置資格，盡量切實可行地為租戶提供所選擇地區的安置單位，以維持其社區網絡。

8.4 受訪居民亦關注社區資源，包括醫療支援。社區服務隊會在安置前後為受影響居民舉行協助適應聚會，幫助居民適應新居及了解區內的各種社區資源，舉例醫療、非牟利機構服務及社區設施。這亦有助居民在新的居住環境尋找適合的醫療、社區及宗教團體服務，促進建立或重建社區網絡。

9 子女的教育需要

9.1 發展項目內中共有 35 位在學學生，當中有 3 位來自自住業主住戶（約 9%）以及有 32 位來自租戶（約 91%）的在學學生。**圖 9.1** 顯示了發展項目內學生的教育程度。

圖9.1 學生的教育程度（截至2024年8月23日受訪的35位學生）



9.2 在 35 位受訪學生當中，有 19 位（約 54%）現於九龍城區內原區就學。有 5 位（約 14%）於九龍其他地區上學，另有 2 位（約 6%）於香港其他地區上學。至於餘下的學生，3 位（約 9%）於中國內地或澳門就學，而有 6 位（約 17%）沒有回應 / 拒絕回應其就學地點。

9.3 **圖 9.2** 及**圖 9.3** 分別顯示了受訪學生的上學單程交通費用及旅程時間。約 60%的學生單程交通費用不高於 10 元，當中包括約 26% 的學生上學不需要交通費用。另外，約 60%的學生亦可於 1 小時內到達學校。

圖9.2 上學單程交通費用（截至2024年8月23日受訪的35位學生）

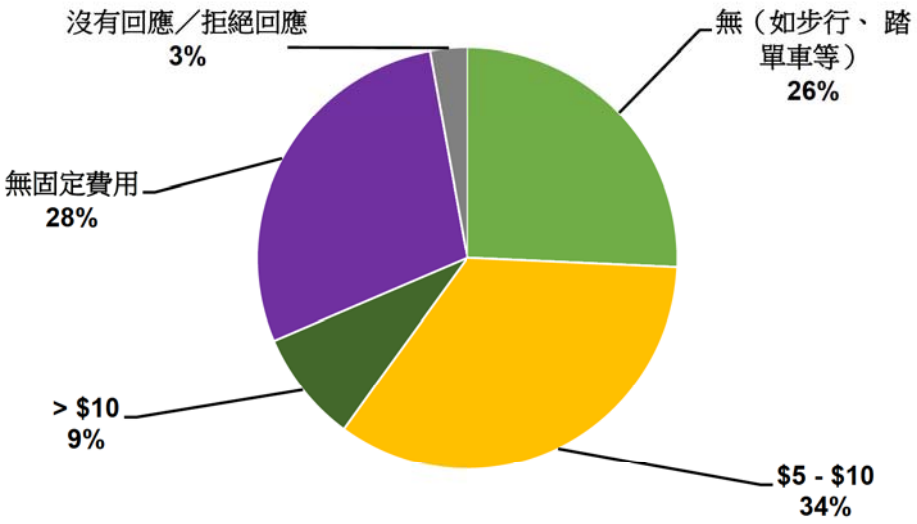
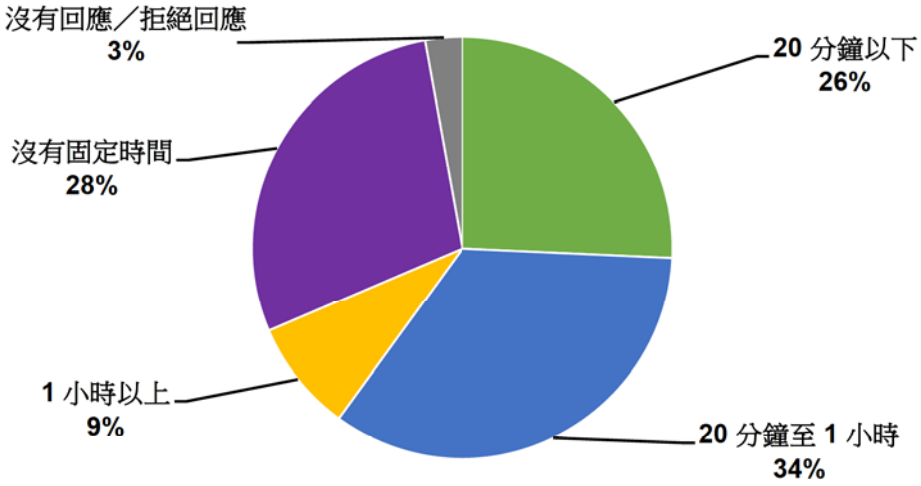


圖9.3 上學單程旅程時間（截至2024年8月23日受訪的35位學生）



9.4 如**圖 9.1** 所示，在 35 位學生當中，有 9 位（約 26%）現時就讀幼稚園或小學。若相關住戶搬遷至其他地區居住，相關學生或需轉校，這對學生可能會造成較大影響。市建局理解家長考慮到遷離本區可能對學生，尤其是小學及幼稚園學生構成不便，因此希望子女能留在原校繼續學業。市建局會在收購及安置期間會在社區服務隊的協助下盡力協助受影響的住戶應付子女教育上的需要。市建局會在可行的情況下向相關政府部門尋求適當協助、資源及服務。

