

市區重建局發展項目

根據市區重建局條例第26條擬備

第一階段 社會影響評估

皇后大道西 / 桂香街
發展項目 (C&W-007)

2022年12月

目次

1	引言	1
2	發展項目背景	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	18
6	文化、地區及當區商業活動特色	21
7	康樂、休憩、社區及福利設施	23
8	潛在社會影響初步評估及紓緩措施	29
9	總結	33

圖目錄

圖 2.1	位置圖	3
圖 2.2	建議額外活化 (R4) 崇慶里兒童遊樂場	5
圖 2.3	市建局於西營盤一帶應用「規劃主導」及「地區為本」的規劃模式	6
圖 2.4	發展項目周邊的市區重建局項目	7
圖 3.1	西營盤具歷史背景及地區特色的地方 (評級歷史建築及法定古蹟)	11
圖 4.1	中西區議會正街選區 (A14) 及小規劃統計區第 112 號界線	13
圖 4.2	發展計畫所在的單元區界線	14
圖 7.1	發展項目 500 米半徑範圍內的社區設施、休憩及社會福利服務單位	24

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	發展項目範圍內的地舖商業活動	22
表 7.1	發展項目 500 米半徑範圍內的社區設施及社會福利服務單位	24

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」。本評估為皇后大道西 / 桂香街發展項目（C&W-007）（發展項目）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」。由於項目範圍附近並未有由諮詢平台進行的社會影響評估，市建局進行了是項第一階段社會影響評估。
- 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 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 24 條提交發展項目時，應同時向發展局局長提交第一及第二階段社會影響評估的報告，並應把這些報告公開予公眾參閱。

2 發展項目

- 2.1 發展項目位於中西區，地盤呈「L」形，範圍界線大概北面毗連崇慶里兒童遊樂場，東面毗連桂香街，南面毗連皇后大道西，及西面毗連正街（見圖 2.1）。發展項目包括桂香街 2 至 8 號（雙數）（即永桂樓及昌桂樓）、皇后大道西 269 至 275 及 287 至 297 號（單數）及崇慶里 18 號，共約 15 個街號的樓宇。發展項目亦同時包括部份崇慶里、一條政府土地上的小巷及周邊公眾行人路，其地盤總面積約為 1,295 平方米。視乎詳細測量及設計，發展項目內用作計算地盤發展潛力的地盤面積約為 1,074 平方米，當中只包括地盤內所有私人地段及一條政府土地上的小巷。
- 2.2 發展項目是以「規劃主導」、「地區為本」的規劃模式，旨在透過重建（R1）以及額外的活化（R4）市區更新方法，重整地塊安排，同時活化毗連的公眾休憩用地。這些綜合市區更新方法符合 2011 年《市區重建策略》中所制定的市區更新目標。市建局將融合重建及活化兩種市區更新手法，進一步改善該區的可達性和連接性，並與毗連的重建項目產生協同效應，帶來更大的規劃裨益。

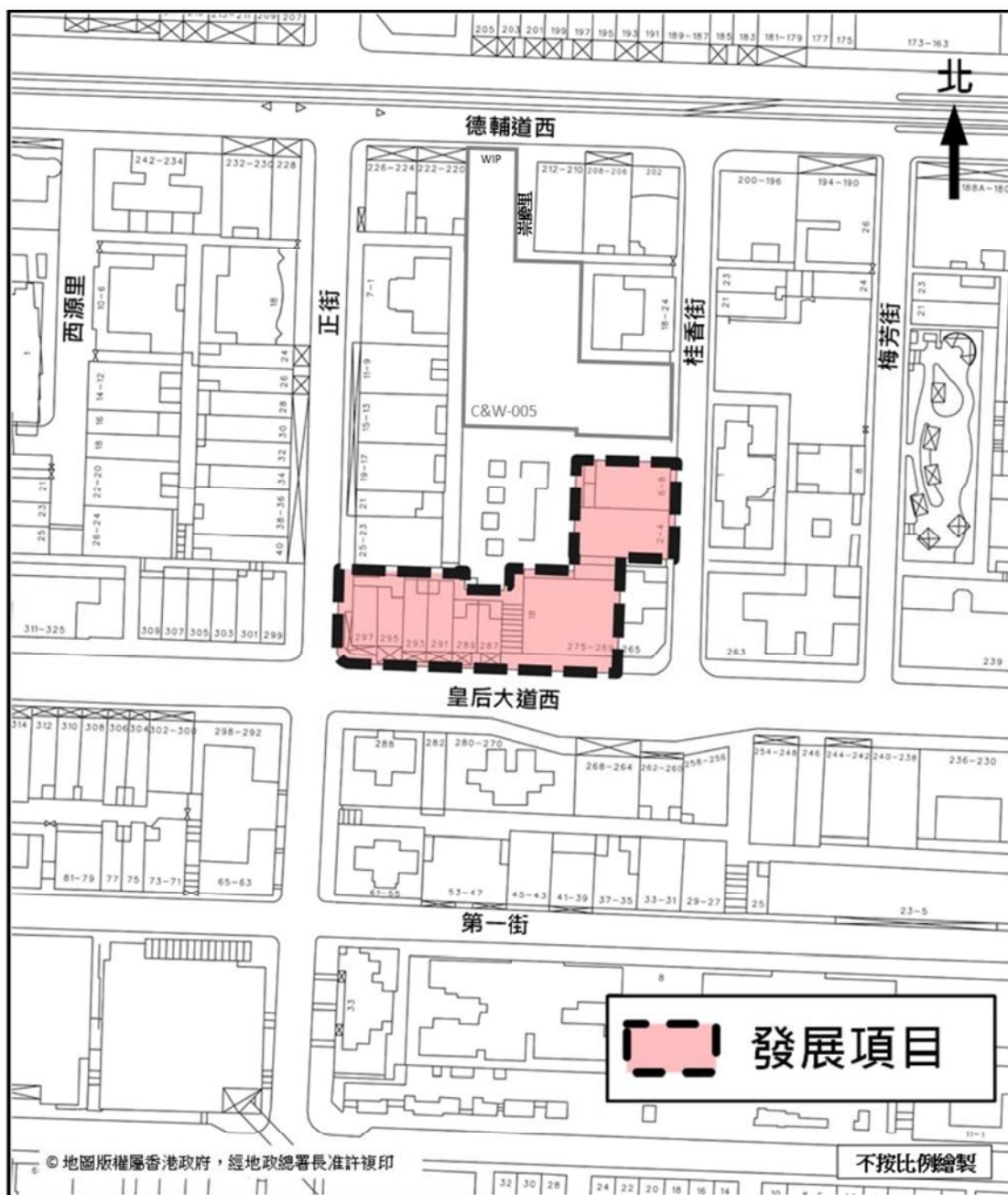


圖 2.1 位置圖

規劃目標

2.3 於 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：

- 重整有關的市區範圍；
- 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。

2.4 為了達致以上目標及彰顯規劃裨益，市建局會以「規劃主導」及「地區為本」的規劃模式於中西區西營盤一帶進行規劃重建工作。市建局將提出以下融合重建及活化市區更新手法的規劃措施，以實現《市區重建策略》所訂明的目標：

- i. 崇慶里兒童遊樂場（該遊樂場）（約 650 平方米）現時位於一個相對「內陸」的位置，被周邊樓宇包圍，能見度和可達性有限。市建局希望透過重建(R1)，重整發展項目內土地，並於項目內闢設一個約 155 平方米的新公眾休憩用地，連接及打通該遊樂場至皇后大道西，以提升該遊樂場的可達性及通透性。同時，發展項目內的新公眾休憩用地將與該遊樂場發揮協同效應，改善遊樂場的可達性及使這較內陸的遊樂場更多人使用。
- ii. 藉著上述重整的契機提供新的公眾休憩用地，並利用活化（R4）的市區更新方法為毗鄰的崇慶里兒童遊樂場進行改善工程，提升該遊樂場現有設施水平及設計，使兩者連同毗連的市建局崇慶里 / 桂香街發展項目（C&W-005）內的休憩用地（見圖 2.2），形成整體化的休憩空間，達致一體化的綠化休憩及康樂設施，提供優質休憩設施及環境。
- iii. 根據初步設計，發展項目將提供約 186 個單位，並附設商業 / 零售設施，以及非住用樓面面積約 150 平方米的政府、機構或社區設施。

2.5 市建局將應用「規劃主導」、「地區為本」的規劃模式，透過以上融合重建（R1）及活化（R4）的市區更新方法，進一步擴大市建局過去為該區進行的市區更新工作，以提升區內行人空間的連接及暢達性，並產生協同效應，為該區帶來更大的規劃裨益（見圖 2.3）。鑑於崇慶里兒童遊樂場位於發展項目外，有關的改善工程，須於發展項目獲授權進行後再與康文署及相關政府部門商討及得到許可可以進行。

