

皇后大道西 / 賢居里

發展計劃 (C&W-006)



第一階段社會影響評估

2018年3月

目錄

頁次

1. 引言.....	1
2. 發展計劃範圍.....	2
3. 歷史背景.....	4
4. 人口及社會經濟特徵.....	7
5. 房屋及環境狀況.....	11
6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色.....	12
7. 康樂、休憩、社區及福利設施.....	13
8. 潛在社會影響的初步評估及紓緩措施.....	19
9. 總結.....	22

圖目錄

圖 2.1	位置圖
圖 2.2	鄰近計劃的其他市建局項目
圖 3.1	西營盤具歷史背景及地區特色的地方(評級歷史建築)
圖 4.1	中西區上環選區 (A12) 及小規劃統計區第 113 號界線
圖 4.2	小規劃統計區/街段 - 大合併組 11305 及小合併組界線 11305
圖 7.1	計劃 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

表目錄

表 6.1	計劃範圍內的地舖商業活動
表 7.1	計劃 500 米半徑範圍內之社會福利設施

1. 引言

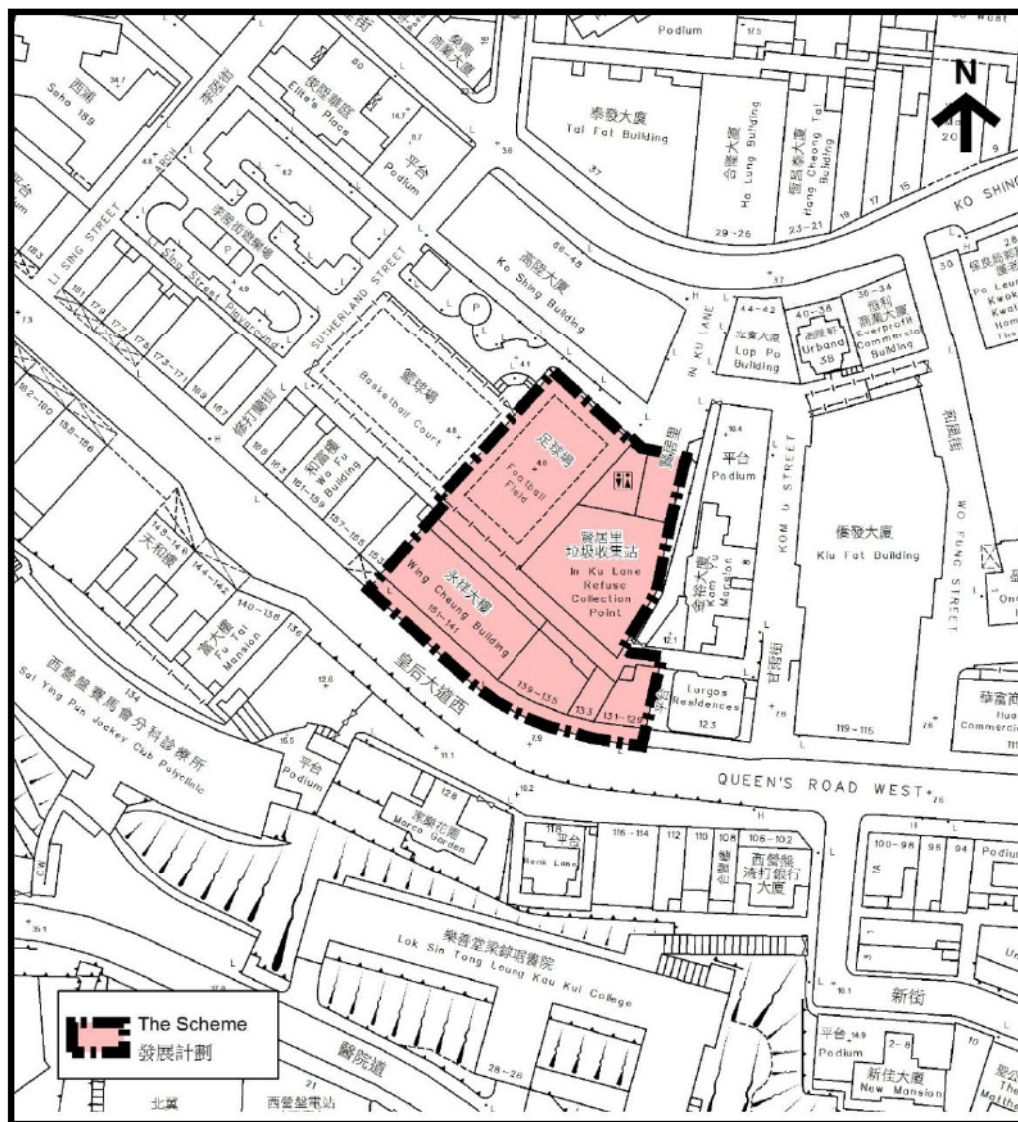
- 1.1 按照政府於 2011 年 2 月公布的《市區重建策略》規定，市區重建局（市建局）會為建議的重建項目進行社會影響評估研究，形式為「在政府憲報公布建議重建項目前，進行第一階段社會影響評估」；及「在政府憲報公布建議項目後，進行第二階段社會影響評估」。
- 1.2 《市區重建策略》亦指出「諮詢平台（即市區更新地區諮詢平台）在建議重建為優先方案前，會盡早開始進行社會影響評估。市建局在執行任何特定重建項目前，會更新由諮詢平台完成的社會影響評估的結果」。由於中西區並沒有一個更新地區諮詢平台，因此並沒有社會影響評估早期報告可作更新。
- 1.3 根據《市區重建策略》，市建局在項目公布前進行的第一階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 在項目公布後進行的第二階段社會影響評估，會採用於項目開展時進行的凍結人口調查所收集的實際數據。《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提交第一及第二階段社會影響評估的報告，市建局亦應把該報告公開予公眾參閱。

