

市區重建局發展計劃

根據市區重建局條例第 25(3) 條擬備



洗衣街 / 花墟道

發展計劃

YTM-013

第二階段社會影響評估

2024年4月

目次

1	引言.....	1
2	背景.....	3
3	人口及住戶特點.....	7
4	社會經濟特點.....	12
5	住屋意願.....	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.....	28
11	對商戶的影響.....	31
12	受影響休憩用地、康樂設施及政府、機構或社區設施.....	40
13	紓緩措施.....	41

附錄 I 發展計劃內的地下處所照片（包括已受訪及未受訪單位）

圖目錄

圖 2.1	位置圖及地盤名稱的界線
圖 2.2	住戶對重建計劃的意見
圖 3.1	140 個成功調查之原圖則單位的分間百分比
圖 3.2	人口金字塔
圖 4.1	住戶每月收入（港幣）
圖 4.2	香港特別行政區居留身份
圖 4.3	現址居住年期
圖 5.1	住戶的居住身份
圖 5.2	自住業主對新居所地點之意向
圖 5.3	自住業主對新居所單位面積之意向
圖 5.4	自住業主對新居所樓齡之意向
圖 5.5	租戶對新居所之意向
圖 6.1	受影響居民的就業狀況
圖 8.1	自住業主及租戶對社區網絡的關注事項
圖 9.1	學生的教育程度

- 圖 9.2 上學單程交通費用
- 圖 9.3 上學單程旅程時間
- 圖 10.1 長者對居住環境的期望
- 圖 11.1 商舖營運者的佔用身份
- 圖 11.2 業務性質
- 圖 11.3 受訪商舖營運者表示的非住用單位面積
- 圖 11.4 商舖營運者對重建計劃的意見
- 圖 11.5 花店營運者對重建計劃的意見
- 圖 11.6 商舖營運者的營業年期
- 圖 11.7 商舖營運者於現址經營的原因
- 圖 11.8 商舖營運者對搬遷重置的關注事項

表目錄

- 表 2.1 發展計劃內的樓宇街號及地塊
- 表 2.2 住戶凍結人口調查及社會影響評估調查結果
- 表 3.1 發展計劃的人口及住戶特點
- 表 3.2 原圖則單位分間狀況及住戶數目
- 表 3.3 居民年齡分布
- 表 3.4 住戶人數分布
- 表 4.1 住戶收入分布
- 表 6.1 就業人士的工作地點分布
- 表 7.1 預期就業及經濟狀況影響
- 表 8.1 預期社區網絡影響
- 表 10.1 長者分布
- 表 11.1 發展計劃內的商舖營運者數目
- 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
- 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
- 表 13.1 社區服務隊聯絡的服務使用者分類
- 表 13.2 社區服務隊聯絡的服務使用者面對的困難或查詢性質
- 表 13.3 查詢服務收到的問題性質
- 表 13.4 「住宅租客體恤援助計劃」特別特惠津貼計算方法
- 表 13.5 營商特惠津貼計算方法

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」。本評估為洗衣街／花墟道發展計劃（發展計劃）的第二階段社會影響評估。
- 1.2 市建局於 2024 年 3 月 15 日根據《市區重建局條例》第 25 條刊憲開展洗衣街／花墟道發展計劃（YTM-013）。第一階段社會影響評估已於發展計劃開展後供公眾查閱。
- 1.3 第二階段社會影響評估是以 2024 年 3 月 15 日至 17 日所進行的凍結人口調查，以及其後在 2024 年 3 月 29 日或之前所進行的預約家訪及舖訪所收集的實際數據及意見而撰寫。
- 1.4 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：
- 受建議計劃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；
 - 建議計劃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。

- 1.5 救世軍獲「市區更新基金」委任為發展計劃的市區重建社區服務隊（社區服務隊），其職責是為受計劃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。
- 1.6 發展計劃位於由市建局開展並於 2022 年發表的《油麻地及旺角地區研究》（《油旺研究》）的研究範圍之內。發展計劃是市建局完成《油旺研究》後，首個按照《油旺研究》所制訂的《市區更新大綱發展概念藍圖》而啟動的項目。根據《油旺研究》，發展計劃將帶動建設「旺角東 — 水渠道城市水道」發展節點，集購物與社會／文化、古蹟、休閒及康樂景點於一體，並成為旺角東的「社會經濟活動焦點」。

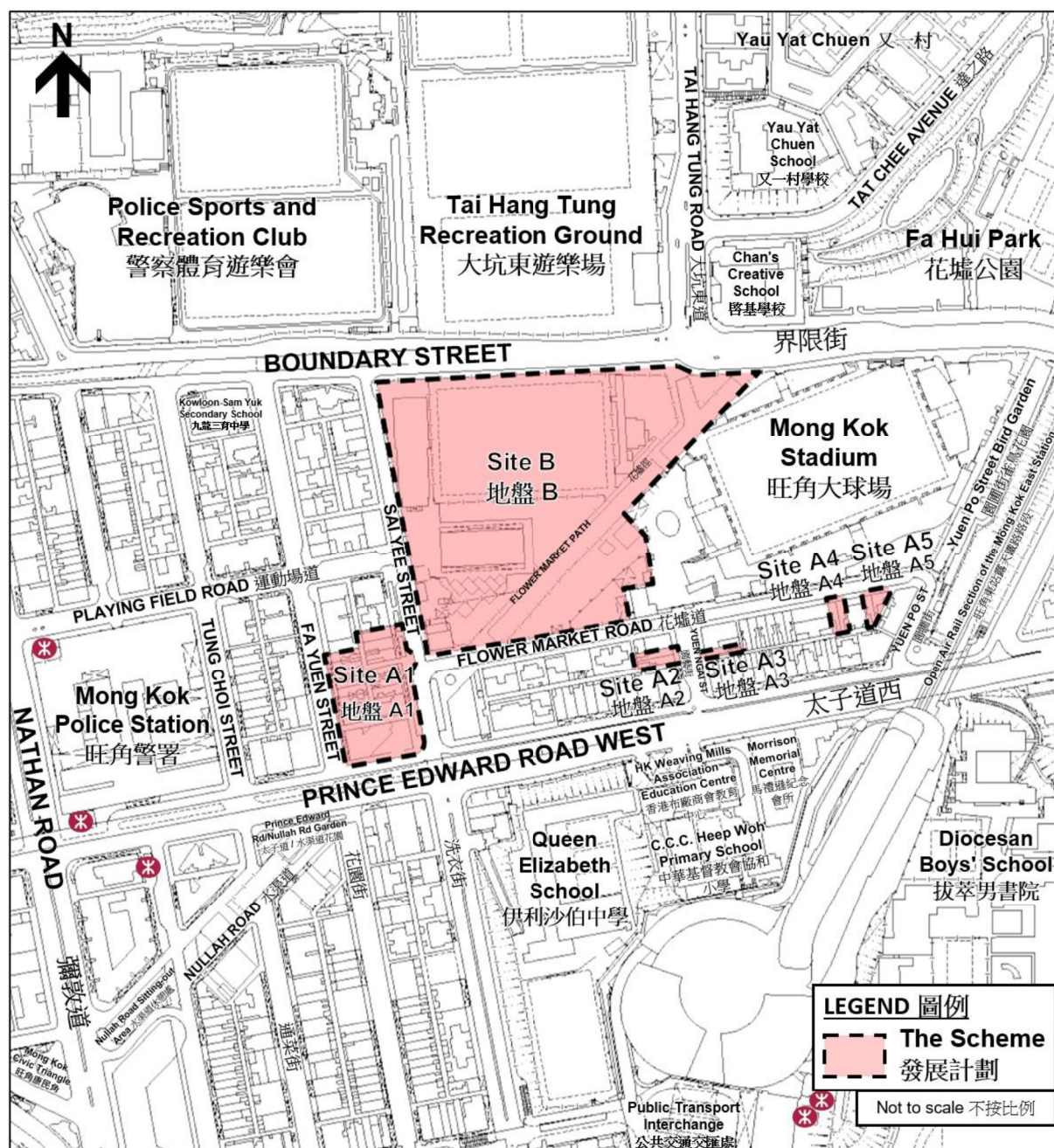
2 背景

2.1 發展計劃位於油尖旺區。該計劃地盤總面積約為 29,315 平方米，分為地盤 A 及地盤 B。地盤 A 由五個分區組成，分別為地盤 A1 至 A5。地盤 A1 大概東面毗連洗衣街、南面毗連太子道西、西面毗連花園街、及北面毗連現有建築物。地盤 A2 和 A3 為兩個毗連園藝街的小型地盤。地盤 A4 和 A5 則是另外兩個毗連花墟道的小型地盤。地盤 B 大概東面毗連旺角大球場、南面毗連花墟道、西面毗連洗衣街、及北面毗連界限街。表 2.1 羅列了各地盤所包括的樓宇街號及地塊。圖 2.1 展示了發展計劃的位置圖及地盤名稱。

表 2.1 發展計劃內的樓宇街號及地塊

地盤	地盤名稱	包括：
A	A1	<ul style="list-style-type: none"> 花園街 222G – 222H 號及 224 – 230 號（雙數）； 太子道西 152A – 152D 號； 洗衣街 215 – 227 號（單數）； 及若干政府土地上的後巷及周邊的公共行人路。
	A2	<ul style="list-style-type: none"> 園藝街 1 – 3 號（單數）；及 地盤範圍內周邊的公共行人路。
	A3	<ul style="list-style-type: none"> 園藝街 2 號；及 地盤範圍內周邊的公共行人路。
	A4	<ul style="list-style-type: none"> 花墟道 58 – 60 號（雙數）；及 地盤範圍內周邊的公共行人路。
	A5	<ul style="list-style-type: none"> 花墟道 66 – 68（雙數）；及 地盤範圍內周邊的公共行人路。
B	B	<ul style="list-style-type: none"> 界限街遊樂場； 界限街一號及二號體育館； 洗衣街兒童遊樂場； 界限街小園地； 康樂及文化事務署（康文署）界限街苗圃； 洗衣街（花墟道）垃圾收集站； 洗衣街公廁； 中華電力有限公司界限街室內運動場變電站； 整條花墟徑；及 地盤範圍內周邊的公共行人路。

圖 2.1 位置圖及地盤名稱



凍結人口調查

2.2 截至 2024 年 3 月 29 日，發展計劃的凍結人口調查成功訪問了合共 149 個住戶及 56 個商戶。表 2.2 羅列了凍結人口調查及社會影響評估調查的結果。第 11 章將闡述商舖營運者的凍結人口調查及社會影響評估調查結果。

2.3 在 149 個受訪住戶當中，共有 132 個住戶完成了整份或部份社會影響評估問卷，有 5 個住戶沒有或拒絕回應社會影響評估問卷，另有 12 個住戶未有交回問卷。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分問題，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 2.2 住戶凍結人口調查及社會影響評估調查結果
(截至 2024 年 3 月 29 日)

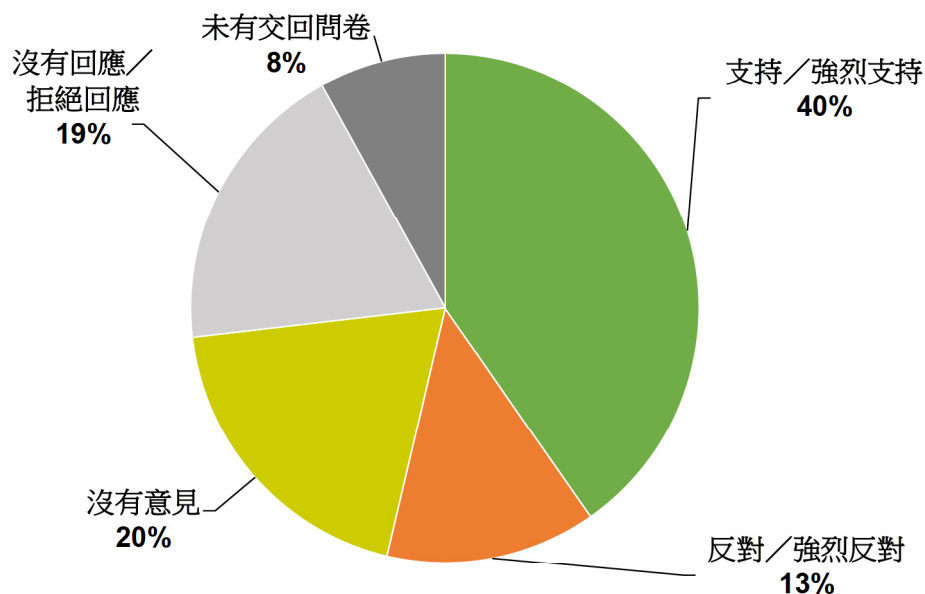
	住戶數目
凍結人口調查中的受訪住戶	149
回應社會影響評估問卷的分類	
已經回應整份或部份社會影響評估問卷的住戶	132
沒有回應社會影響評估問卷的住戶	5
未有交回社會影響評估問卷的住戶	12
總計	149