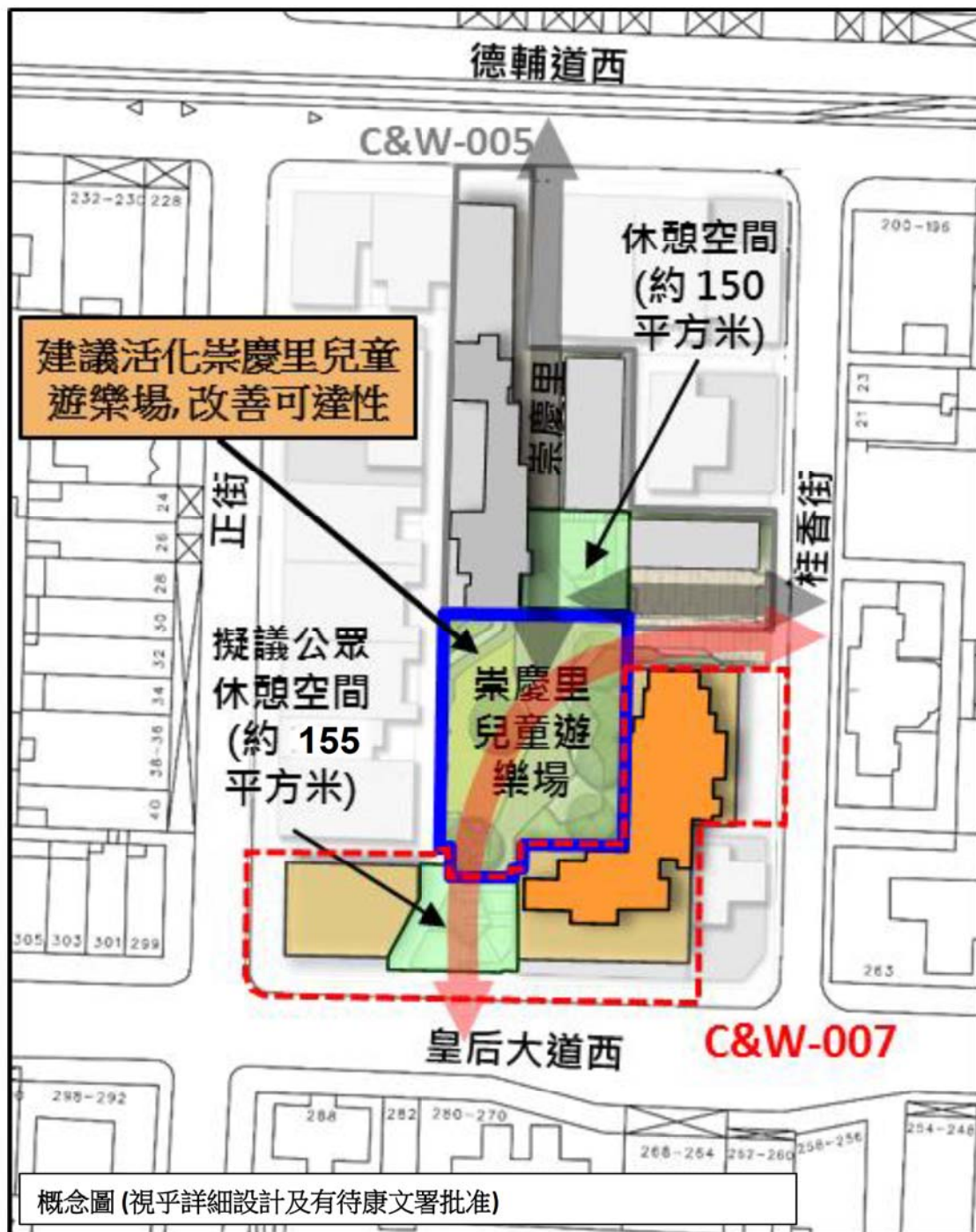


圖 2.2 建議額外活化 (R4) 崇慶里兒童遊樂場

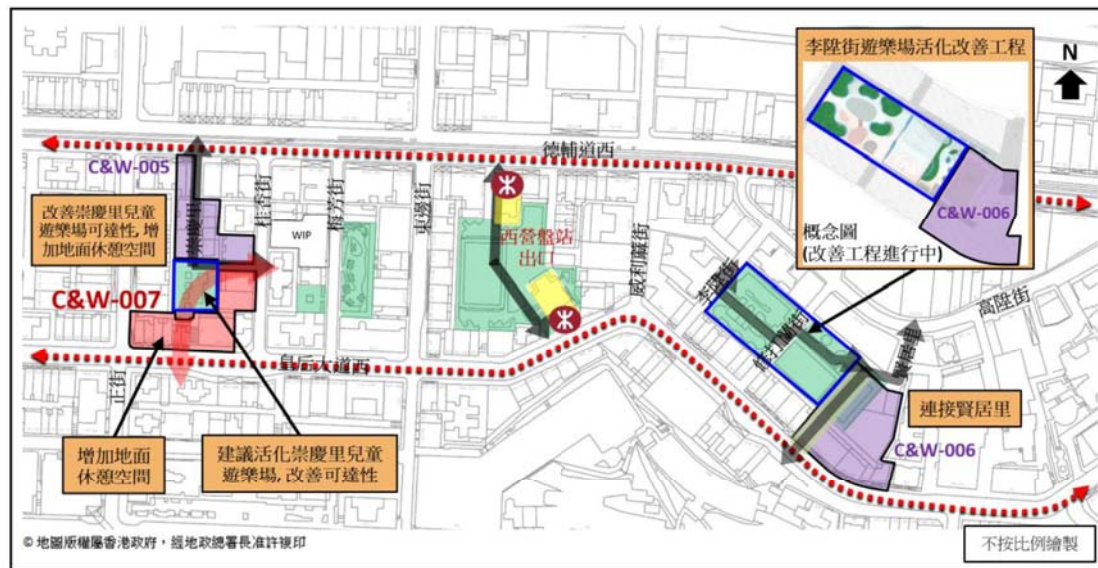


圖 2.3 市建局於西營盤一帶應用「規劃主導」及「地區為本」的規劃模式

發展項目周邊的市建局項目

- 2.6 發展項目靠近多個市建局已經完成和進行中的項目（見圖 2.4），並將為市建局於西營盤區內的市區更新工作作出貢獻。位於發展項目及該遊樂場北面為市建局的崇慶里 / 桂香街發展項目（C&W-005），項目已於 2017 年 7 月開展及於 2018 年 3 月獲授權進行。項目旨在提升該遊樂場從北面德輔道西和東面桂香街的可達性及連接性，並改善該區的行人暢達性。
- 2.7 在發展項目較遠的東面則為另一個進行中的市建局皇后大道西 / 賢居里發展計劃（C&W-006），計劃已於 2018 年 3 月開展及於 2019 年 7 月獲批准進行。
- 2.8 在發展項目的南面及較遠的西南面有兩個已落成的市建局項目，包括第一街 / 第二街項目（H20）（於 2010 年落成及已命名為「縉城峰」）及第三街 / 餘樂里 / 正街項目（SYP/1/001）（於 2016 年落成及已命名為「星鑽」）。

