

橡樹街 / 埃華街 發展項目(YTM-011)



第一階段社會影響評估

2018年3月

目錄

	頁次
1. 引言.....	1
2. 項目範圍.....	2
3. 歷史背景.....	5
4. 人口及社會經濟特徵.....	8
5. 房屋及環境狀況.....	13
6. 文化和地區特色，與及當地商業活動特徵.....	15
7. 康樂、休憩、社區及福利設施.....	17
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	發展項目 (YTM-011)、附近的市建局項目及街道改善計劃
圖 3.1	大角咀區具歷史背景及地區特色的地方
圖 4.1	小規劃統計區 221 及油尖旺區議會大角咀南選區 (E10) 界線
圖 4.2	小規劃統計區/街段 - 小合併組及大合併組 (22142L) 界線
圖 7.1	項目 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	項目範圍內的地舖商業活動
表 7.1	項目 500 米半徑範圍內之社會福利設施

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）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。」由於油尖旺區並沒有市區更新地區諮詢平台，因此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；
- 該區的人口擠迫程度；
- 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
- 所需紓緩措施的初步評估。

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，市建局亦應把該報告公開予公眾參閱。

2. 項目範圍

- 2.1 建議的發展項目（“項目”）涉及橡樹街 89-95 號（單號）、埃華街 1 號明泰樓及 3-5 號（單號）仁榮大廈，樓高 6 至 10 層的樓宇（圖 2.1）。
- 2.2 項目所處的東面為橡樹街，南面為 DL-3:YTM 杉樹街 / 橡樹街需求主導重建項目，西面為 DL-3:YTM 杉樹街 / 橡樹街需求主導重建項目及百新商業大廈，北面為埃華街。項目面積約為 820 平方米，當中包括約 155 平方米的公眾行人路面(受影響樓宇的騎樓覆蓋部分公眾行人路面)和約 158 平方米的後巷。視乎細部設計，受影響樓宇騎樓覆蓋的行人路面的地面面積並不會納入作計算地盤發展潛力的地盤淨面積內。項目地盤淨面積約 665 平方米。