2.4 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。

住戶對重建計劃的意見

2.5 如圖 2.2 所示，在 149 個受訪住戶當中，有 40 個住戶（共約 27%）沒有回應／拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。在餘下的住戶當中，有 60 個住戶（約 40%）強烈支持或支持重建計劃，亦有 20 個住戶（約 13%）強烈反對或反對發展計劃。餘下的 29 個住戶（約 20%）則表示對重建計劃沒有意見。調查所收集的意見只反映受訪住戶對重建計劃的初步意見，並不代表業主對出售或不出售其物業的意向。

圖 2.2 住戶對重建計劃的意見
(截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 149 個住戶)



住戶對現時居住環境的意見

- 2.6 在 149 個受訪住戶當中，分別約有 38% 及 37% 的受訪住戶表示其單位經常或間中受到噪音及滲水／漏水影響。另外，分別約有 32% 及 28% 的受訪住戶表示其單位受到室外空氣污染／空氣質素欠佳及石屎剝落影響。就居住環境方面，亦分別約有 25% 及 21% 的受訪住戶表示樓宇公共地方衛生欠佳及有陌生人出入。

3 人口及住戶特點

3.1 除特別註明外，本評估所提及的全港平均數字均參考了 2021 年人口普查以及最新可用的相關數據作比較及分析。

3.2 根據核准一般建築圖則，發展計劃內共有 154 個住宅單位（原圖則單位）。表 3.1 顯示發展計劃內的人口及住戶特點。

表 3.1 發展計劃的人口及住戶特點（截至 2024 年 3 月 29 日）

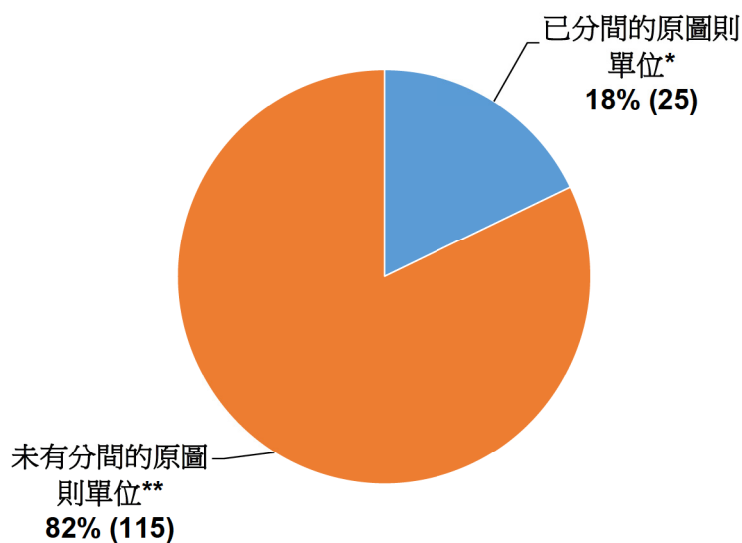
受訪住宅原圖則單位數目		140 個單位
實際用作住宅用途的受訪單位數目		162 個單位 註 1
住戶數目		149 個住戶 註 2
人口		359 人 註 2
平均住戶人數		每戶約為 2.4 人； 較全港相關數字每戶 2.7 人稍低。
同屋共住戶數	（甲）居住於實際受訪單位之住戶	約 0.92（149 戶 / 162 個單位）
	（乙）居住於已分間的住宅原圖則單位之住戶	約 2.52（53 戶 / 21 個單位）

註 1：當中包括未有分間的原圖則單位、分間單位及天台構築物。

註 2：發展計劃內共有 4 個受訪空置住戶，合共 4 個住戶成員。本評估報告包含了他們的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，其同屋共住戶數為約 0.92（149 戶 / 162 單位），與全港永久私人住宅的同屋共住戶數相若，即 1.00。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。從圖 3.1 上可見，在 140 個受訪住宅原圖則單位當中，有 25 個單位（約 18%）已被分間。在這 25 個單位中，有 21 個單位被分間作用住宅用途，當中包含了 53 個住戶。若根據這 53 個住戶所居住的 21 個原圖則單位以計算同屋共住戶數，其同屋共住戶數則為約 2.52。

圖 3.1 140 個成功調查之住宅原圖則單位的分間百分比
(截至 2024 年 3 月 29 日)



* 包括 4 個受訪用作非住宅用途的已分間住宅原圖則單位。

** 共 115 個受訪未有分間的住宅原圖則單位，包括 91 個單位作住宅用途及 24 個單位作非住宅用途。

3.4 表 3.2 顯示發展計劃內原圖則單位的分間狀況及住戶數目。

表 3.2 原圖則單位分間狀況及住戶數目 (截至 2024 年 3 月 29 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	91	91	89 註 1 及 2
	(乙) 已分間 (分間成具獨立設施之分間單位)	21 註 3	55 註 4 及 5	53 註 4 及 5
	小計	112	146	142
成功調查用作非住宅用途的住宅原圖則單位		28 註 6	不適用	不適用
成功調查用作住宅用途的天台構築物 (非原圖則單位)		不適用	10 註 7	1 註 7
未能進行調查的住宅原圖則單位		14	不適用	不適用
住宅原圖則單位總數		154	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 (分間成具獨立設施之分間單位)	2	6	6
	小計	非住宅: 2	6	6
總計		不適用	162	149

註 1: 1 個住戶佔用了 2 個未有分間的住宅原圖則單位。另 1 個住戶佔用了 1 個未有分間住宅原圖則單位及 1 個已分間的原圖則單位作住宅用途。

註 2: 包括 1 個佔用了 1 個未有分間的住宅原圖則單位作住宅及非住宅用途 (混合用途) 的住戶 / 商舖營運者。

註 3: 不包括 4 個成功調查但只用作非住宅用途的已分間住宅原圖則單位; 包括 3 個在天台層作住宅用途的住宅原圖則單位。

註 4: 1 個住戶佔用了 2 個已分間單位。另 1 個住戶佔用了 1 個已分間的原圖則單位及 1 個天台構築物作住宅用途。

註 5: 包括 1 個佔用了 1 個位於住宅原圖則單位的已分間單位作住宅及非住宅用途 (混合用途) 的住戶 / 商舖營運者。

註 6: 包括 24 個未有分間作非住宅用途的原圖則單位及 4 個已分間作非住宅用途的原圖則單位。

註 7: 1 個住戶佔用了 1 個天台構築物。9 個天台構築物被 7 個佔用了 7 個上層單位作住宅用途的住戶所佔用。

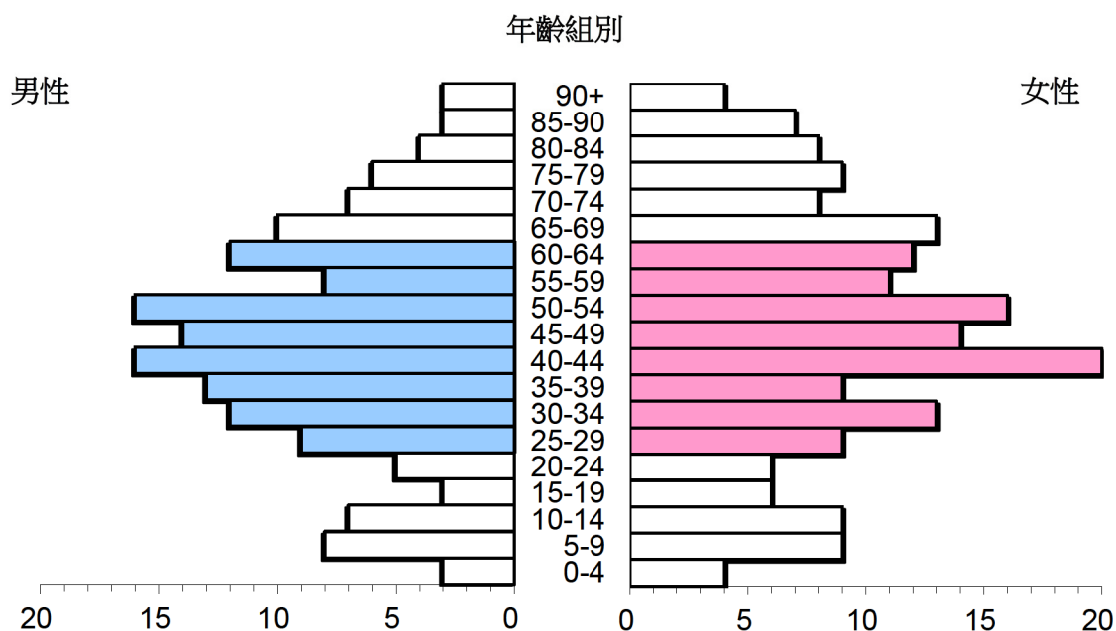
人口

3.5 截至 2024 年 3 月 29 日，凍結人口調查共登記了 359 位居民，當中男性佔 163 人，女性則佔 193 人，另有 3 位居民未有提供性別資料。男性與女性的居民人口比率為 84 比 100。表 3.3 及圖 3.2 分別顯示了發展計劃內受訪居民的年齡分布，當中有 13 人（約 4%）未有提供年齡資料。從表 3.3 可見發展計劃內的居民年齡分布與全港相關數字的分布相若。

表 3.3 居民年齡分布（截至 2024 年 3 月 29 日）

年齡組別	發展計劃內	全港	比較
0-14（兒童）	11%	10%	相若
15-24（青年人）	6%	8%	稍低
25-64（經濟活躍年齡組）	57%	60%	稍低
65+（長者）	23%	22%	相若
沒有提供年齡資料	3%	不適用	不適用
總計	100%	100%	不適用

圖 3.2 人口金字塔（截至 2024 年 3 月 29 日）



3.6 表 3.4 顯示了住戶人數分布。發展計劃內的一人住戶比例較全港水平高。第 5 章及第 13 章將詳述住戶的住屋需要。

表 3.4 住戶人數分布 (截至 2024 年 3 月 29 日)

住戶人數	發展計劃內	全港	比較
0 (空置)	0%	不適用	不適用
1	36%	21%	較高
2	25%	31%	較低
3	12%	24%	較低
4	19%	15%	較高
5	5%	6%	相若
6 或以上	3%	3%	相同
總計	100%	100%	不適用

4 社會經濟特點

住戶收入

4.1 圖 4.1 及表 4.1 顯示計劃範圍內的住戶收入。

圖 4.1 住戶每月收入（港幣）（截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 149 個住戶）

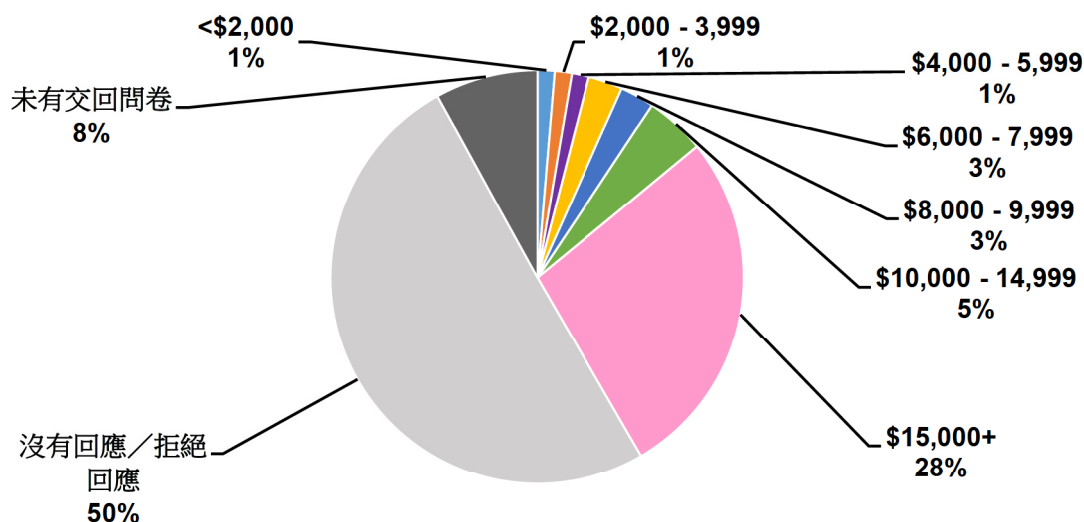


表 4.1 住戶收入分布（截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 149 個住戶）

	發展計劃內	全港	比較
住戶每月收入低於港幣 10,000 元	9%	20% ¹	較低
住戶每月收入低於港幣 4,000 元	2%	6% ¹	較低
現正接受綜合社會保障援助（綜援）	4% (6 個住戶)	7% ² (2024 年 3 月)	較低