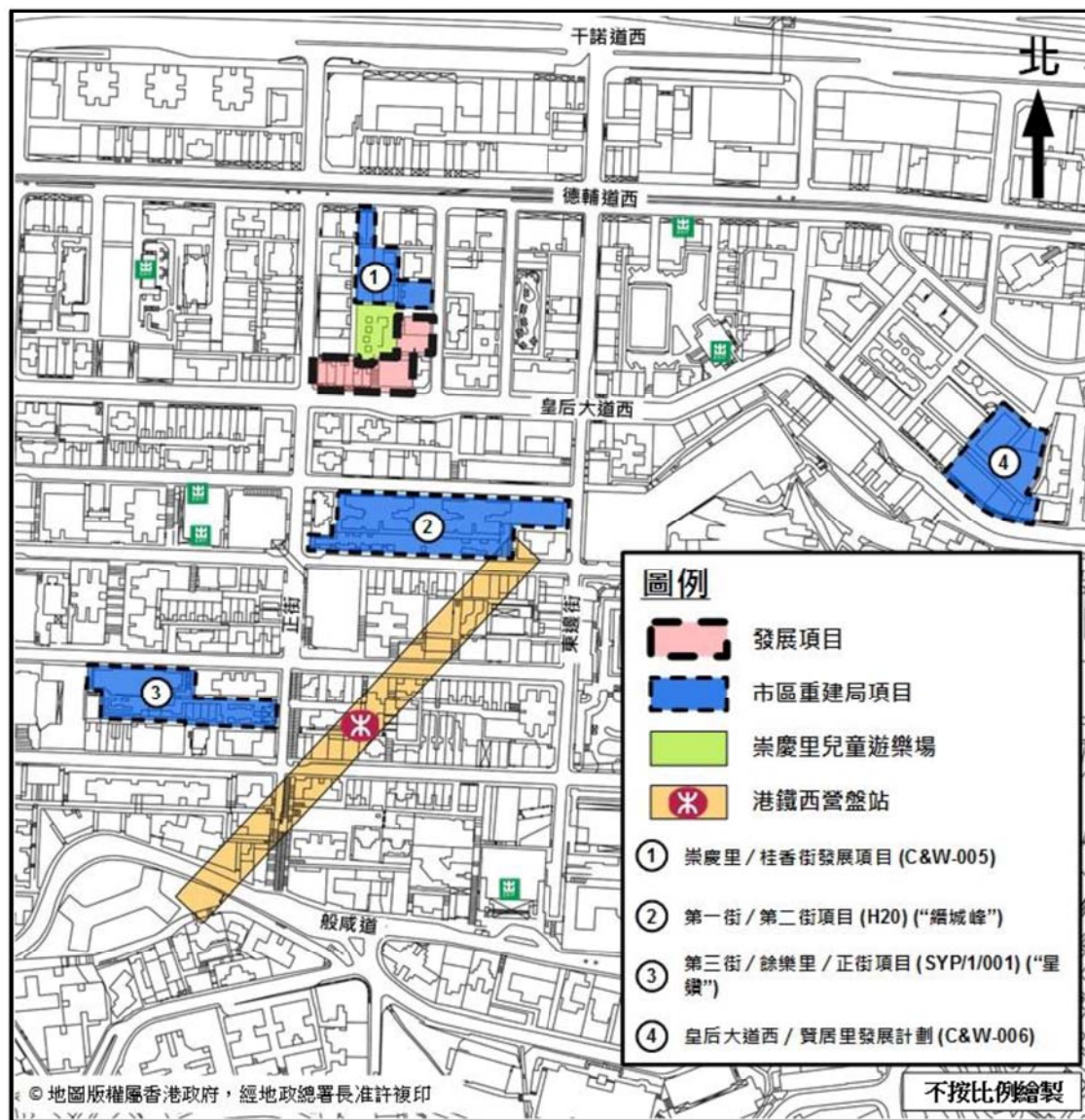


圖 2.4 發展項目周邊的市區重建局項目

3 歷史背景及地區特色

歷史背景

- 3.1 歷史地圖記錄顯示，發展項目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。跟中西區其他大部份地方一樣，自 19 世紀 60 年代以來大量上居下舖的建築相繼建成。在發展項目附近的地區仍然可以找到類似的建築模式。
- 3.2 西營盤位於港島的西北邊的地區，其發展早於本港開埠時期，是本港早期發展的住宅區。1841 年，英國海軍接管香港島後，曾於西營盤區山邊興建軍營，並將港島西北部命名為「維多利亞城」。為方便管治，殖民地政府將維多利亞城劃分為九約（即九個分區），當中包括西營盤。1850 年代，國內先後出現戰亂，不少人逃到香港避難。為應付突如其來的人口增長，政府開始發展西營盤，並闢建位於中心的正街、東邊街及西邊街。多間教會及其相關機構，如教堂及學校亦相繼設立，為該區居民服務。
- 3.3 到十九世紀末，鼠疫於太平山（現有的太平山街附近）爆發，並蔓延至西營盤這個人口密集的地區。其後，政府除了下令清拆太平山區的房屋外，亦興建了許多公共及醫療設施，以改善公共衛生。舊西約公立方便醫局（現址為長春社文化古蹟資源中心）亦遂而落成為區內提供醫療設施。
- 3.4 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”。
- 3.5 由於鄰近填海前的維多利亞港海旁（即現約皇后大道西位置），當時海旁水深有利國際貿易，不少鹹魚船將販賣市場由內地轉移至香港，售賣鹹魚的商舖因而集中於此區。「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。時代變遷，許多賣鹹魚的商舖亦售賣其他高級海味，例如傳統中國膳食食材「海味四寶」，包括鮑魚、魚翅、海參和花膠。
- 3.6 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。

- 3.7 多年來，正街一直是西營盤的中心街道，仍保留著其華人社區活動中心及市集的功能。正街曾經有多間著名的中式茶館，如“多男”及“正心”等，為居民提供名茶點心。雖然茶樓隨著時代的步伐慢慢消逝，但是正街仍然保留著其市集的功能。正街街市及西營盤街市經過數次重建後，仍然屹立於正街兩旁，分別售賣乾貨及濕貨。
- 3.8 該區自早期發展以來主要作住宅用途。大部份的唐樓，尤其是在像崇慶里的小巷內都用作住宅用途，而至今仍然存在。發展項目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。
- 3.9 發展項目內並沒有任何評級歷史建築或法定古蹟。但區內其他地方有多幢評級歷史建築物（見圖 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。
- 3.10 發展項目內皇后大道西 295 號坐落一幢戰前樓宇，該樓宇並沒有一般建築圖則記錄，並不是法定古蹟，亦沒有任何歷史建築評級。該樓宇亦沒有被列入古物古蹟辦事處的 1,444 幢歷史建築及新項目的清單中。市建局已經委聘保育建築師初步評估該樓宇有沒有任何保育特色 / 特徵元素。待項目獲得批准並完成收購程序後，市建局才可就該戰前樓宇的內部及結構進行詳細考察，以完成評估及作出建議。

崇慶里及崇慶里兒童遊樂場

- 3.11 崇慶里位於正街以東，而至今仍然保留了小巷特色，該街段兩旁為低中密度建築群，而崇慶里亦由南北連接位於該街段內的崇慶里兒童遊樂場。
- 3.12 崇慶里兒童遊樂場（該遊樂場）位於一個相對「內陸」的位置，被周邊樓宇包圍，能見度和可達性有限。行人只能從東面的桂香街、北面德輔道西通過狹窄的崇慶里，或連接南面皇后大道西的狹窄樓梯進入該遊樂場。該遊樂場佔地面積約為 650 平方米，自 1983 年由康文署管理。該公共空間主要作休憩用途及兒

童遊樂場，並提供種植區，長椅及約 110 平方米的小型兒童遊樂區等。休憩用地有鄰近居民使用，尤其是老人家。

- 3.13 根據市建局重建項目 C&W-005，項目已建議在該遊樂場旁闢設一個新休憩用地，同時亦於 C&W-005 項目內透過樓宇 / 平台後移以擴闊現時的崇慶里及桂香街入口，以提升該遊樂場北面和東面入口的通透性和行人暢達性。然而，目前經南面入口進入該遊樂場仍需依賴現有連接皇后大道西的狹窄通道 / 樓梯。