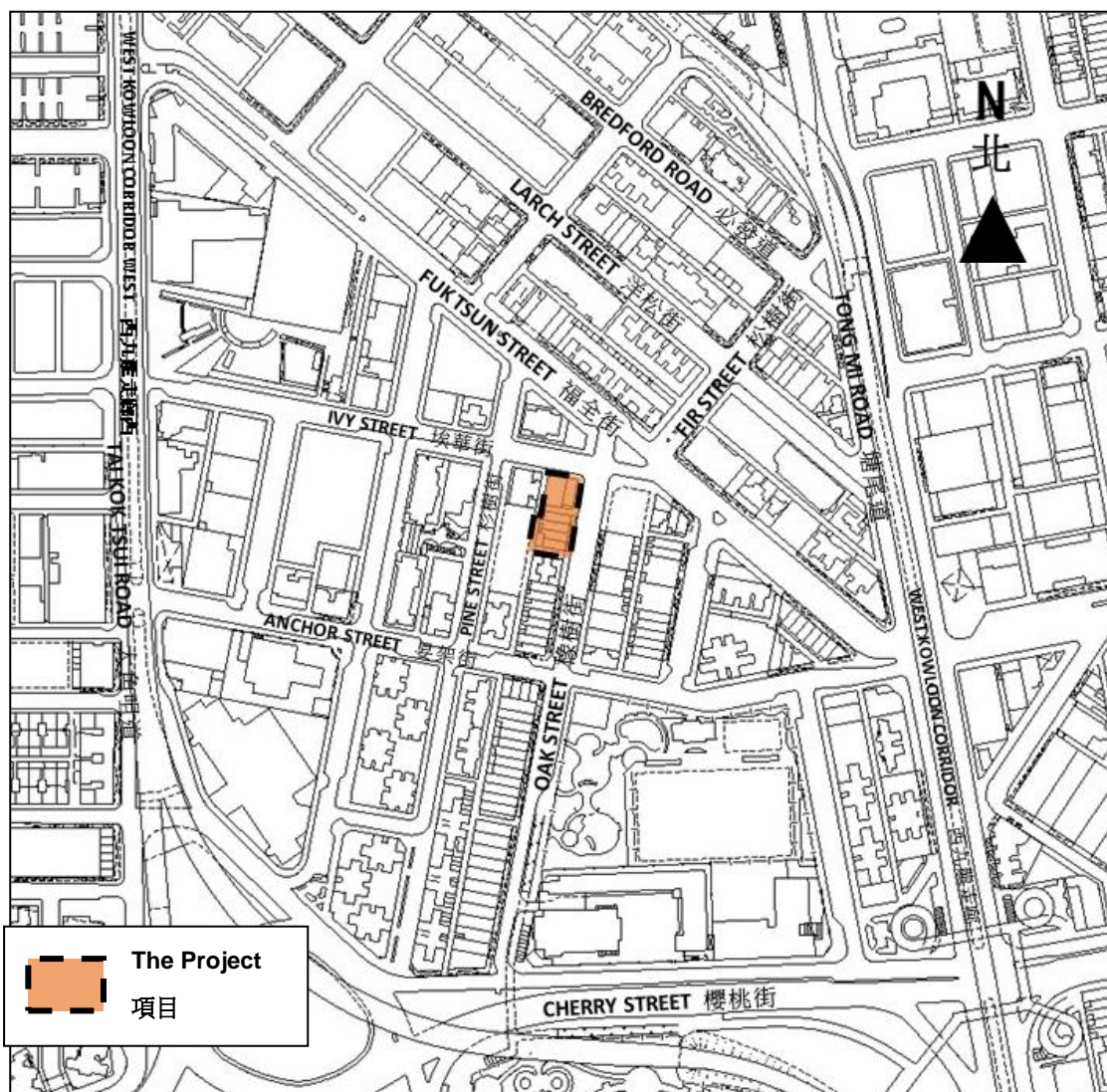


圖 2.1 位置圖

2.3 項目附近有數個已完成或進行中的市建局重建項目（圖 2.2）。已完成的重建項目在本項目的北面和東北面包括 TKT/2/001 福全街 / 杉樹街項目（奧朗·御峯）、K30 必發道 / 洋松街項目（i-home）、K27 新填地街項目（MOD595）及 K31 洋松街 / 松樹街項目（形品·星寓）；西南面為 K3 櫻桃街項目（海桃灣）；西面為 K32 杉樹街 / 晏架街項目（奧柏·御峯）。與項目西面毗連的 DL-3:YTM 杉樹街 / 橡樹街需求主導重建項目、DL-6:YTM 福澤街 / 利得街需求主導重建項目及在項目東面的 TKT/2/002 晏架街 / 福全街項目現正進行建築工程。DL-11:YTM 槐樹街需求主導重建項目處於政府收地階段。

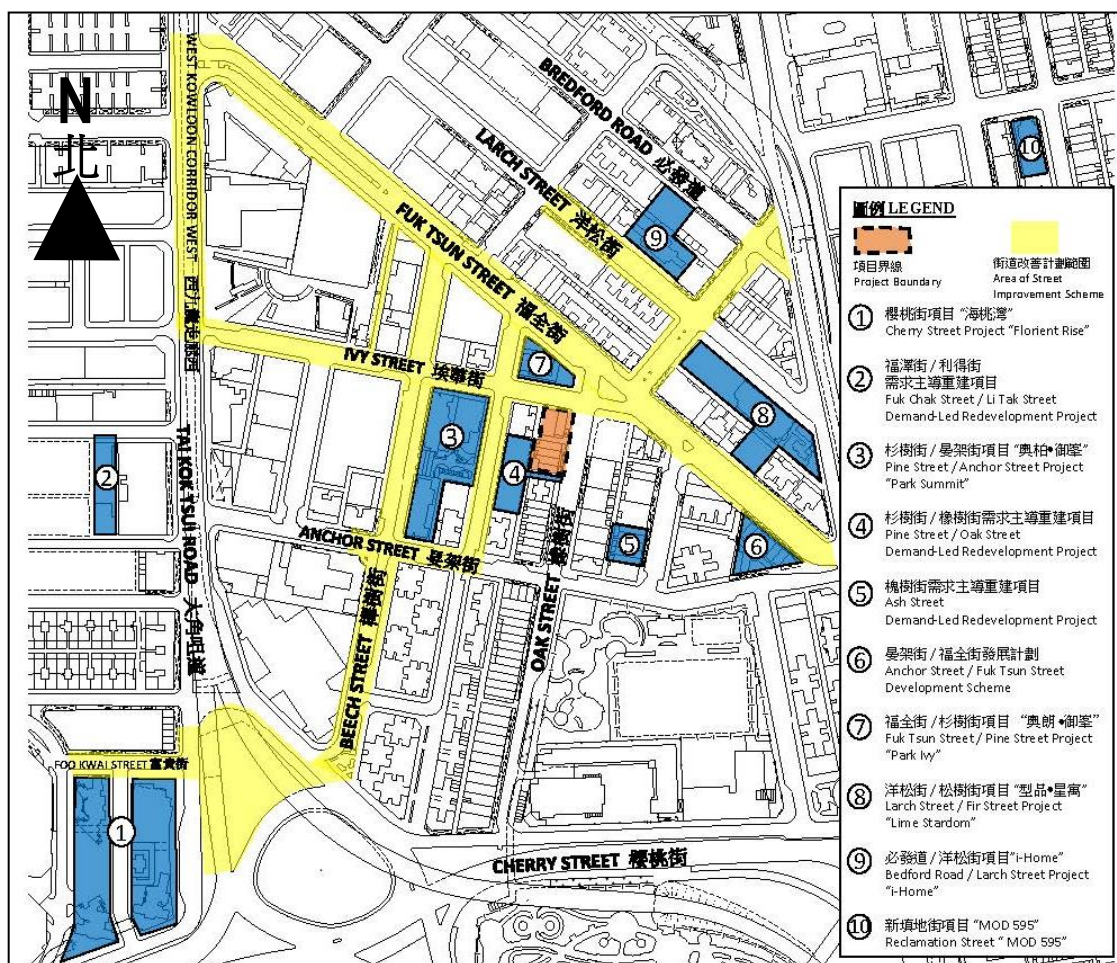


圖 2.2 發展項目（YTM-011）、鄰近的市建局項目及街道改善計劃

2.4 活化作為市區更新的其中一個元素，市建局於 2011 至 2017 年透過活化項目於檳樹街、檳樹街休憩處、櫻桃街小園地、大角咀道(部份)、富貴街、福全街、埃華街、杉樹街(部份)、晏架街(部份)及松樹街進行街道改善計劃，以配合市建局在大角咀區內的重建及復修項目。該改善計劃的工程包括重鋪路面、擴闊部份行人通道、街道加入特色圍欄及綠化等，藉此改善市容。工程範圍可參閱圖 2.2。

- 2.5 正如上述第 2.4 段所述，市建局於部份檳樹街、福全街、洋松街及富貴街已完成街道改善計劃。本項目正好配合數個近期開展或已完成的重建項目，藉此完成此一帶市區更新尚餘的一個方塊。項目完成後，透過市區更新所產生的協同效應，並配合 DL-3: YTM 杉樹街 / 橡樹街需求主導重建項目從而改善橡樹街一帶的市容。

