

兼善里/ 福華街

發展項目 (SSP-017)



第一階段社會影響評估

2021年9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	6
4	人口及社會經濟特徵	8
5	房屋及環境狀況	15
6	文化、地區及當區商業活動特色	18
7	康樂、休憩、社區及福利設施	22
8	潛在社會影響初步評估及紓緩措施	28
9	總結	31

圖目錄

圖 2.1	位置圖	2
圖 2.2	發展項目周邊的市區重建局項目	5
圖 3.1	發展項目周邊具歷史背景及地區特色的地方	7
圖 4.1	深水埗區議會荔枝角北選區 (F17) 和小規劃統計區第 261 號界線	9
圖 4.2	發展項目所在的街段界線 (街段 - 大合併組第 26123 號)	10
圖 7.1	發展項目 500 米半範圍內的社區設施、休憩及社會福利服務單位	23

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	11
表 4.2	按地區劃分的工作及長者人口百分比	12
表 4.3	按地區劃分的少數族裔人士百分比	13
表 4.4	按地區劃分的自住業主及租客百分比	13
表 4.5	按地區劃分的家庭住戶每月租金中位數	14
表 6.1	發展項目範圍內的地舖商業活動	18
表 7.1	發展項目 500 米半徑範圍內現有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」。本評估為兼善里/福華街發展項目（該項目）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」。由於深水埗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。

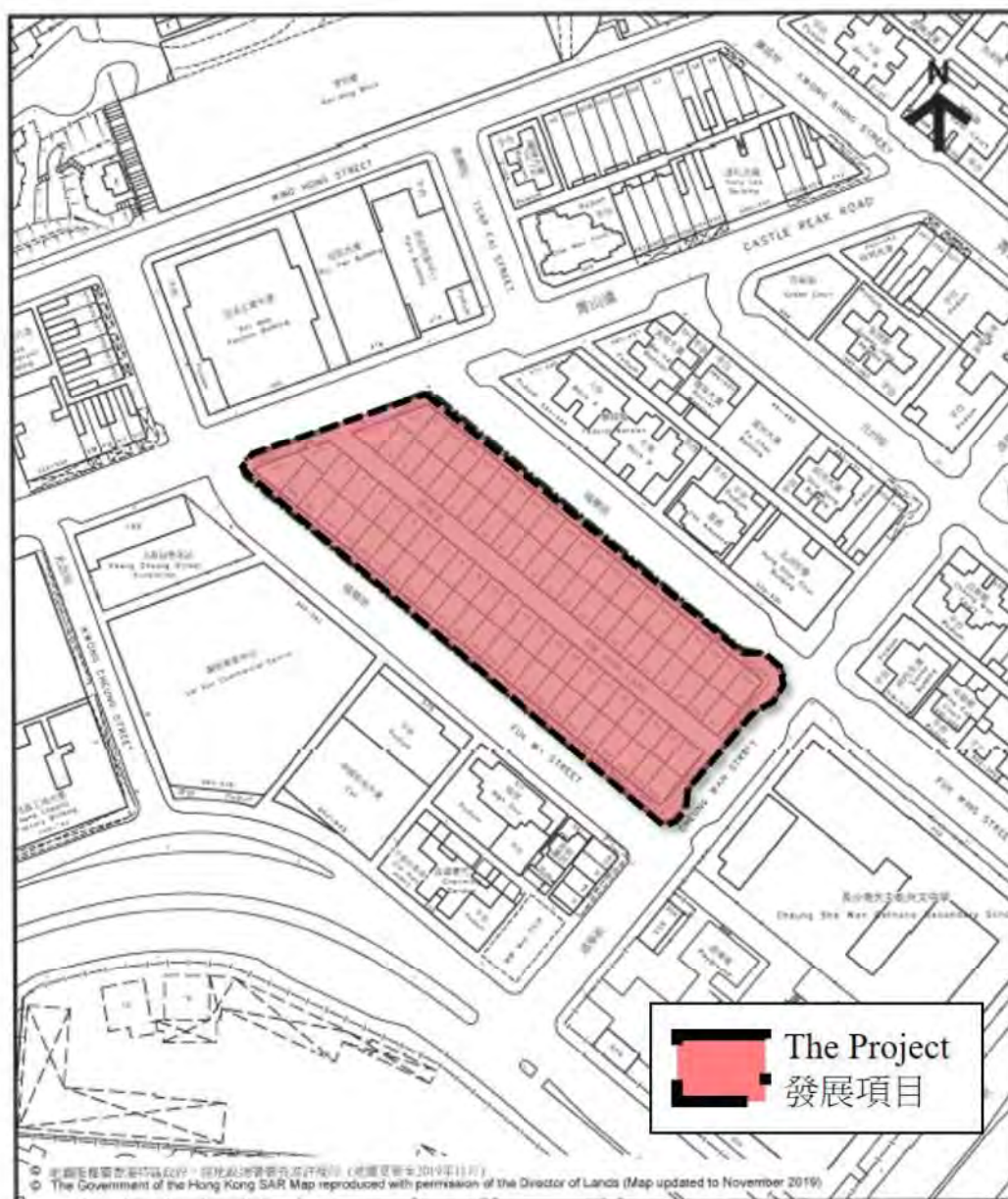
1.3 《市區重建策略》訂明，市建局在項目公布前進行的第一階段社會影響評估須包括以下主要元素：

- 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，市建局亦應把該報告公開予公眾參閱。

2 發展項目背景

- 2.1 兼善里/福華街發展項目 (SSP-017) (該項目) 位於深水埗區，範圍界線大概東北面毗連福榮街，東南面毗連昌華街，西南面毗連福華街，及西北面毗連青山道 (見圖 2.1)。發展項目包括兼善里 1 至 44 號、福榮街 535 至 573 號 (單數)、福華街 544 至 588 號 (雙數) 及青山道 473 至 475A 號 (單數)。項目範圍內包括兩排唐樓毗連兼善里。地盤總面積約為 7,377 平方米。視乎詳細設計，發展項目內用作計算地盤發展潛力的地盤面積約為 6,166 平方米。



2.2 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：

- 重整及重新規劃有關的市區範圍；
- 在有關的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；
- 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。

2.3 該發展項目 (SSP-017) 合共 90 幢樓齡超過 60 年的樓宇，均沒有升降機設施，對重建有殷切需求。唯現時 SSP-017 的地積比已高至 8.12，剩餘地積比只有 0.88，欠缺重建誘因。據現場觀察，大部分單位亦已被分間成多個劏房出租。SSP-017 雖已具備所有重建的訴求，但重建潛力很低，因此需要以整區作規劃考慮一併處理。市建局以「規劃主導」的模式，近年制定部分的深水埗區為深水埗行動區 (SSPAA1)，貫徹以全面的規劃方式進行市區更新工作。SSP-018 包括沿長沙灣道兩旁的地盤 A 及地盤 B 的政府用地，將與 SSP-017 一併納入重建，藉著重整現有土地用途，為社區帶來更大的規劃裨益。SSP-018 地盤 A 內擬議的住宅用途亦為 SSP-017 的重建帶來契機。