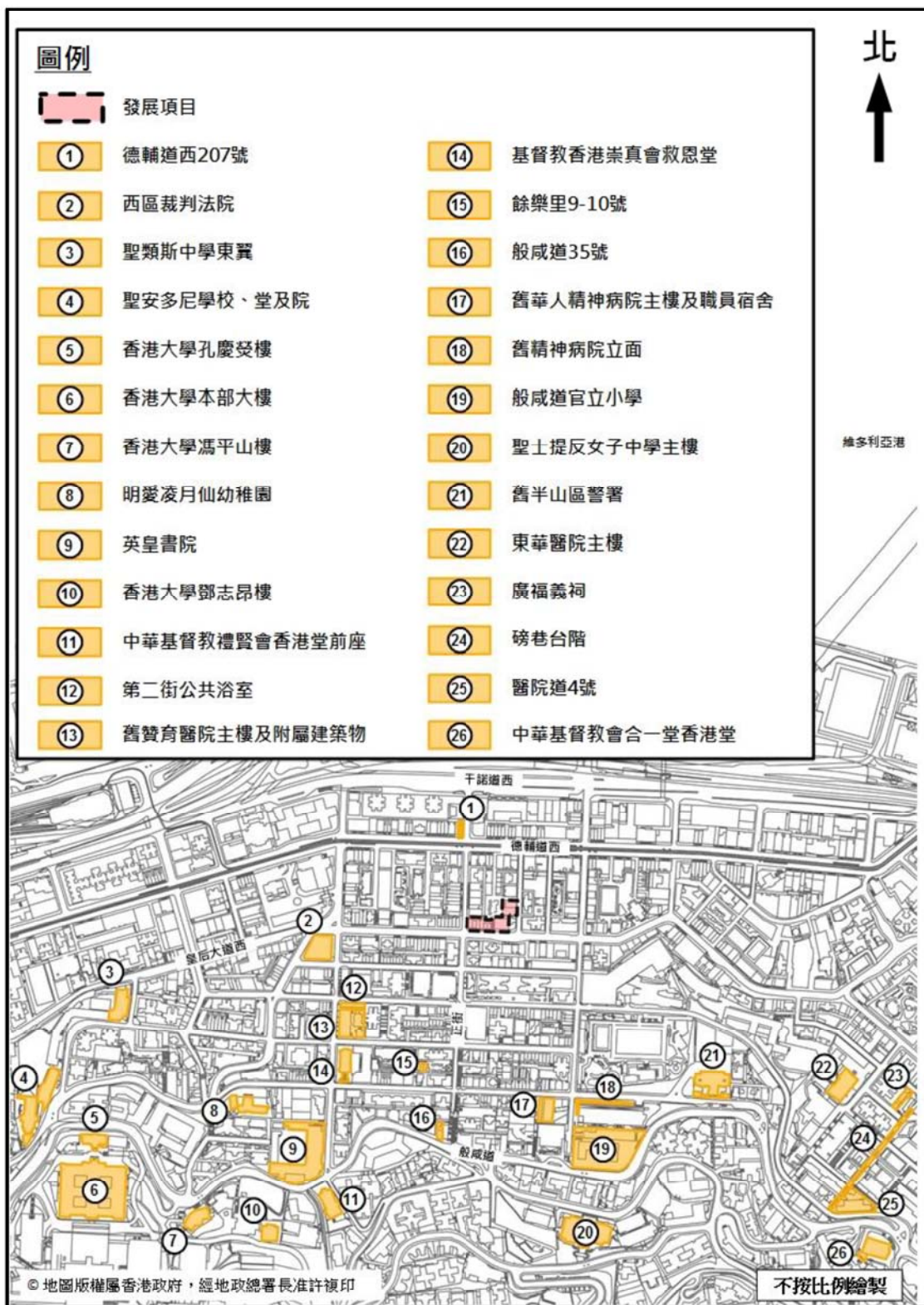


圖 3.1 西營盤具歷史背景及地區特色的地方（評級歷史建築及法定古蹟）

來源：古物古蹟辦事處網頁－香港文物地理資訊系統（時為 2022 年 11 月）

4 人口及社會經濟特徵

- 4.1 本評估採用了 2021 年人口普查統計數據及市建局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，資料有待項目展開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區議會選區、小規劃統計區、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 發展項目座落於中西區正街選區 (A14) 及小規劃統計區第 112 號內 (見圖 4.1)。發展項目亦位於單元區 - 大合併組 112/17-19 號內及單元區 - 小合併組第 112/17-19 號內，兩者界線相同，東面毗連梅芳街，南面毗連皇后大道西，西面毗連正街及北面毗連德輔道西 (見圖 4.2)。由於範圍內大部份建築物的樓齡相近，本評估假設按以上單元區 - 大合併組及小合併組所劃分的人口普查資料反映現居於發展項目內居民的社會經濟特徵。
- 4.4 市建局根據過往推行重建項目的經驗估計發展項目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，發展項目內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，估計發展項目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。