3. 歷史背景

3.1 大角咀是香港早期一個較大規模的的聚居地。「大角咀」這個名字意味著這地方原是內陸地伸延海中的一塊狹長的土地，在九龍半島西面的海岸地帶為村落聚居及漁民泊岸的錨地。

3.2 在 1860 年代後期，政府將大角咀西部海岸一帶土地批予大同船塢公司發展大同船塢，成為當時香港的其中一個主要造船廠。在往後的幾十年間，區內人口及工業活動日趨頻繁，大角咀逐漸成為一個混合工業及住宅用途的主要市區用地。有關大角咀的主要發展在以下段落簡述。

填海

3.3 自 1900 年代初，政府在大角咀進行一系列填海計劃，為不斷增加的人口提供更多土地。沿海岸的填海工程令原有的海岸線消失，船塢的行業活動亦逐漸減少，大同碼頭在 1972 年關閉及重建為現時的大同新邨住宅物業（圖 3.1）。

3.4 在 1990 年代，機場核心計劃在大角咀區進行新一輪的大型填海計劃，以提供土地作基建及相關設施，包括西九龍公路、地鐵奧運站、奧海城住宅及商業發展項目等。這部份的新填海地段提供較新及優質的住宅發展，與集中在西九龍公路/連翔道與塘尾道之間的殘舊住宅及工業樓宇的社區面貌有很大差別。

工業及商業活動

3.5 大角咀於 1860 年代開始發展船塢及與避風塘活動相關的服務性行業，如鋼鐵及機器工場等相關的行業在區內應運而生。這些工場及輕工業活動至今仍在區內一些舊式住宅大廈及工廠大廈的地舖經營業務。

3.6 船塢活動吸引了工人帶同其家庭及新移民家庭湧入大角咀區，該地區逐漸演變成一個混合住宅及工業的地區。如今的工業大廈主要集中在大角咀的北面，新式及較現代的零售及商業樓宇設施多集中在大角咀西面和南面的新填海區，鄰近港鐵奧運站。由於大角咀區毗鄰旺角這個娛樂購物的消閒集中地，近年區內亦興建了多間經濟型酒店以其地理優勢，吸引旅客入住。

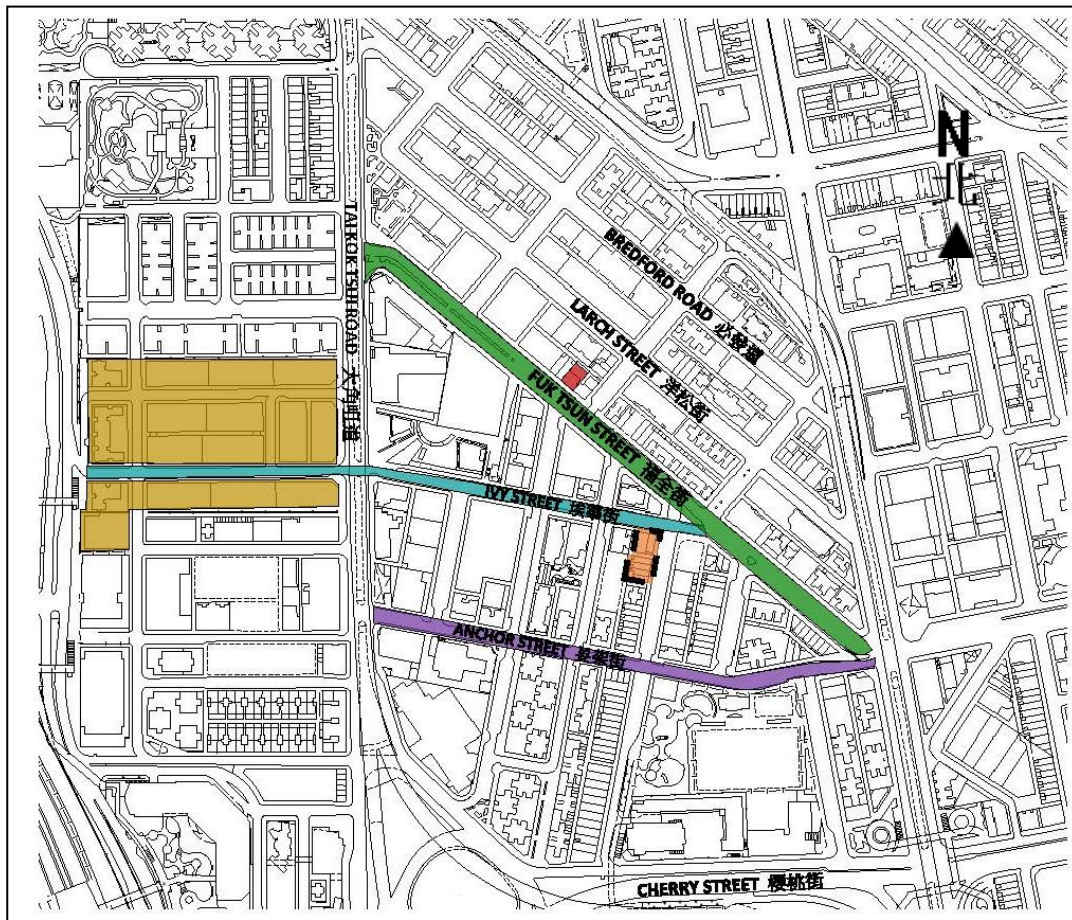
歷史建築及地區特色

3.7 洪聖廟在大角咀有悠久歷史（圖 3.1），原位於大角咀道與界限街交界的福全村內。

1928 年政府為發展當區清拆福全村，並將洪聖廟遷移至現址。洪聖廟內擺放著一個鑄於光緒七年（1887 年）的銅鐘及一塊刻有年期為 1930 年的石碑。廟宇被列為三級歷史建築物。