2.4 以下的規劃建議旨在實現上述《市區重建策略》所訂明的目標：

- i. 藉此發展項目於 SSP-AA1 重建及重新規劃的機會，市建局建議提供一條連接 SSP-018 橫跨昌華街的行人天橋，以連接位於長沙灣道北面及南面 (SSP-018 地盤 A 及 B) 的公眾休憩用地、其他政府、機構或社區設施用地以及康樂設施。這些行人天橋亦會提升發展項目附近的連接性。由此產生的行人網絡不單可以整合各種政府、機構或社區設施用地和休憩用地，也可以為深水埗區帶來便利。發展計劃 SSP-018 的社會影響將會被包含在另一份第一階段社會影響評估內。
- ii. 此外，通過部分地面後退和闢設休憩用地，發展項目亦可以增強區內的易行度和提供一個行人友善的環境。它們有助於進行額外的活化工程以擴闊行人路，並且增強發展項目和附近地區的連接性及創造一個更好的行人環境。

發展項目周邊的市建局項目

- 2.5 發展項目靠近多個市建局已經完成和進行中的項目（見圖 2.2）。發展項目的北面是一個市建局重建項目的群組。包括在 2015 年至 2018 年間完成的市建局項目：福榮街發展項目（SSP-014），喜漾（K22），喜蒼（K21），喜盈（K20）和喜韻（K23）以及在 2008 年完成的豐盛居（K19）。
- 2.6 發展項目的東面是另一個市建局重建項目群組。東京街/福榮街發展項目（SSP-015）和青山道/元洲街發展項目（SSP-016）現正興建，預計分別於 2022 年及 2023 年竣工。另外兩個分別在 2013 年和 2018 年竣工的市建局重建項目包括喜雅（K25）和尚都（SSP/3/001）。而在發展項目較遠的西面則是汝州西街 777-783 號工業樓宇重建項目（先導計劃）（IB-2:SSP）。
- 2.7 按第 2.3 段提及的，發展項目的東南以及南面是市建局重建計劃 SSP-018（地盤 A 及 B）。該發展計劃與是項發展項目同日展開。

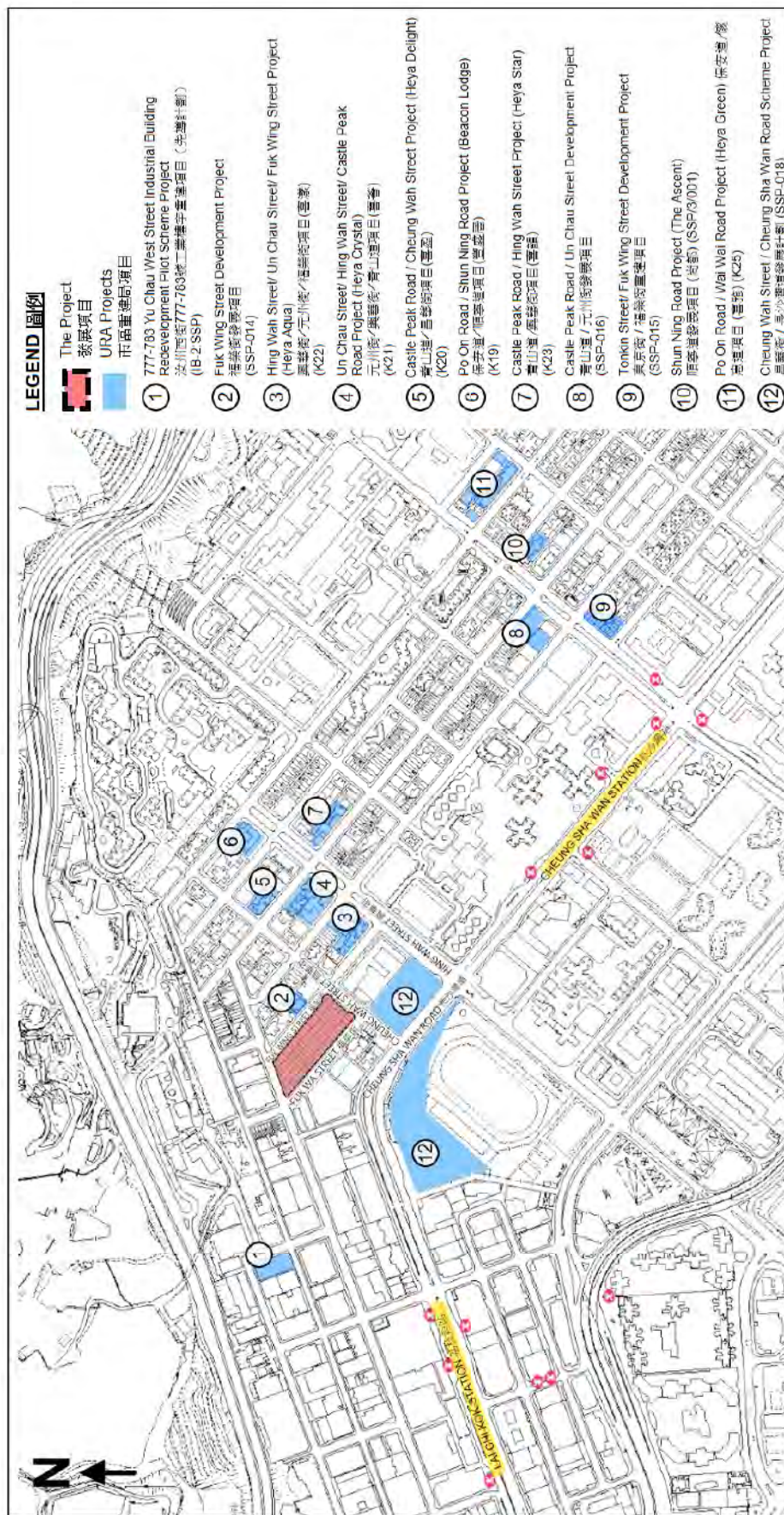


圖 2.2 發展項目周邊的市區重建局項目

3 歷史背景及地區特色

- 3.1 深水埗約於 1750 至 1760 年期間已為墟鎮。在 19 世紀初，深水埗已成為具規模的航運及貿易服務中心。由於深水埗當時已是香港其中一個重要的木柴及鮮貨糧食的貿易地點，這市鎮於香港開埠後能迅速發展。在 1870 年代，深水埗已成為香港的一個主要市場。至 19 世紀末，部份貿易如石灰燒製、皮革、鐵器、船隻製造及維修、染布、香燭貿易及石材切割等已在深水埗有良好的發展。那時候深水埗已有大範圍由鴨農、豬農及菜農所建立的寮屋區，如位於今天鴨寮街附近的地方。以下段落概述深水埗自 20 世紀後的一些重要發展。