10 有特殊需要的社群

10.1 此章節評估從凍結人口調查及社會影響評估中發現的特殊需要社群，當中包括長者、殘疾人士、單親家庭及少數族裔的需要。

長者（65 歲或以上人士）

10.2 **表 10.1 顯示發展項目內的長者分布。**

表 10.1 長者分布（截至 2024 年 8 月 23 日）

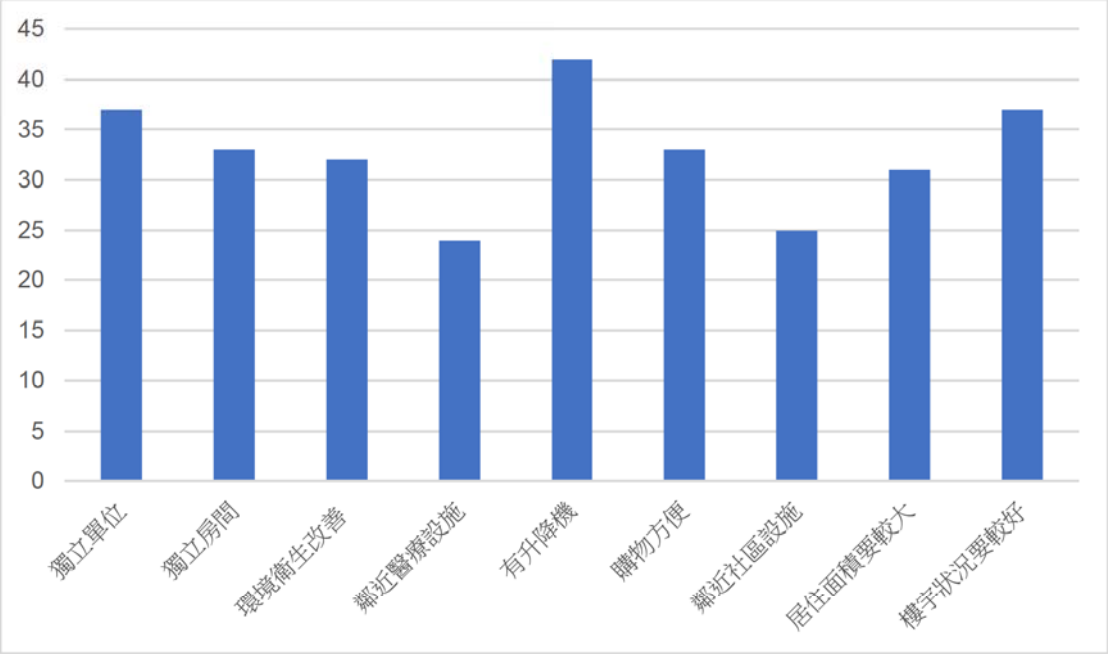
長者人口及住戶總數	
長者居民總數	53人（約佔受訪居民總數的18%）
有長者居住的住戶總數	46個住戶（約佔受訪住戶總數的35%）
住戶人數	
獨居長者	14個住戶 （14位長者）
雙老住戶	3 個住戶 （6位長者）
其他	29個住戶 （33位長者）
住用身份	
自住業主	24個住戶 （約佔38名受訪自住業主住戶總數的63%）
租戶	22個住戶 （約佔95名受訪租戶總數的23%）

10.3 從**表 3.4** 及**表 10.1** 上可見，發展項目內的長者人口比例為約 18%，低於全港約 23%[14]水平。縱使如此，擬議重建亦需要兼顧長者就安置單位種類、醫療設施等相關需要及意願。市建局理解長者（特別是獨居長者）在獲得安置後可能較難適應新環境。市建局及社區服務隊將為受影響人士舉辦居民聚會及提供導向服務以維繫及建立社區網絡。市建局亦會為盡力向長者租戶介紹安置事宜安排及遷置屋邨的社區環境資訊，以減輕他們的焦慮。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃亦會特別關注獨居長者及雙老住戶，並積極主動探訪及適時提供協助。

10.4 家中有長者的住戶或對新居所有特別的期望。他們可就其期望選擇多於一個選項。**圖 10.1** 顯示了發展項目內長者對居住環境的期望，圖表已按其表達的重要性以 1 至 5 倍加權計算。

[14] 香港特別行政區政府統計處網站 - 按性別及年齡組別劃分的人口 (2024 年中)

圖 10.1 長者對居住環境的期望（截至 2024 年 8 月 23 日）



10.5 如**圖 10.1** 所示，發展項目內的長者主要期望新居可有升降機服務，然而根據核准一般建築圖則及實地觀察所見，所有項目內的現有樓宇均沒有設置升降機。他們亦同時期望新居樓宇狀況提升、有獨立單位、有獨立房間、環境衛生改善、鄰近醫療設施、方便購物及有較大的居住面積。市建局為業主住戶提供的現金賠償，以及為合資格租戶所提供在設施、安全、衛生及樓宇狀況皆更佳的安置單位將能夠回應他們的期望。

殘疾人士

10.6 調查共發現了 2 位殘疾人士，約佔受訪 288 位居民中的 1%，其殘疾主要與精神健康、輪椅出入及聽覺障礙有關。這些居民主要關注醫療護理及輔導支援。殘疾人士租戶即使不符合安置資格，市建局亦會考慮體恤安置。

單親家庭

10.7 調查亦發現了 4 個單親家庭，約佔受訪 133 個住戶中的 3%，均為租戶。這些家庭合共有 5 位兒童，主要關注託管子女及學校設施，同時亦期望居住面積增加及居住環境改善。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪

計劃會特別關注單親家庭，採取積極主動的探訪並適時提供協助，如主動幫助有需要家庭從相關部門/服務機構獲取所需服務及支援，從社會福利署及其他社會團體獲得輔導服務等。

少數族裔

10.8 調查亦發現了來自 3 個住戶的 8 位人士聲稱屬於少數族裔，約佔受訪 288 位居民中的 3%，低於九龍城區（約 11%）及全港（約 8%）水平[15]。