3.8 自 2005 年起，油尖旺區民政事務處與旺角街坊會每年於農曆二月十三日聯合舉辦「大角咀廟會」以慶祝洪聖誕。廟會的活動會在洪聖廟前的福全街舉行，廟會期間，部份的福全街、橡樹街、杉樹街及菩提街一帶會暫時封閉作行人專用區以進行各項慶祝活動，如表演中國傳統藝術、舞獅、木偶飄色巡遊等。這項廟會活動是大角咀區一個廣為人知的文化活動。

3.9 埃華街及晏架街是大角咀區內其中兩條最古老的街道，它們反映大角咀的一些歷史和發展演變。埃華街的名字是從英文長春藤樹名字的讀音演變而成，全因 20 世紀早期該區植有很多長春藤植物；而晏架街原本在沿岸位置，晏架街的英文名字意思是船錨，反映昔日這地方是船家下錨泊岸於大角咀的停泊區。



LEGEND 圖例







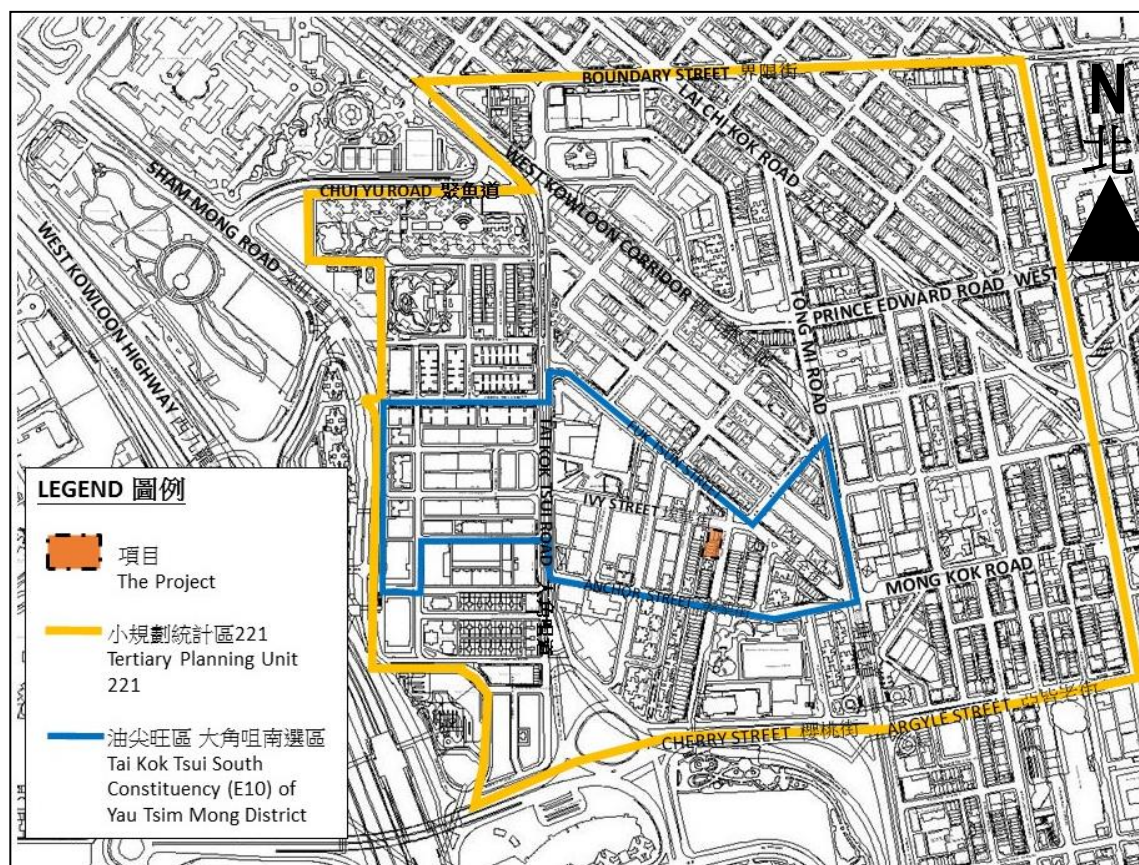
-  項目 The Project
-  建於大同船塢舊址的大同新邨 Cosmopolitan Estate on the former Cosmopolitan Dock site
-  洪聖廟 Hung Shing Temple
-  福全街 (‘大角咀廟會’ 舉行範圍) Fuk Tsun Street (‘Tai Kok Tsui Temple Fair’ Area)
-  埃華街 (於 20 世紀初此一帶曾遍佈常春藤植物)
Ivy Street (where ivy plant grew in the area in the early 20th century)
-  晏架街 (曾是船隻泊岸的海岸地帶)
Anchor Street (former waterfront area where boats were anchored)

圖 3.1 大角咀區具歷史背景和地區特色的地方

4. 人口及社會經濟特徵

- 4.1 項目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非滋擾性的現場觀察所得。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 2016 年中期人口統計數據，資料劃分至小規劃統計區及街段-大合併組、小合併組和區議會選區的統計數據。
- 4.3 項目位於油尖旺區大角咀南選區（E10）及小規劃統計區 221 之內（圖 4.1）。



70%。然而，在項目現場觀察到有單位疑被進一步分拆為分隔單位或板間房，實際的數字盡可能在第二階段社會影響評估作進一步確定。

油尖旺區的房屋及人口特徵概覽

4.7 根據 2016 年中期人口統計數據顯示，油尖旺區人口約為 342,970 人。區內家庭住戶每月收入中位數比全港的低（為 23,500 元，而全港的相關中位數則為 25,000 元）。而項目所在的油尖旺區大角咀南選區(E10)雖然有數個新落成的市區重建項目，但該選區內的家庭住戶每月收入中位數為 20,000 元，較整個油尖旺區的數目為低，反映項目內家庭收入並不高。