公共房屋

- 3.2 深水埗大約有 40% 的房屋是公共或資助房屋（2016 年中期人口統計）。香港的第一批公共房屋亦是位於深水埗區，包括 19 個公共租住房屋（公屋）/租者置其屋計劃（租置計劃）的屋邨與 9 個由香港房屋委員會營運的居者有其屋計劃/私人機構參建居屋計劃/綠表置居計劃（綠置居）旗下的屋邨。一些在早年興建的公共房屋屋邨，例如石硤尾邨和蘇屋邨，已在近年或正在進行重建。

李鄭屋漢墓

- 3.3 位於東京街 41 號的李鄭屋古墓（見圖 3.1）乃深水埗區內最重要的歷史遺蹟。古墓於 1955 年政府在區內興建徙置大廈時被發現。古墓於東漢期間（即公元 25 年至 220 年）興建，由古墓出土的文物包括陶器及青銅器。古墓已被古物古蹟辦事處根據《古物及古蹟條例》列為法定古蹟。

深水埗運動場

- 3.4 位於長沙灣的深水埗運動場（見圖 3.1）於 1988 年 1 月 9 日首次啓用。運動場擁有符合國際標準的 400 米全天候跑道（8 線），設有泛光燈的草地球場以及一個能容納 2,194 人的觀眾席。深水埗運動場深受當地社區居民歡迎，亦曾舉辦過大型的體育賽事。球場曾經是 2011 至 12 年賽季香港甲組足球聯賽及 2009 至 10 年賽季四海體育會的主場。

明愛醫院

3.5 明愛醫院（見圖 3.1）於 1964 年 12 月 17 日由香港明愛創立並由前香港港督戴麟趾參與啓動。它現為一間位於深水埗的綜合醫院，設有 1,206 張病床，並由醫院管理局及香港明愛共同管理。明愛醫院是醫院管理局九龍西聯網的轉介中心，為整個九龍西地區提供眼科服務。明愛醫院眼科團隊亦為廣華醫院提供眼科支援。九龍西聯網的骨科復康服務亦設於此。此外，明愛醫院也開辦了全香港最大的兒童發展復康部門（陽光之家），為 16 歲以下嚴重弱智的患者提供居家般的治療、培訓以及日常護理。儘管明愛醫院不是一間附屬於大學的醫院，它仍為本地大學的醫學及護理學生提供臨床培訓的機會。

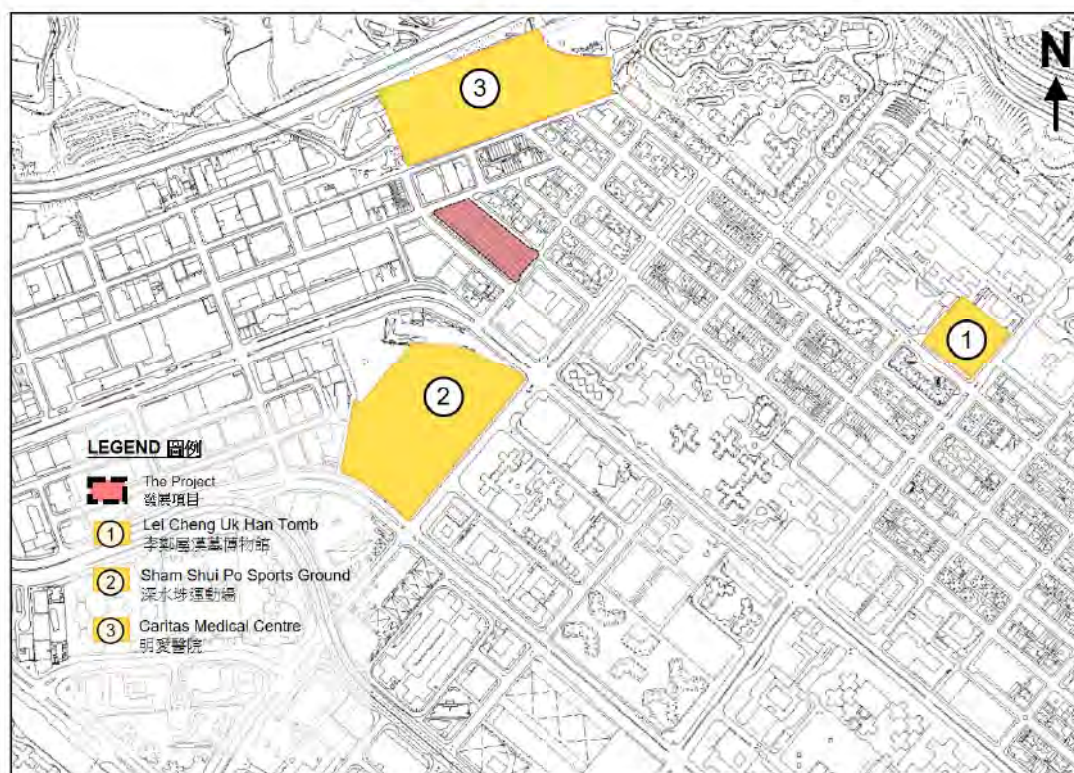


圖 3.1 發展項目附近具歷史背景及地區特色的地方

4 人口及社會經濟特徵

- 4.1 為了分析發展項目內的人口及社會經濟特徵，本評估採用了 2016 年中期人口統計數據及市建局在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。
- 4.2 政府統計處網頁提供了按區議會選區、小規劃統計區、街段 - 大合併組及街段 - 小合併組劃分的 2016 年中期人口統計數據。
- 4.3 發展項目位於小規劃統計區第 261 號內。發展項目亦座落於深水埗區荔枝角北選區 (F17) (見圖 4.1)。發展項目位於街段 - 大合併組第 26123 號內 (見圖 4.2)。
- 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劏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。