10.9 該 3 個受訪的少數族裔住戶中包括 1 個住戶的 6 位澳洲人、另 1 個住戶的 1 位印度人，以及 1 個住戶的 1 位泰國人。

10.10 該 3 個受訪少數族裔住戶皆為租戶。當中 2 個少數族裔住戶預期重建會對其社區網絡來負面影響。若少數族裔租戶希望獲安排居住於親友附近，市建局將視乎公屋單位供應及受影響居民的安置資格，盡量切實可行地為租戶提供所選擇地區的安置單位，以維持其社區網絡。

10.11 市建局已於 2024 年 8 月 15 日舉行兩場公眾簡報會，向居民及公眾簡介發展項目的規劃程序及現行賠償安置政策。市建局亦於網站上載了以十種語言（包括英語、泰語及印度語等）所編印的「醒目錦囊」，以簡單易明的文字及圖像，解釋不同情況的補償方案及安置安排，幫助包括少數族裔在內的受影響居民更清晰了解自己的權益，同時減輕他們的焦慮。

10.12 此外，社區服務隊亦已開始聯絡受影響住戶，了解他們的需要並支援有需要人士。若發展項目獲發展局局長授權執行，合資格住戶會按當時政策獲得賠償。**第 12 章**會進一步闡述賠償和安置政策及其他紓緩措施，當中包括社區服務隊及「夥伴同行」探訪計劃。

[15] 香港特別行政區政府統計處網站 - 香港 2021 年人口普查 - 主題性報告：少數族裔人士

11 對商戶的影響

11.1 根據核准一般建築圖則，發展項目內共有 18 個非住宅原圖則單位 [16]。根據凍結人口調查，發展項目內共有 20 位商舖營運者，包括 18 位地舖營運者、1 位靠牆舖營運者及 1 位營運者聲稱將天台空間用作非住宅用途。**表 11.1** 詳述發展項目範圍內的非住宅用途單位及商舖營運者的數目。

表11.1 發展項目內的商舖營運者數目（截至2024年08月23日）

		原圖則單位數目	實際單位數目	商舖營運者數目
成功調查用作非住宅用途的非住宅原圖則單位(註 1)		16(註 2)	21(註 3)	17 (註 3)
成功調查被分間為非住宅及住宅用途的非住宅原圖則單位		1 (註 2) (註 4)	1(註 4)	1(註 4)
未能進行調查的非住宅原圖則單位		1	不適用	不適用
非住宅原圖則單位總數		**18[16]**	**22(註 2)**	**18**
成功調查用作非住宅用途的非原圖則單位	靠牆舖	不適用	1	1
	聲稱用作非住宅用途的天台空間	不適用	1	1
總計		**不適用**	**24**	**20**

註 1：受訪單位包括沒有分間的原圖則單位，以及被分間的原圖則單位。
註 2：17個成功調查的非住宅原圖則單位內有22個實際單位。
註 3：4位商舖營運者佔用 8個實際單位用作非住宅用途。
註 4：1個非住宅原圖則單位被分間成2個實際單位，包括1個位於閣樓、被1個住戶佔用的住宅樓單位，以及1個位於地下、被1個商戶佔用的地舖。

11.2 在 20 個受訪商舖營運者當中，有 17 位商舖營運者完成了整份或部份社會影響評估問卷，有 1 位商舖營運者沒有回應社會影響評估問卷，另有 2 位商舖營運者未有交回社會影響評估問卷。如商舖營運者沒有或拒絕回應整份社會影響評估問卷或問卷上部分問題，在分析該問題時會被歸類為

[16] 位於馬頭圍道 344 號的戰前建築並未有正式的一般建築圖則記錄。根據考察，該建築在本次社會影響評估中被假設為擁有 2 個住宅原圖則單位和 1 個非住宅原圖則單位以作評估用途。

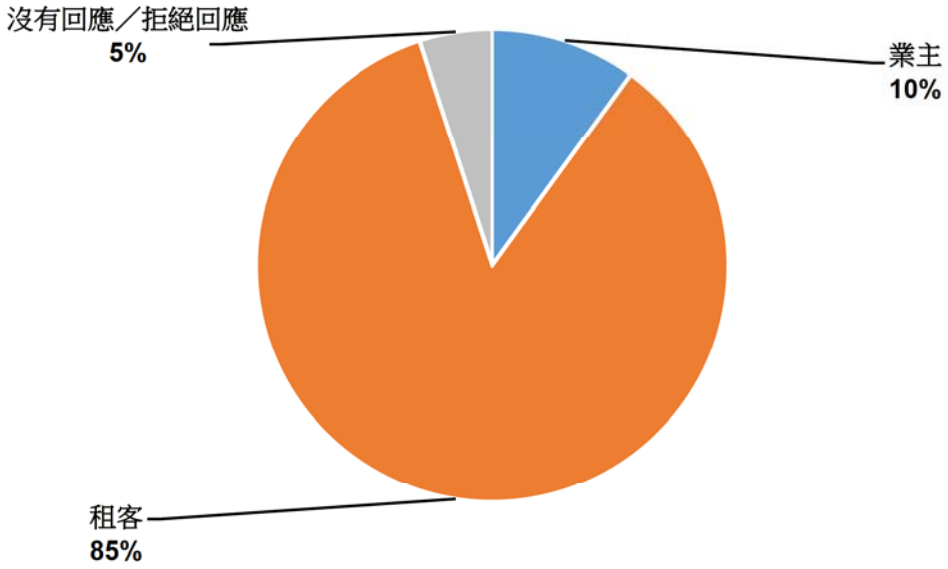
「沒有回應 / 拒絕回應」。至於未有交回問卷的商舖營運者，則會被歸類為「未有交回問卷」。**表 11.2** 列出合共 20 位商舖營運者的調查結果。