2. 發展計劃範圍

2.1 建議的發展計劃 (該計劃) 涉及香港皇后大道西 129 至 151 號 (單數) 的一排舊唐樓，位於李陞街遊樂場內的五人足球場和賢居里垃圾收集站及公廁 (圖 2.1)。

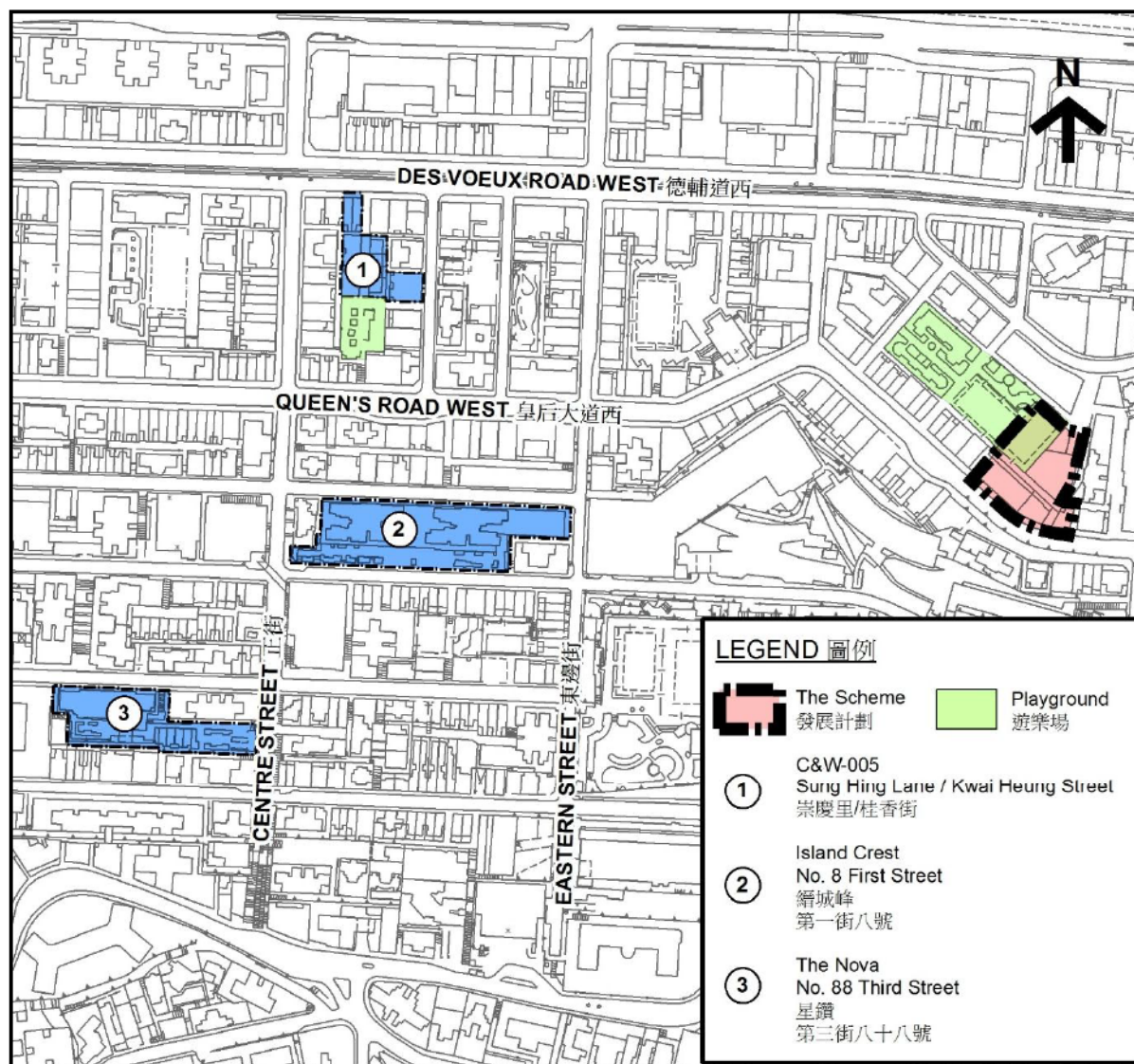
2.2 該計劃所處北面毗連高陞大廈及賢居里，東面毗連金裕大廈和及 Largos Residences，南面毗連皇后大道西，及西面毗連皇后大道西 153 號和李陞街遊樂場 (該遊樂場)。該計劃整個佔地約 2,046 平方米，其中包括五人足球場及受影響樓宇騎樓覆蓋的公眾行人路面。兩者將不計入地積比率計算。視乎細部設計，該計劃用作計算地盤發展潛力的地盤淨面積約 1,318 平方米。

圖 2.1 位置圖



- 2.3 隨著地鐵公司於 2014 年年底開通西港島線，將現有的港島線從上環延伸至堅尼地城。而該計劃位於西港島線的西營盤站附近，大大增加了區內的可達性，通過該計劃重新整合不同的土地用途，將進一步改善地區的可達性和連接性。這些都符合“市區重建策略”下的整體更新規劃方法，而“重整及重新規劃有關的市區範圍”也是其中一個主要目標。
- 2.4 該計劃鄰近有兩個已完成的市建局項目，包括位於西南面第一街八號的“縉城峰”及位於第三街 88 號的“星鑽”。此外，該計劃的西面還有另一個市建局於 2017 年 7 月在崇慶里／桂香街展開的項目 (C&W- 005) (參考圖 2.2)，這也是為了增強「內陸」的休憩空間 - 崇慶里兒童遊樂場的可達性和連接性及善用開通的西港島線。