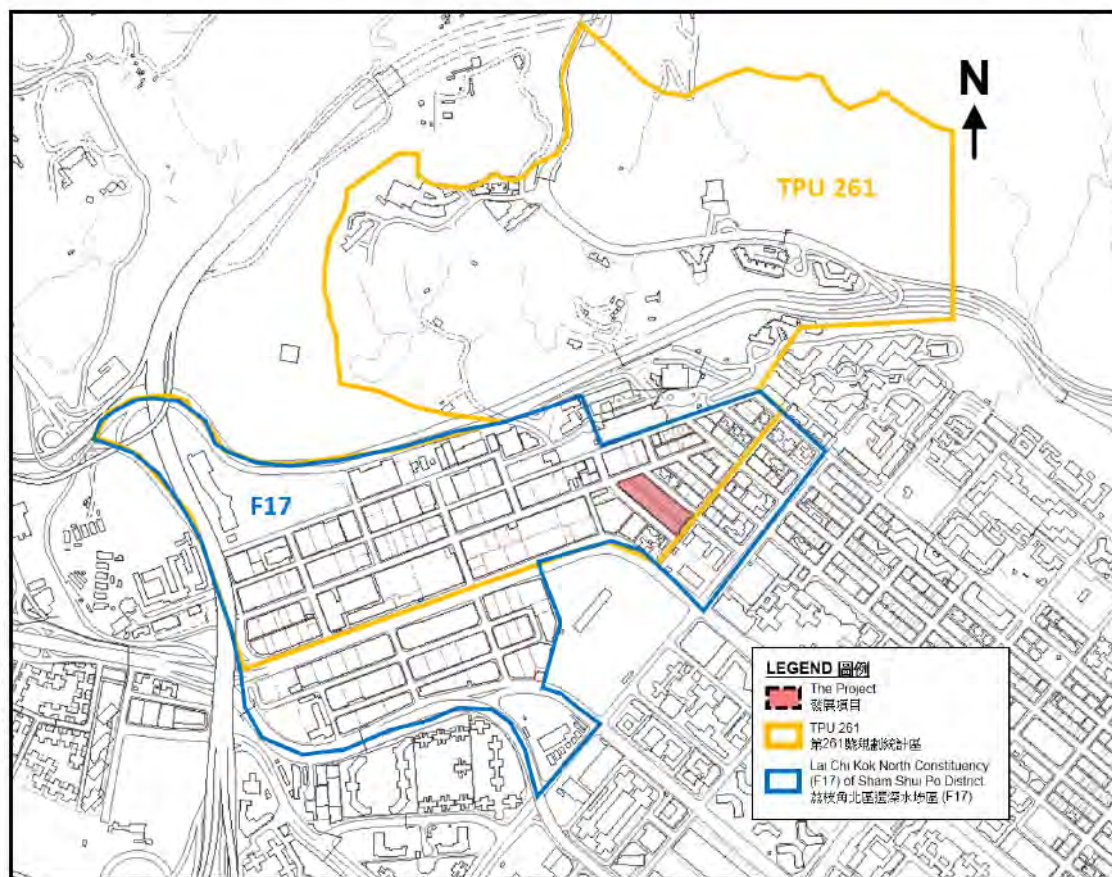


圖 4.1 深水埗區議會荔枝角北選區 (F17) 和小規劃統計區第 261 號界線

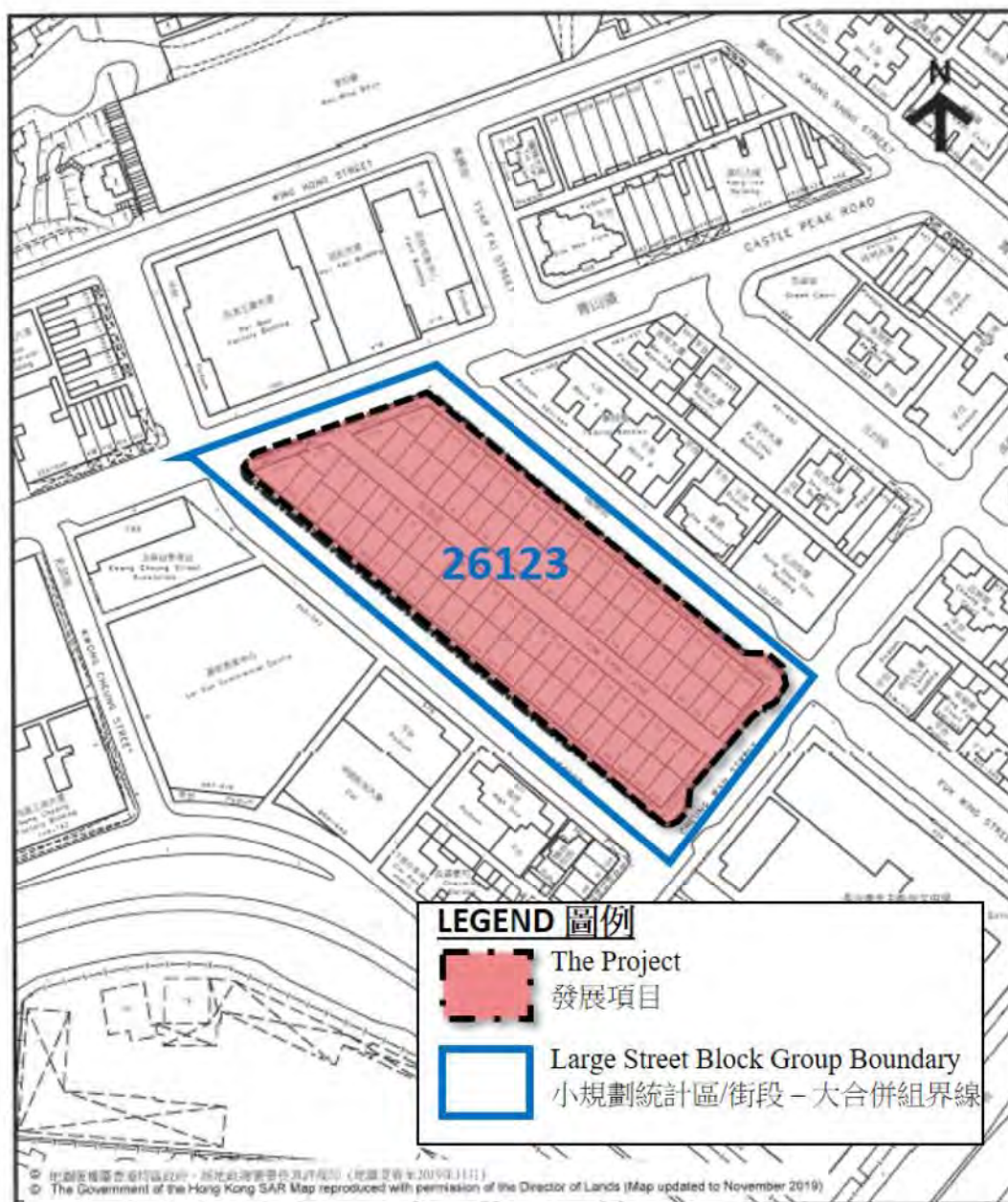


圖 4.2 發展項目所在的街段界線（街段 - 大合併組第 26123 號）

深水埗區的房屋及人口特徵概覽

- 4.5 2016 中期人口統計顯示深水埗區的人口約為 405,869。以入息中位數計算，發展項目所在的地區較不富裕。荔枝角北選區（F17）的入息中位數為\$20,100，與深水埗區相近但低於全港中位數，即\$20,000 及\$25,000。較低的入息水平可能與居民的職業和教育背景有關。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 2016 中期人口統計顯示深水埗區內大部份的住宅單位為私人樓宇（約 59%），高於全港平均數（約 53%）。與此同時，區內有約 40%的住宅單位為公共房屋或資助房屋，稍低於全港平均數（約 45%）。區內的公營房屋主要為公共租住房屋，約佔總住宅單位中的 35%。發展項目及荔枝角北選區（F17）內均沒有公共租住房屋（公屋）或居者有其屋計劃（居屋）。然而，蘇屋邨、李鄭屋邨和元州邨位於發展項目的東以及東南面。