4.8 區內主要的住宅類別為私人永久性房屋（約 90%），只有約 6%的住宅樓宇是公營租住房屋/資助自置居所房屋。餘下約 4%為其他類型房屋。

住戶結構

4.9 項目範圍內估計的住戶總數，是根據項目內的核准建築圖則所顯示的 48 個住宅單位數目，再乘以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。然而，由於有單位疑被進一步分拆成分隔單位或板間房，相信所估計的 96 個住戶數目，仍然低於實際情況。

4.10 項目假設的同屋共住戶數為 2 戶，較 2016 年中期人口統計結果就油尖旺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。

4.11 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 22%，兩人住戶佔 37%，三人或以上住戶佔 41%作推算，項目內分別約有 21 個一人住戶，36 個兩人住戶及 39 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，項目內的一人住戶比例（22%）低於油尖旺區的水平（26%），但高於全港的相關水平（18%）。兩人住戶的比例（37%）則明顯高於與油尖旺區水平（28%）及全港的相關水平（27%）。

4.12 根據之前 4.6 段的假設，項目內的住戶平均人數估計為 2.1 人，低於大角咀南選區（2.4 人）、小規劃統計區 221（2.5 人）、油尖旺區（2.6 人）及全港的住戶平均人數（2.8 人）。這「較少」的住戶平均人數，可能是市建局過往的重建項目

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

- 4.13 若以項目內的住戶平均人數估計為 2.1，並以估計的 96 個住戶數目計算，項目內估計的居住人口約有 205 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。
- 4.14 從小規劃統計區/街段-大合併組的資料顯示，工作人口為 48%，與大角咀南選區（49%）相若，但稍低於油尖旺區（53%）和全港（51%）所佔的百分比。
- 4.15 此外，小規劃統計區/街段-大合併組的資料顯示，65 歲或以上的長者數目的比例為 20%，高於油尖旺區的 15%與全港的 16%。如於凍結人口調查時發現同樣的數據，則受影響的長者數目會是相對地較高。不論該數據是否準確，項目實施時會特別注意長者及其需求。

居所租住比率

- 4.16 於上文 4.6 段已說明，估計項目內 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，因此相信這個租住率分佈的估計是合理的。而包括項目及一些樓齡較舊的住宅樓宇所屬的小規劃統計區/街段-大合併組的資料顯示，自住業主比率達 61%，稍高於大角咀南選區（57%），亦遠高於油尖旺整區（51%）和全港（48%）的自住業主比率。
- 4.17 大角咀南選區各類房屋的家庭住戶每月租金中位數為 6,920 元，遠高於全港的相關數字 2,180 元及油尖旺區的 6,000 元。這數字可能由於油尖旺區有相對較少數量的公共租住房屋，但有相對較多新落成的私人住宅樓宇於奧運、西九龍和尖沙咀等地區。
- 4.18 總括而言，本評估主要以 2016 年中期人口統計的小規劃統計區/街段-大合併組 22142L 範圍分析項目範圍內人口的社會經濟特徵。由於該範圍包括兩個分別於 2013 及 2014 年落成的市區重建項目，其住戶的入息和人口結構(即是年輕家庭)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。而根據非滋擾性現場觀察所得，項目內有一些單位可能已被進一步分拆成小型單位或板間房，相信大部分均為一人或兩人住戶。

4.19 在項目開展後進行的第二階段社會影響評估，將會對項目內人口就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

樓宇樓齡及高度

- 5.1 項目範圍內共有 7 個街號的樓宇。樓宇樓高 6 至 10 層，建於 1963 至 1977 年。項目內的樓宇不設升降機，樓上各樓層只能靠室內公共樓梯連接。

樓宇及居住狀況

- 5.2 根據截至 2018 年 2 月 13 日土地註冊處的業權記錄，項目內所有樓宇屬於分散業權，而只有一段後巷由單一業權擁有。根據在 2018 年 1 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”的資料，橡樹街 89 號、91 號、93 號、95 號及埃華街 1 號明泰樓均已成立業主立案法團。埃華街 3-5 號仁榮大廈則成立了互助委員會。
- 5.3 根據 2018 年 2 月市建局進行的樓宇狀況調查結果，項目內的樓宇呈「臨近失修」或「失修」狀況（「失修」屬第二差級別）。較明顯的樓宇失修狀況是大廈公用地方例如頂層樓梯間的牆身發現滲水及裂縫。
- 5.4 根據屋宇署的記錄，於 2010 至 2011 年間，項目內部分建築物經已參與“樓宇更新大行動（第一類別）或（第二類別）”的復修工程。但據了解“樓宇更新大行動（第二類別）”的工程主要包括維修建築物公用或公共地方的結構缺陷（如主要裂縫，石屎爆裂）的修補。根據市建局在復修工程的經驗，完成維修工程的建築物須每 5 至 6 年進行一次全面性的樓宇復修，以免樓宇狀況進一步惡化。
- 5.5 橡樹街 93 號及 95 號亦已參與市建局“樓宇復修計劃”，工程包括結構修葺、公用地方外牆油漆/重鋪瓷磚、更換排水渠管、更換/維修消防窗及重鋪天台防水層等，而有關工程已於 2013 年完成。埃華街 1 號則參加“強制驗樓資助計劃”，維修工程已於 2014 年完成。
- 5.6 根據 2018 年 1 月 22 日土地註冊處的土地登記冊記錄，埃華街 3-5 號仍然有部份單位未有遵從屋宇署發出的建築物命令。
- 5.7 根據 2018 年 1 月的非滋擾性現場觀察，有部份在核准建築圖則所示的原單位擬被進一步分拆成多個小型單位。