圖 2.2 鄰近計劃的其他市建局項目



3. 歷史背景

- 3.1 歷史地圖記錄顯示，該計劃的所在地可能位於舊海岸線附近，以前有一些舊工場和廠房。跟中西區其他大部分地方一樣，自 19 世紀 60 年代以來大量上居下舖的建築相繼建成。在該計劃附近的地區仍然可以找到類似的建築模式。
- 3.2 二十世紀時，當區的商人大多為柴火批發商、小型進出口商行、鹽商/米商及其他一些專進口商。隨著填海工程北移，該地區的中藥商舖日益增多，後來轉型成批發貿易行，時至今日。高陞街一帶現在被人們稱為“藥材街”。由於鄰近在填海前之海旁，售賣鹹魚的商舖也集中於此區。「鹹魚欄」區原先位於文咸西街附近，其後向德輔道西和梅芳街一帶延伸。隨著時間的遷移，許多賣鹹魚的商舖亦售賣其他海味，造就現在這個地區被普遍俗稱為「海味街」。
- 3.3 鄰近海旁的地理位置令區內曾經出現不少的貨運碼頭及倉庫。當時，有許多米糧皆由舊稱的三角碼頭（大約位於現在的上環消防局和皇后街之間）進口，所以有許多碼頭工人（俗稱「苦力」/「咕喱」）在此卸貨搬貨，並形成不同的幫派。碼頭工人以潮洲人為多，所以某程度上解釋了為何西營盤及上環附近有眾多的潮洲餐廳/小吃攤，至今仍然存在。
- 3.4 沿皇后大道西 130 號斜坡彎路之上的弧形建築為西營盤賽馬會分科診所（下稱診所），診所前身是香港第一間公立醫院“國家醫院”。在此之前，上址為海員醫院，建於 1843 年，為香港第一宗外科手術進行的醫院。斜坡上的一條石拱橋，因曾作為雀鳥小販的集中地而被俗稱為「雀仔橋」。1990 年代末期，政府重建大馬路時清拆了石橋的一部分。橋下面曾於 1911 年設立一間公廁，直至 1990 年停用，至今石牆上仍可見到被封密的窗口標記。
- 3.5 該區自早期發展以來主要作住宅用途。大部分的唐樓，尤其是在小巷內的都用作住宅用途，而至今仍然存在。該計劃鄰近的地方經過多年的重建後，現有的建築風格、街景及樓齡都不一致，樓宇建於 1950 年代至 2000 年後。在該區可找到高密度商業及住宅大廈與較低密度的唐樓相鄰。
- 3.6 賢居里垃圾收集站及公廁是包含於一幢建於 90 年代初的 2 層獨立式建築。這些設施的標準和設計已超過 25 年。它與相鄰的住宅樓宇和遊樂場分開，由食物環境衛生署（食環署）管理。垃圾收集車輛只能透過賢居里進入垃圾收集站。垃圾車有時會停在賢居里。公廁位於垃圾收集站大樓內，主要經賢居里或該遊樂場的東北方進入。

- 3.7 該遊樂場主要由五人足球場(大約位於賢居里垃圾收集站的較低路面)、籃球場及休憩區組成，由康樂及文化事務署(康文署)營運及管理。該遊樂場位於一個相對「內陸」的位置，能見度和可達性有限。該遊樂場沒有從主要道路(例如皇后大道西)的直達通路，使用者必須經修打蘭街/李陞街或賢居里。五人足球場被圍封，只能從該計劃西邊的休憩區進入。
- 3.8 由於西營盤的歷史悠久，區內有多幢評級歷史建築物(圖 3.1)，其中包括位於西營盤高街二號的舊精神病院立面為法定古蹟，目前用作西營盤社區綜合大樓。
- 3.9 隨著港鐵公司西港島線於 2014 年年底開通，將港島線從上環延伸至堅尼地城，並於 2015 年開通西營盤站，大大增加了該地區的可達性，與此同時打開了新的發展潛力。

圖 3.1 西營盤具歷史背景及地區特色的地方(評級歷史建築)



(來源：康樂及文化事務署網頁：香港文物資訊系統的歷史建築評級 2018年2月資料)

4. 人口及社會經濟特徵

- 4.1 該計劃內人口和社會經濟特徵之評估，採用了多方面的資料，包括 2016 年中期人口統計的數據及市建局於其他重建項目過往所得的經驗；而有關居住單位的評估，是根據核准建築圖則及於現場非滋擾性的觀察所得。由於可供用作進行此第一階段社會影響評估的各種資料，是一般概括性及非滋擾性的調查背景資料，本報告所作出的評估應只作參考用途。
- 4.2 政府統計處網頁提供了 2016 年中期人口統計數據，資料劃分為區議會選區、小規劃統計區及其街段 - 大合併組、小合併組的統計數據。
- 4.3 該計劃位於中西區議會上環選區 (A12) (圖 4.1) 及第 113 號小規劃統計區內及街段大合併組 11305、小合併組 11305 (街段大合併組及小合併組的界線相同)。(圖 4.2)。