¹ 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（2023 年 10 月至 12 月）

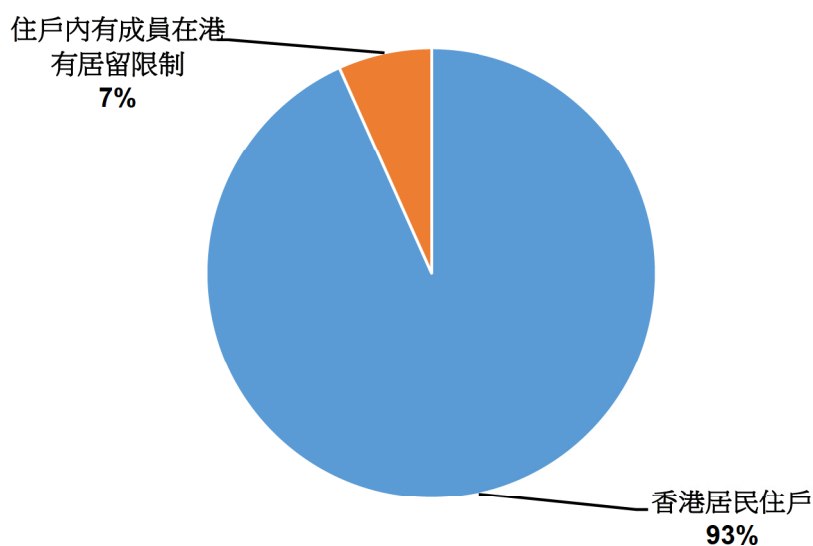
² 資料來源：社會福利署新聞稿 - 二〇二四年二月份領取綜援個案數字
政府統計處網頁 - 家庭住戶統計數字（2023 年 11 月至 2024 年 1 月）

4.2 從表 4.1 上可見，發展計劃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。市建局自計劃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 13 章。

居留身份

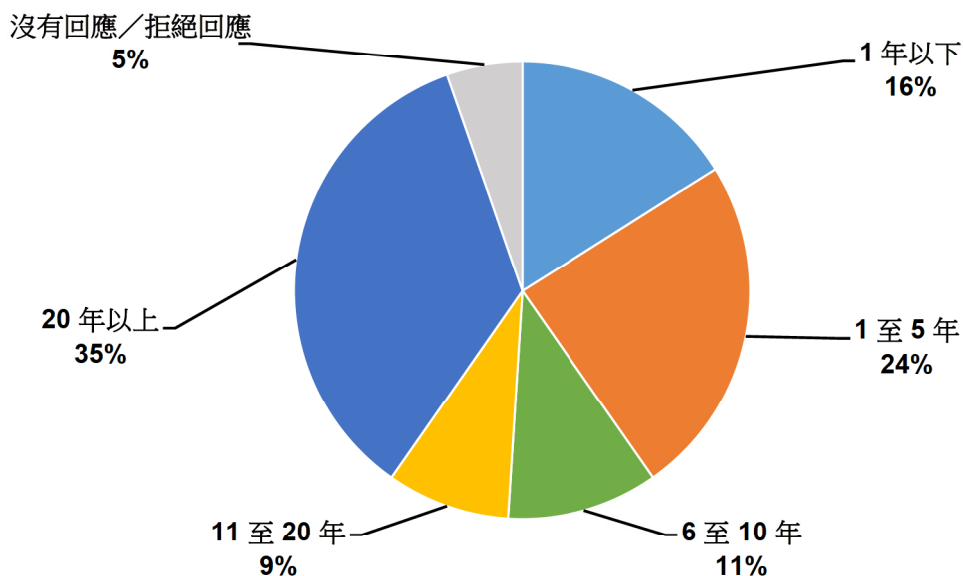
4.3 從圖 4.2 上可見發展計劃內有 10 個住戶（約佔 149 個受訪住戶的 7%）內有成員表示在港有居留限制，當中包括 14 位在港有居留限制的居民。這些住戶可能因而不符合資格入住香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）提供的出租公屋。倘若社區服務隊評估個別住戶有特殊情況及真正住屋需要，市建局會考慮從體恤的角度向有關住戶提供安置安排。若有需要，市建局及社區服務隊亦會協助受影響住戶從私人市場尋找租金可負擔的合適居所。

圖 4.2 香港特別行政區居留身份
（截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 149 個住戶）



4.4 圖 4.3 顯示受訪住戶的現址居住年期。發展計劃內共有 52 個住戶（約 35%）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 3 月 29 日受訪的 149 個住戶）



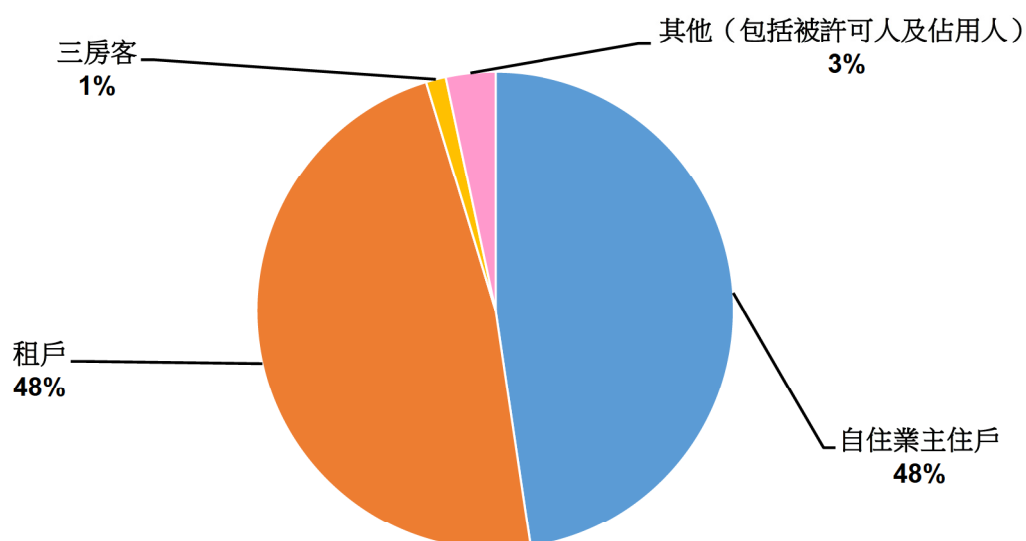
4.5 為了緩解可能構成的不便，市建局會根據《市區重建策略》為合資格自住業主提供「樓換樓」選擇。市建局亦會視乎安置單位的供應，於切實可行的情況下盡可能為合資格租戶編配至位於油尖旺區或鄰近地區的安置單位。另外，社區服務隊將為住戶提供導向服務及舉辦居民聚會，幫助有需要的居民適應新環境。詳情請參閱第 5 章及第 13 章。

5 住屋意願

5.1 圖 5.1 顯示發展計劃內住戶的住用身份³，當中包括了 71 個自住業主住戶（約 48%）及 78 個租戶（約 52%）（包括租客、三房客，而其他類別住戶亦歸納作租戶以便分析）。如計劃獲行政長官會同行政會議核准執行，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，除了 4 個位於洗衣街 215 – 221 號（單數）天台層的核准原圖則單位外（3 個住宅原圖則單位，1 個非住宅原圖則單位），其餘位於發展計劃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，發展計劃內共發現 10 個天台構築物。這些天台構築物並非核准原圖則單位，懷疑是違例搭建構築物。天台住戶的居住身份及賠償資格有待發展計劃獲核准後方能核實。天台住戶須同時符合入住房委會出租公屋單位的一般資格準則以及一些特定條件⁴，方可獲得安置。

圖 5.1 住戶的居住身份（截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 149 個住戶）



³ 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。

⁴ 相關特定條件已載於市區重建局網頁：

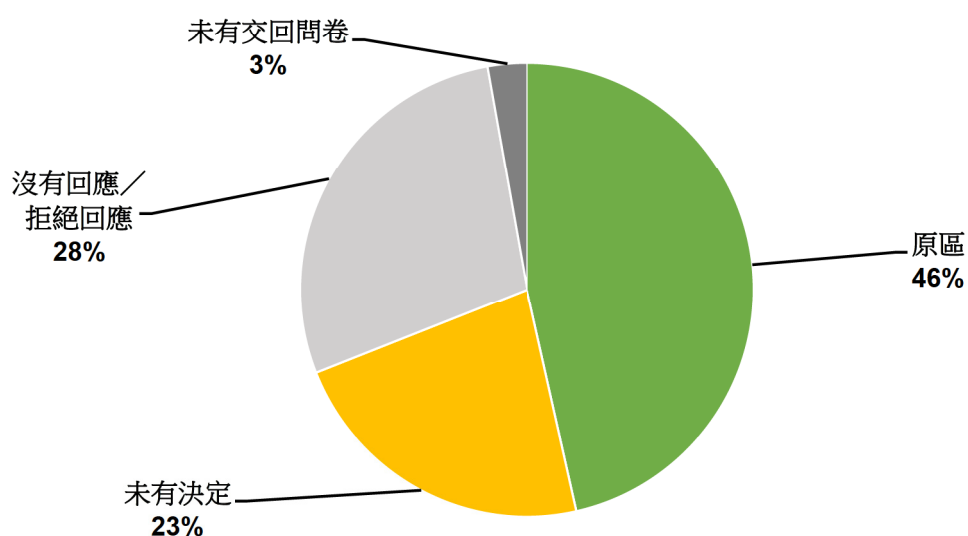
<https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/tenants-corner/rehousing-and-ex-gratia-allowance-policies>

安置需要及地點意願

受影響自住業主住戶 (截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 71 個住戶)

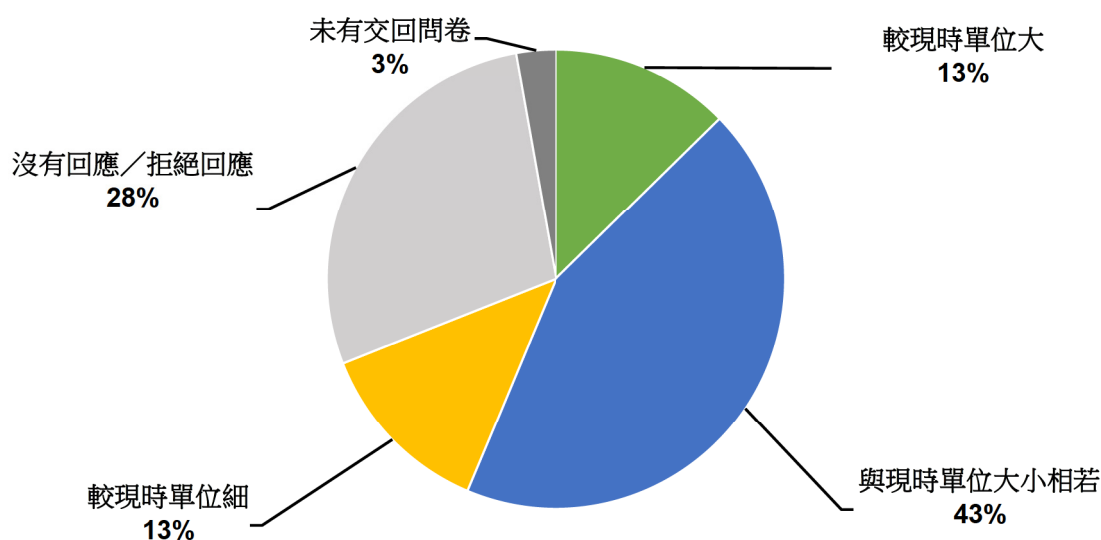
- 5.3 圖 5.2 顯示 71 個受訪自住業主對尋找新居所地點的意向。當中，有 33 個自住業主（約 46%）傾向於同區，即油尖旺區內尋找新居所，而其餘大部分受訪自住業主則尚未有決定，或沒有回應／拒絕回應。

圖 5.2 自住業主對新居所地點之意向
(截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 71 個自住業主住戶)