現時用途

- 5.8 根據 2018 年 1 月非滋擾性現場觀察所見，項目範圍內樓宇的地舖主要是用作非住宅用途，包括零售、工場、餐廳、娛樂場所等（詳細用途列於表 6.1）。項目範圍內的上層單位主要是用作住宅用途，符合核准建築圖則所示的用途。項目內單位的詳細用途將盡可能在凍結人口調查時再確定及載於第二階段社會影響評估。

分區計劃大綱圖的規劃意向

- 5.9 根據 2013 年 5 月 31 日刊憲的旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30，項目的土地用途屬住宅(甲類)。此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。由於市建局未能控制需求主導重建項目的範圍，而本項目將因為 DL-3: YTM 杉樹街 / 橡樹街需求主導重建項目而成為處於橡樹街及埃華街街角的一個剩餘地塊。

環境情況

- 5.10 項目周邊的樓宇主要是住宅及商業大廈。與項目相距兩條街道則有數幢工業樓宇。毗連項目的橡樹街，兩旁的樓宇上層單位雖然是住宅，但大部份地舖是用作五金行業或汽車維修工場，有重型貨車運送貨物。提供貨車停泊。據實地觀察，橡樹街兩旁的路旁咪錶泊車位大部分被地舖工場的車輛佔用，作泊車及上落貨物等活動。
- 5.11 項目西面的杉樹街和檳樹街，部份地舖用作餐廳及零售用途。而西南面的富多來商場則有多種類別的小型商店提供零售或服務行業；與富多來商場一街之隔的新九龍廣場則有多間連鎖店、酒樓及超級市場。
- 5.12 位於橡樹街和埃華街交界，及於旺角街坊會陳慶社會服務中心面向福全街的位置，分別有兩個興建中的地盤。

6. 文化和地區特色，與及當地商業活動特徵

- 6.1 大角咀是位於九龍半島西岸的一個住宅及工業混合的地區。區內有兩條高架道路，即西九龍公路及西九龍走廊，以南北方向通過該區。在西九龍公路及連翔道以西沿海岸地帶主要為於 2000 年代發展的高層住宅及商業零售發展項目，如奧海城第一及第二期、維港灣、一號銀海及浪澄灣。這些項目的商場部份為區內居民提供日常所需的零售店舖及服務，其他商業設施包括座落於連翔道，並以行人天橋與港鐵奧運站連接的匯豐中心及中銀中心。
- 6.2 在項目的北面、東面及西北面，於必發道、洋松街、福全街及埃華街等則可找到工業樓宇。這些工業樓宇的土地用途劃為住宅（戊類）或其他指定用途（註明「商貿」），反映出該區土地用途性質的改變。此處大部份的住宅樓宇均建於 1950 至 80 年代，鄰近項目一帶舊式的住宅及工業樓宇的地舖，仍可找到工程公司售賣工業及建築材料等產品及提供相關服務。區內亦有售賣日用品的店舖、銀行、酒樓/餐廳等、零售及服務行業。
- 6.3 近年有多幢 3-4 星級別的酒店在大角咀舊區內落成，接待內地旅客的需求。當中包括坐落於晏架街的香港西九龍絲麗酒店、大角咀道的香港旺角帝盛酒店及九龍珀麗酒店等。旺角區是一個熱門的旅遊景點，這些酒店設施能為前來當區的遊客提供住宿服務。
- 6.4 根據 2018 年 2 月進行的實地觀察，項目內共有 8 間地舖。各地舖的位置及其商業活動性質列於表 6.1。項目範圍內詳細的商業用途/業務及營運者的實際數目，會在項目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。

表 6.1 項目範圍內的地舖商業活動

	地址	現時用途
1.	橡樹街 89 號地下	餐廳
2.	橡樹街 91 號地下	士多
3.	橡樹街 93 號地下	五金工場
4.	橡樹街 95 號地下	餐廳
5.	埃華街 1 號地下 A 舖	自動櫃員機及銀行自助理財中心
6.	埃華街 1 號地下 B1 舖	麵包店
7.	埃華街 1 號地下 B2 舖	自助洗衣店
8.	埃華街 3-5 號地下	麻雀館

(2018 年 2 月之非滋擾性現場觀察資料)

7. 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 **圖 7.1** 顯示位於項目 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。項目附近有多個公眾休憩用地及康樂設施，包括樂群街公園、詩歌舞街遊樂場、埃華街休憩花園、大角咀道/楓樹街花園、晏架街遊樂場、旺角道遊樂場、荔枝角道/廣東道花園、旺角康民角及多個小型休憩處等。
- 7.2 項目 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施，包括大角咀市政大廈、旺角街坊會陳慶社會服務中心及香港青年協會賽馬會學生支援中心等。此外亦有多間小學及中學。
- 7.3 項目的周邊雖然有一些工業大廈，但同時亦有一些面積相對較大的場地提供康樂及休憩設施，例如晏架街遊樂場和埃華街休憩花園，前者提供硬地足球場、藍球場和兒童遊樂場等設置。埃華街休憩花園旁的大角咀體育館更具備多項康樂設施，包括室內游泳池和室內攀登牆等。
- 7.4 **表 7.1** 列出項目附近的社會福利設施及服務，包括家庭及兒童福利服務、社會保障服務、安老服務、康復及醫務社會服務、社區發展及青少年服務。
- 7.5 基於油尖旺區內已有多元化的社福、教育、康樂、休憩等設施，而建議的重建項目規模較細，並需要符合旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30 就項目範圍所訂定的規劃意向，相信現有的休憩用地及社區設施可滿足將來項目內居民的需求；而項目會研究提供綠化及園境設計的可行性，期望可以進一步改善小區環境。