住戶結構

- 4.7 根據核准建築圖則顯示，發展項目內合共有 720 個上層住宅單位，全作住宅用途，而樓宇的地下及閣樓單位則作非住宅用途。2016 中期人口統計結果顯示全港及深水埗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，由於部分單位被分間成劏房，居住環境擠迫而不太理想，同屋共住戶數通常會較高。根據在 2021 年 7 月進行的非滋擾性調查和估計，本評估預計發展項目內現約有 2,100 個住戶。鑑於部分單位可能被分間，實際住宅單位總數可能有別於核准建築圖則所示。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 2016 中期人口統計所見，發展項目身處的街段 – 大合併組中，一人住戶約佔 25%，較全港（18%）比例高，兩人住戶約佔 26%，接近全港（27%）比例，而三人或以上住戶則約佔 49%，較全港（55%）比例低（見表 4.1）。第二階段社會影響評估將核實發展項目內實際住戶類型的比例。

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
街段 – 大合併組 第 26123 號	25%	26%	49%
小規劃統計區第 261 號	24%	34%	42%
荔枝角北選區（F17）	27%	32%	41%
深水埗區	23%	28%	49%
全港	18%	27%	55%

- 4.9 按第 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，低於深水埗區（即 2.6）及全港（即 2.8）的平均住戶人

數。本評估考慮到過往的市建局項目中很多劏房或板間房，當中住有一些一人或兩人住戶，因此採用了較低的平均住戶人數作估算。

人口

- 4.10 根據第4.7段所估算住戶數目為2,100，預計發展項目內的平均住戶人數為2.1，本階段社會影響評估估計發展項目內人口約為4,410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（即介乎15至64歲）和長者人口（即65歲或以上）百分比。在發展項目所處的街段 – 大合併組中，工作人口百分比均高於小規劃統計區261號、深水埗區及全港百分比。與此同時，其長者人口百分比均低於小規劃統計區261號、深水埗區及全港百分比。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
街段 - 大合併組 第 26123 號	55.3%	13.9%
小規劃統計區第 261 號	51.9%	17.9%
荔枝角北選區 (F17)	51.5%	17.5%
深水埗區	50.6%	15.9%
全港	51.2%	15.9%

4.12 表 4.3 顯示街段 - 大合併組 (9.8%) 的少數族裔人口百分比均高於小規劃統計區第 261 號、荔枝角北選區 (F17)、深水埗區及全港百分比。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
街段 - 大合併組 第 26123 號	9.8%
小規劃統計區第 261 號	8.1%
荔枝角北選區 (F17)	6.4%
深水埗區	5.9%
全港	7.9%

4.13 表 4.4 比較了按地區劃分的自住業主及租客百分比。按街段 - 大合併組的資料估計，發展項目 (71%) 內的租客百分比高於深水埗區 (64%) 及全港 (52%) 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
街段 - 大合併組 第 26123 號	29%	71%
小規劃統計區第 261 號	47%	53%
荔枝角北選區 (F17)	52%	48%
深水埗區	36%	64%
全港	48%	52%

4.14 街段 - 大合併組、小規劃統計區第 261 號、荔枝角北選區 (F17) 內都錄得高於深水埗區及全港水平的每月租金中位數。然而，由於街段 - 大合併組內並無任何資助或公共房屋，本評估進一步比較了私人永久性房屋的每月租金中位數。

表 4.5 顯示街段 - 大合併組、小規劃統計區、區議會選區及深水埗區的私人房屋每月租金中位數皆低於全港中位數。租金較低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。

表 4.5 按地區劃分的家庭住戶每月租金中位數

	所有屋宇單位類型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
街段 - 大合併組 第 26123 號	\$4,800	\$4,800*
小規劃統計區第 261 號	\$6,000	\$6,000*
荔枝角北選區 (F17)	\$6,000	\$6,000*
深水埗區	\$2,500	\$5,500
全港	\$2,180	\$9,200

* 由於小規劃統計區第 261 號及選區內約主要的屋宇單位為私人永久性房屋，因此估計私人永久性房屋的每月租金中位數等同所有屋宇單位類型的每月租金中位數。

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 發展項目包括兩組 9 層高的住宅樓宇。樓宇於 1959 年落成，樓齡達 62 年。根據核准一般建築圖則顯示，所有樓宇均沒有設置升降機。
- 5.2 根據 2021 年 8 月土地註冊處資料，發展項目內所有樓宇業權均分散。另外，發展項目內的 70 幢（約 78%）樓宇有業主立案法團，有 20 幢（約 22%）屬「三無」樓宇，缺乏樓宇管理。
- 5.3 據市建局樓宇維修管理信息系統（BCMIS）最新的樓宇狀況資料顯示，發展項目內有 55 幢樓宇屬「維修及保養尚可」，而剩餘的 35 幢則是「欠缺維修及保養」。根據市建局的經驗及顧問意見，樓宇若屬於「欠缺維修及保養」或「失修」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 發展項目內 55 幢屬「維修及保養尚可」的樓宇以往曾加入了由政府承辦商完成的「樓宇更新大行動」復修工作，因此樓宇狀況得以改善。然而，根據市建局在樓宇復修的經驗，已完成工程的樓宇亦須定期全面復修，才能防止樓宇狀況惡化。樓宇須得到適當的樓宇維修及保養工作，方可保持宜居及避免失修。
- 5.5 另外，根據屋宇署最新的資料顯示，發展項目內所有 90 幢樓宇均收到消防安全指示和按《建築物條例》第 30B 條所發出的強制驗樓書面通知。當中的 8 幢亦收到屋宇署按《建築物條例》第 26 條所發出的命令。此外，有 31 幢樓宇未獲遵從渠務修葺令（第 28 條），在 2019 冠狀病毒病流行的期間或會承受更大風險。以下表格顯示了發展項目範圍內未獲遵從的法定命令情況。