圖 4.1 中西區上環選區 (A12) 及小規劃統計區第 113 號界線

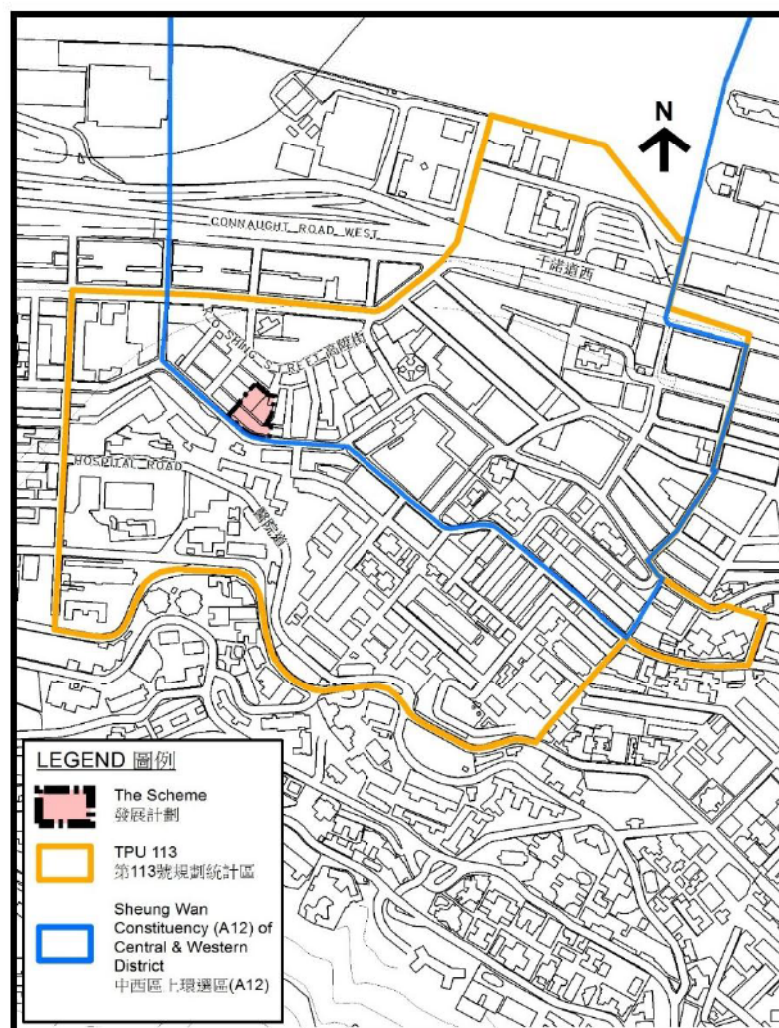
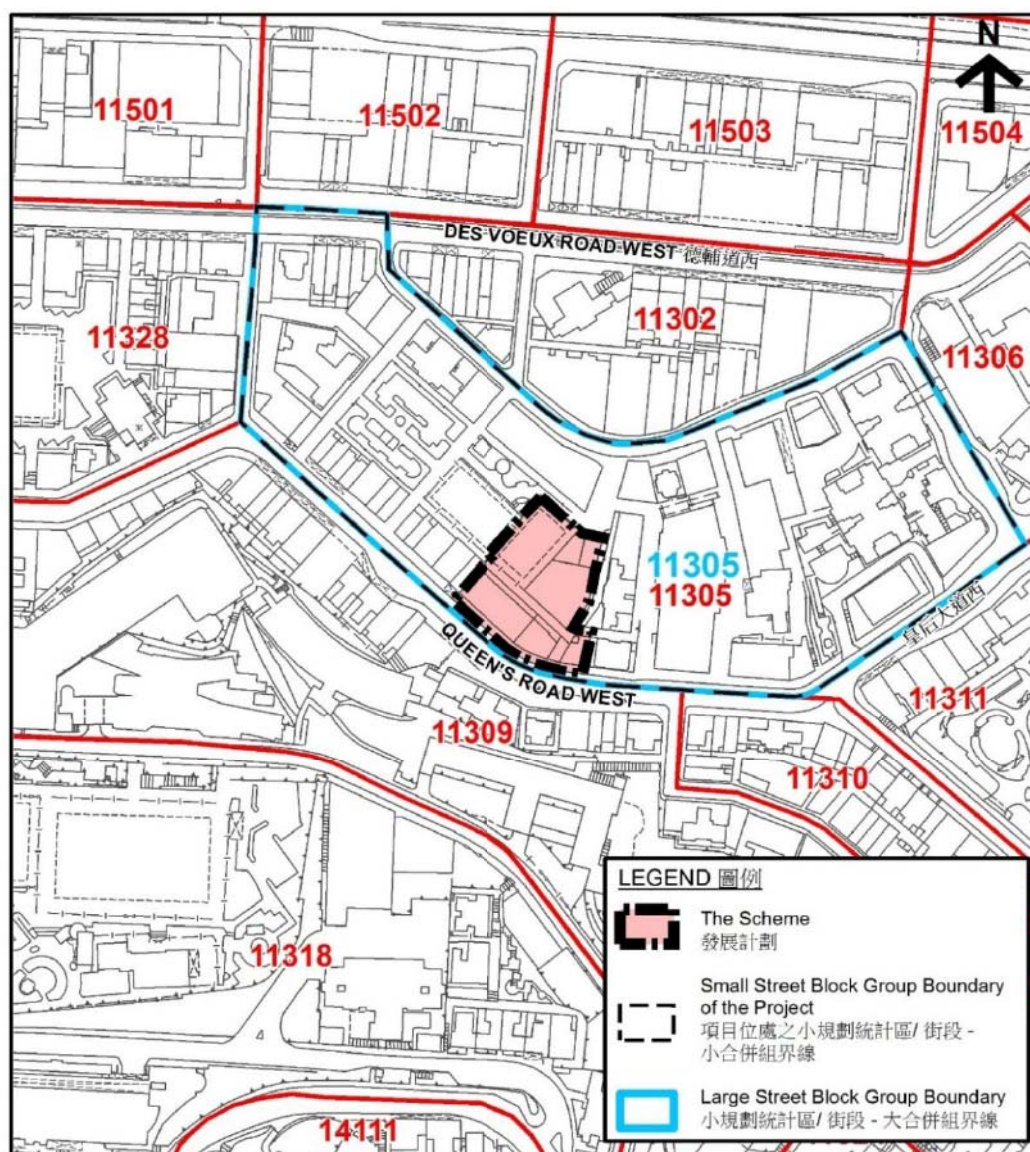


圖 4.2 小規劃統計區/街段 - 大合併組及小合併組界線
(大合併組 11305 及小合併組 11305)



- 4.4 根據市建局過往的經驗，該計劃內的住戶平均人數估計為 2.1 人。而在編制本報告時，自住業主與租戶兩者的比率分別估計為 30% 與 70%。

中西區的房屋及人口特徵概覽

- 4.5 根據 2016 年中期人口統計結果顯示，中西區約有 243,266 人口。就當區的家庭月入方面，家庭月入中位數為 \$36,000，這個數字高於全港的家庭月入中位數（\$25,000）。

- 4.6 根據 2016 年中期人口統計，中西區內大部份的住宅樓宇為私人永久性樓宇，佔約 95%；只有約 3%的住宅樓宇是公營租住房屋/資助房屋。餘下約 2%為其他類型房屋。