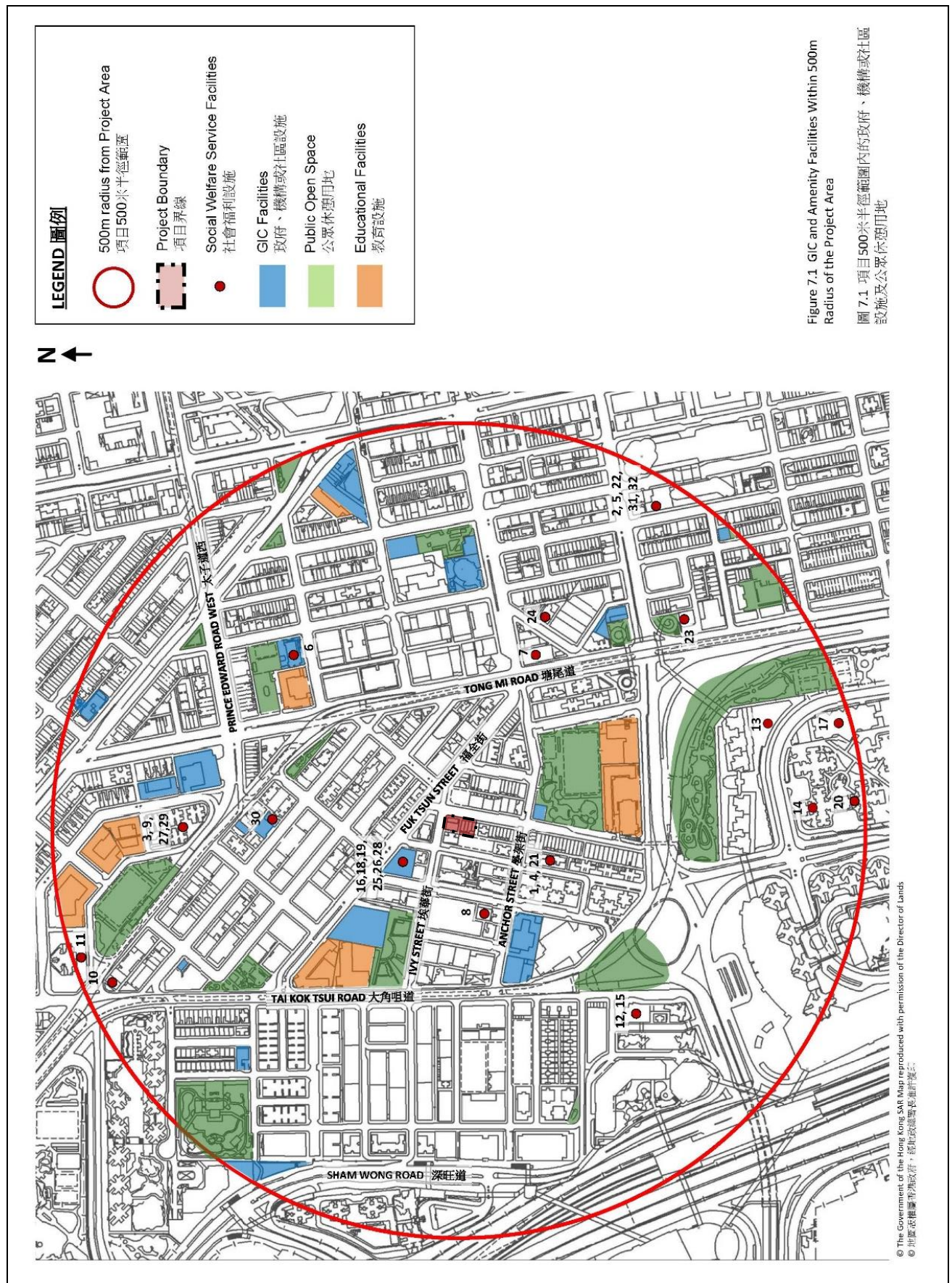


表 7.1 項目 500 米半徑範圍內的社會福利設施

中心名稱	營運機構名稱	地址
A. 家庭及兒童福利服務		
<i>幼兒中心延長時間服務</i>		
1. 呂錦泰幼稚園暨幼兒園	保良局	九龍大角咀鐵樹街 43 號海康大廈 2 座 2 樓
2. 雋匯幼兒學校	香港基督教服務處	九龍旺角上海街 557 號旺角綜合大樓 2 樓
<i>鄰里支援幼兒照顧計劃</i>		
3. 社區保姆-鄰里支援幼兒照顧計劃(油尖旺區)	東華三院	九龍大角咀通州街 28 號頌賢花園地下商場 2 及 9 號舖
<i>幼兒暫託服務</i>		
4. 呂錦泰幼稚園暨幼兒園	保良局	九龍大角咀鐵樹街 43 號海康大廈二座二樓
5. 雋匯幼兒學校	香港基督教服務處	九龍旺角上海街 557 號旺角綜合大樓 2 樓
<i>為尋求庇護者及聲稱受酷刑對待者的服務</i>		
6. 向免遣返聲請人提供的援助服務	香港國際社會服務社	九龍太子鴉蘭街 22 號李寶椿健康院 1 樓
B. 社會保障		
<i>社會保障服務</i>		
7. 旺角社會保障辦事處	社會福利署	九龍旺角旺角道 1 號旺角道壹號商業中心 23 字樓 2-3 室
<i>自力更生綜合就業援助計劃</i>		
8. 自力更生綜合就業援助計劃	香港單親協會	九龍大角咀欖樹街 7-13 號豐年工業大廈 7 字樓 A
9. 自力更生綜合就業援助計劃	東華三院	九龍大角咀通州街 28 號頌賢花園地下商場 9 號舖
10. 自力更生綜合就業援助計劃	東華三院	九龍大角咀通州街 135-137 號明德中心 1 樓 A 室
C. 安老服務		
<i>合約院舍</i>		
11. 何玉清翠柳頤庭	東華三院	九龍大角咀柳樹街 18 號 2 樓
12. 大角咀護老院暨耆順長者日間護理中心	保良局	九龍大角咀道 9 號 3 樓及 5 樓