最新未獲遵從的屋宇署命令/通知：

未獲遵從的 第 26 條命令	未獲遵從的 第 26A 條命令	未獲遵從的 第 28 條命令	未獲遵從的 第 30B 條通知	未獲遵從的 消防安全指示
8 幢樓宇	0	31 幢樓宇	90 幢樓宇	90 幢樓宇

*兼善里的樓宇總數為 90 幢

- 5.6 從 2021 年 8 月的非滋擾性實地觀察所見，發展項目內的樓宇有部分原有單位懷疑被分拆成多個小型分間單位（劏房）。第二階段社會影響評估將紀錄及核實相關情況。

現時用途

- 5.7 根據 2021 年 8 月的非滋擾性實地觀察，發展項目樓宇內大部分上層單位均為住宅，亦設有一間安老院。而地下單位和閣樓則用作商業用途。這些商業處所主要作零售、食品、雜貨、飲食及服務行業，而福華街及福榮街則有部分地下單位用作車房。

現有行人網絡

- 5.8 零售街舖為發展項目毗連的四條街道帶來一定的行人流量，尤其是福華街（設有戲院的麗新商場，位於發展項目的對面）與昌華街。兼善里的行人流量較少，這可能與其後巷環境狀況欠佳有關。

環境及衛生

- 5.9 發展項目被四條繁忙的街道和道路包圍。繁忙的交通會對發展項目帶來嚴重的交通噪音及空氣污染問題。
- 5.10 發展項目旁的四條街以及兼善里的路邊都有不少蔬果店、餐廳、五金行及車房。部分街道的空間被用以擺放貨品以及違例泊車。兼善里亦因為缺乏維修清潔，衛生環境欠佳。

規劃意向及周邊已規劃發展

- 5.11 發展項目在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》上被劃作「住宅（甲類）8」及「道路」地帶。「住宅（甲類）8」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。
- 5.12 按第 2.4 至 2.6 段所指，發展項目靠近多個其他市建局項目，包括發展項目東南以及南面的 SSP-018，以形成了深水埗行動區一（SSP-AA1）。
- 5.13 發展項目的地盤目前被劃作「住宅（甲類）8」地帶，其准許最高建築物高度為主水平基準以上 120 米（地盤面積大於 400 平方米）。市建局暫定擬議在商業平台上發展兩座住宅樓宇，合共提供約 1,000 個單位，地下設有附屬地下停車場，預計於 2031 年落成。市建局亦建議提供一個約 750 平方米面向昌華街的休憩用地，以與周邊地區形成綜合休憩用地網絡的一部分。

提升交通及行人網絡

- 5.14 市建局旨在透過規劃改善發展項目附近的易行度。市建局建議重整附近的政府、機構或社區設施和休憩用地。通過重新整合的用地和提供更多的行人天橋與行人路，締造一個更易行和四通八達的社區。

6 文化、地區及當區商業活動特色

- 6.1 發展項目及周邊是深水埗區內較舊的長沙灣社區，混合住宅及工業用途發展，低層單位主要作零售、餐廳及服務業等商業用途。發展項目的北面及西面有些工商大廈，大部分已由製造業轉為辦公室、倉庫及工場。
- 6.2 發展項目的西南面是位於福華街的麗新商場。麗新商場是一個設有戲院及人流旺盛的購物商場。鄰近項目的四條街道則有不少餐廳及服務性行業。發展項目的北面和西面沿青山道有些工業大廈，據 2021 年 8 月的非滋擾性觀察所見，工業大廈內並無污染性工業活動。其次，發展項目的東北面以住宅為主，東南面則是長沙灣天主教英文中學及九龍工業學校（長沙灣分校）。
- 6.3 發展項目附近主要有民生商舖及車房。待市建局重建項目完成後，其平台將作商業及零售用途。除了提供足夠舖位，市建局亦計劃提供更多臨街商舖以提升街道活力。周邊的市建局項目完成後，將繼續有雜貨店、服務性行業及餐廳等商業活動服務社區。
- 6.4 據 2021 年 7 月及 9 月的實地觀察所見，發展項目內現約有 120 間商舖，當中主要為地下臨街商舖。面向四周道路的商舖主要為餐廳、民生商舖以及服務性行業，如五金行、鋁鐵工程、工程公司及車房。面向內街兼善里的商舖則主要為餐廳、倉庫、五金行及工程公司的後門。部分商舖現未能確定用途及懷疑空置。
- 表 6.1** 羅列了商舖地址及其業務性質。
- 6.5 據非滋擾性觀察所見，發展項目內有一間安老院位於上層單位。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，並載於第二階段性會影響評估。

表 6.1 發展項目內的地舖商業活動

	地址	現時用途*
1.	福榮街 535 號	餐廳
2.	福榮街 535 號 A 舖	餐廳
3.	福榮街 535 號 B 舖	餐廳
4.	福榮街 535 號 C 舖	餐廳
5.	福榮街 537 號	餐廳
6.	福榮街 539 號	餐廳
7.	福榮街 541 號	餐廳
8.	福榮街 543 號	(懷疑為空置)

	地址	現時用途*
9.	福榮街 545 號	遊戲機中心
10.	福榮街 547 號	
11.	福榮街 549 號	
12.	福榮街 551 號	物流公司
13.	福榮街 553 號	
14.	福榮街 555 號	修車房/裝修公司
15.	福榮街 557 號	五金行
16.	福榮街 559 號	車房
17.	福榮街 561 號	車房
18.	福榮街 563 號	金融服務 (借貸公司)
19.	福榮街 565 號	鋁鐵工程
20.	福榮街 567 號	餐廳
21.	福榮街 569 號	髮型屋
22.	福榮街 571 號	五金行
23.	福榮街 573 號	餐廳
24.	青山道 473 號	餐廳
25.	青山道 473 號	空調及電工公司
26.	青山道 473 號	零售店
27.	青山道 473A 號	生果檔
28.	青山道 473A1 號	餐廳
29.	青山道 473A 號 A3 舖	找換店
30.	青山道 475 號	餐廳
31.	青山道 475 號 B 舖	餐廳
32.	青山道 475 號 C 舖	餐廳
33.	青山道 475 號	生果檔
34.	青山道 475A 號 B 舖	找換店
35.	青山道 475A 號 A 舖	空調及電工公司
36.	福華街 544 號 A 舖	汽車輪胎店
37.	福華街 544 號 B 舖	洗衣店/乾洗店
38.	福華街 544 號 C 舖	髮型屋
39.	福華街 544 號 D 舖	髮型屋
40.	福華街 546 號	廢紙回收及五金行
41.	福華街 548 號	廢紙回收及五金行
42.	福華街 550 號	長沙灣街坊福利會回收中心
43.	福華街 550 號	雜貨店
44.	福華街 552 號	廢紙回收及五金行
45.	福華街 554 號	貨倉
46.	福華街 556 號	食物製造工場 (麵條)
47.	福華街 558 號	修車房
48.	福華街 560 號	修車房
49.	福華街 562 號	修車房
50.	福華街 564 號	餐廳
51.	福華街 566 號	(懷疑為空置)
52.	福華街 568 號	餐廳
53.	福華街 570 號	(懷疑為空置)