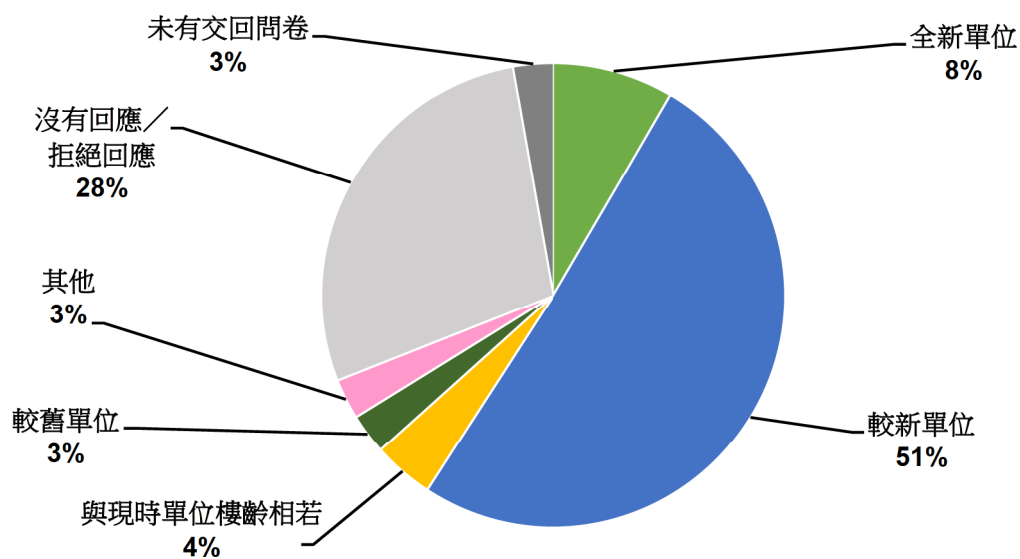
- 5.4 圖 5.3 顯示自住業主住戶對新居所單位面積之意向。約 43%（31 個受訪自住業主住戶）傾向尋找與現時單位大小相若的新居所。

圖 5.3 自住業主對新居所單位面積之意向
(截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 71 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，當中過半數自住業主住戶（36 個住戶或約 51%）表示希望遷至較新單位，另有 6 個住戶（約 8%）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 3 月 29 日受訪的 71 個自住業主住戶)

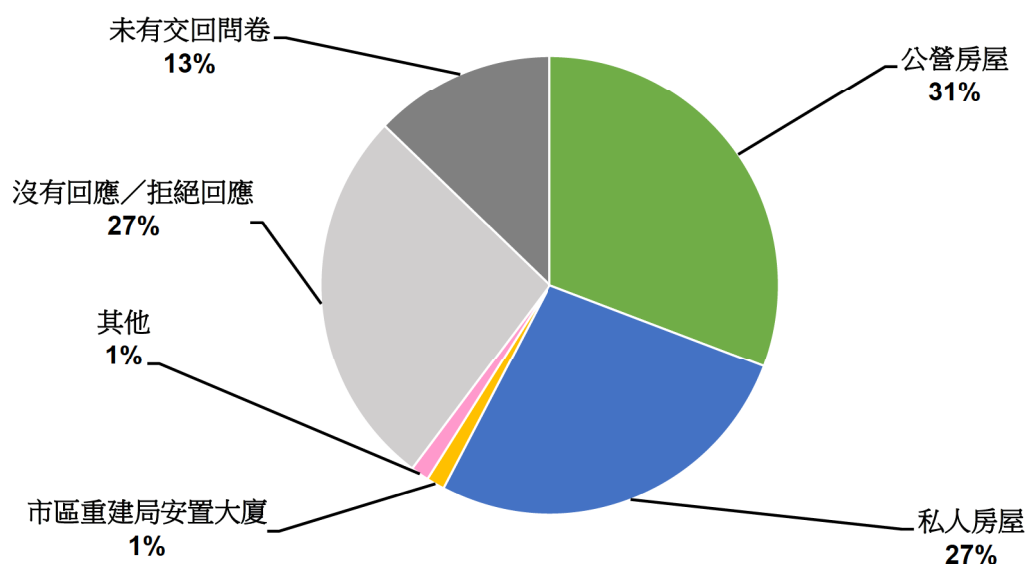


5.6 市建局如獲行政長官會同行政會議核准執行此發展計劃，將會向受影響業主提出收購其物業建議。自住住宅物業的收購價為住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），相信足以讓受影響自住業主於同區選擇單位面積相若及樓齡較新的單位居住。至於希望入住全新單位的自住業主，市建局會為合資格自住業主於市建局指定地盤/物業提供「樓換樓」選項，作為現金補償及特惠津貼以外的一個額外選擇。詳情請參閱第 13 章。

受影響租戶（截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 78 個住戶）

5.7 圖 5.5 顯示 78 個受訪租戶對新居所之意向，當中有 24 個租戶（約 31%）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 3 月 29 日受訪的 78 個租戶）



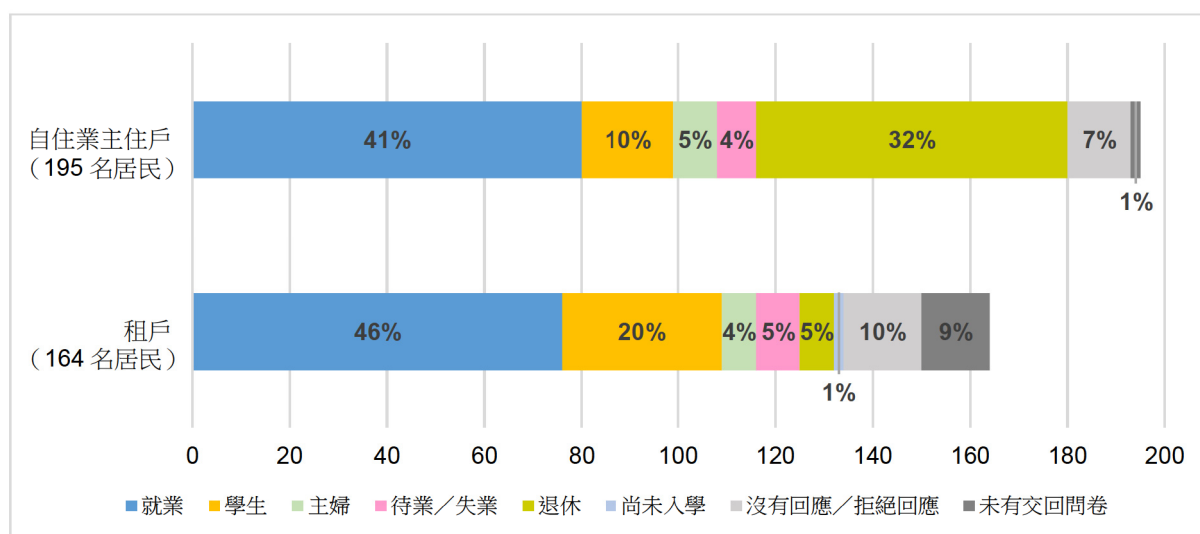
5.8 根據市建局與房委會及房協的協議，房委會及房協會向市建局提供其屋邨的公屋單位以安置符合入住公屋資格的租戶。市建局會與房委會及房協聯繫，預留單位應付潛在的安置需求。市建局會視乎安置單位的供應，於切實可行的情況下盡可能為合資格的租戶編配在油尖旺區或鄰近地區的安置單位。

6 就業狀況及工作地點

6.1 此章將分析受訪的 359 名居民的就業狀況及工作地點，當中包括 195 名自住業主住戶成員及 164 名租戶成員。

6.2 圖 6.1 顯示發展計劃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 3 月 29 日受訪的 149 個住戶中的 359 位居民)



6.3 發展計劃內的失業率約為 5%，高於 2023 年 12 月至 2024 年 2 月期間的全港經濟季節性調整的失業率 2.9%⁵。發展計劃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 如計劃獲行政長官會同行政會議批准並予以推行，市建局會根據既定補償政策向合資格受影響住戶提出補償建議。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 13 章將進一步闡述紓緩措施。

⁵ 資料來源：政府統計處網頁 – 二零二三年十二月至二零二四年二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 3 月 29 日受訪的 156 位就業人士)

	自住業主住戶中的就業人士 (80 位居民)	租戶中的就業人士 (76 位居民)
油尖旺區	34%	24%
深水埗區	10%	8%
九龍城區	3%	4%
黃大仙及觀塘區	8%	17%
港島	11%	15%
葵青及荃灣區	1%	5%
新界其他地區	5%	9%
無固定地點	12%	17%
香港以外地區	6%	0%
沒有回應 / 拒絕回應	10%	1%

6.6 調查發現，在原區（即油尖旺區）工作的在職居民比例較高。市建局明白對於現時於油尖旺區工作的在職租客，若被安置到遠離發展計劃的地區，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 表 7.1 顯示 71 個自住業主住戶及 78 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 3 月 29 日受訪的 149 個住戶）

		自住業主住戶 (71 個住戶)	租戶 (78 個住戶)
就業狀況	良好作用	1%	1%
	沒有影響	45%	45%
	負面影響	14%	19%
	沒有回應／拒絕回應	37%	22%
	未有交回問卷	3%	13%
經濟狀況	良好作用	6%	3%
	沒有影響	27%	22%
	負面影響	21%	36%
	沒有回應／拒絕回應	43%	27%
	未有交回問卷	3%	12%

7.2 就業狀況方面，大部分受訪住戶（約 45% 的自住業主住戶及約 45% 的租戶）認為擬議重建計劃不會影響其就業。至於認為會帶來負面影響（約 14% 的自住業主住戶及約 19% 的租戶），他們主要擔心重建會增加交通時間／支出、失去工作機會、難以確定新的居住地點及難以適應新的居住環境。較多租戶（約 19%）比自住業主（約 14%）住戶擔憂重建會為其就業狀況帶來負面影響。為了適切回應租戶的需要，市建局將於遷置時視乎當時安置單位的供應，盡力協助符合房委及房協公屋資格租戶編配到他們所選擇的地區。社區服務隊亦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。

- 7.3 經濟狀況方面，約 27%的自住業主及約 22%的租戶認為擬議重建不會影響其經濟狀況。另外，約 21%的自住業主及約 36%的租戶認為擬議重建對其經濟狀況帶來負面影響，其主要關注包括重建會增加生活開支及減少其積蓄和流動資金。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，自發展計劃開展以來，市建局於 2024 年 3 月 19 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計劃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，了解他們的需要並支援有需要人士。若發展計劃獲行政長官會同行政會議核准執行，合資格住戶會按當時政策獲得賠償。**第 13 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

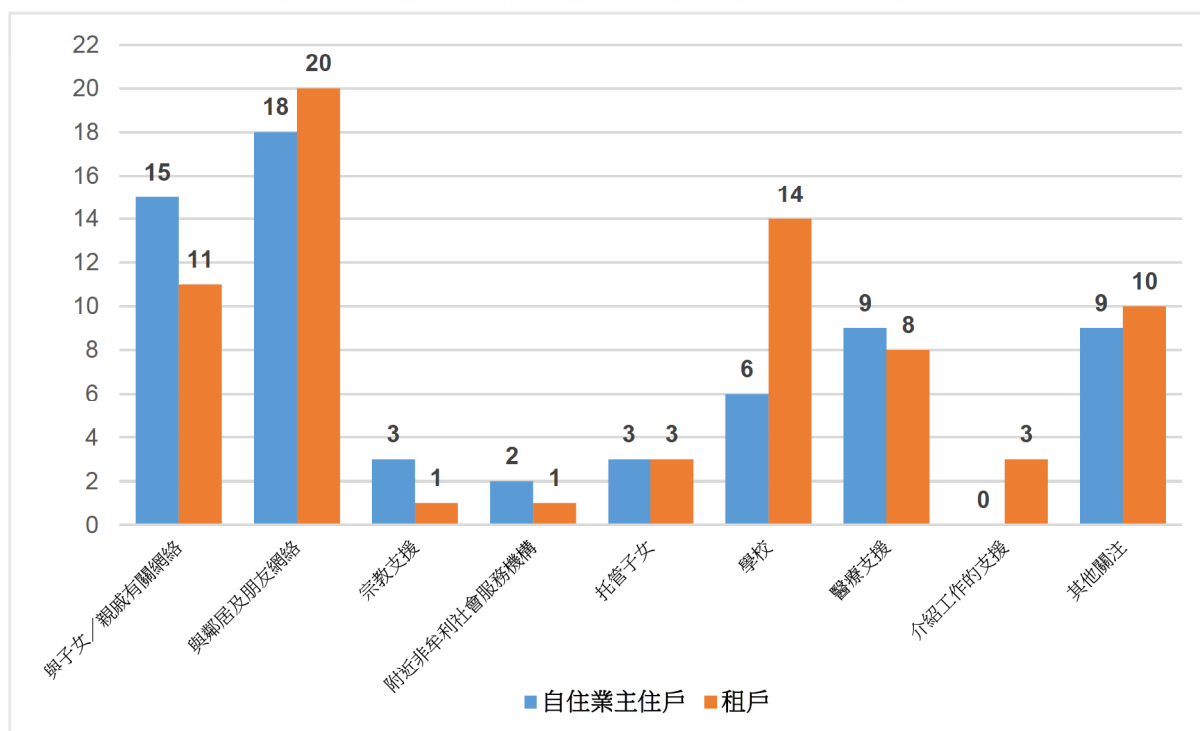
8.1 從表 8.1 上可見，約 44% 的受訪自住業主住戶及約 48% 的受訪租戶認為擬議重建將影響其社區網絡。與自住業主相比，較多租戶認為重建將影響其社區網絡。