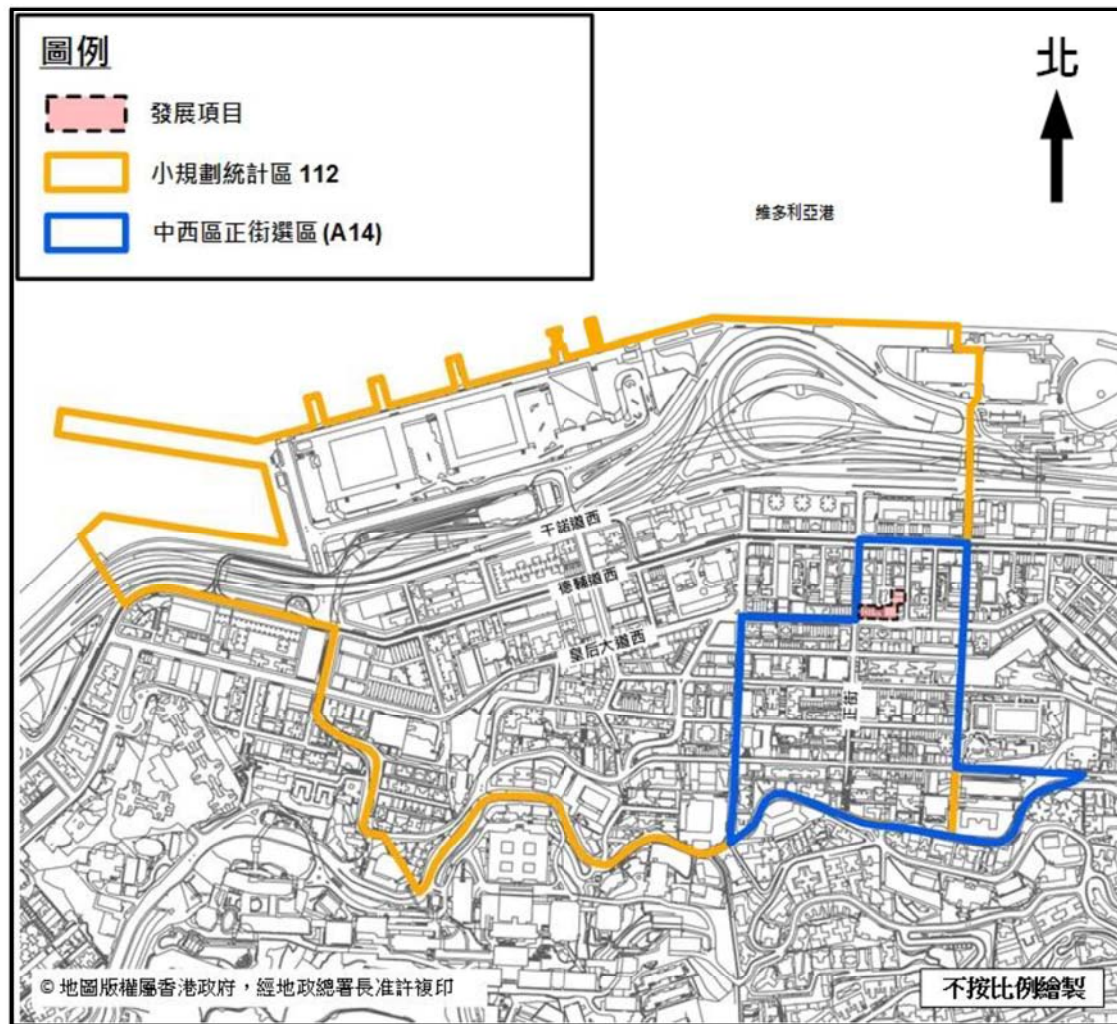


圖 4.1 中西區議會正街選區（A14）及小規劃統計區第 112 號界線

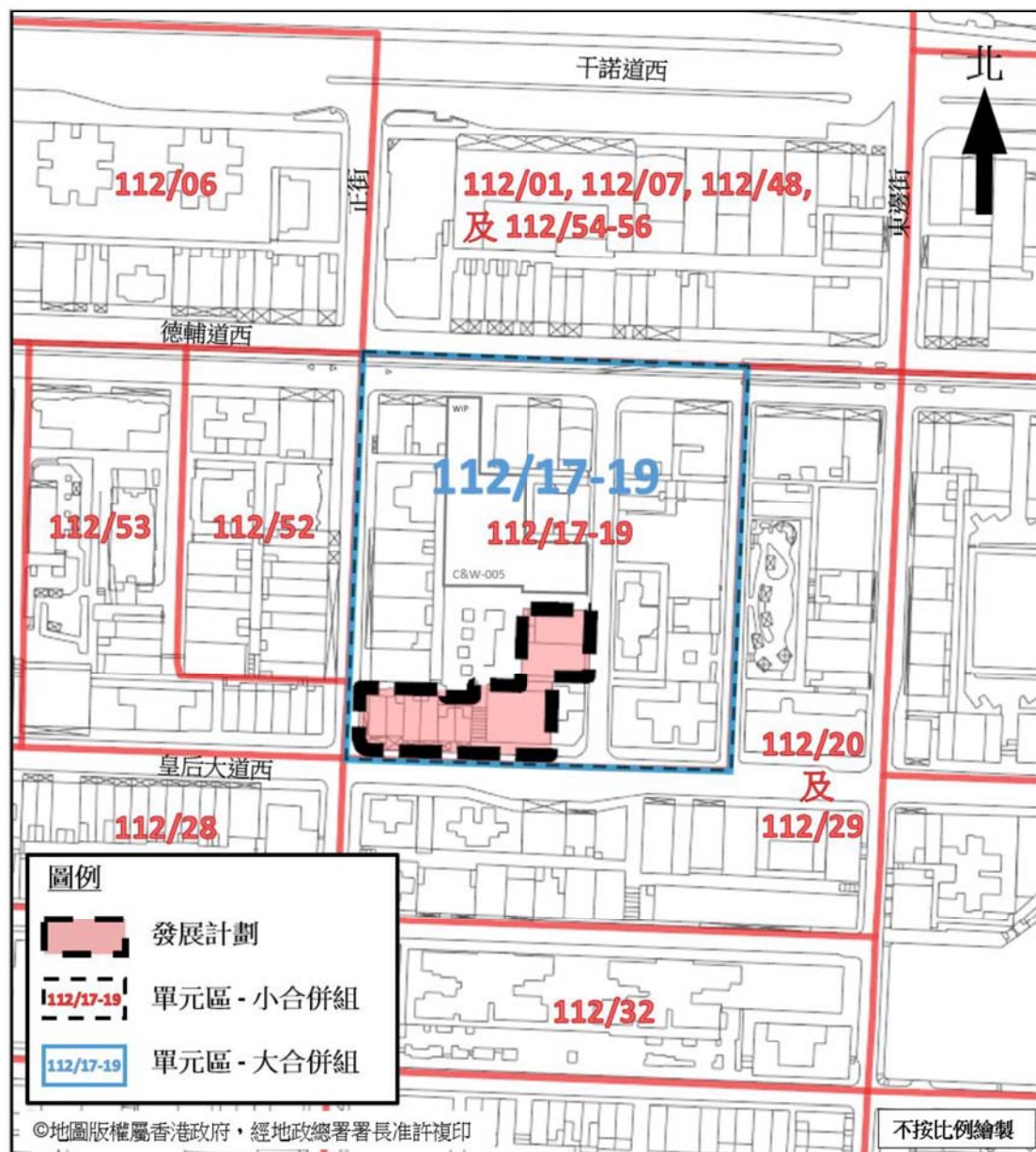


圖 4.2 發展計畫所在的單元區界線

中西區的房屋及人口特徵概覽

- 4.5 2021 人口普查顯示中西區的人口約為 235,953。就入息中位數而言，正街選區（A14）的入息中位數為\$35,040，低於中西區的中位數，即\$45,040。第二階段社會影響評估將以凍結人口調查數據確定發展項目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。
- 4.6 2021 人口普查統計結果顯示中西區內大部份的住宅單位為私人樓宇（約 95%），遠高於全港平均數（約 53%）。與此同時，區內只有約 3%的住宅單位為公共租住房屋或資助出售房屋，遠低於全港平均數（約 46%）。餘下約 2%為其他類型

房屋。發展項目、小規劃統計區第 112 號及正街選區 (A14) 內均沒有公共租住房屋 (公屋) 或居者有其屋計劃 (居屋)。

住戶結構

- 4.7 根據發展項目內建築物的核准一般建築圖則顯示，發展項目內估計合共有 48 個上層住宅單位(不包括用作商舖及/或辦公室用途的單位)。該估算並不包括位於發展項目內皇后大道西 295 號的樓宇，該樓宇為 4 層高的戰前樓宇，並沒有一般建築圖則記錄。2021 年人口普查統計結果顯示全港及中西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，由於部份單位被分間成劏房，居住環境擠迫而不太理想，因此本評估假設發展項目內樓宇的同屋共住戶數為 2 戶，即預計發展項目內現約有 96 個住戶。據實地觀察所見，目前發展項目內有很多原有用作辦公室用途的單位作住宅用途，因此可以預計有更多住戶數目。鑑於部份單位可能被分間，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項目內的住戶結構。
- 4.8 據 2021 年人口普查所見，發展項目位於的單元區 – 大合併組中，一人住戶 (49%)，顯著高於中西區及全港比例。兩人住戶 (25%) 的比例則與不同地域組別的比例相近，而三人或以上住戶 (26%) 則顯著低於全港比例 (見表 4.1)。發展項目的實際住戶類型的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 112/17-19 號	49%	25%	26%
正街選區 (A14)	34%	31%	35%
小規劃統計區第 112 號	32%	31%	37%
中西區	27%	28%	45%
全港	20%	29%	51%

- 4.9 按人口普查結果及以上第 4.4 段所指，市建局根據人口統計結果及過往經驗，估計發展項目內的平均住戶人數約為 2.1 人，低於中西區 (即 2.6) 及全港 (即 2.7) 的平均住戶人數。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分間單位或板間房，並假設這些單位大都是一人或兩人居住。

人口

4.10 根據所估算平均住戶人數（即 2.1）及住戶數目（即 96），估計發展項目內人口約有 205 人。第二階段社會影響評估將核實發展項目內的住戶、屋宇單位及人口數字。

4.11 表 4.2 比較了不同地區劃分下的工作人口和長者人口（即 65 歲或以上）的百分比。在發展項目所處的單元區 – 大合併組中，工作人口百分比均高於中西區及全港。與此同時，其長者人口百分比與中西區及全港百分比相約。儘管如此，市建局推行發展項目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 112/17-19 號	59.5%	20.8%
正街選區（A14）	54.9%	22.1%
小規劃統計區第 112 號	55.5%	22.0%
中西區	56.3%	19.3%
全港	49.7%	19.6%

4.12 表 4.3 顯示單元區 – 大合併組、正街選區（A14）、小規劃統計區第 112 號及中西區的少數族裔人口百分比均超過 10%，高於全港百分比。市建局推行發展項目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 112/17-19 號	23.2%
正街選區（A14）	17.7%
小規劃統計區第 112 號	14.3%
中西區	22.2%
全港	8.4%

4.13 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，發展項目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，估計發展項目內的租客佔 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 112/17-19 號	48%	52%
正街選區 (A14)	52%	48%
小規劃統計區第 112 號	56%	44%
中西區	55%	45%
全港	49%	51%

4.14 表 4.5 顯示單元區 - 大合併組、區議會選區及小規劃統計區各類房屋的家庭住戶每月租金中位數比中西區的水平為低。這可能是因為中西區內有較新的私人住宅，導致租金會較位於單元區 - 大合併組及區議會選區內的舊式私人樓宇為高。此外，租金較低亦可能與發展項目及周邊樓宇的樓宇狀況和居住環境較其他一般私人永久性房屋為差有關。至於全港各類房屋的家庭住戶每月租金水平，由於包括公共租住房屋，因此每月租金會比較低。

表 4.5 按地區劃分的家庭住戶每月租金中位數

	所有房屋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 112/17-19 號	\$9,500	\$9,500*
正街選區 (A14)	\$13,050	\$13,050*
小規劃統計區第 112 號	\$13,000	\$13,000*
中西區	\$15,070	\$16,500
全港	\$2,900	\$11,000

* 由於單元區 - 大合併組、小規劃統計區第 112 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房屋的家庭住戶每月租金中位數。

4.15 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項目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 發展項目涉及 4 至 6 層高的住宅樓宇。除了位於皇后大道西 295 號一幢 4 層高的戰前樓宇（非評級歷史建築）沒有核准一般建築圖則記錄落成年份外，其餘樓宇於 1957 至 1976 年落成，樓齡達 46 至 65 年。根據核准一般建築圖則顯示，除了 1 幢全幢是作非住宅用途的樓宇外，發展項目內大部份樓宇的上層單位主要為住宅用途，而樓宇的地下單位（部份設有地庫及閣樓）則是商舖用途（參見表 6.1）。根據核准一般建築圖則及實地觀察所見，所有樓宇均沒有設置升降機。
- 5.2 根據 2022 年 11 月土地註冊處資料，除了皇后大道西 291 至 293 及 295 號（單數）為單一業權外，發展項目內其他樓宇業權均分散。另外，根據民政事務總署－大廈管理「香港私人大廈電腦資料庫」（2022 年 11 月）的資料，發展項目內的 9 幢樓宇中，有 5 幢（約 56%）屬「三無」樓宇，缺乏樓宇管理。
- 5.3 據 2022 年 10 月市建局的樓宇狀況勘察結果資料顯示，在發展項目內的 9 幢私人樓宇之中有 7 幢樓宇屬「長期欠缺維修及保養」或「欠缺維修及保養」的類別。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。
- 5.4 根據屋宇署於 2022 年 9 月的資料顯示，發展項目內的 9 幢私人樓宇之中，有 8 幢樓宇尚未遵從消防安全指示，有 1 幢樓宇收到按《建築物條例》（香港法例第 123 章）《條例》第 26 條關於危險建築物所發出的命令而尚未遵從，有 3 幢樓宇尚未遵從按《條例》第 28 條所發出的渠務修葺令，在 2019 冠狀病毒流行的期間或會承受更大的風險。此外，有 5 幢樓宇已收到屋宇署按《條例》第 30B 條所發出的強制驗樓書面通知而尚未遵從。
- 5.5 截至 2022 年 11 月，發展項目內有 5 幢樓宇參加了「樓宇更新大行動 2.0」的復修工作，1 幢樓宇參加了「公用地方維修資助計劃」，1 幢樓宇參加了「消防安全改善工程資助計劃」，進行改善工程。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），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。