中心名稱	營運機構名稱	地址
13. 樂善堂海泓道護養院	九龍樂善堂	九道海泓道1號2及3樓
<u>長者日間護理中心</u>		
14. 救世軍海裕長者日間護理中心	救世軍	九龍大角咀海庭道2號海富苑海嵐閣地下
15. 大角咀護老院暨耆順長者日間護理中心	保良局	九龍大角咀道9號3樓及5樓
<u>長者地區中心</u>		
16. 陳慶社會服務中心(長者地區中心)	旺角街坊會	九龍大角咀福全街45號
<u>護理安老院</u>		
17. 救世軍海泰長者之家	救世軍	九龍大角咀海庭道2號海富苑海泰閣2樓
<u>綜合家居照顧服務</u>		
18. 陳慶社會服務中心(綜合家居照顧服務隊)	旺角街坊會	九龍大角咀福全街45號
<u>長者支援服務隊(設於長者地區中心)</u>		
19. 陳慶社會服務中心(長者支援服務隊)	旺角街坊會	九龍大角咀福全街45號
D. 康復及醫務社會服務		
<u>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</u>		
20. 救世軍海富幼兒學校	救世軍	九龍旺角海庭道2號海富苑海寧閣B及C翼地下
21. 呂錦泰幼稚園暨幼兒園	保良局	九龍大角咀鐵樹街43號海康大廈二座二樓
22. 雋匯幼兒學校	香港基督教服務處	九龍旺角上海街557號旺角綜合大樓2樓
<u>早期教育及訓練中心</u>		
23. 東華三院馬孔令琦兒童發展中心	東華三院	九龍旺角塘尾道18號嘉禮大廈2樓A-D室
<u>精神健康綜合社區中心</u>		
24. 安泰軒(油尖旺)	新生精神康服會	九龍旺角長旺道9號長旺雅苑地下1樓
E. 社區發展		
<u>社區中心</u>		

中心名稱	營運機構名稱	地址
25. 陳慶社會服務中心 (社區綜合服務部)	旺角街坊會	九龍大角咀福全街 45 號
F. 青少年服務		
<u>課餘託管津助計劃</u>		
26. 陳慶社會服務中心 (社區綜合服務部)	旺角街坊會	九龍大角咀福全街 45 號 5 樓
27. 賽馬會大角咀綜合服務中心	東華三院	九龍大角咀通州街 28 號頌賢花園地下 2 及 9 號舖
<u>家庭支援網絡隊</u>		
28. 陳慶社會服務中心 (家庭支援網絡隊)	旺角街坊會	九龍大角咀福全街 45 號
<u>綜合青少年服務中心</u>		
29. 賽馬會大角咀綜合服務中心	東華三院	九龍大角咀通州街 28 號頌賢花園地下 2 及 9 號舖
<u>綜合青少年服務中心暨社區支援服務計劃</u>		
30. 賽馬會長沙灣青少年綜合服務中心 (青鋒網-社區支援服務計劃)	香港小童群益會	九龍大角咀必發道 54 號 2 樓
<u>提供青少年深宵外展服務的綜合青少年服務中心</u>		
31. 香港遊樂場協會旺角青少年綜合服務中心	香港遊樂場協會	九龍旺角上海街 557 號旺角綜合大樓 3 樓
<u>地區青少年外展社會工作隊</u>		
32. 香港遊樂場協會旺角青少年外展社會工作隊	香港遊樂場協會	九龍旺角上海街 557 號旺角綜合大樓 2 字樓

來源：社會福利署網頁：本區服務概覽：(油尖旺) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位

資料摘於 2018 年 2 月 14 日

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 根據非滋擾性調查及現場觀察，項目內有單位疑被進一步分拆成分隔單位或板間房。重建可以給予受影響住戶改善居住條件的機會。正如前文第 2.5 段所述，本項目與區內最近開展或已完成的重建項目將可產生協同效應，藉此改善該區市容。
- 8.2 建議的發展項目若落實執行，項目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，項目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（包括需接受鄰近朋友或親屬照顧）的人士。當發展項目落實進行時，現有居民將要遷往別處，並在該處重建其社區網絡。而視乎個別經營者的需要，現時的商舖在某些情況下可能須要遷往其他地方繼續經營，而領有經營麻雀/天九牌照的娛樂場所，則需獲有關政府部門發出牌照才能在其他地方繼續經營。
- 8.3 在凍結人口調查及社會影響評估期間，可能會發現如單身長者住戶、長者夫婦、家庭成員中有殘疾人士，或新移民憂慮重建對工作、生計及社區網絡等方面有影響的個案。一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為項目內受影響而需要協助的住戶及商戶提供適當的協助。社區服務隊是向「市區更新基金」董事會匯報，運作完全獨立。

紓緩措施及既定的補償及安置政策

- 8.4 當有關發展項目實施時，受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。
- 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 市建局會在此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。
- 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，並會在此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。
- 8.18** 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。

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項目，而有不同程度的得失。項目範圍內的居民、商舖經營者及其員工會因個別的情況而受到重建項目不同程度的影響。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）以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，將會盡可能詳細評估項目對受影響居民、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項目範圍內的整體情況。根據市建局過往處理類似重建項目的經驗，估計項目範圍內住戶面對較高的同屋共住戶數及較低的平均家庭收入。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作核實。受項目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，以減低項目內（如有）主要的負面社會影響。
- 9.3 就非住宅用途而言，現時項目範圍內有一些地舖，而樓上的單位如有非住宅用途，則要留待項目根據《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得確認。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在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