表 8.1 預期社區網絡影響（截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 149 個住戶）

	自住業主住戶 (71 個住戶)	租戶 (78 個住戶)
沒有影響	32%	26%
有影響	44%	48%
沒有回應 / 拒絕回應	21%	13%
未有交回問卷	3%	13%

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 3 月 29 日）

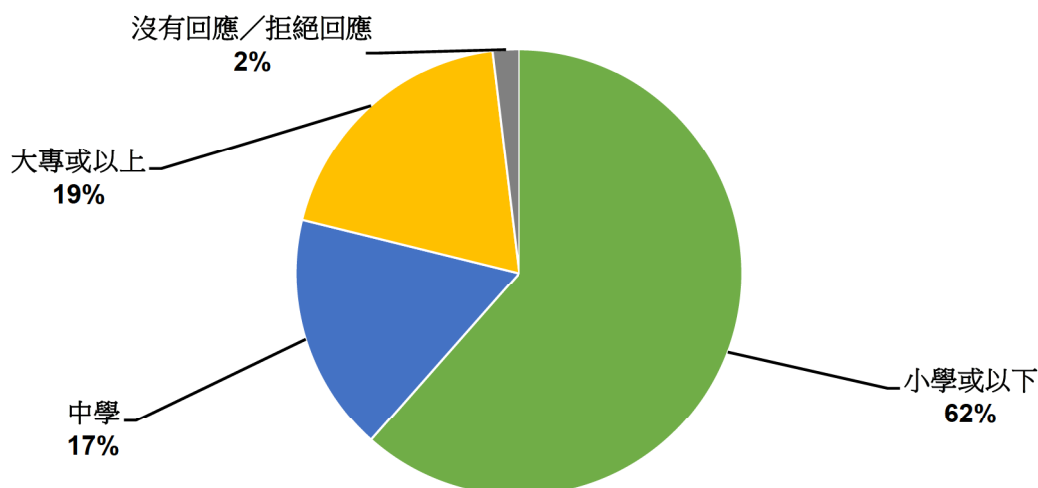


- 8.3 從圖 8.1 上可見，居民主要關注其與子女、親戚、朋友及鄰居的社區網絡。市建局及社區服務隊理解居民對遷置後需要建立或重建社區網絡感到困難。為了回應居民需要，市建局會為合資格自住業主提供自置居住津貼，讓自住業主在同區購買面積相若且樓齡較新的單位。市建局亦會為合資格自住業主提供「樓換樓」選擇，減低影響他們固有的社區網絡。租戶方面，若果租戶希望獲安排居住於親屬附近，市建局亦會視乎當時公屋單位供應及受影響居民的安置資格，盡量切實可行地為租戶提供所選擇地區的安置單位，以維持其社區網絡。
- 8.4 受訪居民亦關注學校及醫療等社區資源。社區服務隊會在安置前後為受影響居民舉行協助適應聚會，幫助居民適應新居及了解區內的各種社區資源，例如醫療、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 發展計劃內中共有 52 位在學學生，當中有 19 位來自自住業住戶（約 37%）以及有 33 位來自租戶（約 63%）的在學學生。圖 9.1 顯示了發展計劃內學生的教育程度。

圖 9.1 學生的教育程度（截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 52 位學生）



9.2 在 52 位受訪學生當中，有 22 位（約 42%）現於油尖旺區內原區就學，另有 12 位（約 23%）及 9 位（約 17%）分別於九龍其他地區及香港其他地區上學。至於餘下的學生，1 位（約 2%）表示沒有固定就學地點，1 位（約 2%）於香港以外地區上學，另有 7 位學生沒有回應/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，當中約 65% 的學生的單程交通費用不高於 10 元，約 88% 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 3 月 29 日受訪的 52 位學生)

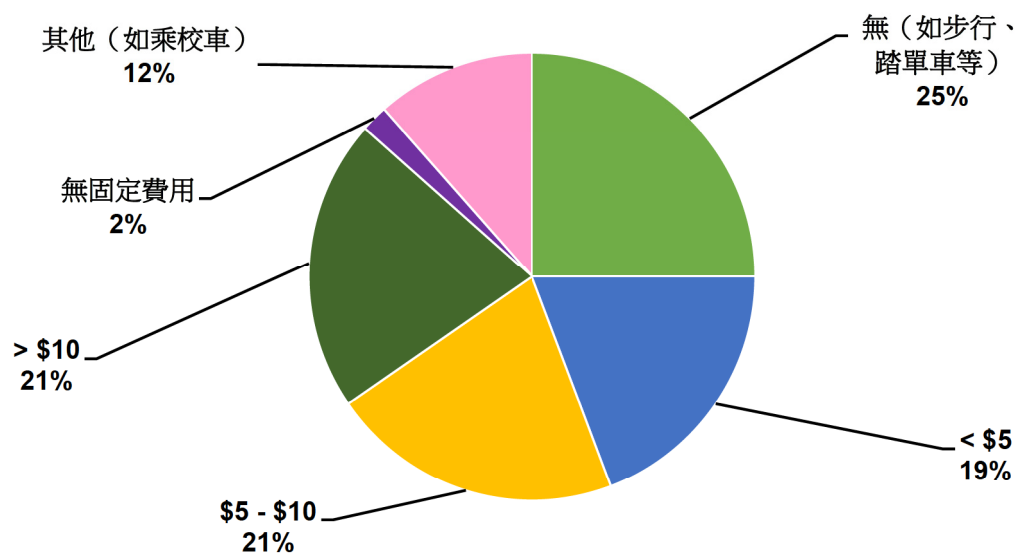
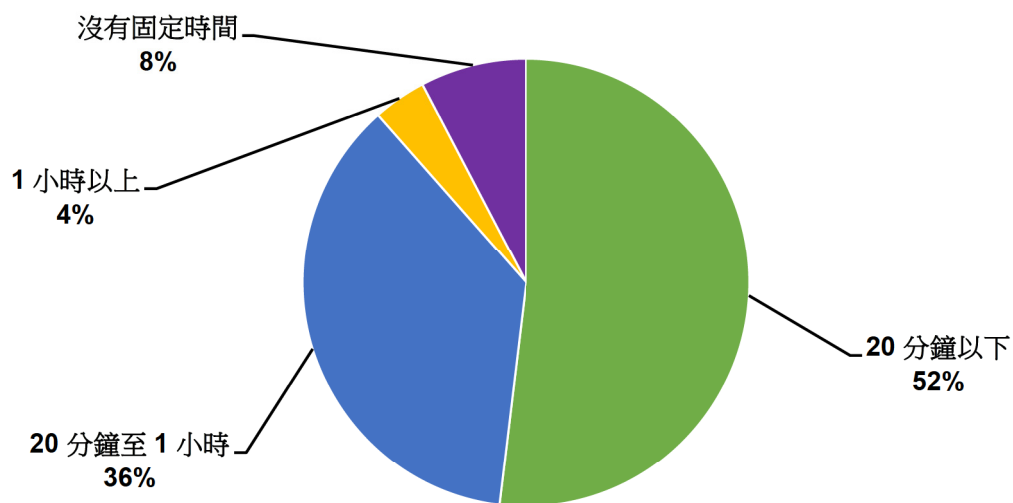


圖 9.3 上學單程旅程時間 (截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 52 位學生)



9.4 如圖 9.1 所示，在 52 位學生當中，有 32 位（約 62%）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問卷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 顯示發展計劃內的長者分布。

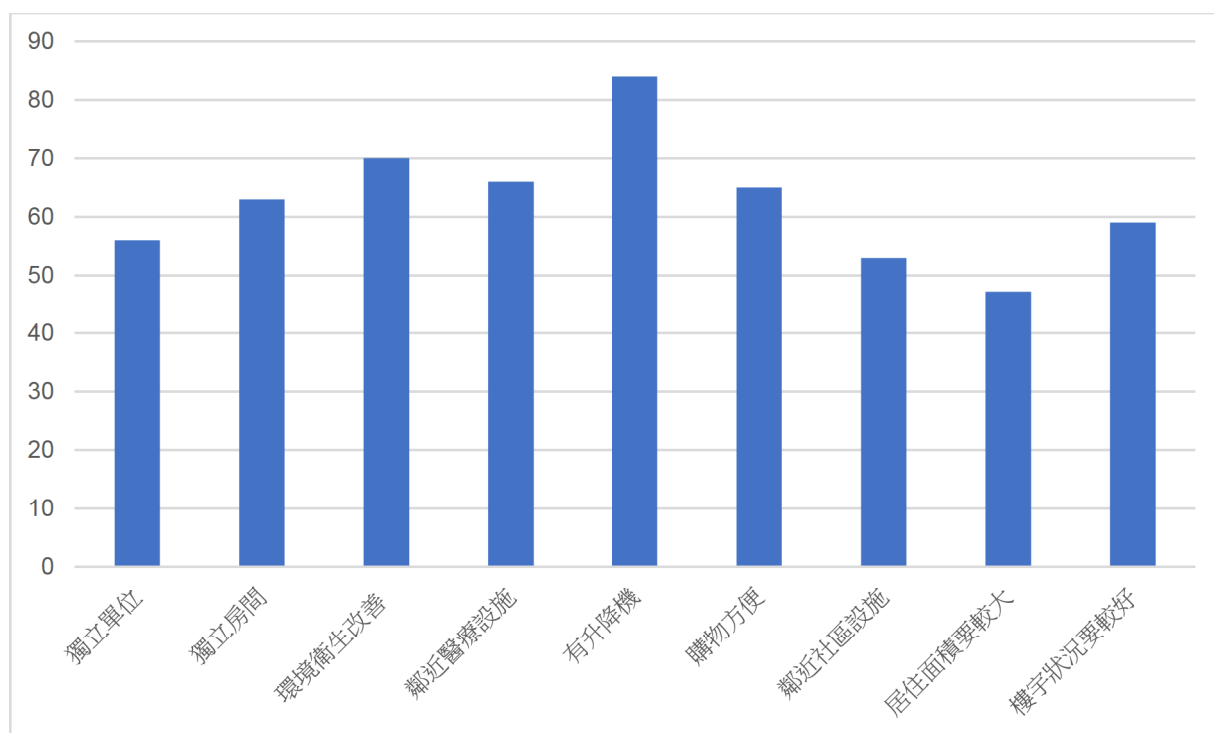
表 10.1 長者分布（截至 2024 年 3 月 29 日）

長者人口及住戶總數	
長者居民總數	82 人（約佔受訪居民總數的 23%）
有長者居住的住戶總數	54 個住戶（約佔受訪住戶總數的 36%）
住戶人數	
獨居長者	13 個住戶（13 位長者）
雙老住戶	7 個住戶（14 位長者）
其他	34 個住戶（55 位長者）
住用身份	
自住業主	46 個住戶（約佔受訪自住業住戶總數的 65%）
租戶	8 個住戶（約佔受訪租戶總數的 10%）

10.3 從表 3.4 及 10.1 上可見，發展計劃內的長者人口比例（23%）與全港水平（22%）相若。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 顯示了發展計劃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。

圖 10.1 長者對居住環境的期望 (截至 2024 年 3 月 29 日)



10.5 如圖 10.1 所示，發展計劃內的長者主要期望新居可有升降機服務。他們亦同時期望新居環境衛生改善、鄰近醫療設施、方便購物及有獨立房間。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 7 位殘疾人士（全來自自住業主住戶），約佔受訪 359 位居民中的 2%，其殘疾主要與輪椅出入及視覺障礙有關。這些居民主要關注醫療護理及輪椅設施。

單親家庭

10.7 調查亦發現了 9 個單親家庭，約佔受訪 149 個住戶中的 6%，當中包括 4 個自住業主住戶及 5 個租戶。這些家庭合共有 17 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單及並適時提供協助。

少數族裔

- 10.8 調查亦發現了來自 4 個住戶的 13 位少數族裔人士，約佔受訪 359 位居民中的 4%，低於油尖旺區（約 17%）及全港（約 8%）水平。
- 10.9 在受訪少數族裔人士當中，斯里蘭卡裔人士佔大多數，合計有 5 位，約佔受訪 359 位居民中的 1%，當中涉及 2 個住戶，即約佔受訪的 149 個住戶中的 1%。至於餘下的 8 位少數族裔人士，則包括 3 位泰國人、1 位美國人、及 4 位未有表明其族裔的居民。
- 10.10 在 4 個少數族裔住戶當中，只有 1 個為自住業主住戶，其餘 3 個住戶皆為租戶。當中 2 個少數族裔住戶預期重建會對其就業及經濟狀況帶來負面影響，而 3 個少數族裔住戶則預期重建會對其社區網絡帶來負面影響。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 3 月 19 日舉行兩場公眾簡報會，向居民簡介發展計劃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（包括泰語及英語等）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。若發展計劃獲行政長官會同行政會議核准執行，合資格住戶會按當時政策獲得賠償。**第 13 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。