- 5.6 從 2022 年 11 月的非滋擾性實地觀察所見，發展項目內的樓宇有一些原有單位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記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 11 月的非滋擾性實地觀察，發展項目樓宇內大部份上層單位均為住宅，小部份上層單位則用作商業用途。地下單位則用作非住宅用途，這些地下商業處所主要作零售、食品、雜貨、飲食及服務行業。而發展項目內有兩個靠牆舖，分別位於皇后大道西 297 號及崇慶里 18 號的地下。

現有行人網絡

- 5.8 發展項目鄰近西營盤地鐵站，前往部份出入口只需步行約 5 分鐘。皇后大道西及德輔道西是通往西營盤地鐵站的主要行人通道。由於在發展項目較遠的西南面有正街街市及西營盤街市，因此這兩條街道以及正街的人流亦較多。
- 5.9 毗連發展項目東面為一條內街，即桂香街，設有入口進入該遊樂場。然而，行人流量較少，這可能與其缺乏道路指示以及因經常被用作上落貨、違例停泊車輛、存貨等用途而變差的行人環境有關。

交通網絡及環境衛生

- 5.10 毗連發展項目的南面及西面是交通繁忙的道路，包括皇后大道西及正街，巴士及一般車輛流量大。在發展項目較遠的北面為德輔道西，有來回行車綫及電車路，是該區一條交通繁忙的主幹道。
- 5.11 發展項目附近的正街路邊有不少蔬果店，而在較遠的西南面有正街街市及西營盤街市，主要售賣熟食及新鮮食品，包括魚類，蔬菜和水果，為當區居民提供日常食品／商品。這些商舖及街市是日常居民經常流連的地方，因此其鄰近街道亦較人多擠迫。

- 5.12 桂香街因時有上落貨、違例停泊車輛、存貨等情況，存在人車爭路、噪音、衛生等問題，導致行人環境較差，對行人及該遊樂場的訪客亦造成滋擾，亦阻礙訪客使用桂香街出入該遊樂場。而該遊樂場的入口亦經常被車輛及貨物阻擋，令入口變得隱閉及出入不便。該遊樂場的其他入口包括經由北面德輔道西進入崇慶里小巷到達或由南面皇后大道西經狹窄樓梯進入，兩者均經常被雜物佔據及並不顯眼。

規劃意向及周邊已規劃發展

- 5.13 發展項目在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/34》上被劃作「住宅（甲類）7」及「道路」地帶。「住宅（甲類）7」地帶主要是作高密度住宅發展，而在建築物的最低三層，商業用途屬經常准許的用途。發展項目附近主要為設有地下商舖的住宅發展。
- 5.14 位於發展項目北面為市建局進行中的重建項目 C&W-005，項目已於 2017 年 7 月開展及於 2018 年 3 月獲授權進行。視乎詳細設計，C&W-005 項目將會在一個低層商業平台上發展一座住宅樓宇，提供約 165 個單位，低層平台設有零售商舖。C&W-005 項目亦會在現有崇慶里兒童遊樂場旁闢設一個約 150 平方米的新休憩用地，以提升該遊樂場的可見度和連接性。詳情如上文第 3.13 段所述。
- 5.15 在發展項目東北面越過桂香街，位於梅芳街 10-22 號（雙數）及桂香街 15 號至 19 號（單數），為於 2022 年 7 月落成的香港大學的學生宿舍。該宿舍設有一幢樓高 24 層的宿舍大樓，提供約 250 個宿位、配套設施及重置公廁。在發展項目較遠的東北面越過梅芳街及梅芳街兒童遊樂場，另有一個位於東邊街 1-9 號（單數）正在動工的建築地盤，擬議重建為一幢樓高 26 層的住宅樓宇，同時設有商業 / 零售用途。

6 文化、地區及當區商業活動特色

- 6.1 發展項目及周邊是中西區內較舊的西營盤社區，混合商業 / 住宅用途，低層單位主要作零售及餐廳等商業用途。發展項目位於西營盤正街的東面，而正街是當區的活動中心及市集。正街街市及西營盤街市位於發展項目的西南面，兩者為室內濕貨街市，售賣新鮮水果，肉類及蔬菜等，年中無休。
- 6.2 在發展項目較遠的北面的一段德輔道西主要為住宅樓宇，地下商舖主要從事出售海味。據 2022 年 11 月的非滋擾性觀察所見，發展項目內桂香街只有 2 間商舖作海味批發或儲存用途。此外，德輔道西、皇后大道西及正街一帶則有不少餐廳、商店、服務業、街邊小攤和小販，出售糧油雜貨、日用品和其他新鮮食品，以滿足社區需要。
- 6.3 據 2022 年 11 月的實地觀察所見，發展項目內現約有 17 間商舖，當中主要為地下臨街商舖。面向主要道路，即皇后大道西的商舖主要為餐廳及診所服務。面向內街包括桂香街及崇慶里的商舖則主要為海味店及民生商舖如服裝店、雜貨店。表 6.1 羅列了商舖地址及其實地觀察所見之業務性質。項目開展時進行的凍結人口調查將核實發展項目內的營運者數目及業務性質，並載於第二階段社會影響評估。

表 6.1 發展項目範圍內的地舖商業活動

	地址	現時用途*
1.	桂香街 2 號	海味店
2.	桂香街 4 號	海味店
3.	桂香街 6 號	(懷疑為空置)
4.	桂香街 8 號	雜貨店
5.	皇后大道西 269 號	餐廳
6.	皇后大道西 271 號	牙科診所
7.	皇后大道西 273 號	餐廳
8.	皇后大道西 275 號	餐廳
9.	皇后大道西 287 號	餐廳
10.	皇后大道西 289 號	中醫診所
11.	皇后大道西 291 號	家居用品店
12.	皇后大道西 293 號	麵包店
13.	皇后大道西 295 號	展銷場
14.	皇后大道西 297 號	蔬果檔
15.	崇慶里 18 號	貨倉
16.	皇后大道西 297 號靠牆舖	電子零件店
17.	崇慶里 18 號靠牆舖	服裝店

(據 2022 年 11 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 顯示了發展項目 500 米半徑範圍內現有的公眾休憩用地及政府、機構或社區設施。
- 7.2 發展項目的 500 米半徑範圍內有數幅面積較大的公眾休憩用地。東北面的中山紀念公園及東南面的香港佐治五世紀念公園同時提供動態康樂設施，如籃球場和足球場以及靜態康樂設施如休憩處、水景廣場和海濱長廊。中山紀念公園內亦設有中山紀念公園體育館，提供主場、健身室、舞蹈室、壁球室及兒童遊戲室設施，公園內亦設有游泳池。荷李活道公園及城西公園則主要提供靜態康樂設施。
- 7.3 西營盤區內亦有數個小型遊樂場及休憩處，包括崇慶里兒童遊樂場（該遊樂場）、李陞街遊樂場、奇靈里兒童遊樂場、西安里兒童遊樂場及休憩花園、西湖里遊樂場、第三街遊樂場、玫瑰里兒童遊樂場、梅芳街兒童遊樂場及休憩處等。毗連發展項目北面的該遊樂場為最接近發展項目的休憩用地，由康文署管理，該遊樂場佔地約 650 平方米，位於一個相對「內陸」的位置，被周邊樓宇包圍，能見度和可達性有限。該遊樂場設有休憩處及兒童遊樂場等設施。
- 7.4 發展項目的 500 米半徑範圍內有不少零散的政府、機構或社區設施。主要設施包括東南面位於高街的西營盤社區綜合大樓、東南面的贊育醫院及東華醫院，以及北面的中山紀念公園體育館及游泳池。西營盤社區綜合大樓設有社區會堂和社會福利服務單位。發展項目附近亦有不同的社會福利服務單位服務兒童、工作人士、長者、殘疾人士等組群。表 7.1 羅列了發展項目 500 米半徑範圍內的社區設施及社會福利服務單位。發展項目附近亦有若干教育設施如幼稚園、小學和中學。
- 7.5 展望未來，當市建局重建項目 C&W-005 重建後，C&W-005 項目內將提供約 150 平方米的地面休憩用地。另外，在「地區為本」的規劃模式下，市建局亦會於發展項目內提供約 155 平方米的公眾休憩用地融入崇慶里兒童遊樂場並與毗鄰 C&W-005 項目的休憩用地互相呼應，以擴大該休憩用地並進一步改善該區的環境。發展項目亦會同時建議預留約 150 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施(視乎相關政府部門確定用途及所需經費)。

