

啟德道/ 沙浦道 發展計劃 (KC-015)



第一階段社會影響評估

目錄

頁次

1. 引言.....	1
2. 發展計劃範圍.....	2
3. 歷史背景.....	6
4. 人口及社會經濟特徵.....	10
5. 房屋及環境狀況.....	15
6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色.....	17
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.....	25

圖目錄

圖 2.1	位置圖
圖 2.2	九龍城市區更新地區諮詢平台編制的「市區更新計劃」所界定的衙前圍道一帶 (圖則節錄自「九龍城市區更新計劃」)
圖 3.1	九龍城具歷史背景及地區特色的地方
圖 3.2	九龍城市區更新地區諮詢平台建議的「主題步行徑」(圖則節錄自「九龍城市區更新計劃」)
圖 4.1	九龍城區龍城選區 (G10) 及小規劃統計區第 285 號界線
圖 4.2	計劃位處之街段位置 (小合併組 28513 及大合併組 28512L)
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 4.1	一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶的分佈
表 4.2	工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比分佈
表 4.3	自住業主及租客的百分比分佈
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」。由於本項目處於九龍城市區更新地區諮詢平台(諮詢平台)之研究範圍內，因此是次第一階段社會影響評估會參考由該諮詢平台所提交的社會影響評估報告內容。
- 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 啟德道/沙浦道發展計劃(該計劃)位於九龍城區，東面毗連沙浦道，南面毗連太子道東，西面毗連啟德道，北面毗連賈炳達道(圖 2.1)。該計劃整個佔地約 6,106 平方米，涉及兩排建築物及土地：沙浦道 31 至 49 號(單數)、55 至 73 號(單數)，及啟德道 24 至 82 號(雙數)、兩塊於該計劃南面的政府土地、部分沙浦道、一條後巷及周邊的部分公眾行人路。該計劃地盤內除了涉及住宅樓宇外，還涉及一幢商業樓宇，及一個空置地盤(現用作停車場)。兩幢樓齡較輕的建築物分別位於沙浦道 51 號及賈炳達道 31 號，建於 2006 及 2014 年。這兩幢建築物並不包括於該計劃範圍內。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 5,352 平方米。
- 2.2 該計劃處於九龍城市區更新地區諮詢平台(諮詢平台)編制的「市區更新計劃」(該「更新計劃」)所界定的衙前圍道一帶。衙前圍道一帶於該「更新計劃」定位為小街飲食文化區，旨於保留地區的街道活動及歷史文化特色，及發展成為通往啟德發展區的門戶。該計劃範圍參考該「更新計劃」所建議改劃作「綜合發展區」的範圍，以鼓勵商業、社區及住宅用途的混合發展(圖 2.2)。本報告會參考由諮詢平台進行的社會影響評估資料，特別是當中的社區概況。