11 對商戶的影響

11.1 根據凍結人口調查，發展計劃內有 56 位商舖營運者。根據核准一般建築圖則，發展計劃內共有 15 個非住宅原圖則單位。表 11.1 詳述發展計劃範圍內的非住宅用途單位及商舖營運者的數目。

表 11.1 發展計劃內的商舖營運者數目（截至 2024 年 3 月 29 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		13	16 註 1	12 註 2
成功調查而只用作住宅用途的非住宅原圖則單位		1	不適用	不適用
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		15	不適用	不適用
成功調查的住宅原圖則單位	只用作非住宅用途	28	40 註 3	31 註 4
	內有住宅及非住宅用途（包括已分間單位及作混合用途的單位）	3	5 註 5	4 註 6
成功調查用作非住宅用途的非原圖則單位	後巷構築物	不適用	3	3
	天台構築物	不適用	7	3 註 7
	前院構築物	不適用	7	2 註 8
	外牆構築物	不適用	1	1
總計		不適用	79	56

註 1： 13 個非住宅原圖則單位內有 16 個實際單位用作非住宅用途。

註 2： 4 位商舖營運者佔用了 8 個實際單位。

註 3： 28 個住宅原圖則單位內有 40 個實際單位用作非住宅用途。

註 4： 4 位商舖營運者佔用了 13 個實際單位。

註 5： 3 個住宅原圖則單位內有 5 個實際單位有作非住宅用途。

註 6： 2 位商舖營運者佔用了 2 個實際單位；2 位住戶／商舖營運者佔用了 2 個實際單位作住宅用途及非住宅用途（混合用途）；另 1 位商舖營運者佔用了 1 個實際單位及 2 個位於 1 個成功調查的住宅原圖則單位內實際單位作非住宅用途。

註 7： 3 位商舖營運者佔用了 3 個天台構築物；4 位商舖營運者佔用了 4 個天台構築物及 4 個位於非住宅原圖則單位內的實際單位。

註 8： 2 位商舖營運者佔用了 2 個前院構築物；4 位商舖營運者佔用了 5 個天台構築物及 5 個位於非住宅原圖則單位內的實際單位。

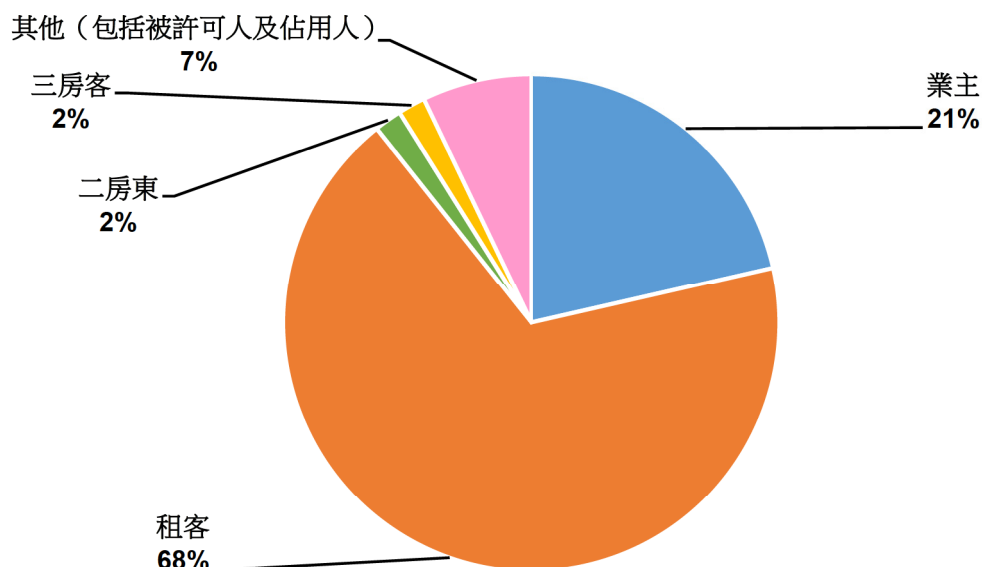
11.2 在 56 位受訪商舖營運者當中，有 35 位商舖營運者完成了整份或部份社會影響評估問卷，有 9 位商舖營運者沒有回應社會影響評估問卷，另有 12 位商舖營運者未有交回社會影響評估問卷。如商舖營運者沒有或拒絕回應整份社會影響評估問卷或問卷上部分問題，在分析該問題時會被歸類為「沒有回應／拒絕回應」。至於未有交回問卷的商舖營運者，則會被歸類為「未有交回問卷」。表 11.2 列出合共 56 位商舖營運者的調查結果。

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 3 月 29 日)

	商舖營運者數目
凍結人口調查中的受訪商舖營運者	56
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	35
沒有回應社會影響評估問卷的商舖營運者	9
未有交回社會影響評估問卷的商舖營運者	12
總計	56

11.3 如圖 11.1 上所示，在 56 位受訪商舖營運者當中，有 12 位（約 21%）是業主營運者，40 位（約 72%）是租客營運者（包括租客、二房東及三房客），另有 4 位（約 7%）為其他營運者（包括 2 位被許可人、1 位佔用人及 1 位其他佔用人）。

圖 11.1 商舖營運者的佔用身份（截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 56 位商舖營運者）

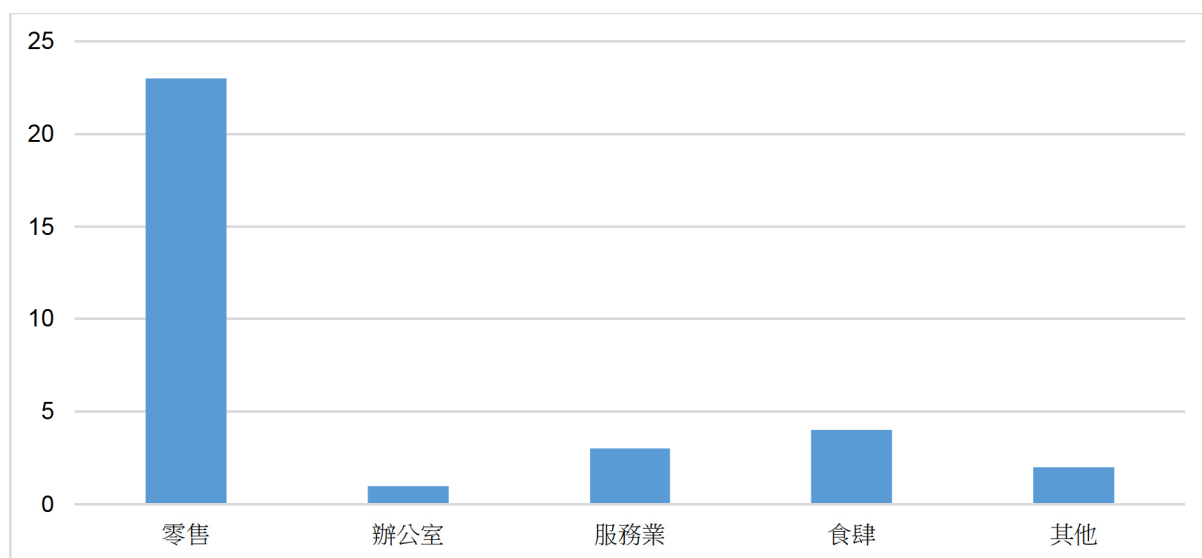


11.4 圖 11.2 顯示受訪商舖營運者的業務性質。發展計劃內商舖主要業務性質為「零售」、「服務業」及「食肆」。其中，23 位受訪營運者（約 41%）表示其業務屬「零售」性質。兩（2）位界定其業務為「其他」性質者則，分別為教會及曬相店。發展計劃內並無商舖營運者界定其業務為「工場」或「地區獨有行業」。

發展計劃內的花店營運者

11.5 考慮到發展計劃鄰近花墟，市建局根據截至 2024 年 3 月 29 日的凍結人口調查及社會影響評估問卷調查結果，在發展計劃內辨識到 28 位花店營運者，當中 3 位花店營運者經營了 6 間花店，合共提交了 6 張凍結人口調查問卷以提供相關店鋪資料。因此，這部份報告內容將以 31 位花店營運者（即代表 31 間花店）分析凍結人口調查及相關社會影響評估問卷的資料及意見。根據社會影響評估問卷內的回應，在 31 位花店營運者中，有 21 位界定其業務為「零售」，1 位界定為「辦公室」，其餘則「沒有回應／拒絕回應」或「未有交回問卷」。

11.6 在這 31 位花店營運者中，有 26 位花店營運者佔用了一共 18 個地面層的原圖則單位。三（3）位花店營運者佔用了 3 個位於前院及後巷的非原圖則構築物，而其餘 2 位花店營運者則佔用了上層 2 個原圖則單位。

圖 11.2 業務性質（截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 56 位商舖營運者）

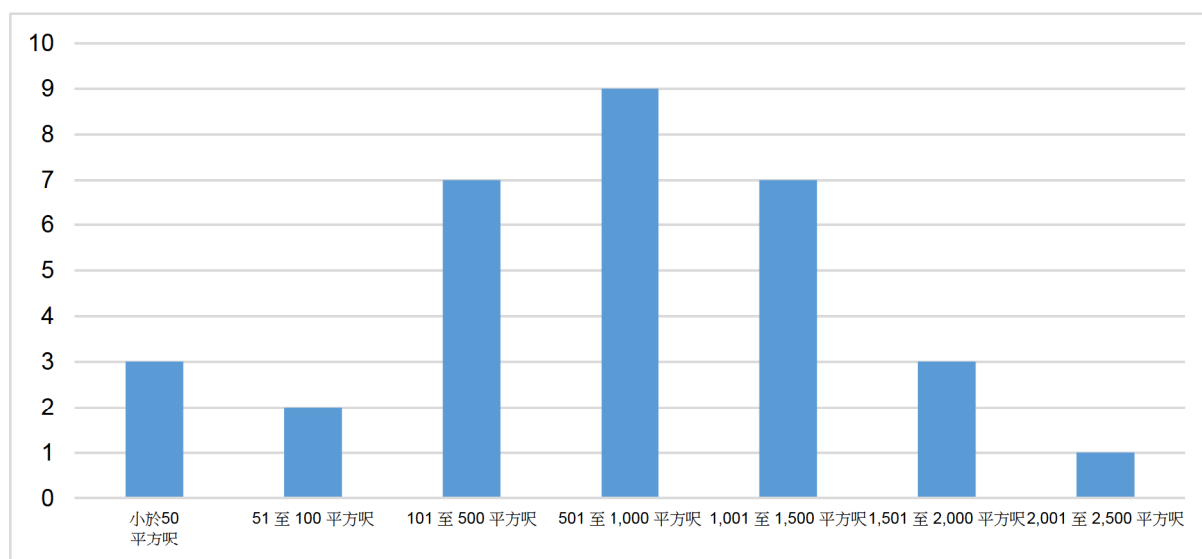
備註：23 位商舖營運者沒有回應／拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。

11.7 鑑於大部分現有商舖業務性質與周邊所見者相類近，相信發展計劃內的大部份商舖營運者能夠在區內覓得其他地方繼續經營。根據《市區重建策略》，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。

11.8 在 56 位受訪商舖營運者當中，有 13 位表示其生意是連鎖式或有分店，其中 10 位屬於上述所辨識到的花店營運者。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。

11.9 **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計劃獲行政長官會同行政會議核准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 3 月 29 日受訪的 56 位商舖營運者)



備註：24 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計劃的意見

11.10 **圖 11.4** 顯示商舖營運者對擬議的重建項目的意見。在 56 位受訪商舖營運者當中，有 11 位（約 20%）表示強烈支持或支持擬議重建，另有 6 位（約 11%）則表示反對。接近一半（約 48%）的受訪商舖營運者對擬議的重建項目表示「沒有意見」或「沒有回應／拒絕回應」。

受訪花店營運者對重建計劃的意見

11.11 與其他受訪商舖營運者相比，受訪花店營運者表示「支持」的百分比較高。從 **圖 11.5** 可見，在 31 位受訪花店營運者中，有 8 位（約 26%）強烈支持或支持重建計劃，只有 2 位（約 6%）反對發展計劃，另約有 49% 的花店營運者對擬議的重建項目表示「沒有意見」或「沒有回應／拒絕回應」。

11.12 支持發展計劃的商舖營運者主要認為現時的樓宇狀況欠佳，而反對的商舖營運者則主要認為發展計劃會影響業務。

圖 11.4 商舖營運者對重建計劃的意見
(截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 56 位商舖營運者)