住戶結構

- 4.7 根據核准建築圖則，該計劃內有 50 個居住單位。根據人口統計，中西區的同屋共住戶數（或每個居住單位平均住戶）約 1 戶。但根據市建局過往對此類核准建築圖則單位的經驗，基於可能有小型分間單位，所以估計平均同屋共住戶數是約 1.5。因此住戶估計約有 75 個住戶。這些估計將會於進行第二階段社會影響評估時，根據凍結人口調查結果以作核實。
- 4.8 以人口統計資料中的小規劃統計區/街段 - 大合併組的資料，即以一人住戶佔 30%，兩人住戶佔 36.5%，三人或以上住戶佔 33.5%推算，該計劃內分別約有 22 個一人住戶，28 個兩人住戶及 25 個三人或以上住戶。根據小規劃統計區/街段 - 大合併組的資料估計，該計劃內的一人住戶比例(30%)高於全港的相關水平(18%)，而兩人住戶的比例(36.5%)高於全港的相關水平(27%)。另一方面，三人或以上住戶比例(33.5%)遠低於全港的相關水平的(55%)。
- 4.9 根據之前 4.4 段的假設，該計劃內的住戶平均人數估計為 2.1 人，低於中西區 (2.7 人)及全港的住戶平均人數 (2.8 人)。這「較少」的住戶平均人數，反映了市建局過往的重建項目內，會有一些小型分間單位或板間房，但須於第二階段社會影響評估時作核實。

人口

- 4.10 據估計該計劃內的住戶總數為 75 戶和住戶平均人數為 2.1 人，估計人口約有 160 人。這些估計將會於進行第二階段社會影響評估時，根據調查結果以作核實。
- 4.11 從小規劃統計區/街段 - 大合併組的統計資料推算，工作人口約佔大合併組 11305 人口的 51%，與全港 (51%) 相同，但稍低於上環選區 (54%) 和中西區 (57%) 所佔的百分比。
- 4.12 此外，在該計劃所在的小規劃統計區/街段 - 大合併組的資料亦顯示，65 歲或以上的長者數目比例，佔該計劃人口的 18%，高於中西區和全港的 16%。長者數目將於凍結人口調查時確認，鑑於該計劃的規模，預計相關的長者需求是可以處理及亦會特別關注。

居所租住比率

- 4.13 於上文 4.4 段已說明，估計該計劃內 30%為自住業主，70%為租客。由於在市建局過去進行的重建項目內，均發現分間單位（劏房），而這些單位主要用作出租用途。而小規劃統計區/街段 - 大合併組的資料（涵蓋該計劃和附近其他住宅樓宇）顯示自住業主比率達 58%，比中西區的比率(55%)，及全港（48%）為高。較高的自住業主比率可能是由於大合併組的統計資料包括較新的住宅樓宇，而新住宅一般擁有較高的自住業主比率。
- 4.14 人口統計中，上環選區於各類房屋的家庭住戶每月租金中位數是 \$11,800。中西區內的相關數字為 \$14,000，而全港的相關數字為 \$2,180。選區的租金略低於中西區的租金。該選區的數字預期較全港的為高，可能是全港的相關數字包括公屋，而該選區的都是私人住宅。
- 4.15 總括而言，由於統計數據包括了其他在該計劃附近位於小規劃統計區/街段 - 大合併組內的樓宇，因此以最新的可用數據為基礎所分析的結果，未必全部反映該計劃內人口的社會經濟特徵。
- 4.16 在該計劃開展後進行的第二階段社會影響評估，將會對該計劃內人口居住及工作的相關資料，有更清晰及準確的詳述。

5. 房屋及環境狀況

樓齡

- 5.1 該計劃範圍內共有 12 個街號的樓宇。樓宇樓高 4 至 6 層，不設升降機。樓宇於 1966 至 1969 年間落成。

樓宇狀況及居住環境

- 5.2 該計劃的居住環境不理想。除了賢居里垃圾收集站及公廁外，由於沒有合適的建築設計，該計劃內的建築物靠近皇后大道西的地方受到交通噪音影響。根據土地註冊處 2018 年 2 月 27 日的資料紀錄，該計劃範圍內的所有樓宇均屬分散業權。根據在 2018 年 2 月在香港土地註冊處“業主立案法團索引”及民政事務總署 - 大廈管理“香港私人大廈電腦資料庫”，皇后大道西 129 至 131、135 至 139、145 及 147 號均已成立業主立案法團作樓宇管理。其餘均沒有業主立案法團或大廈互助委員會作有效的樓宇管理。
- 5.3 根據市建局 2018 年 2 月進行的樓宇狀況調查結果顯示，該計劃內部分的樓宇被評為「失修」狀況(屬第二差級別)。部份大廈的背面近低層部分亦發現疑似僭建物。
- 5.4 在該計劃內，兩幢樓宇已完成樓宇復修工程；皇后大道西 135 至 139 號於 2016 年完成了樓宇維修綜合支援計劃 (IBMAS)，而皇后大道西 141 至 145 號則於 2015 年完成了「樓宇更新大行動」計劃 (第二類別) 的復修工程。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，亦需要每 5 至 6 年進行一次全面性的樓宇復修，才能避免樓宇狀況惡化至失修狀況。根據土地註冊處截至 2018 年 2 月的紀錄，該計劃內的部分建築物 (包括皇后大道西 141 號，143 及 151 號) 均有未獲遵從的建築物命令。

現時用途

- 5.5 根據非滋擾性的現場觀察，該計劃內地面單位主要用作非住宅用途 (請參閱 6.4 段)。目前，主要從事中藥和海味的銷售業務。該計劃範圍內的上層單位主要是用作住宅用途，但也有用作非住宅用途的單位，特別是皇后大道西 133 號，其核准建築圖則允許上層單位的辦公室用途。有關單位的詳細用途將盡可能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。