表 11.2 商舖營運者凍結人口調查及社會影響評估調查結果
（截至 2024 年 08 月 23 日）

	商戶數目
凍結人口調查中的受訪商舖營運者	20
回應社會影響評估問卷的分類	
已經回應整份 / 部份社會影響評估問卷的商舖營運者	17
沒有回應社會影響評估問卷的商舖營運者	1
未有交回社會影響評估問卷的商舖營運者	2
總計	**20**

11.3 如**圖 11.1** 上所示，在 20 位受訪商舖營運者當中，有 2 位（約 10%）是業主營運者， 17 位（約 85%）是租客營運者，另有 1 位（約 5%）商舖營運者沒有回應 / 拒絕回應其佔用身份。

圖 11.1 商舖營運者的佔用身份
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 20 位商舖營運者）



11.4 **圖 11.2** 顯示受訪商舖營運者的業務性質。發展項目內商舖的業務性質常見於九龍城區土瓜灣內的地舖，例如零售、服務業、工場及食肆。

11.5 在 20 個受訪商舖營運者當中，有 5 位（約 25%）回應其業務為「零售」商店。有 3 位（約 15%）回應其業務為「工場」。有 2 位（約 10%）回應其業務為「服務業」及有 1 位（約 5%）回應其業務經營「食肆」。有 4 位（約 20%）界定其業務為「其他」性質者，包括 1 間寵物店和 3 間室內設計工作室。另有 2 位營運者（約 10%）表示其業務為「空置」，其餘的 3 位營運者（約 15%）則「沒有回應 / 拒絕回應」或未有交回問卷。此外，儘管社會影響評估問卷中提供了「地區獨有行業」選項，但並未有受訪商舖營運者回應其業務為此類選擇。

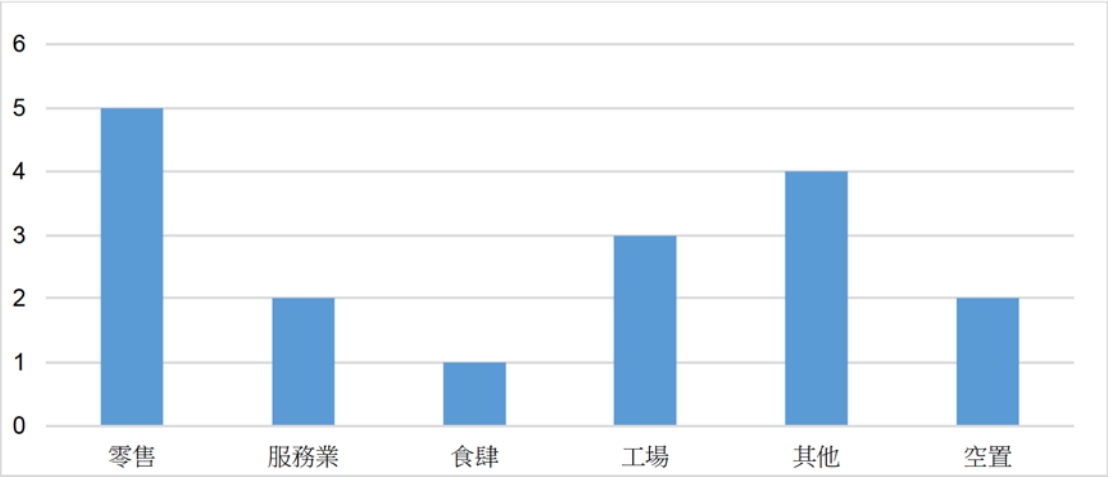
11.6 然而，儘管只有 2 位商舖營運者在社會影響評估問卷中表示其業務為「空置」，但在 2024 年 8 月上旬進行的實地視察中發現有 4 個懷疑空置的地舖（參見**附錄一**）。

發展項目內從事室內設計、家具及家居工程相關的商舖營運者

11.7 根據 2024 年 8 月進行的實地考察，發展項目內共有 9 間地舖（約 45%）似乎從事室內設計、家具及家居工程相關業務（詳見**附錄 I**）。該 9 間地舖包括 5 間室內設計工作室及 4 間家具及家居工程相關的商舖（即 1 間地毯店、1 間燈飾店及 2 間提供家居工程服務的商舖）。

11.8 根據社會影響評估問卷內的回應，在該 9 間從事室內設計、家具及家居工程相關業務的地舖營運者當中，有 3 位營運者界定其業務性質為「工場」包括室內設計工作室和五金商舖，有 3 位從事室內設計的營運者界定其業務性質為「其他」，另有 2 位營運者界定其業務性質為「零售」包括家具/工程相關業務，餘下的 1 位營運者則「沒有回應 / 拒絕回應」。