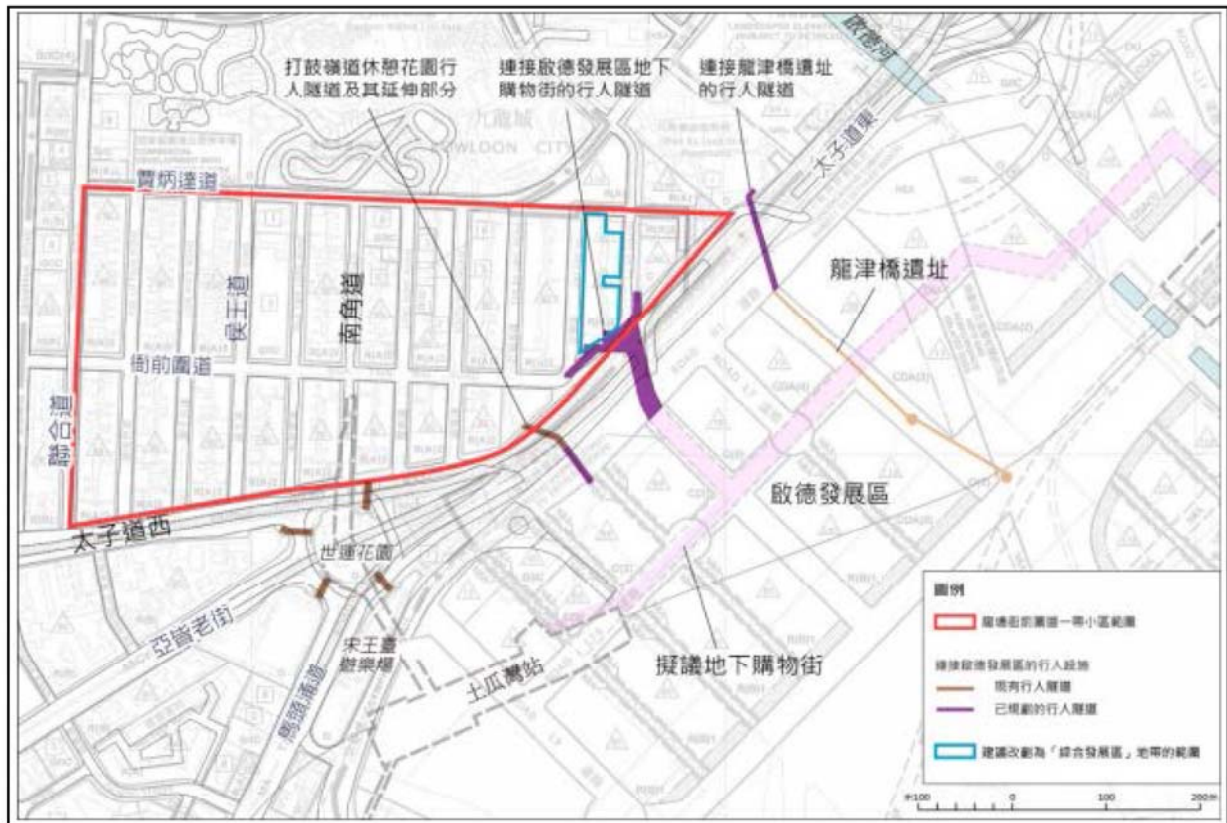


圖 2.2 九龍城市區更新地區諮詢平台編制的「市區更新計劃」所界定的衙前圍道一帶 (圖則節錄自「九龍城市區更新計劃」)

- 2.3 根據 2011 年的市區重建策略，整體市區更新模式的主要目標包括：
- 重整及重新規劃有關的市區範圍；
 - 在有關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；
 - 以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容。
- 2.4 此外，該計劃希望藉重建機會以整體市區更新模式，配合諮詢平台「市區更新計劃」中的建議，包括：
- 綜合發展以鼓勵商業、社區及住宅用途的混合發展，加強與啟德發展區的連接；
 - 設置入口廣場以連接啟德發展區的地下購物街及營造小區的門戶場所感；
 - 提供商業設施、社區設施（如多用途活動室及安老和復康相關的社會福利設施等）；
 - 提供公眾停車場，以滿足衙前圍道一帶對泊車位的龐大需求。
- 2.5 為達到市區重建策略的目標，並推進該更新計劃中的建議，該計劃提出以下規劃意向：
- i. 於該計劃地盤的南面興建一個分層地下廣場，連接啟德發展區的地下購物街。該廣場將為新、舊區提供連接點，提高舊區與啟德發展區的可達性，

延伸未來啟德發展區的零售活力至九龍城區，並改善易行度。該分層地下廣場約 1,000 平方米，開放予公眾享用，將包括有蓋及無遮蓋的空間，設有園景建築及種植花木、活動空間及地方營造的元素等予公眾享用，並附設商業/零售設施。

- ii. 為使土地用途更能互相配合，該計劃將封閉及更改部分沙埔道路線以提供更舒適及更多空間連接太子道東現有行人路，提供地面空間舒緩現時巴士站候車致行人路擠塞的情況，改善路面的行人流通及提升易行度。
- iii. 透過善用地下空間，該計劃將設立一個地下公眾停車場，提供約 300 個私家車泊車位予公眾使用，以緩解該區泊車需要，長遠有助提供空間及機遇擴闊周邊行人路及改善區內行人環境。
- iv. 提供約 800 平方米的非住宅樓面面積予社區用途，以配合社區需要。

2.6 除此之外，該計劃亦提供機遇提升易行度及提供行人友善的環境。作為整體市區更新模式，市建局將與相關部門檢討如何透過活化計劃改善行人道路環境，從而達到目標，提升該區的步行環境。

3. 歷史背景

- 3.1 九龍城以清朝（1847年）為了加強九龍半島的防禦而建的九龍寨城而命名。當時村落主要從事農業和漁業，有些則依靠鹽和採石業為生。在宋、明時期，現今的九龍城、土瓜灣至紅磡均為沿海地區，是商船泊岸的地方，亦有不少商鋪臨立於沿海一帶，即現今九龍寨城公園至太子道東一帶，形成一個稱作「九龍街」的市集。
- 3.2 歷史地圖記錄顯示，該計劃的所在地可能位於1920年代時的海岸線附近。最後的一期填海工程在1960年代進行，所得的土地主要用作興建前香港國際機場（即亦稱啟德機場）。啟德機場於1999年7月遷至赤鱗角，機場遷移為啟德帶來新發展機遇，成為現今的啟德發展區。啟德發展計劃糅合了社區、房屋、商業、旅遊和基建用途。
- 3.3 自啟德機場遷移後，該區現正面對重建所帶來城市景觀及環境的改變。隨著機場高度限制取消，位於九龍城一些樓層較矮的建築物被重建為單幢高樓，形成零散的重建現象。這些零散的重建項目在沒有地契限制及只佔二至三個地段的情況下，並沒有提供停車場，導致該區泊車需求增加及泊位不足。
- 3.4 該計劃處於諮詢平台所界定的衙前圍道一帶。衙前圍道一帶具有鮮明的特色，人流和交通流量亦很高。除了住宅用途外，它亦是香港著名的特色餐飲區之一，各種餐廳集中於住宅樓宇的底層。在用餐時段，該區特別繁忙，不少人會駕駛私家車或乘搭公共交通工具前往該區用餐。

九龍寨城公園

- 3.5 九龍寨城公園位於該計劃的西北面，位於賈炳達道旁，是沿著九龍寨城的原有足跡而建造的。前九龍寨城衙門及寨城南門遺蹟在古物及古蹟條例下列為法定古蹟。

龍津石橋

- 3.6 龍津石橋始位於啟德發展區內，是始建於1873至1875年於舊九龍城海岸線的碼頭。龍津石橋在古物古蹟辦事處界定石橋遺跡的重要性為高等級，亦在啟德發展中建議原址保存。除龍津石橋遺跡外，早前的考古發掘中亦發現接官亭及建於1924年及1930年代的部分海堤的遺跡。