居住環境擠迫程度

- 5.6 人口統計資料顯示，中西區的同屋共住戶數約為 1。如前文第 4.8 段所述，這個人口統計資料並不能反映該計劃的情況。中西區的同屋共住戶數約為 1，相信是因為區內有多座較新的私人樓宇於 80 年代後才落成，每個單位大多只有一個住戶。根據市建局以往的經驗，這些核准建築圖則單位的同屋共住戶數是約 1.5，但以第二階段社會影響評估報告的結果為準。

6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色

- 6.1 該計劃位於混合住宅及商業用途的街區，而政府、機構或社區設施，及公眾休憩用地亦位於附近。另據觀察，附近的地下商舖，特別是德輔道西和高陞街的商舖，主要銷售雜貨海味和中藥，分別命名為“海味街”和“藥材街”。
- 6.2 根據 2018 年 2 月非滋擾性的現場觀察所得，在該計劃範圍內約有 10 個地面商舖。商舖主要面向皇后大道西。大多數商舖是作貿易或零售，主要從事雜貨海味及中藥有關的銷售業務。地舖的位置及其商業活動性質列於表 6.1。觀察所得，上層單位有作非住宅用途，特別是皇后大道西 133 號，其核准建築圖則允許上層單位的辦公室用途。
- 6.3 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能遷往同區另一處所繼續營業。根據以前的項目經驗，在適當的情況下考慮對具特色的商舖可作出特別安排，例如 K28 建議的體育用品商店及 C&W005（待發展局授權）建議的海味商店，以允許受影響的商舖營運者在重建完成後繼續營運。該計劃範圍內地舖或上層單位的實際用途，會在該計劃開展後進行的凍結人口調查確實，並於第二階段社會影響評估內報告。受影響的店舖經營者。

表 6.1 該計劃範圍內的地舖商業活動

	地址	現時用途
1.	皇后大道西 129-131 號地下	批發及零售 (雜貨, 乾貨, 中藥)
2.	皇后大道西 133 號地下	批發及零售 (乾貨, 中藥)
3.	皇后大道西 135 號地下	批發及零售 (雜貨, 乾貨, 中藥)
4.	皇后大道西 137-139 號地下	貿易公司 (乾貨)
5.	皇后大道西 141 號地下	貿易公司 (乾貨)
6.	皇后大道西 143 號地下	貿易公司 (乾貨, 中藥)
7.	皇后大道西 145 號地下	貿易公司 (乾貨)
8.	皇后大道西 147 號地下	批發及零售 (雜貨)
9.	皇后大道西 149 號地下	批發及零售 (雜貨)
10.	皇后大道西 151 號地下	批發及零售 (乾貨)

(2018 年 2 月之非滋擾性實地觀察資料)

7. 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 在該計劃內一部分的康樂及文化署轄下的遊樂場，由三個康樂設施組成，包括一個五人足球場，一個籃球場和一個休憩區。它們都在相對“內陸”的位置，位於被建築物所環繞的街區內部，所以能見度低及可達性差。五人足球場被圍封起來，只能從該計劃西邊的休憩區進入。
- 7.2 在該計劃範圍內的賢居里垃圾收集站及公廁是一個建於九十年代初的兩層獨立建築結構。該設施由食環署負責管理，並每日也有進行垃圾收集活動。
- 7.3 **圖 7.1** 顯示在該計劃 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施，及公眾休憩用地的位置。除了該遊樂場，該計劃範圍附近的公眾休憩用地有中山紀念公園，喬治五世紀念公園，荷李活道公園，城西公園，皇后街休憩花園，崇慶里兒童遊樂場，西安里兒童遊樂場及休憩用地，西湖里遊樂場，第三街遊樂場，玫瑰里兒童遊樂場，及梅芳街休憩用地及兒童遊樂場等。
- 7.4 該計劃 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施有西營盤社區綜合大樓及附近亦有不少教育設施，包括小學和中學，例如英皇書院。
- 7.5 在該計劃附近有很多現有的社會福利設施及服務（參考表 7.1），包括醫院、家庭及兒童福利服務、社會保障服務、安老服務包括長者中心及康復及醫務社會服務、及青少年服務。
- 7.6 鑑於西營盤已有多元化的社福、教育、康樂、休憩等設施，預計現有的公共空間和政府、機構或社區設施和服務可以吸收該計劃未來居民所產生的需求。然而，該計劃也會研究是否可在平台及街道進行綠化，並改善公共空間的可達性。對於該計劃內有些居民可能因搬遷而需要在其他地方尋找新的政府、機構或社區設施，在第二階段的社會影響評估會詳細評估這方面的需要。

表 7.1 該計劃 500 米半徑範圍內的社會福利設施

中心名稱	營運機構名稱	地址
A. 家庭及兒童福利服務		
<u>危機介入及支援中心</u>		
1. 東華三院芷若園危機介入及支援服務	東華三院	香港上環普仁街十二號東華三院黃鳳翎紀念大樓六樓
<u>綜合青少年服務中心</u>		
2. 香港小童群益會賽馬會上環青少年綜合服務中心	香港小童群益會	上環皇后大道中 345 號上環市政大廈 11 字樓
<u>幼兒中心延長時間服務</u>		
3. 基督教香港信義會基恩幼兒學校	基督教香港信義會社會服務部	香港西營盤 2 號高街西營盤社區綜合大樓 3 字
4. 香港保護兒童會譚雅士幼兒學校	香港保護兒童會	香港西營盤醫院道喬治五世紀念紀念公園
5. 仁濟醫院郭子樑幼稚園	仁濟醫院	香港西營盤九號地下上層(南)
<u>綜合家庭服務中心</u>		
6. 高街綜合家庭服務中心	社會福利署	香港西營盤 2 號高街西營盤社區綜合大樓地下
<u>熱線及外展服務隊</u>		
7. 東華三院熱線及外展服務隊	東華三院	香港上環普仁街十二號東華三院黃鳳翎紀念大樓 6 樓
<u>鄰里支援幼兒照顧計劃</u>		
8. 基督教香港崇真會社會服務部葦田成長中心	基督教香港崇真會社會服務部	香港上環德輔道西 32-36 號帝權商業大樓 11 樓 1102 室
<u>暫託幼兒服務</u>		
9. 基督教香港信義會基恩幼兒學校	基督教香港信義會社會服務部	香港西營盤 2 號高街西營盤區綜合大樓 3 字樓
10. 香港保護兒童會譚雅士幼兒學校	香港保護兒童會	香港西營盤醫院道喬治五世紀念紀念公園
11. 香港西區婦女福利會幼兒園	香港西區婦女福利會	香港上環必列啫士街 60 號地下、1 及 3 樓
12. 仁濟醫院郭子樑幼稚園	仁濟醫院	香港西營盤高街 9 號地下高層(南)