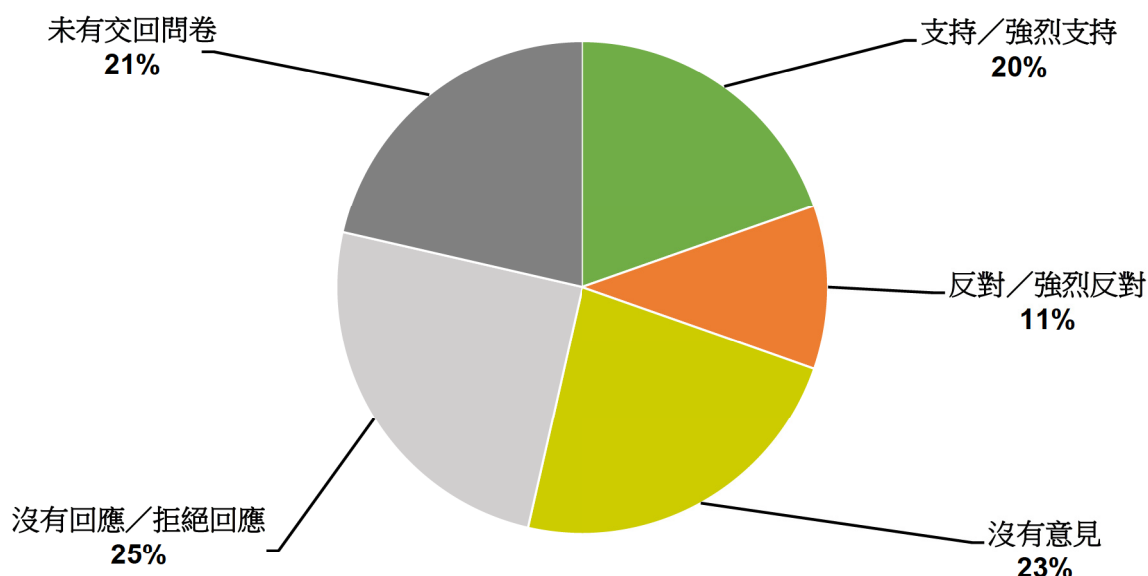
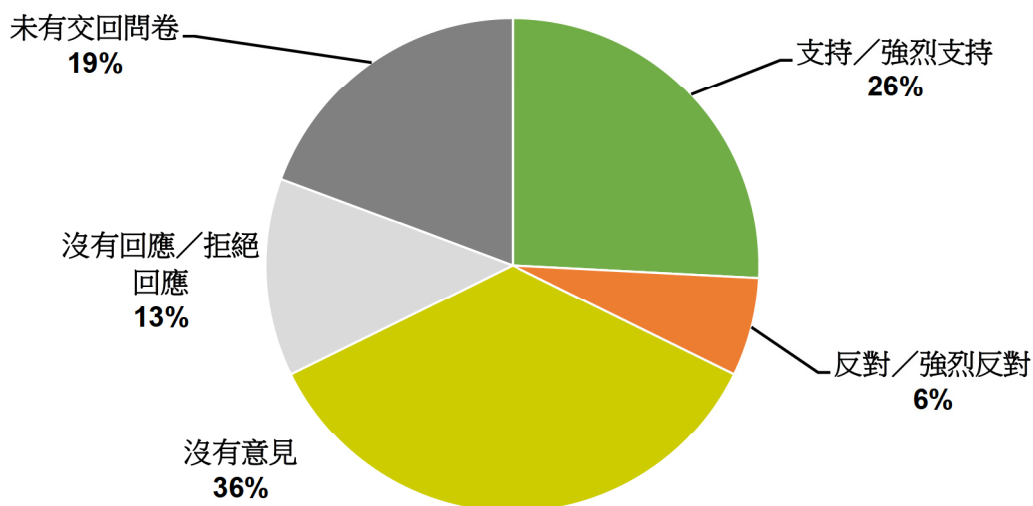
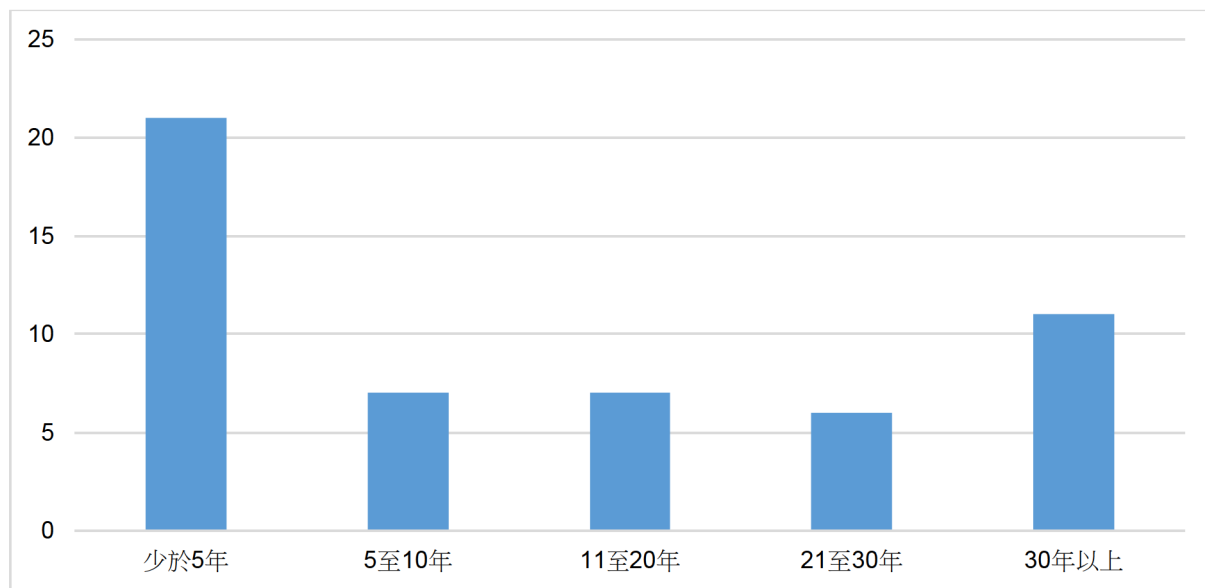


圖 11.5 花店營運者對重建計劃的意見
(截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 31 位花店營運者)



11.13 圖 11.6 顯示了商舖營運者的營業年期，其中 35 位商舖營運者（約 63%）於現址經營不多於 20 年，當中有 21 位（約 38%）於現址經營少於 5 年。與此同時，發展計劃內有 11 位商舖營運者（約 20%）已於現址經營超過 30 年。

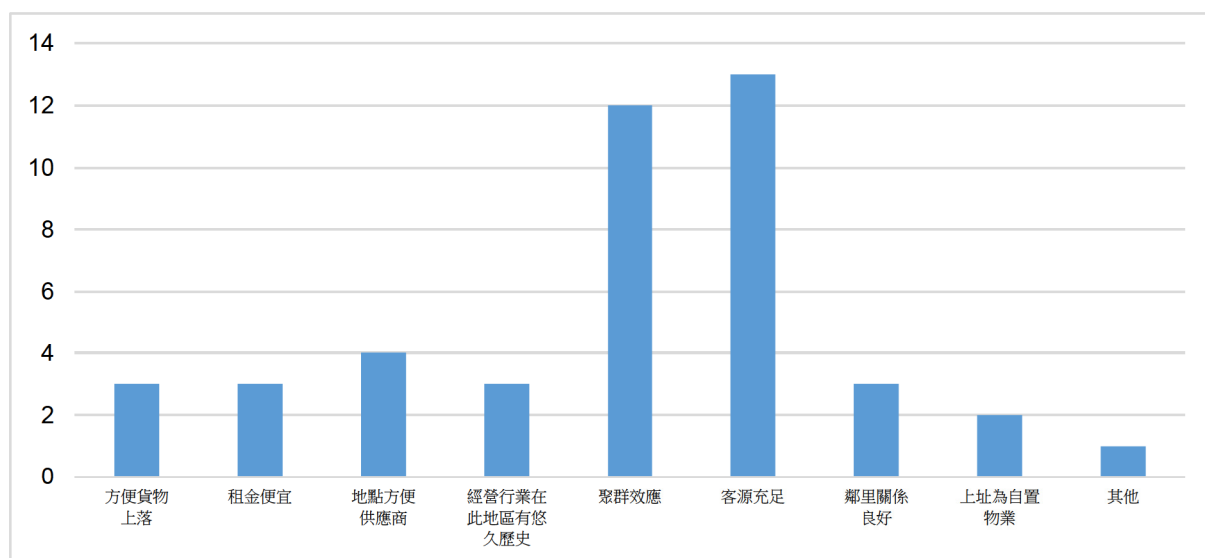
圖 11.6 商舖營運者的營業年期
(截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 56 位商舖營運者)



備註：4 位商舖營運者沒有回應／拒絕回應此問題。

11.14 **圖 11.7** 顯示商舖營運者於現址經營的原因，而每位商舖營運者可選多於一個原因。選擇「其他」原因的是一位繼承家庭業務的商舖營運者。商舖營運者於現址經營的兩項主要原因包括「聚群效應」及「客源充足」。

圖 11.7 商舖營運者於現址經營的原因 (截至 2024 年 3 月 29 日)



11.15 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沒有滿意或不滿意，而有較多百分比的受訪營運者對現時所建立的人際網絡及經濟網絡表示滿意。

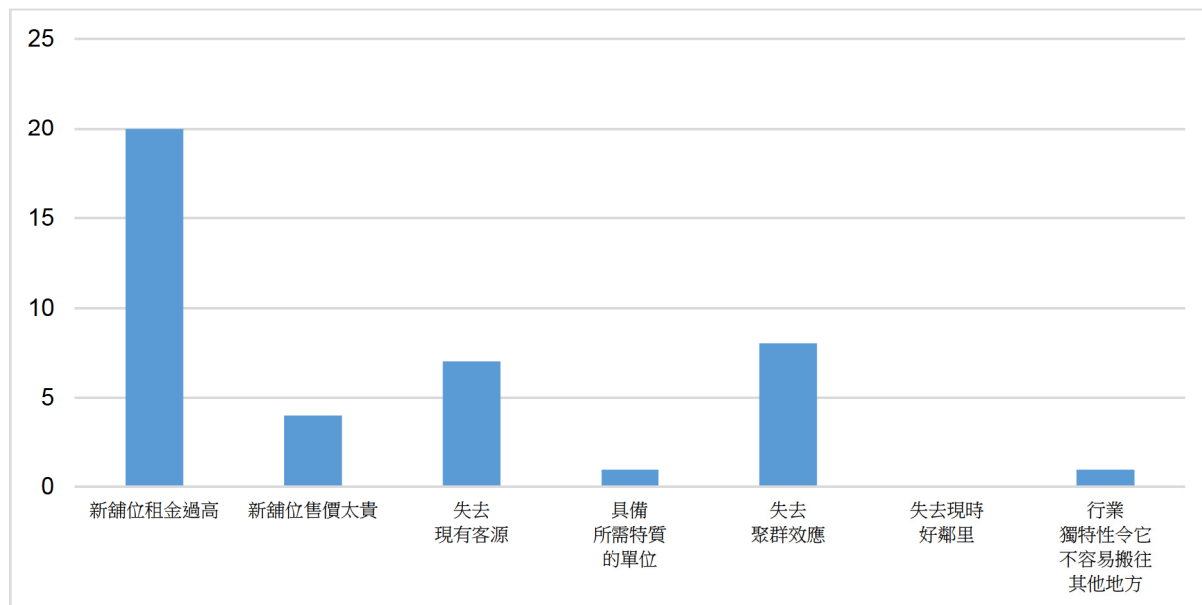
表 11.3 商舖營運者對現時業務的滿意程度及所建立的人際和經濟網絡的意見
(截至 2024 年 3 月 29 日受訪的 56 位商舖營運者)

		商舖營運者
對現時業務的滿意程度	非常滿意	2%
	滿意	13%
	沒有滿意或不滿意	32%
	不滿	5%
	非常不滿	2%
	其他	2%
	沒有回應／拒絕回應	23%
	未有交回社會影響評估問卷	21%
對現時所建立的人際網絡的意見	非常滿意	9%
	滿意	27%
	沒有滿意或不滿意	13%
	非常不滿	4%
	沒有回應／拒絕回應	25%
	未有交回社會影響評估問卷	22%
對現時所建立的經濟網絡的意見	非常滿意	4%
	滿意	30%
	沒有滿意或不滿意	9%
	不滿	5%
	非常不滿	2%
	沒有回應／拒絕回應	29%
	未有交回社會影響評估問卷	21%