宋王臺花園

- 3.7 位於宋皇臺公園的宋皇臺石刻是由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。宋朝被元朝軍隊於1279年推翻後，後人為了紀念兩位南宋皇帝曾南逃流亡到此，在大石刻上「宋王臺」三個字。1941年，在香港日佔時期，日軍擴建啟德機場時炸毀了

整塊巨石，帶有「宋王臺」字樣的岩石依然完好無損。香港解放後，興建了宋皇台花園以保育歷史遺跡。

衙前圍村

3.8 衙前圍村為市區圍村。過去二十年間，約有三分之二、樓高一至兩層的村屋遭私人業主拆卸，剩餘的原建築物破舊失修。市區重建局現正就衙前圍村項目進行考古影響評估。

諮詢平台建議的主題步行徑

3.9 九龍城地區歷史及文化資源豐富。諮詢平台編制的「市區更新計劃」建議設立主題步行徑（圖 3.2）以串連和組織區內主要歷史文化建築和設施，吸引遊人，及強化和突顯地區特色。

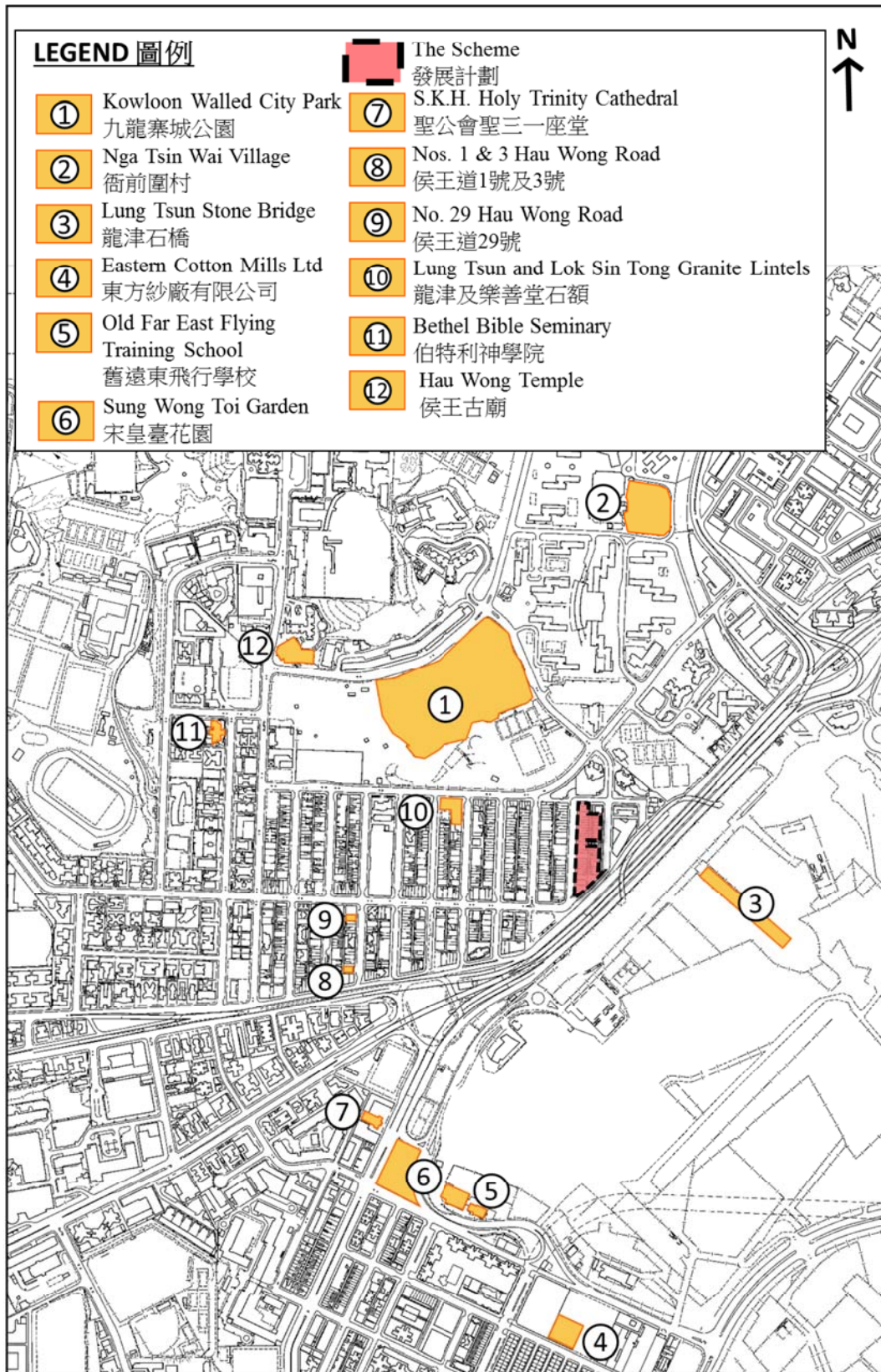


圖 3.1 九龍城具歷史背景和地區特色的地方

(來源：諮詢平台的「市區更新計劃」，及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 2019年1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 該計劃位於九龍城區議會龍城選區 (G10) (圖 4.1) 及第 285 號小規劃統計區。