中心名稱	營運機構名稱	地址
B. 社會保障服務		
13. 中西區及離島區社會保障辦事處	社會福利署	香港德輔道西 246 號東慈商業中心 3 字樓
C. 安老服務		
<u>安老院舍</u>		
14. 東華三院許莫德瑜護理安老院	東華三院	香港上環普仁街 11 號世銀花苑 1-4 樓
<u>合約院舍</u>		
15. 明愛恩翠苑	香港明愛	香港西營盤 2 號高街西營盤社區綜合大樓
16. 保良局郭羅桂珍護老院	保良局	香港上環高陞街 28 號地下至 4 字樓及部份天台
17. 保良局西營盤護老院暨長者日間護理中心	保良局	香港西營盤第一街八號 2 樓至 5 樓
<u>長者日間護理中心／單位</u>		
18. 保良局西營盤護老院暨長者日間護理中心	保良局	香港西營盤第一街八號 2 樓至 5 樓
19. 東華三院梅艷芳長者日間護理中心	東華三院	香港上環必列者士街 39 號地下
<u>綜合家居照顧服務（機構及地區）</u>		
20. 香港家庭福利會香港西區分會	香港家庭福利會	香港西營盤第一街 80 號 A 西園
21. 聖雅各福群會中西區綜合家居照顧服務隊	聖雅各福群會	香港皇后大道中 345 號上環市政大廈 11 樓
<u>長者鄰舍中心</u>		
22. 義務工作發展局西園長者中心	義務工作發展局	香港西營盤第一街 82 號西園地下
23. 義務工作發展局西園長者中心-分處	義務工作發展局	香港西營盤德輔道西 246 號東慈商業中心 2307
24. 香港聖公會福利協會有限公司聖馬太長者鄰舍中心	香港聖公會福利協會有限公司	香港上環德輔道西 38 號 2 字樓 B 室
25. 香港西區婦女福利會松鶴老人中心	香港西區婦女福利會	香港上環必列者士街 60 號 3 樓

中心名稱	營運機構名稱	地址
D. 康復及醫務社會服務		
<u>展能中心</u>		
26. 思拔中心有限公司西營盤展能中心	思拔中心有限公司	香港西營盤高街2號西營盤社區綜合大樓低層地下
27. 聖雅各福群會雅逸居及雅逸綜合服務隊	聖雅各福群會	營盤高街2號西營盤社區綜合大樓5樓
<u>中度弱智人士宿舍</u>		
28. 仁濟醫院上環復康服務中心	仁濟醫院	香港上環高陞街28號5至6樓
<u>中度弱智人士宿舍 (暨庇護工場或綜合職業康復服務中心)</u>		
29. 香港中華基督教青年會必愛之家 (與必愛之家庇護工場名額一併申請)	香港中華基督教青年會	香港上環必列啫士街51號
<u>嚴重弱智人士宿舍</u>		
30. 聖雅各福群會雅逸居及雅逸綜合服務隊	聖雅各福群會	西營盤高街2號西營盤社區綜合大樓5樓
<u>幼稚園暨幼兒中心兼收計劃</u>		
31. 基督教香港信義會基恩幼兒學校	基督教香港信義會社會服務部	香港西營盤2號高街西營盤社區綜合大樓3樓
32. 香港保護兒童會譚雅士幼兒學校	香港保護兒童會	香港西營盤醫院道喬治五世紀念紀念公園
33. 仁濟醫院郭子樑幼稚園	仁濟醫院	香港西營盤高街9號地下高層(南)
<u>醫務社會服務</u>		
34. 社會福利署醫務社會服務部西區精神科中心	社會福利署	香港高街1號F戴麟趾康復中心南翼地下
<u>住宿暫託服務</u>		
35. 聖雅各福群會雅逸居及雅逸綜合服務隊	聖雅各福群會	西營盤高街2號西營盤社區綜合大樓5樓
<u>輔助就業</u>		
36. 仁濟醫院上環復康服務中心	仁濟醫院	香港上環高陞街28號5及6樓
<u>輔助宿舍</u>		

中心名稱	營運機構名稱	地址
37. 香港中華基督教青年會 必愛之家 (與必愛之家 庇護工場名額一併申請)	香港中華基督教青年會	香港上環必列啫士街 51 號
38. 聖雅各福群會雅逸居及 雅逸綜合服務隊	聖雅各福群會	西營盤高街 2 號西營盤社區 綜合大樓 5 樓
E. 青少年服務		
<u>地區青少年外展社會工作服務</u>		
39. 中西區及離島青年外展 社會工作隊	香港基督教女青年會	香港西環高街 2 號西營盤社 區綜合大樓地下
<u>學校社會工作服務 (為所有中學提供服務並由以下辦公室管理)</u>		
40. 香港西區分會	香港家庭福利會	香港西營盤第一街 80 號 A 西 園
F. 臨床心理服務		
<u>課餘託管服務</u>		
41. 香港小童群益會賽馬會 上環青少年綜合服務中 心	香港小童群益會	上環皇后大道中 345 號上 環市政大廈 11 字樓
42. 香港西區分會	香港家庭福利會	香港西營盤第一街 80 號 A 西園