圖 11.2 業務性質（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 20 位商舖營運者）



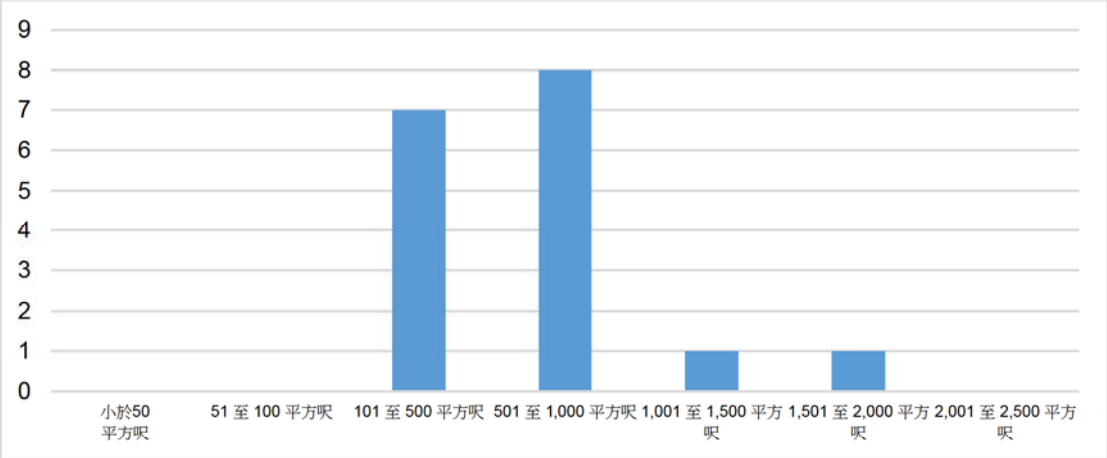
註 ：3位商舖營運者沒有回應 / 拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。

11.9 鑑於大部分現有商舖業務性質與周邊所見者相類近，相信發展項目內的大部份商舖營運者能夠在區內尋找其他合適的地方繼續經營。根據《市區重建策略》，如受影響的營運者提出要求，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能遷往同區另一處所繼續營業。

11.10 在 20 位受訪商舖營運者當中，只有 1 位表示其生意是連鎖式或有分店。市建局相信這些有連鎖式或有分店的營運者在獲得賠償後所受的影響將較少。

11.11 **圖 11.3** 顯示受訪商舖營運者的非住用單位面積分佈。有關的非住用物業實際面積需待發展項目獲發展局局長授權執行後作詳細測量方能確定。

圖11.3 受訪商舖營運者表示的非住用單位面積
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 20 位商舖營運者）



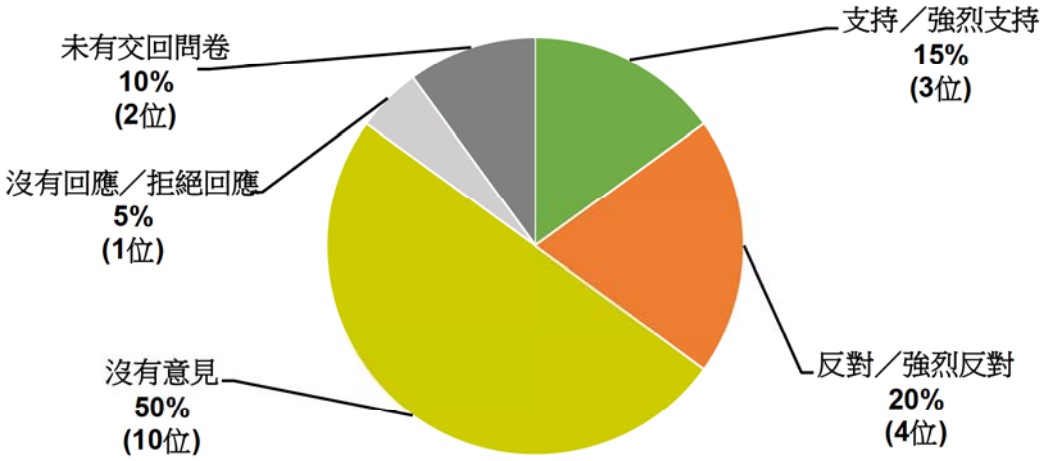
註 ：3 位商舖營運者沒有回應 / 拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。

所有受訪商舖營運者對重建項目的意見

11.12 **圖 11.4** 顯示商舖營運者對建議的重建項目的意見。在 20 位受訪商舖營運者當中，有 3 位（約 15%）表示強烈支持或支持擬議重建，另有 4 位（約 20%）則表示強烈反對 / 反對。一半（50%）的受訪商舖營運者對擬議的重建項目表示「沒有意見」。其餘的 3 位營運者（約 15%）則「沒有回應 / 拒絕回應」或未有交回問卷。

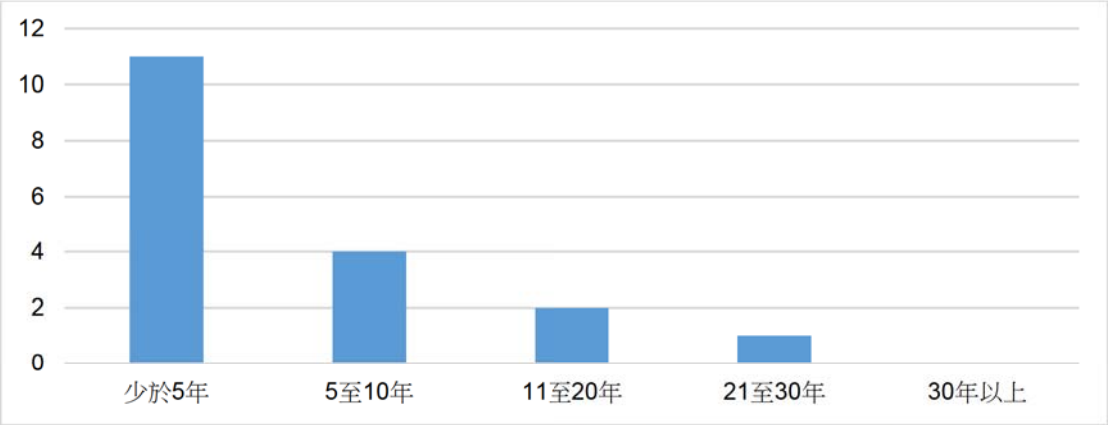
11.13 大部份支持發展項目的商舖營運者認為現時的樓宇狀況欠佳，應透過重建以改善社區環境，而反對的的商舖營運者則主要認為發展項目會影響業務、破壞社交網絡及擔心賠償不足。同時，有一半的受訪商舖營運者表示「沒有意見」，顯示他們對擬議的重建項目持中立態度，並無強烈意見。