- 4.4 該計劃位於小規劃統計區小合併組 28513 (圖 4.2) 及大合併組 28512L (圖 4.2)。小合併組 28513 範圍亦包括兩幢樓齡相對較輕的建築物，分別是建於 2014 年的曉蒼(賈炳達道 33 號)及建於 2006 年的啟城軒(沙浦道 51 號)。曉蒼為私人住宅樓宇，而啟城軒為浸會大學管理的校外宿舍。相信這些住宅居民及宿舍學生的社會經濟特徵與該計劃內主要居住在舊建築物的居民會有差別。
- 4.5 據諮詢平台所提交的社會影響評估估計，於其研究範圍內，住戶平均人數為 2.6 至 2.9 人。但由於該研究範圍廣泛，數據或未能反映殘破舊樓或分間單位(劏房)之情況。因此，是次第一階段社會影響評估會根據市建局過往重建項目的經驗，估計住戶平均人數為 2.1 人，而自住業主與租戶兩者的比率分別估計為 30% 與 70%。然而，在計劃現場觀察到有單位疑被進一步分拆為分隔單位或板間房，而多數是出租，實際的數字會在第二階段社會影響評估作進一步確定。

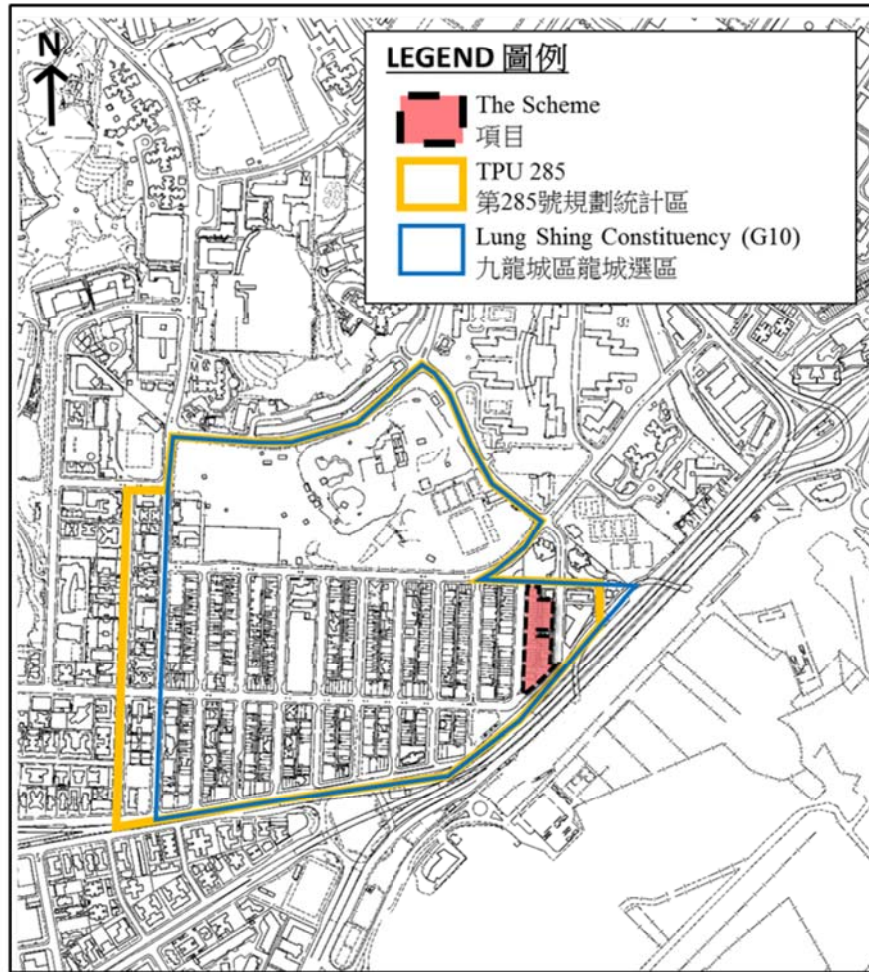


圖 4.1 九龍城區龍城選區 (G10) 及小規劃統計區第 285 號界線

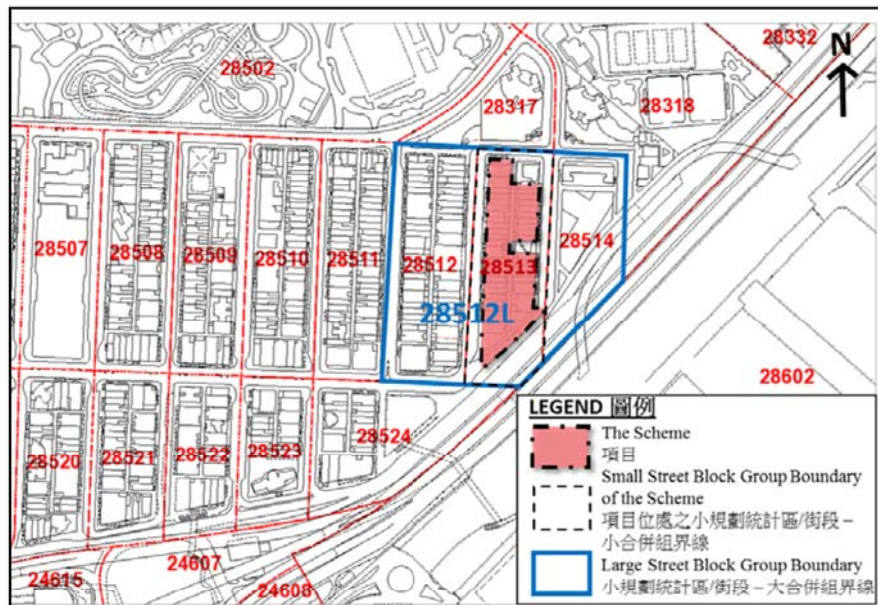


圖 4.2 計劃位處之街段位置 (小合併組 28513 及大合併組 28512L)