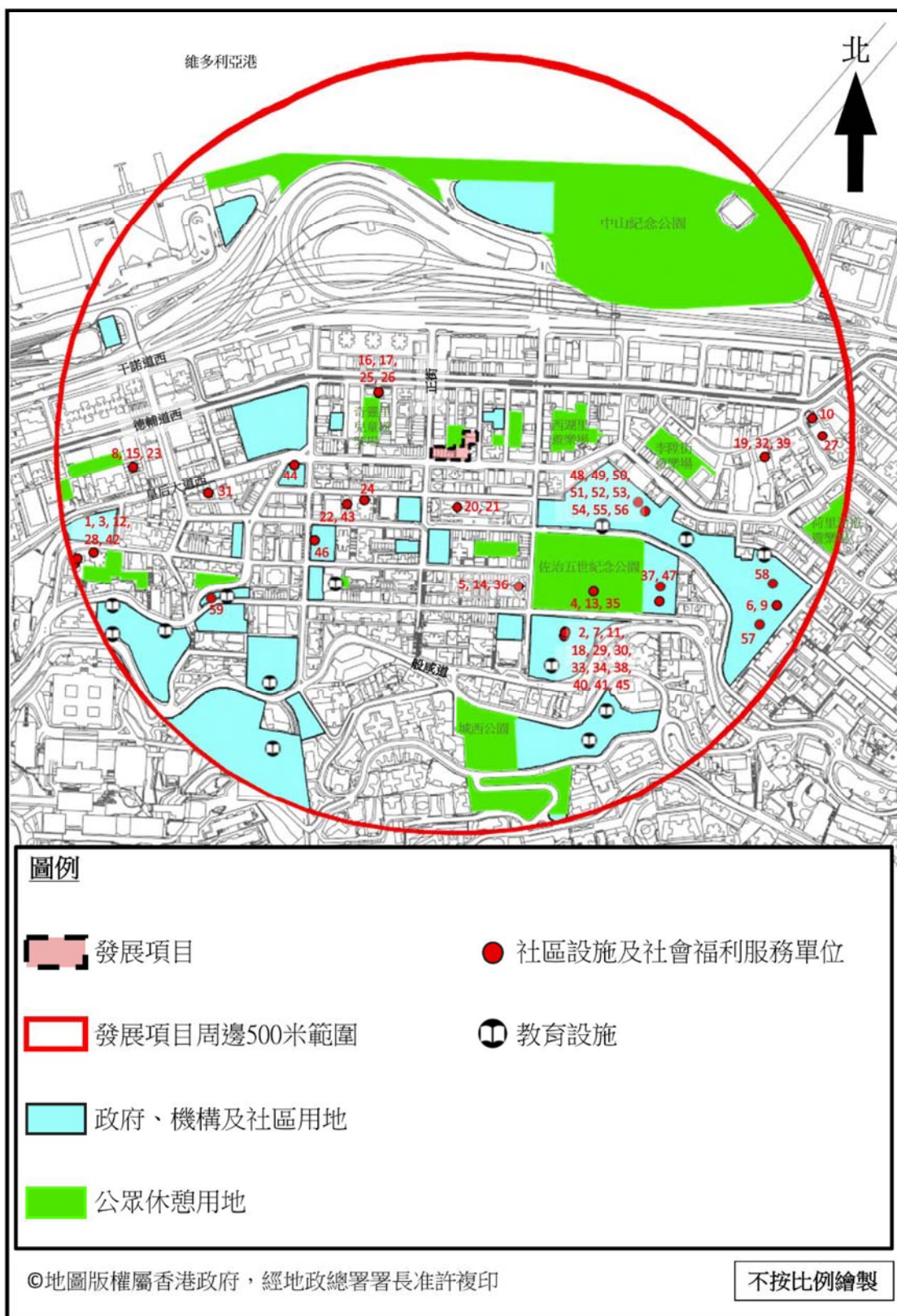


圖 7.1 發展項目 500 米半徑範圍內的社區設施、休憩及社會福利服務單位

來源：社會福利署網頁 - 本區服務概覽：(中西區)社會福利署管理或撥款的福利服務單位(時為 2022 年 11 月)；香港地理數據站 - 社區會堂及社區中心、衛生署轄下的診所及健康中心、醫院管理局轄下的醫院、醫院管理局轄下的普通科門診診所以及醫院管理局轄下的專科門診診所(時為 2022 年 11 月)；衛生署網頁 - 牙科診所、胸肺服務診所、提供皮膚科服務的診所及胸肺服務 X 光中心(時為 2022 年 11 月)；醫院管理局網頁 - 所有中西區普通科門診診所(時為 2022 年 11 月)

表 7.1 發展項目 500 米半徑範圍內的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	地區
A. 家庭及兒童福利服務			
<i>幼兒中心服務</i>			
1.	香港保護兒童會 - 香港保護兒童會譚杜佩珍日託嬰兒園	香港保護兒童會	香港西營盤第三街 204 號毓明閣地下低層
<i>幼兒中心延長時間服務</i>			
2.	基督教香港信義會社會服務部總處 - 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總處	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓 3 字樓
3.	香港保護兒童會 - 香港保護兒童會譚杜佩珍日託嬰兒園	香港保護兒童會	香港西營盤第三街 204 號毓明閣地下低層
4.	香港保護兒童會 - 譚雅士幼兒學校	香港保護兒童會	香港西營盤醫院道佐治五世紀念公園
5.	仁濟醫院 - 郭子樑幼兒中心	仁濟醫院	香港西營盤高街 9 號地下上層(南)
<i>熱線及外展服務隊</i>			
6.	東華三院- 芷若園	東華三院	香港上環普仁街 12 號黃鳳翎紀念大樓 6 字樓
<i>綜合家庭服務中心</i>			
7.	高街綜合家庭服務中心	社會福利署	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓地下
<i>露宿者綜合服務</i>			
8.	聖雅各福群會 - 西安中心	聖雅各福群會	香港西營盤西安里 10 號福祥閣地下 1-3 號地舖
<i>危機介入及支援中心</i>			
9.	東華三院- 芷若園	東華三院	香港上環普仁街 12 號黃鳳翎紀念大樓 6 字樓
<i>鄰里支援幼兒照顧計劃</i>			
10.	基督教香港崇真會 - 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
<i>幼兒暫託服務</i>			
11.	基督教香港信義會社會服務部總處 - 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總處	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓 3 字樓
12.	香港保護兒童會 - 香港保護兒童會譚杜佩珍日託嬰兒園	香港保護兒童會	香港西營盤第三街 204 號毓明閣地下低層
13.	香港保護兒童會 - 譚雅士幼兒學校	香港保護兒童會	香港西營盤醫院道佐治五世紀念公園
14.	仁濟醫院 - 郭子樑幼兒中心	仁濟醫院	香港西營盤高街 9 號地下上層(南)
<i>短期食物援助服務計劃</i>			
15.	聖雅各福群會 - 眾膳坊食物銀行	聖雅各福群會	香港西營盤西安里 10 號福祥閣地下 1-3 號地舖

社區設施 / 服務單位		營運機構	地區
B. 社會保障			
自力更生綜合就業援助計劃			
16.	離島婦聯有限公司 - 自力更生綜合就業援助計劃	離島婦聯有限公司	香港西營盤德輔道西 246 號東慈商業中心 10 樓 1008 室
社會保障服務			
17.	中西區及離島區社會保障辦事處	社會福利署	香港西營盤德輔道西 246 號東慈商業中心 3 字樓
C. 安老服務			
合約院舍			
18.	香港明愛 - 明愛恩翠苑	香港明愛	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓 1 樓及 2 樓
19.	保良局 - 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
20.	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 8 號二樓至五樓
長者日間護理中心			
21.	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 8 號二樓至五樓
綜合家居照顧服務			
22.	香港家庭福利會 - 香港西區服務中心	香港家庭福利會	香港西營盤第一街 80 號 A 西園
23.	香港聖公會福利協會有限公司 - 香港聖公會聖路加福群會綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	香港西營盤西安里 10 號福祥閣地下 4 至 5 號舖
長者鄰舍中心			
24.	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
25.	義務工作發展局 - 西園長者中心	義務工作發展局	香港德輔道西 246 號東慈商業中心 2301
26.	西園長者中心 - 分辦事處	義務工作發展局	香港德輔道西 246 號東慈商業中心 2307
27.	香港聖公會福利協會有限公司 - 香港聖公會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
28.	香港西區浸信會 - 香港西區浸信會長者鄰里中心	香港西區浸信會	香港西營盤第三街 206 號毓明閣第一座地下高層
D. 康復及醫務社會服務			
展能中心			
29.	思拔中心 - 西營盤展能中心	思拔中心	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓低層地下
30.	聖雅各福群會 - 雅逸居及雅逸綜合服務隊	聖雅各福群會	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓 5 樓