	地址	現時用途*
54.	福華街 572 號	餐廳
55.	福華街 574 號	餐廳
56.	福華街 576 號	建築材料公司
57.	福華街 578 號	餐廳
58.	福華街 580 號	車房
59.	福華街 582 號	中醫診所
60.	福華街 584 號	餐廳
61.	福華街 586 號	餐廳
62.	福華街 588 號	物業代理
63.		髮型屋
64.	福華街 588A 號	餐廳
65.	福華街 588B 號	餐廳
66.	兼善里 1 號	(懷疑為空置)
67.	兼善里 2 號	電單車店
68.	兼善里 3 號	(懷疑為空置)
69.	兼善里 4 號	餐廳
70.	兼善里 5 號	電工及空調公司
71.	兼善里 6 號	餐廳
72.	兼善里 7B 號	乾洗店
73.	兼善里 7 號	廣告公司
74.	兼善里 8 號	(懷疑為空置)
75.	兼善里 8A 號	鋁鐵工程
76.	兼善里 9A 號	工程公司
77.	兼善里 9B 號	工程公司
78.	兼善里 10 號	工程公司
79.	兼善里 11A 號	(懷疑為空置)
80.	兼善里 11B 號	電工公司
81.	兼善里 12A 號	(懷疑為空置)
82.	兼善里 12B 號	沙發復修公司
83.	兼善里 13A 號	便利店
84.	兼善里 13B 號	工程公司
85.	兼善里 14 號	裝修公司
86.	兼善里 15 號	餐廳
87.	兼善里 16A 號	裝修公司
88.	兼善里 16B 號	洗衣店
89.	兼善里 17 號	工程公司
90.	兼善里 18 號	餐廳
91.	兼善里 19 號	鋁鐵工程
92.	兼善里 20A 號	貨倉
93.	兼善里 20B 號	電工公司
94.	兼善里 21 號	食品店 (凍肉及海鮮)
95.	兼善里 22 號	電工及空調公司
96.	兼善里 22A 號	電工及空調公司
97.	兼善里 23 號	鋁鐵工程
98.	兼善里 24 號	(懷疑為空置)

	地址	現時用途*
99.	兼善里 25 號	(懷疑為空置)
100.	兼善里 26 號	工程公司
101.	兼善里 27 號	便利店
102.	兼善里 27A 號	電工及空調公司
103.	兼善里 28 號	工程公司
104.	兼善里 28A 號	工程公司
105.	兼善里 29 號	工程公司
106.	兼善里 30 號	鋁鐵工程
107.	兼善里 31 號	餐廳
108.	兼善里 32 號	鋁鐵工程
109.	兼善里 33 號	餐廳
110.	兼善里 34 號	(懷疑為空置)
111.	兼善里 35 號	餐廳
112.	兼善里 36 號	餐廳
113.	兼善里 37 號	餐廳
114.	兼善里 38 號	餐廳
115.	兼善里 39 號	餐廳
116.	兼善里 40 號	餐廳
117.	兼善里 41 號	空置 (出租)
118.	兼善里 42 號	餐廳
119.	兼善里 44A2 號	
120.	兼善里 44A3 號	

(據 2021 年 7 月及 9 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政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。當中，較大的公眾休憩用地包括位於南面，最接近發展項目的深水埗運動場和長沙灣徑休憩處，東南面的興華街游樂場以及正南面的長沙灣體育館和其鄰近的游樂場。
- 7.2 發展項目 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施，主要有長沙灣消防局及救護站以及包括小學及中學在內的若干教育設施。
- 7.3 目前發展項目附近亦有不少的社會福利設施及服務提供（見表 7.1），包括家庭及兒童福利服務，安老服務，康復及醫療社會服務，違法者服務以及青少年服務。
- 7.4 鑑於深水埗區現存的社會服務、教育、康樂及休憩設施十分完善，並符合《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》的規劃意向，因此市建局預計現存的休憩用地及政府、機構或社區設施可以滿足未來居住在發展項目中的居民的需求。此外，新的政府、機構或社區設施亦將會在發展計劃 SSP-018 中興建，提供 38,000 平方米的非住宅樓面面積。
- 7.5 發展項目內亦擬建提供一個約 750 平方米的休憩用地，將會與發展計劃 SSP-018 以及周邊地區形成綜合休憩用地網絡的一部分。市建局亦會探索地方營造及提高優質綠化的機會，以改善行人友善的環境並增強社區的易行度。