九龍城區的房屋及人口特徵概覽

- 4.6 根據 2016 中期人口統計結果顯示，九龍城區約有 418,732 人口。就當區的家庭月入方面，諮詢平台提交的社會影響評估內指出，在本計劃所在的其中一個「衙前圍道一帶範圍」內，家庭月入中位數為 \$20,552，這個數字遠低於整個九龍城區的家庭月入中位數（\$25,500）。該社會影響評估估計該小區較低的人息水平可能是因為與該小區內的居民職業及有較多低學歷人士有關。
- 4.7 根據 2016 中期人口統計結果顯示，九龍城區內大部份的住宅樓宇為私人樓宇(佔約 73%); 只有約 26%的住宅樓宇是公共房屋/資助房屋。餘下約 1%為其他類型房屋。該計劃內，或龍城選區內，均沒有公共租住房屋（公屋）或居者有其屋計劃（居屋）。由於區內樓宇大多建於 1950 至 1960 年代，有相當數目的私人樓宇缺乏適當維修及管理。

住戶結構

- 4.8 根據核准一般建築圖，該計劃內的上層住宅單位總數為 335 個（不包括用作店鋪的地面單位及/或用作辦公室用途的單位）。根據市建局過往對此類單位的同屋共住戶數估計為 2 戶所推算，估計總數為約 670 個住戶。由於部分單位或被分間（劏房），實際住宅單位數目或會與核准一般建築圖則不同。住宅單位的性質和細節將於凍結人口調查結果以作核實。
- 4.9 計劃假設的同屋共住戶數為 2 戶，較 2016 年中期人口統計結果就九龍城區及全港的同屋共住戶數約 1.0（即一個單位內平均只有一個住戶）為高。估計同屋共住戶數為 2 戶，是根據市建局在各區進行重建項目所得的實際經驗及實地觀察的估計，反映市建局所選擇的重建項目，其居住環境擠迫及不太理想乃普遍現象。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。
- 4.10 按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 34%，兩人住戶佔 22%，三人或以上住戶佔 44%推算，計劃內分別約有 228 個一人住戶，147 個兩人住戶及 295 個三人或以上住戶。有關資料顯示計劃內的一人住戶比例高於全港的相關水平，而兩人住戶的比例及三人或以上住戶比例則低於全港的相關水平（表 4.1）。

表 4.1 一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶的分佈

	一人住戶	兩人住戶	三人或以上住戶
大合併組 28512L	34% (228)	22% (147)	44% (295)
全港	18%	27%	55%

- 4.11 根據之前 4.5 段的假設，計劃內的住戶平均人數估計為 2.1 人，低於九龍城區及全港的住戶平均人數（同為 2.8 人）。這「較少」的住戶平均人數，反映了市建局重建項目內，普遍有較多小型分間單位或板間房，亦可以假定這些單位內居住的會有一些一人或兩人住戶。

人口

- 4.12 據之前 4.5 段所述，若以計劃內的住戶平均人數估計為 2.1，並以估計的 670 個住戶數目計算，計劃內估計的居住人口約有 1,410 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。
- 4.13 表 4.2 比較了大合併組、龍城選區 (G10)、九龍城區及全港的工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比。計劃實施時會特別注意長者及其需要。

表 4.2 工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比

	工作人口的百分比	65 歲或以上的長者數目的百分比
大合併組 28512L	59%	8%
龍城選區 (G10)	58%	10%
九龍城區	52%	15%
全港	51%	16%

- 4.14 表 4.3 比較了大合併組、龍城選區 (G10)、九龍城區及全港的自住業主與租客比例。根據市建局過往重建項目的經驗，估計計劃內 30% 為自住業主，70% 為租客。在計劃開展後進行的第二階段社會影響評估，將會對計劃內人口居住的相關資料，有更清晰及準確的詳述。

表 4.3 自住業主及租客的百分比

	自住業主的百分比	租客的百分比
大合併組 28512L	45%	55%
龍城選區 (G10)	50%	50%
九龍城區	47%	53%
全港	48%	52%

- 4.15 根據 2016 中期人口統計中，龍城選區於各類房屋的家庭住戶每月租金中位數為 \$7,500，而九龍城區內的相關數字為 \$2,750，而全港的相關數字為 \$2,180。該選區的數字比九龍城區及全港的較高，可能是由於該選區內有較新的私人住宅如曉薈、御門·前、The Avery 及其他較新的住宅發展項目，加上該區並沒有公共租住房屋，因此租金會較一般舊式私人樓宇或公共房屋為高。
- 4.16 總括而言，由於統計數據包括了位於大街段內的曉薈(賈炳達道 33 號)及啟城軒(沙浦道 51 號)，因此其住戶的入息和人口結構可能與該範圍內其他的住戶不同，因此上述的資料分析只可作參考。
- 4.17 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 該計劃範圍內樓宇樓高5至12層。樓宇於1962至1990年間落成。