圖11.4 商舖營運者對重建項目的意見
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 20 位商舖營運者）



11.14 **圖 11.5** 顯示了商舖營運者的營業年期。在 20 位受訪商舖營運者中，17 位商舖營運者（約 85%）於現址經營少於 20 年，當中約有 11 位（約 55%）於現址經營少於 5 年。同時，僅有 1 位受訪商舖營運者（約 5%）在現址經營超過 20 年。

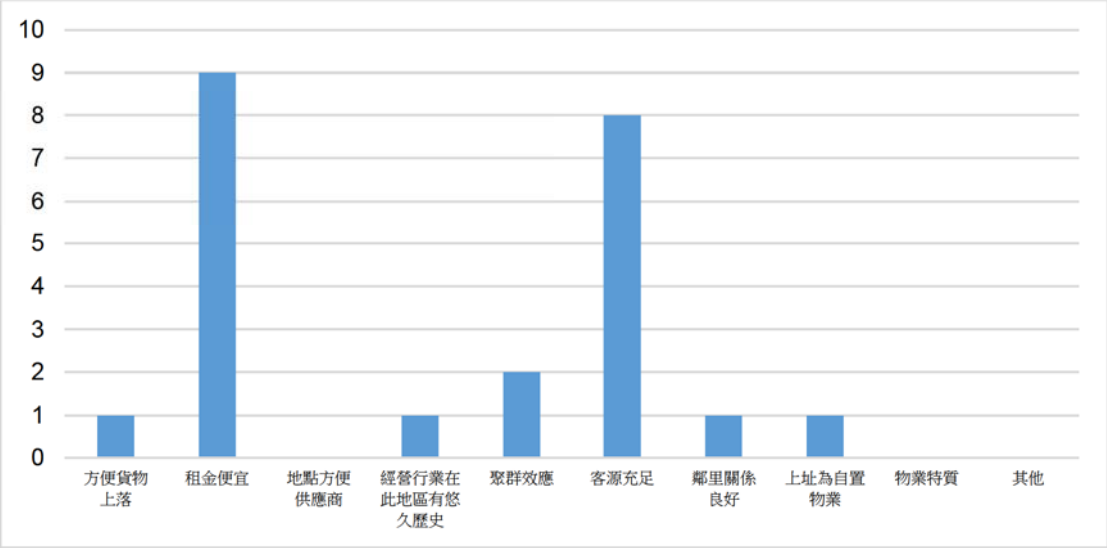
圖11.5 商舖營運者的營業年期（截至2024年8月23日受訪的20位商舖營運者）



註 ：2位商舖營運者沒有回應 / 拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。

11.15 **圖 11.6** 顯示商舖營運者於現址經營的原因。每位商舖營運者可選多於一個原因。商舖營運者於現址經營的兩項主要原因包括「租金便宜」及「客源充足」。

圖11.6 商舖營運者於現址經營的原因
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 20 位商舖營運者）



11.16 **表 11.3** 總括商舖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現時所建立的經濟網絡表示滿意。

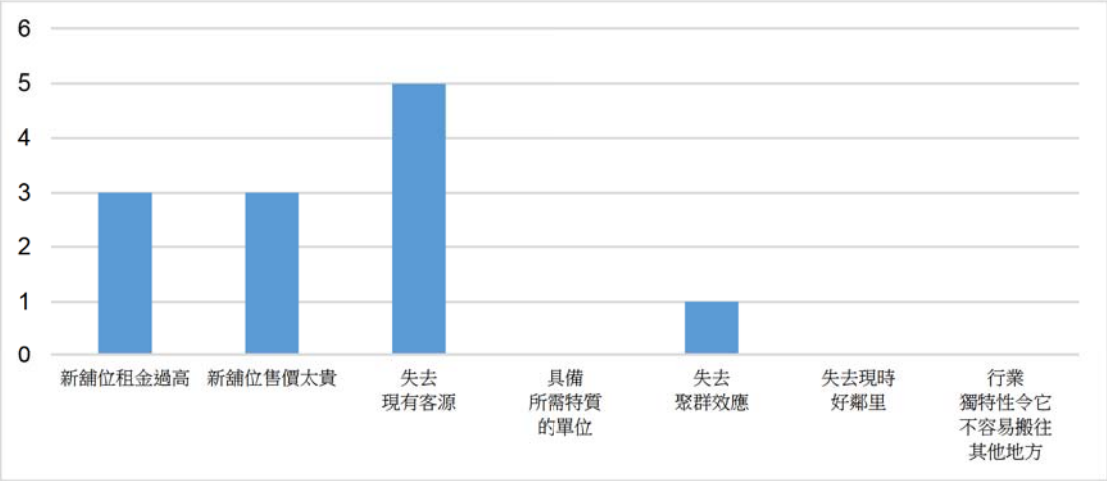
表11.3 商舖營運者對現時業務的滿意程度及所建立的人際網絡和經濟網絡的意見（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 20 位商舖營運者）