(來源：社會福利署網頁：本區服務概覽：(中西區) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 2018 年 2 月資料)

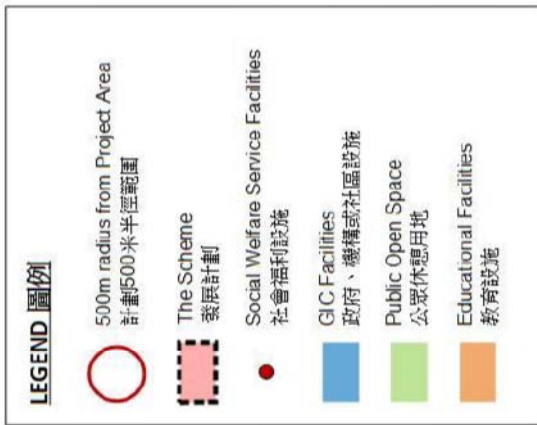


Figure 7.1 GIC and Amenity Facilities Within 500m Radius of the Scheme Area

圖 7.1 計劃500米半徑範圍內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

© The Government of the Hong Kong SAR. Map reproduced with permission of the Director of Lands.
© 地圖版權屬香港政府，經地政總署長批准印

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 該計劃內一般居住環境並不理想。部份大廈的背面近低層部分亦發現疑似僭建物。建議的重建可以給予受影響住戶改善居住環境的機會，也可更新地區的環境。重建將重新設置休憩用地，以提供皇后大道西的臨街入口，改善其可達性。賢居里垃圾收集站及公廁將重新配置，以加強與周圍環境的視覺整合，並提高設施的標準。透過該計劃對土地使用和佈局的重整及重新規劃，從而改善該地區的居住環境和可達性。
- 8.2 若落實執行，該計劃範圍內住宅和非住宅單位的佔用人無可避免會受到影響。一般而言，該計劃範圍內最易受影響的是長者、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。
- 8.3 在凍結人口調查及社會影響評估期間，可能會發現單身長者住戶、長者夫婦、家庭成員中有殘疾人士或新移民憂慮重建影響工作、生計及社區網絡等方面的個案。一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為該計劃內受影響而需要協助的住戶及商戶提供適當的協助。社區服務隊運作完全獨立。

紓緩措施及既定的補償及安置政策

- 8.4 當該計劃實施時，受該計劃影響的業主會按照現行市建局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。市建局會在進行凍結人口調查及社會影響評估調查後的短時間內舉行簡報會，向業主及租客解釋市建局的補償及安置政策。
- 8.5 如有受影響的居民或商戶不清楚市建局的補償及安置政策或將來安排，社區服務隊會在市建局的全力協助下澄清他們的疑慮。
- 8.6 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。

- 8.7 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。

現有措施

- 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。
- 8.9 市建局會在該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及特惠金以外的選擇。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。
- 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，可獲得安置或根據應課差餉租值金額按階梯計算的特惠津貼，首個一萬元的應課差餉租值以九倍計算，第二個一萬元的應課差餉租值以八倍計算，如此類推。單身租客最少可獲十六萬元，二人或以上家庭則由最少可獲十八萬元。特惠津貼的最低金額將每年檢討。
- 8.12 基於各種原因而未能獲得或不願意接受安置的住宅租客，他們可獲得特惠津貼。特惠津貼的金額，需視乎是否符合有關資格準則，其中之一是取決於有關住宅租客是否於凍結人口調查的首日之前已一直真正居住在重建項目範圍內，並且沒有其他居所。
- 8.13 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，他們可獲按第 8.11 段提及的階梯式計算特別特惠津貼，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。

- 8.14 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，以代替下段提及的特惠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特惠津貼，以較高者為準。
- 8.15 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特惠津貼。任何在凍結人口調查當日前，在有關物業營商的自用租客，可獲額外的營商特惠津貼，由最低的十一萬元和最高的七十萬元，視乎他們連續使用有關商舖營業的年期。營商特惠津貼亦將適用於在非住宅物業內經營生意的自用業主。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自用租戶，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。
- 8.16 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，以協助受影響的商舖營運者能遷往同區另一處所繼續營業。對於具特色的商舖，如類似 C & W-005（海味商店）可根據第二階段社會影響評估的調查結果和市建局董事會的批准可能考慮作出特別的安排。
- 8.17 現行收購、賠償及安置政策的詳細內容已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。
- 8.18 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有關該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該計劃內佔用人（某些佔用人）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 當區居民及周邊的鄰里無可避免地會因擬議的重建計劃，而有不同程度的得失。在該計劃範圍內的居民、商舖經營者及其員工會因個別的情況而受到重建計劃不同程度的影響。一些現時居住於殘破或樓宇設施較差的居民，可能會歡迎透過金錢補償或安置（如適用）而改善他們的居住環境，但其他的受影響人士（如商舖營運者）則可能不願受到打擾，只想維持現狀。第二階段的社會影響評估，將會詳細評估該計劃對受影響居民、商業營運者及其僱員所產生的不同程度的影響。
- 9.2 這份第一階段社會影響評估報告，只能概述在該計劃範圍內的整體情況。報告內的各種假設，將會根據凍結人口調查的資料於進行第二階段社會影響評估時再盡可能作核實。受該計劃影響住戶的需求，亦會在進行第二階段社會影響評估時作出分析，並建議合適的安排，以減低該計劃內（如有）主要的負面社會影響。
- 9.3 就非住宅用途而言，現時該計劃範圍內有一些地下單位用作非住宅用途，而上層單位非住宅用途的情況，則要留待該計劃根據《市區重建局條例》第 23 條公告開展後所進行的凍結人口調查時所蒐集到的資料才能確認。現時該計劃範圍內地舖的商業活動在區內普遍可以找到，相信它們大部份可以在鄰近地方尋找到其行業符合地契、城市規劃及大廈公契上的要求的地點繼續經營。非住宅用戶的需要，將會於第二階段社會影響評估報告內作出評估。

市區重建局

2018年3月