樓宇狀況及居住環境

- 5.2 根據土地註冊處2019年1月的資料紀錄，該計劃範圍內有兩幢單一業權的樓宇，包括啟德道28-30號及啟德道82號。其他樓宇均屬分散業權。根據香港土地註冊處“業主立案法團索引”(2019年1月2日)及民政事務總署-大廈管理“香港私人大廈電腦資料庫”(2019年1月2日)的資料，計劃內有16幢樓宇(62%)有業主立案法團，其他樓宇則沒有業主立案法團作樓宇管理。
- 5.3 根據市建局2019年1月進行的樓宇狀況勘察結果顯示，計劃內約有百份之七十的樓宇呈「明顯失修」(「明顯失修」為最差類別)及「失修」狀況(第二差類別)。大廈的天台亦發現疑似僭建物。除沙浦道31-35號及啟德道62-68號的樓宇設有升降機外，其他的樓宇均沒有設置升降機。
- 5.4 根據屋宇署及土地註冊處2019年1月的資料紀錄，計劃內的大部分樓宇均收到消防安全指示(FSDN)，部分樓宇亦收到樓宇公用或公共地方的維修命令(如第26條、第26A條及第28條書面命令。在該計劃內，三幢樓宇已完成樓宇維修綜合支援計劃(IBMAS)(包括沙浦道47號、49號及59至61號);另外亦有三幢樓宇參加樓宇維修綜合支援計劃(IBMAS)中的公用地方維修資助計劃(CAS)於公用地方進行復修工程。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)。私人單位內的復修並不包括在內。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。除申請樓宇維修綜合支援計劃(IBMAS)外，該計劃內的其他三幢樓宇亦曾自行進行修復工程，日期並不清楚。
- 5.5 根據2019年1月非滋擾性的現場觀察，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

- 5.6 根據2019年1月非滋擾性的現場觀察，該計劃內的兩排建築物主要上層單位作住宅用途，單幢商業大廈上層單位則用作辦公室用途。地面單位主要用作非住宅用途，如零售、汽車維修服務、小型工程工場、餐飲及服務行業等。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。

鄰近的規劃發展

- 5.7 該計劃臨近啟德發展區及其地下購物街。土木工程拓展署將建橫跨太子道東的行人隧道連接啟德發展區及衙前圍道一帶，該項工程亦已於 2018 年 11 月 02 日刊憲。該計劃位於該行人隧道出口前，將提供機遇，以加強衙前圍道一帶及啟德發展區的可達性和易行度。
- 5.8 該計劃亦位於沙田至中環線(沙中線)的宋王臺站(原名土瓜灣站)附近。其中一個出口位於南角路，距離該計劃約 5 分鐘步行路程。沙中線預計將於 2021 年投入運營。

環境情況

- 5.9 該計劃南面毗連太子道東，太子道東是一條主幹道，亦是一個主要的交通噪音源頭。現今有多條巴士及小巴線行經太子道東。
- 5.10 目前在太子道東的行人路上，包括毗連該計劃南面的部分，經常出現在巴士及小巴士候車的人龍，導致行人路擠迫的情況。該計劃的西面近打鼓嶺道休憩花園，有一條行人隧道橫跨太子道東至對面的巴士站。因此，人流主要集中於太子道東兩旁的行人路，包括毗連該計劃南面的部分。
- 5.11 沙浦道及啟德道兩旁設有路面泊車位。根據諮詢平台編制的「市區更新計劃」所描述，衙前圍道一帶是香港著名的特色餐飲區之一，吸引不少人前往該區用餐，帶來高的行人及交通流量，亦帶來違例泊車的問題。此外，零散的重建項目在沒有地契限制及只佔二至三個地段的情況下，並沒有提供停車場，導致該區泊車需求增加及車位不足。當路面泊車位全部被佔用時，雙行泊車甚至三行泊車亦很常見，導致擁擠和不舒適的行人環境。

6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色

- 6.1 啟德道西面、衙前圍道及賈炳達道一帶以住宅為主。該區是著名的餐飲區，地面商舖中有不少泰國和越南餐廳。衙前圍道一帶的特色餐飲吸引不少人前往該區用餐，帶來高的行人及交通流量，亦帶來違例泊車的問題。除了餐飲外，地面商舖亦有汽車維修服務、建築材料及雜貨店等行業經營。
- 6.2 根據 2019 年 1 月非滋擾性的現場觀察所得，在該計劃範圍內約有 43 個地面商舖。大多數商舖是作零售、輕型工程公司、汽車維修服務及服務行業。有些地舖在幾次觀察期間也是關閉，無法確定用途，懷疑或是空置。該計劃內觀察的 43 個地舖的位置及其商業活動性質列於表 6.1。地舖商戶 / 業務的確實數目將在第二階段社會影響評估時作出核實。