		商舖營運者
對現時業務的滿意程度	非常滿意	5%
	滿意	**55%**
	沒有滿意或不滿意	10%
	不滿	0%
	非常不滿	5%
	其他	0%
	沒有回應 / 拒絕回應	15%
	未有交回社會影響評估問卷	10%
對現時所建立的人際網絡的意見	非常滿意	10%
	滿意	**60%**
	沒有滿意或不滿意	5%
	不滿	0%
	非常不滿	0%
	其他	0%
	沒有回應 / 拒絕回應	15%
	未有交回社會影響評估問卷	10%
對現時所建立的經濟網絡的意見	非常滿意	0%
	滿意	**55%**
	沒有滿意或不滿意	20%
	不滿	0%
	非常不滿	0%
	其他	0%
	沒有回應 / 拒絕回應	15%
	未有交回社會影響評估問卷	10%

11.17 就重建而可能作出的未來計劃而言，12 位受訪商舖營運者（約 60%）表示他們會於附近繼續經營，亦有 3 位受訪商舖營運者（約 15%）則未有決定。沒有受訪商舖營運者表示計劃結業。

11.18 **圖 11.7** 顯示受訪商舖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。受訪商舖營運者主要擔心失去現有客源，其次是擔心搬遷後舖位租金會過高及搬遷後舖位售價太貴。

圖11.7 商舖營運者對搬遷重置的關注事項
（截至 2024 年 8 月 23 日受訪的 18 位商舖營運者）



11.19 發展項目內有 4 位受訪商舖營運者（約 20%）表示願意與市建局或社區服務隊會面以獲協助。九(9)位受訪商舖營運者（約 45%）表示希望市建局協助尋找新商舖繼續經營。市建局會在受影響營運者提出要求後，盡可能在發展項目附近物色合適處所，協助受影響的商舖營運者於同區繼續營業。

11.20 一（1）位受訪商舖營運者表示其僱員特別關注重建可能會令他們失去工作，以及因商舖搬遷而導致上班不便。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃亦會關注商舖營運者及其員工的需要。**第 12 章**將闡述相關紓緩措施。

12 紓緩措施

12.1 市建局理解發展項目可為社區帶來得益及損失，尤其以弱勢社群可能會因重建而感到憂慮。因此，市建局提出了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商舖營運者提供協助。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會及房協安置上樓、從教育局方面爲需搬遷的學生尋找學位、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、為少數族裔人士提供翻譯服務等。截至 2024 年 9 月 13 日，社區服務隊已成功聯絡共 66 個住戶及 17 個商舖營運者。**表 12.1** 列出這些社區服務隊聯絡的服務使用者分類。

表 12.1 社區服務隊聯絡的服務使用者分類（截至 2024 年 9 月 13 日）

服務使用者	個案數目
住宅租戶	43
住宅自用業主	23
商舖營運者	17
沒有表明居住身份的住戶	0
總計	**83**

12.3 **表 12.2** 總結了社區服務隊聯絡的服務使用者面對的困難或查詢性質。

表12.2 社區服務隊聯絡的服務使用者面對的困難或查詢性質
（截至 2024 年 9 月 13 日）

困難或查詢性質	查詢數目
住宅租戶	
a) 不了解補償和安置政策	41
b) 被業主迫遷或大幅加租	2
c) 擔心被業主迫遷、終止租約或大幅加租	0
自住業主住戶	
a) 不了解補償政策	19
b) 擔心補償不足以原區置業	4
商舖營運者	
a) 不了解補償政策	15
b) 擔心賠償不足以協助原區復業	2
沒有表明居住身份的住戶	0
總計	**83**

12.4 社區服務隊將採取主動態度，透過家訪及舖訪，盡早為有需要的居民及商舖營運者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，此舉亦可為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

12.5 市建局於 2024 年 8 月 15 日為該發展項目的持份者，包括受發展項目影響的業主、租客、商舖營運者及公眾人士舉行了兩場公眾簡報會，並收集意見。兩場公眾簡報會共有約 170 人次。市建局在會上向參加者簡介項目的規劃內容，並講解相關的凍結人口調查、收購、補償及安置等安排，以及即時回答參加者就項目提出的問題。此外，市建局亦在會上闡釋假若物業在凍結人口調查時記錄為出租物業，其業主亦不能透過收回物業自住為理由，要求市建局提高其物業收購價。

諮詢區議會

12.6 市建局將於 2024 年 9 月 26 日出席九龍城區議會會議，以向議員介紹發展項目的建議及實施程序，並收集他們對重建的意見。

「夥伴同行」探訪計劃

12.7 市建局的發展項目由公布展開到發展局局長授權執行並進行收購及遷置之間往往經歷一段頗長的時間。受影響居民及商舖經營者在這段期間可能會感到不安及焦慮。因此，市建局於 2016 年開展了一項有系統的「夥伴同行」探訪計劃。

12.8 根據「夥伴同行」探訪計劃，市建局職員將會主動接觸重建項目內的每個家庭和商戶，深入解釋政策及項目最新進展、補償及遷置安排，以及時間表等等。市建局職員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。市建局亦於網站上載以十種語言編印的「醒目錦囊」，以簡單易明的文字及圖像，解釋不同情況下的補償方案及安置安排，幫助包括少數族裔在內的受影響居民更清晰了解自己的權益及紓緩他們的焦慮。