社區設施 / 服務單位		營運機構	地區
殘疾人士地區支援中心			
31.	東華三院- 樂群地區支援中心	東華三院	香港皇后大道西 398-400 號富滿大廈地下
中度弱智人士宿舍			
32.	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 字樓
嚴重弱智人士宿舍			
33.	聖雅各福群會 - 雅逸居及雅逸綜合服務隊	聖雅各福群會	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓 5 樓
幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃			
34.	基督教香港信義會社會服務部總處 - 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總處	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓 3 字樓
35.	香港保護兒童會 - 譚雅士幼兒學校	香港保護兒童會	香港西營盤醫院道佐治五世紀念公園
36.	仁濟醫院 - 郭子樑幼兒中心	仁濟醫院	香港西營盤高街 9 號地下上層(南)
醫務社會服務			
37.	西區精神科中心	社會福利署	香港西營盤高街 1 號 F 戴麟趾康復中心南翼地下
住宿暫顧服務			
38.	聖雅各福群會 - 雅逸居及雅逸綜合服務隊	聖雅各福群會	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓 5 樓
輔助就業			
39.	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 字樓
輔助宿舍			
40.	聖雅各福群會 - 雅逸居及雅逸綜合服務隊	聖雅各福群會	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓 5 樓
E. 青少年服務			
地區青少年外展社會工作隊			
41.	香港基督教女青年會 - 中西區及離島青年外展社會工作隊	香港基督教女青年會	香港西營盤高街 2 號西營盤社區綜合大樓地下
綜合青少年服務中心			
42.	香港明愛 - 明愛賽馬會石塘咀青少年綜合服務	香港明愛	香港西營盤第三街 208 號毓明閣地下高層
學校社會工作服務 (為全港中學提供的服務)			
43.	香港家庭福利會 - 香港西區服務中心	香港家庭福利會	香港西營盤第一街 80 號 A 西園

社區設施 / 服務單位		營運機構	地區
F. 社區會堂及社區中心			
44.	中西區社區多用途活動室及會議室	民政事務總署	香港薄扶林道 2 號 A 西區裁判法院二樓
45.	西營盤社區綜合大樓社區會堂	民政事務總署	西營盤高街 2 號
46.	西區社區中心	民政事務總署	西營盤西邊街 36 號 A
G. 公共醫療設施			
47.	戴麟趾康復中心	醫院管理局	香港高街一號 F
48.	西營盤胸肺科診所	衛生署	香港皇后大道西 134 號西營盤賽馬會分科診所
49.	西營盤牙科診所三樓	衛生署	香港西營盤皇后大道西 134 號西營盤賽馬會分科診療所 3 字樓
50.	西營盤牙科診所八樓	衛生署	香港西營盤皇后大道西 134 號西營盤賽馬會分科診療所 8 字樓
51.	西營盤皮膚科診所	衛生署	香港西營盤皇后大道西 134 號西營盤賽馬會分科診療所 3 字樓
52.	西營盤長者健康中心	衛生署	香港皇后大道西 134 號西營盤賽馬會分科診療所 6 樓
53.	西營盤賽馬會普通科門診診所	醫院管理局	香港西營盤皇后大道西 134 號
54.	西營盤母嬰健康院	衛生署	西營盤皇后大道西 134 號西營盤賽馬會分科診療所 4 字樓
55.	西營盤 X 光檢驗中心	衛生署	香港皇后大道西 134 號西營盤賽馬會分科診所七樓
56.	贊育醫院	醫院管理局	香港西營盤醫院道 30 號
57.	東華醫院	醫院管理局	香港上環普仁街 12 號
58.	東華醫院普通科門診診所	醫院管理局	上環普仁街 12 號東華醫院 鶴堅士樓地下
59.	西區牙科診所	衛生署	香港西營盤薄扶林道 50 號地下

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(時為 2022 年 11 月)；香港地理數據站 - 社區會堂及社區中心、衛生署轄下的診所及健康中心、醫院管理局轄下的醫院、醫院管理局轄下的普通科門診診所以及醫院管理局轄下的專科門診診所(時為 2022 年 11 月)；衛生署網頁 - 牙科診所、胸肺服務診所、提供皮膚科服務的診所及胸肺服務 X 光中心(時為 2022 年 11 月)；醫院管理局網頁 - 所有中西區普通科門診診所(時為 2022 年 11 月)

8 潛在社會影響初步評估及紓緩措施

潛在社會影響

- 8.1 發展項目估計將影響約 96 個住戶，涉及約 200 人。據非滋擾性調查及現場觀察所見，項目範圍內約有 17 個地舖，亦有部份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經營者數目。
- 8.2 擬議重建能給予受影響住戶改善居住環境的機會，亦可改善該遊樂場與鄰近地區的可達性。發展項目將提供約 150 平方米的樓面面積作政府、機構或社區設施及一個約 155 平方米的新公眾休憩用地，連接皇后大道西及該遊樂場，以改善該遊樂場的通透性及提升整個公共空間與鄰近地區的連接性和行人暢達性。
- 8.3 若發展項目落實執行，發展項目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，發展項目較易影響長者、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。當發展項目落實進行時，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。在進行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、有殘疾人士的家庭或新移民等居民憂慮重建影響工作、生計及社區網絡等方面。
- 8.4 此外，若項目落實執行，於工程施工期間，或會對周邊居民造成缺期的噪音滋擾及不便。

紓緩措施

- 8.5 當發展項目實施時，受發展項目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。此外，一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為發展項目內受影響而需要協助的住戶及商戶提供適當的協助。社區服務隊向「市區更新基金」的董事局負責，運作完全獨立於市建局。

- 8.6 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。
- 8.7 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。
- 8.9 若發展項目實施，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

- 8.10 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。
- 8.11 市建局會在發展項目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特惠津貼，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。

- 8.12 根據《市區重建策略》，市建局亦會從體恤角度向符合資格的出租住宅長者業主並在特殊情況下提供津貼，例如依靠出租物業維持生計的長者業主。
- 8.13 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、或根據其租住單位的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。
- 8.14 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。
- 8.15 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 8.13 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單位。

適用於非住用處所的補償政策

- 8.16 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，以代替特惠津貼及下段提及的營商特惠津貼。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的百分之十的特惠津貼，以較高者為準。此外，如業主：i) 於凍結人口調查日及之後一直將其物業維持空置；ii) 在市建局提出首次收購建議的有效期內接受有關收購建議；及 iii) 將其受影響物業交吉出售予市建局，將可獲發金額相等於其物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼。

- 8.17 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或相當於地政總署在政府收回物業時提供的現行特惠津貼，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。
- 8.18 根據《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，如類似 C&W-005（海味商店）的政策¹，市建局會根據第二階段社會影響評估的調查結果及視乎商舖營運者的需求，考慮作出特別的安排。

措施及政策檢討

- 8.19 發展項目的物業收購、安置及特惠津貼政策將會根據發展項目作出收購建議時既定的政策。政策在市建局網頁詳細列出，並會在發展項目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。
- 8.20 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項目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項目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。

¹ 市建局曾為 C&W-005 項目海味商戶本地店舖提供安排，協助在該項目範圍內地舖經營海味及相關業務的合資格非住宅物業自用業主直接經營者及租戶直接經營者，租用在將來完成重建後該項目內之店舖。

9 總結

- 9.1 重建項目無可避免令社區及居民有所得失，對居民、商舖經營者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，但部份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受影響居民、商舖經營者及其員工的各项關注及社會影響。
- 9.2 第一階段社會影響評估概述了發展項目的現況。市建局根據過往推行同類規模及背景項目的經驗，預期發展項目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、分析受影響住戶的需要及評估需就紓緩主要負面社會影響而作出的安排。
- 9.3 發展項目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項目按《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。大部份地下商業活動在區內十分普遍，商舖經營者將可於附近尋得適當地點繼續經營。第二階段社會評估亦會分析受影響非住用佔用人的需要。
- 9.4 為實踐以「規劃主導」及「地區為本」的規劃模式全面推行市區更新，實行發展項目時將會：
- i. 崇慶里兒童遊樂場（該遊樂場）（約 650 平方米）現時位於一個相對「內陸」的位置，被周邊樓宇包圍，能見度和可達性有限。市建局希望透過重建 (R1)，重整發展項目內土地，於發展項目內闢設一個約 155 平方米的新公眾休憩用地，連接及打通該遊樂場至皇后大道西，以提升該遊樂場的可達性及通透性。同時，發展項目內的新公眾休憩用地將與該遊樂場發揮協同效應，改善遊樂場的可達性及使這較內陸的遊樂場更多人使用。
 - ii. 藉著上述重整的契機提供新的公眾休憩用地，並利用活化 (R4) 的市區更新方法為毗鄰的崇慶里兒童遊樂場進行改善工程，提升該遊樂場現有設施水平及設計，使兩者連同毗連的市建局崇慶里 / 桂香街發展項目 (C&W-005) 內的休憩用地，形成整體化的休憩空間，達致一體化的綠化休憩及康樂設施，提供優質休憩設施及環境。

- iii. 根據初步設計，發展項目將提供約 186 個單位，並附設商業 / 零售設施，以及非住用樓面面積約 150 平方米的政府、機構或社區設施。

9.5 上述透過融合重建及活化的市區更新方法，將會締造一個更「以人為本」的社區，長遠改善城市環境，為社區、居民及環境帶來更大裨益。

市區重建局
2022 年 12 月