表 6.1 該計劃範圍內的地舖商業活動

	地址	現時用途
1	啟德道 24-26 號地下	脊科中心
2	啟德道 28-30 號地下	露天停車場
3	啟德道 32 號地下	(無法確定)
4	啟德道 34 號地下	汽車維修服務
5	啟德道 36 號地下	汽車維修服務
6	啟德道 38 號地下	餐飲
7	啟德道 40 號地下	雲石公司
8	啟德道 42 號地下	餐飲
9	啟德道 44-46 號地下	汽車維修服務
10	啟德道 48 號地下	鋁質工程
11	啟德道 50 號地下	獸醫診所
12	啟德道 52 號地下	存儲/工業公司
13	啟德道 54 號地下	建築材料
14	啟德道 56 號地下	雪櫃公司
15	啟德道 58-60 號地下	印刷公司
16	啟德道 62 號地下	汽車維修服務
17	啟德道 64 號地下	紙號
18	啟德道 66 號地下	汽車維修服務
19	啟德道 68 號地下	裝修公司
20	啟德道 70 號地下	五金
21	啟德道 72-78 號地下	廚具
22	啟德道 78-80A 號地下	餐飲
23	啟德道 82 號地下	(無法確定)

24	沙浦道 31-35 號地下	(無法確定)
25	沙浦道 31-35 號地下	遊戲機中心
26	沙浦道 31-35 號地下	汽車維修服務
27	沙浦道 37 號地下	汽車維修服務
28	沙浦道 39 號地下	物流公司
29	沙浦道 41 號地下	生活百貨
30	沙浦道 43 號地下	汽車零件
31	沙浦道 45 號地下	餐飲
32	沙浦道 47 號地下	汽車維修服務
33	沙浦道 49 號地下	健身俱樂部
34	沙浦道 55 號地下	汽車維修服務
35	沙浦道 57 號地下	餐飲
36	沙浦道 59 號地下	髮廊
37	沙浦道 61 號地下	餐飲
38	沙浦道 63 號地下	鋁鐵工程
39	沙浦道 65 號地下	餐飲
40	沙浦道 67 號地下	汽車維修服務
41	沙浦道 69 號地下	存儲/工業公司
42	沙浦道 71 號地下	存儲/工業公司
43	沙浦道 73 號地下	木箱批發

(根據 2019 年 1 月之非滋擾性實地觀察資料)

*地舖商戶 / 業務的確實數目將在第二階段社會影響評估時作出核實。

7. 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 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。該計劃範圍附近有不少公眾休憩用地，距離最近的為西南面的打鼓嶺道休憩花園、西北面的九龍寨城公園及賈炳達道公園，以及位於該計劃東北面的石鼓壟道遊樂場。
- 7.2 該計劃 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施包括有九龍城郵政局、九龍城街市及熟食中心及九龍城獅子會學生健康服務中心。該計劃 500 米半徑範圍內亦有不少教育設施，包括小學和中學。
- 7.3 在該計劃附近的社會福利設施及服務（參考表 7.1），包括安老服務及康復及醫務社會服務醫院。
- 7.4 該計劃亦將提供不少於 800 平方米的非住宅樓面面積作社區用途。市建局將與九龍城區議會磋商，擬議適當的社區用途以配合社區需要。
- 7.3 該計劃將提供約 1,000 平方米的分層地下廣場，包括有蓋及無遮蓋的空間，於不同分層設有園景建築及種植花木、活動空間及地方營造的元素予公眾享用。該廣場亦包括商業/零售用途，延伸未來啟德地下購物街的零售活力至九龍城區，提高新、舊區的連接性，及與啟德發展區的可達性。然而，本計劃也會研究透過園景設計、種植花木及垂直綠化等設計，改善行人環境及地方營造。