11.16 就重建而可能作出的未來計劃而言，24 位受訪商舖營運者（約 43%）表示他們會於附近繼續經營，亦有 4 位受訪商舖營運者（約 7%）則未有決定。沒有受訪商舖營運者表示計劃結業。

11.17 圖 11.8 顯示受訪商舖營運者對搬遷重置的關注，而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搬遷後舖位租金會過高。

圖 11.8 商舖營運者對搬遷重置的關注事項（截至 2024 年 3 月 29 日）



11.18 發展計劃內有 18 位受訪商舖營運者（約 32%）表示欲與市建局或社區服務隊會面以獲得協助。二十三（23）位受訪商舖營運者（約 41%）表示希望市建局協助尋找新商舖以繼續經營。市建局會在受影響營運者提出要求後，盡可能在發展計劃附近物色合適處所，協助受影響的商舖營運者於同區繼續營業。

11.19 八（8）位受訪商舖營運者（約 14%）表示其僱員關注重建可能會令他們失去工作。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃亦會留意員工的需要及關注。第 13 章將闡述相關紓緩措施。

12 受影響休憩用地、康樂設施及政府、機構或社區設施

- 12.1 發展計劃的地盤 B 為一組現有休憩用地及政府、機構或社區設施。當中的休憩用地包括界限街遊樂場、洗衣街兒童遊樂場及界限街小園地，其中位於界限街遊樂場的人造草球場可用作足球或曲棍球運動。
- 12.2 發展計劃的地盤 B 內亦有界限街一號及二號體育館，提供包括籃球場、排球場、羽毛球場、壁球室、乒乓球檯及活動室在內的各项室內體育設施。其他位於地盤 B 內的政府、機構或社區設施則包括洗衣街（花墟道）垃圾收集站、洗衣街公廁及一個電力支站。地盤 B 亦包括康樂及文化事務署界限街苗圃。
- 12.3 發展計劃將透過重整及重新規劃現有休憩空間，在地盤 B 提供一個面積不少於 8,800 平方米的「水道公園」。「水道公園」藍綠元素俱備，將會成為一處地標式生態綠化節點予公眾享用，配以水景重塑昔日水道氛圍，以活化地區形象。連同其他擬議提供的公眾休憩空間，發展計劃將合共提供不少於 17,000 平方米的公眾休憩空間予市民享用。地盤 B 內的公眾休憩空間，包括水道公園，於項目落成後將由康文署擁有、管理及保養。
- 12.4 地盤 B 將會興建一幢多用途綜合大樓以重置／升級及提供新的康樂／政府、機構或社區設施，以滿足社區需要。視乎相關政府政策局／部門適時確認撥款及營運安排，發展計劃旨在提供約 20,000 平方米的非住用總樓面面積作重置／升級／新的政府、機構或社區／體育／康樂用途。現有人造草球場亦會重置到多用途綜合大樓上。
- 12.5 市建局已與相關政府政策局／部門初步商討在發展計劃重置及可能提供新的康樂／政府、機構或社區設施。發展計劃最終提供的康樂／政府、機構或社區設施須視乎相關政府政策局／部門適時確認撥款及營運安排，以及技術可行性而定。

13 紓緩措施

13.1 市建局理解發展計劃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

13.2 「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、從教育局方面為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 4 月 22 日，社區服務隊已成功聯絡共 76 個住戶及 10 個商舖營運者。表 13.1 列出這些社區服務隊聯絡的服務使用者分類。

表 13.1 社區服務隊聯絡的服務使用者分類（截至 2024 年 4 月 22 日）

服務使用者	個案數目
住宅租戶	26
住宅自用業主	43
商舖營運者	10
沒有表明居住身份的住戶	7
總計	86

13.3 表 13.2 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 13.2 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 4 月 22 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	25
b) 被業主迫遷或大幅加租	0
c) 擔心被業主迫遷、終止租約或大幅加租	1
自住業主住戶	
a) 不了解補償政策	43
b) 擔心補償不足以原區置業	0
商舖營運者	
a) 不了解補償政策	10
b) 擔心賠償不足以協助原區復業	0
沒有表明居住身份的住戶	7
總計	86

13.4 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。

公眾簡報會

13.5 市建局於 2024 年 3 月 19 日為該計劃的持份者，包括受該計劃影響的業主、租客、商業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 290 人出席。市建局在會上向參加者講解凍結人口調查、規劃、收購、補償及安置等問題。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

- 13.6 市建局將於 2024 年 5 月 7 日出席油尖旺區議會會議，以向議員介紹發展計劃的建議及實施程序，並收集他們對重建的意見。

花店營運者的參與

- 13.7 由於發展計劃鄰近旺角花墟範圍，在花墟範圍內經營的花店營運者可能會對擬議重建高度關注。為回應花店營運者的關注，市建局於 2024 年 4 月 25 日邀請香港鮮花盆栽批發商會及其代表舉行了簡介會，向他們解釋發展計劃方案及回應他們的提問。簡介會合共有 24 位人士出席。代表們強調花墟特色的重要性及重建應有利於提升花墟特色。部分代表亦就發展計劃的規劃及設計方面提出其看法及建議，期望透過重建加強花墟特色。同時，簡介會內亦就市建局對花店作臨時及永久的重置安排的可能方案、收購及賠償、工程期間的緩解安排、及建造工程時間表等問題作出討論。市建局亦告知花店代表，市建局將透過「夥伴同行」探訪計劃，安排進一步獨立訪談，以個別回應他們的查詢及關注（詳情見下文第 13.8 至 13.9 段）。

「夥伴同行」探訪計劃

- 13.8 市建局的發展計劃由公布展開到行政長官會同行政會議核准執行並進行收購及遷置之間往往經歷一段頗長的時間。受影響居民及商舖營運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。
- 13.9 根據「夥伴同行」探訪計劃，一支由市建局職員組成的特別團隊將會主動接觸重建計劃內的每個家庭和商戶，深入解釋補償及遷置政策，以及項目的最新進展及時間表等等。團隊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

13.10 市建局亦為發展計劃內的居民提供熱線及查詢服務。在 2024 年 3 月 15 日至 4 月 22 日期間，市建局共收到約 218 個查詢。有關查詢的性質可以參考表 13.3。

表 13.3 查詢服務收到的問題性質（截至 2024 年 4 月 22 日）

查詢性質	
計劃資料、進度、時間表及市區重建的規劃程序	19 (9%)
收購、補償及安置政策	11 (5%)
住戶調查（例如：要求安排登記、簡報會安排）	145 (66%)
其他	43 (20%)
查詢總數：	218 (100%)

13.11 市建局聯同社區服務隊將提供多項紓緩措施，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。

13.12 市建局會研究協助受影響的長者自住業主，盡可能在九龍市區尋找新居所。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，可至少一次與在油尖旺區的舊相識聯繫，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。

- 13.13 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。

受影響花店繼續營業的安排

- 13.14 市建局旨在於重建時保留地區特色。市建局過往在安排地區特色商舖在重建後返回區內繼續營運亦有豐富經驗，舉例市建局董事會曾核准為啟德道／沙浦道發展計劃 (KC-015) 提供特別安排，協助在該計劃內受到影響的泰國餐館及歷史悠久食肆的合資格營運者日後可以特惠租金優先租用市建局新發展項目內商舖，以繼續在區內經營，為期五年。此外，市建局亦曾於卑利街／嘉咸街發展計劃 (H18) 預留鮮貨零售空間，以保存歷史悠久的鮮貨市集特色及與毗鄰的現有街市產生協同效應。
- 13.15 《油旺研究》提到花墟是香港其中一條特色主題商業街。發展計劃旨在融合各種市區更新手法，包括重建及在周邊範圍進行復修／活化工作，整體提升及強化花墟的地區特色。鑑於發展計劃位處擁有濃厚花藝地區特色的花墟一帶，市建局將於地盤 B 面向「水道公園」及洗衣街的位置提供地面臨街商舖，並透過後移平台提供臨街展示空間，為現有花墟提供進一步擴展的空間。另外，視乎持份者及相關政府部門的同意，透過於毗連市建局太子道西／園藝街保育活化項目 (MK/02) 的後巷進行復修／活化工作，以及打通 MK/02 項目樓宇的後院，以在後院增加臨街舖面，活化及塑造後巷成「第三條街」，讓花墟活動進一步發展，同時提升花墟活力及環境。
- 13.16 市建局會探討為受影響的花店營運者提供過渡性安排及於重建後回遷的可行性，以讓受影響的花店營運者能夠繼續在花墟經營其業務及保存花墟的地區特色。視乎進一步核實商舖的業務性質、受影響花店營運者的意見、可行性及其他相關因素，市建局會積極研究提供臨時重置地點或於花墟附近物色合適處所的可行性，讓受影響的花店營運者在工程期間可繼續經營。此外，市建局亦會探討

讓受影響的花店營運者優先租用將來於發展計劃內的商舖，以讓他們在重建後回遷及繼續在花墟經營其業務。

- 13.17 此外，市建局會根據《市區重建策略》，在受影響營運者提出要求後，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。

分期重建以減少不便

- 13.18 重建計劃可能對受影響休憩用地、康樂設施、及政府、機構或社區設施的使用者造成不便。為了盡早實現規劃裨益以及減輕可能造成的不便，發展計劃將會因應技術可行性及在得到相關政府部門同意後分期進行。具體計劃及分期安排將於實施階段視乎持份者意見、詳細設計、重置政府、機構或社區設施時間表、建造工程時間表及其他相關因素而定。

現行的收購、補償及安置政策

- 13.19 市建局已在 2024 年 3 月 19 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

- 13.20 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，補助津貼即上文提及的自置居所津貼（如適用）

的一個百分比，最多可得相等於百分之五十自置居所津貼金額的補助津貼。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。

13.21 根據《市區重建策略》及在相關法例容許下，市建局在提出收購建議時，會提供「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。

13.22 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。

13.23 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>

13.24 根據《市區重建策略》，市建局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以提供津貼，例如因健康、經濟或家庭原因而被迫居住在受影響物業以外的地方的長者業主，及依靠出租受影響物業的租金收入來維持生計的長者業主。

13.25 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，將於市建局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安排。特別特惠津貼將根據有關物業的應課差餉租值按下述 **表 13.4** 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 13.4 「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）

13.26 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。

13.27 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 13.5 計算。

表 13.5 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（金額將按照差餉物業估價署於每年 4 月公佈的零售業樓宇年度租金指數進行年度檢討）
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

13.28 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。

13.29 收購、補償及安置政策將會根據發展計劃收購物業時的政策為準。政策已在市建局網頁詳細列出，並會在發展計劃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 4 月

附錄 I 發展項目內的地面處所照片 (包括已受訪及未受訪單位)
(攝於 2024 年 4 月)

地盤 A1	
	
花園街 230 號	花園街 228 號
	
花園街 226A 號	花園街 226 號
	
花園街 224C 號	花園街 224B 號

地盤 A1



花園街 224A 號



花園街 224 號



花園街 222G-222H 號後巷構築物



花園街 222H 號



太子道西 152A-152D 號 B1 號舖



太子道西 152A-152D 號 C1 號舖



太子道西 152A-152D 號 B2 號舖、C2 號舖、C3 號舖、前院 1 及前院 2



太子道西 152A-152D 號 D 號舖及前院 3

地盤 A1



太子道西 152A-152D 號 E 號舖及前院 4



太子道西 152A-152D 號 F 號舖及前院 5



太子道西 152A-152D 號前院 6



太子道西 152A-152D 號後巷構築物



洗衣街 215 號

地盤 A1



洗衣街 217 號



洗衣街 219 號



洗衣街 221 號



洗衣街 221 號後巷構築物



洗衣街 223 號



洗衣街 225 - 227 號

地盤 A2



園藝街 1 號 A 號舖



園藝街 1 號 B 號舖



園藝街 1 號 C 號舖



園藝街 3 號

地盤 A3



園藝街 2 號地下 A 部分及樓梯舖



園藝街 2 號地下 B 部分

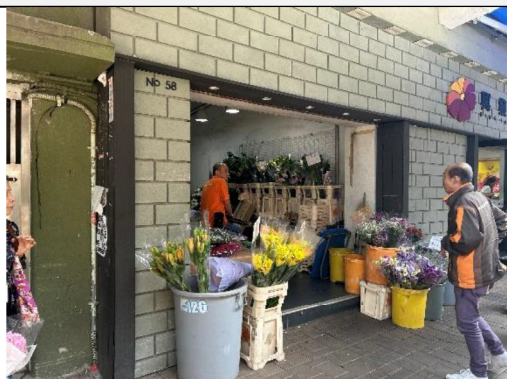


園藝街 2 號地下 C、D 及 E 部分



園藝街 2 號地下 F、G 及 H 部分

地盤 A4



花墟道 56 號



花墟道 58 號

地盤 A5



花墟道 66 號



花墟道 68 號



花墟道 68A 號