熱線及查詢服務

12.9 市建局亦為發展項目內的居民提供熱線及查詢服務。在 2024 年 8 月 9 日至 2024 年 9 月 13 日期間，市建局共收到約 37 個查詢。有關查詢的性質可以參考**表 12.3**。

表 12.3 查詢服務收到的問題性質（截至 2024 年 9 月 13 日）

查詢性質	
項目資料、進度、時間表及市區重建的規劃程序	9 (24%)
收購、補償及安置政策	6 (16%)
住戶調查（例如：要求安排登記、簡報會安排）	19 (52%)
其他	3 (8%)
查詢總數：	**37 (100%)**

12.10 根據過往實施重建項目的經驗，市建局有信心以既定補償及安置政策及程序，聯同社區服務隊，可以紓緩推行擬議重建時對大部份居民 / 商舖營運者所產生的影響。總括而言，市建局所採用的主要紓緩措施包括：

- 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；
- 協助合資格而有需要人士尋找出租公屋以作安置；
- 為低收入長者、弱能人士及弱勢社群的體恤安置資格進行初步評估；
- 為有需要人士，在搬遷後提供協助，如認識新社區、住屋及區內設施；及
- 協助有需要的商舖營運者尋找合適的舖位。

12.11 重建亦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的居民個案，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」，並會舉辦以下活動：

- 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
- 在已遷居的居民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。

12.12 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。

現行的收購、補償及安置政策

12.13 市建局已在 2024 年 8 月 15 日舉行公眾簡報會，根據市建局現行政策，詳細解釋物業收購及租客安置或特惠津貼發放準則。根據過往實施重建項目的經驗，市建局有信心既定補償及安置政策及程序可以紓緩推行擬議重建時對大部份住戶 / 商舖營運者所產生的影響。

住宅物業

12.14 市建局會根據受影響自住業主住宅物業的市值交吉價，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，是以假設重置單位價值為基礎。假設重置單位將假定為七年樓齡，位於質素與被

收購樓宇可作比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區，並位於中層及擁有一般座向。被收購單位的自置居所津貼，為假設重置單位的價值與被收購單位市值的差額。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補助津貼或額外津貼（如適用），津貼金額最多可相等於上文提及的自置居所津貼的百分之五十。如住宅物業業主在凍結人口調查的首日及之後一直將其物業維持空置，市建局將會另外發放一筆相等於該物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼予該業主。除上述適用的津貼外，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相關費用及出售其受影響物業予市建局的律師費。

12.15 根據《市區重建策略》，市建局會於提出收購建議時，會於市建局指定項目提供「樓換樓」作為給合資格住宅自住業主現金補償以外的選擇。由於這是一項額外選擇，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。

12.16 受重建項目影響而符合安置資格的住宅租客，可獲安置於由房委會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，其金額相等於現行政府收地時地政總署所提供的特惠津貼或房委會現行的住戶搬遷特惠津貼額，以較高者為準。

12.17 基於各種原因而不獲或不願接受安置的住宅租客，他們將可獲得特惠津貼。有關住宅租客特惠津貼的詳情已載於下列網站。
https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/tenants-corner/rehousing-and-ex-gratia-allowance-policies

12.18 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）的特惠金。

12.19 如租客被脅迫不獲續簽租約，市建局會向業主解釋收購政策，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。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，並設最低津貼金額，單身租客可獲最少金額為港幣 170,000 元，而 2 人或以上家庭則最少可獲港幣 190,000 元。特惠津貼的最低金額將於每年 4 月進行檢討。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」特別特惠津貼計算方法

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 (工業樓宇除外)

12.20 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申請補償，以代替上述提及的特惠津貼及下文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百分之十的特惠津貼，以較高者為準。如非住宅物業業主在凍結人口調查首日及之後一直將其物業維持空置，市建局將會另外發放一筆相等於該物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼予該業主。除上述適用的津貼外，非住宅物業的業主亦可獲相等於其物業市值交吉

價的百分之五的相關費用津貼，以資助業主因購買替代非住宅物業所而引致的開支及出售其受影響物業予市建局的律師費。

12.21 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 倍的金額或相等於政府收地時地政總署所提供的特惠津貼的金額（以較高者為準）作為特惠津貼。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，最低金額則按 **表 12.5** 計算。

表 12.5 營商特惠津貼計算方法

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 （金額將每年4月進行檢討）
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

12.22 合資格的非住宅自用租客（工業樓宇租客除外）如其租約於凍結人口調查日之前已生效，但在市建局成功收購有關物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出，可申請市建局的特別營商特惠津貼，其金額相等營商特惠津貼。

12.23 收購、補償及安置政策將會根據發展項目收購物業時的政策為準。政策已在市建局網頁詳細列出，並會在發展項目展開收購時向受影響人士加以闡述。市建局將不時檢討收購、安置及特惠津貼發放準則的有關政策。

市區重建局
2024 年 9 月

附錄 I　　發展項目內的地舖照片 （包括已受訪及未受訪單位）
（攝於 2024 年 8 月）

馬頭圍道 324 號靠牆舖	馬頭圍道 324 號
馬頭圍道 326 號	馬頭圍道 328 號

馬頭圍道 330 號

馬頭圍道 332 號

馬頭圍道 334 號

馬頭圍道 336 號

馬頭圍道 338 號

馬頭圍道 340 號

馬頭圍道 342 號	馬頭圍道 344 號
馬頭圍道 346 號	馬頭圍道 348 號
馬頭圍道 350 號	馬頭圍道 352 號

馬頭圍道 354 號	馬頭圍道 354A 號
馬頭圍道 354B 號	馬頭圍道 354B 號