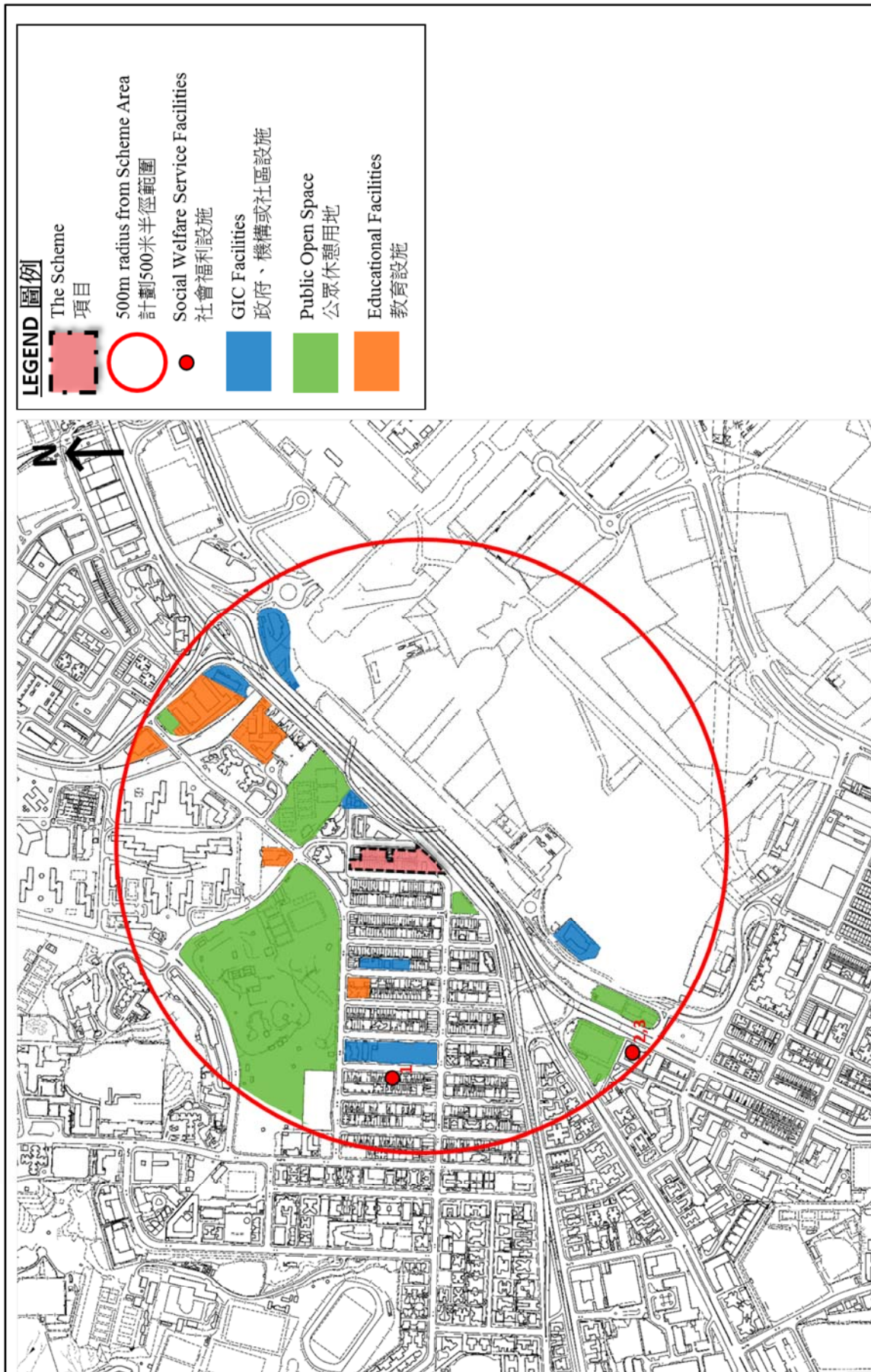


圖 7.1 計劃 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

表 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. 安老服務		
<u>長者鄰舍中心</u>		
1. 仁濟醫院吳王依雯長者鄰舍中心	仁濟醫院	九龍九龍城侯王道 55 號地下
B. 康復及醫務社會服務		
<u>由個別機構提供的聽覺受損兒童特殊幼兒中心</u>		
2. 白普理幼兒中心	香港聾人福利促進會	九龍馬頭涌道 135 號聖三一 堂百週年紀念白普理大樓 3 字樓
<u>早期教育及訓練中心</u>		
3. 白普理幼兒中心	香港聾人福利促進會	九龍馬頭涌道 135 號聖三一 堂百週年紀念白普理大樓 3 字樓

(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 2019 年 2 月資料)

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 該計劃內估計有約 670 個受影響住戶，及約 1,410 人。根據現場觀察，計劃範圍內約有 43 個地舖。根據非滋擾性調查及現場觀察，計劃內有單位疑被進一步分拆成分隔單位或板間房。有關受影響住戶及商店經營者將於第二階段社會影響評估報告內進一步確定。
- 8.2 重建可以給予重整及重新規劃有關的市區範圍的機會，並改善受影響住戶的居住環境。
- 8.3 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。
- 8.4 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

- 8.5 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金津貼。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。一支市建局內部的「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。
- 8.6 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。
- 8.7 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。

- 8.8 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

- 8.9 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。
- 8.10 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。
- 8.11 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。
- 8.12 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單位、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。單身租客最少可獲十七萬元，二人或以上家庭則由最少可獲十九萬元。特惠津貼的最低金額將每年檢討。
- 8.13 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。
- 8.14 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 8.12 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。
- 8.15 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。
- 8.16 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。
- 8.17 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。對於具特色的商舖，市建局會考慮及視乎商舖營運者的需求，如類似 C&W-005（海味商店）的政策，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下，可能考慮作出特別的安排。
- 8.18 該計劃的收購、賠償及安置政策將會根據該計劃作出收購建議時既定的物業收購政策。政策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。
- 8.19 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 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。
- 9.4 該計劃希望以整體市區更新模式，提出以下規劃意向：
- i. 參考及推進行諮詢平台「市區更新計劃」中的建議；
 - ii. 為使土地用途能互相配合，該計劃將封閉及更改部分沙埔道路線，以興建一個分層地下廣場，提供更多空間改善行人流通及環境。分層地下廣場將提供商業/零售用途及園景設計，以延伸未來啟德地下購物街的零售活力至九龍城區，予公眾享用。
 - iii. 透過善用地下空間，該計劃將設立一個地下公眾停車場，以緩解該區泊車需要，並有助提供空間及機遇擴闊周邊行人路，提升易行度及改善行人環境。
 - iv. 提供空間作社區用途，以配社區需要。
- 9.5 KC-015 發展計劃將提供機遇重整及重新規劃有關的市區範圍，以確保有關土地用途能互相配合，改善行人環境及提升易行度。作為整體市區更新模式，市建局將與相關部門檢討透過計劃進一步改善整區交通及行人的環境。

9.6 透過以上市區更新計劃，以及更有協調的重整計劃，預計該區的環境將得到改善，讓居民受益。

市區重建局

2019年2月