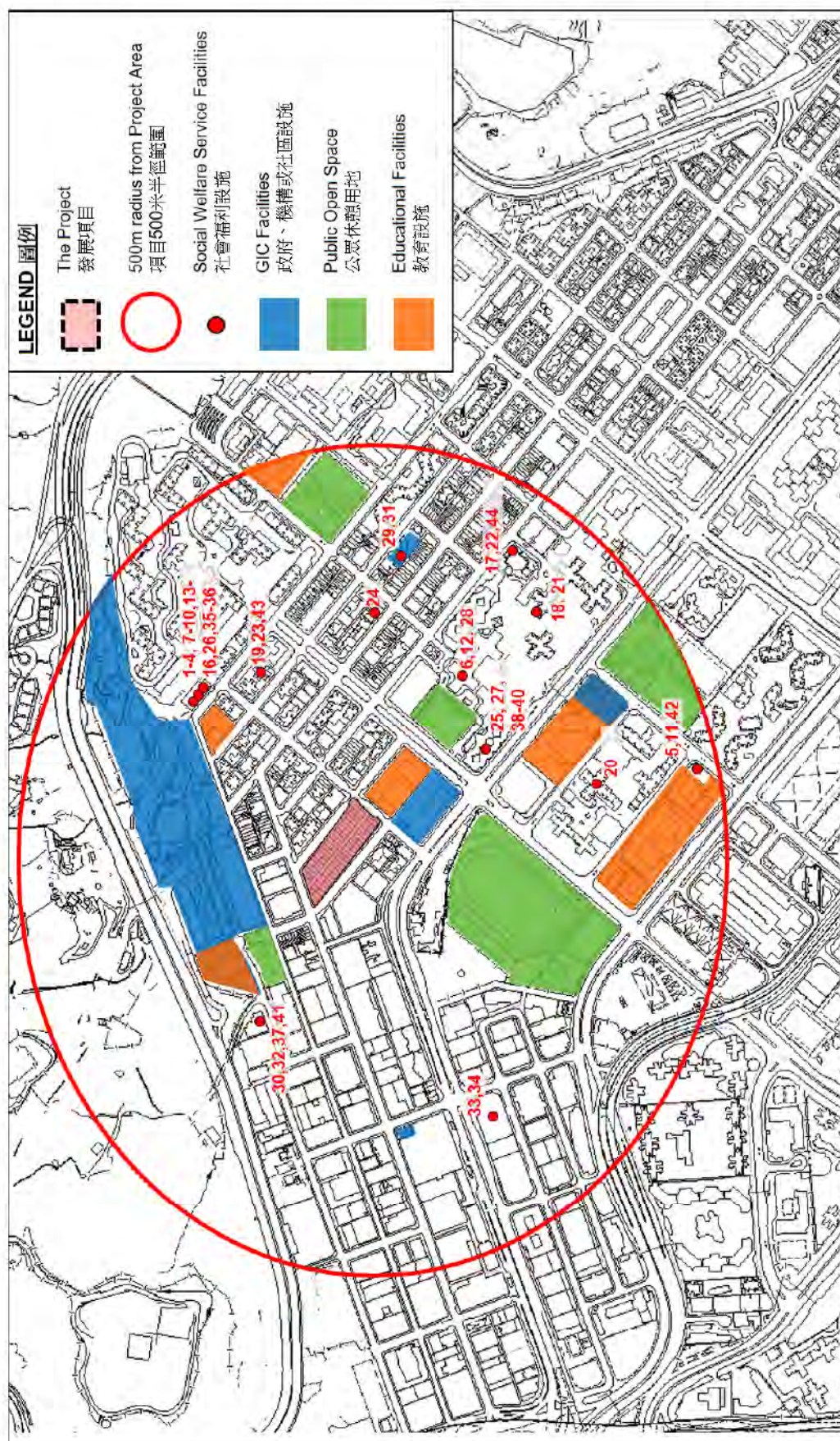


圖 7.1 發展項目 500 米半範圍內的社區設施、休憩及社會福利服務單位

表 7.1 發展項目 500 米半徑範圍內現有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			
<u>機構為本加強院舍專業人員支援服務</u>			
1.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 1	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 1
2.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 2	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 2
3.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 3	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 3
4.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 4	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 4
<u>幼兒中心延長時間服務</u>			
5.	浸信會愛羣社會服務處 - 培殷幼兒學校 (OCCS)	浸信會愛羣社會服務處	九龍長沙灣幸福街 1 號地下
6.	香港基督教女青年會 - 趙靄華幼兒學校 (OCCS)	香港基督教女青年會	九龍深水埗元州邨元豐樓地下 B 及 C 翼
<u>緊急 / 短期兒童之家照顧服務</u>			
7.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 1	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 1
8.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 2	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 2
9.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 3	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 3
10.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 4	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 4
<u>幼兒暫託服務</u>			
11.	浸信會愛羣社會服務處 - 培殷幼兒學校 (OCCS)	浸信會愛羣社會服務處	九龍長沙灣幸福街 1 號地下
12.	香港基督教女青年會 - 趙靄華幼兒學校 (OCCS)	香港基督教女青年會	九龍深水埗元州邨元豐樓地下 B 及 C 翼
<u>兒童之家</u>			
13.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 1	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 1
14.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 2	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 2
15.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 3	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 3
16.	香港基督教服務處 - 蘇屋兒童之家 4	香港基督教服務處	九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓蘇屋兒童之家 4

社區設施 / 服務單位	營運機構	地區
B. 安老服務		
<u>合約院舍</u>		
17.	仁濟醫院 - 李衛少琦安老院	仁濟醫院 九龍深水埗元州街 303 號元州邨元健樓地下(部分)至 2 樓
<u>長者日間護理中心</u>		
18.	香港基督教服務處 - 深水埗長者日間護理中心	香港基督教服務處 九龍深水埗元州邨元謙樓 2 樓 201 室
<u>長者地區中心</u>		
19.	香港明愛 - 鄭承峰長者社區中心 (深水埗)	香港明愛 九龍深水埗保安道 383 號麗寶花園商場上層
<u>長者鄰舍中心</u>		
20.	香港基督教服務處 - 幸福長者鄰舍中心	香港基督教服務處 九龍深水埗幸福邨福日樓地下
21.	香港基督教服務處 - 元州長者鄰舍中心	香港基督教服務處 九龍深水埗元州邨元樂樓地下 C 翼及元雅樓地下 C 翼
<u>長者社區照顧服務券試驗計劃</u>		
22.	仁濟醫院 - 李衛少琦安老院	仁濟醫院 九龍深水埗元州街 303 號元州邨元健樓地下(部分)至 2 樓
<u>長者支援服務隊 (設於長者地區中心)</u>		
23.	香港明愛 - 鄭承峰長者社區中心 (深水埗)	香港明愛 九龍深水埗保安道 383 號麗寶花園商場上層
<u>改善家居及社區照顧服務</u>		
24.	東華三院 - 改善家居及社區照顧服務 (深水埗)	東華三院 九龍長沙灣青山道 338-340 號順利商業大廈 3 樓 C 室
C. 康復及醫務社會服務		
<u>由個別機構提供的職業治療服務</u>		
25.	基督教懷智服務處 - 駐機構職業治療服務	基督教懷智服務處 九龍深水埗元州邨元康樓 1 樓
<u>嚴重殘疾人士護理院暨嚴重殘疾人士日間照顧服務</u>		
26.	香港心理衛生會 - 蘇屋宿舍	香港心理衛生會 九龍深水埗蘇屋邨蘇屋社區綜合服務大樓 3 樓及 4 樓
<u>中度弱智人士宿舍</u>		
27.	基督教懷智服務處 - 元洲宿舍	基督教懷智服務處 九龍深水埗元州邨元康樓 1 樓
<u>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</u>		
28.	香港基督教女青年會 - 趙靄華幼兒學校 (OCCS)	香港基督教女青年會 九龍深水埗元州邨元豐樓地下 B 及 C 翼
<u>殘疾人士在職培訓計劃</u>		
29.	浸信會愛羣社會服務處 - 培訓及就業服務 (長沙灣)	浸信會愛羣社會服務處 九龍長沙灣順寧道 323 號 2 樓
30.	香港善導會 - 職業發展服務 (總部聯絡)	香港善導會 九龍荔枝角永明街 3 號泰昌工廠大廈 4 樓 A 室

社區設施 / 服務單位		營運機構	地區
『陽光路上』培訓計劃			
31.	浸信會愛羣社會服務處 - 培訓及就業服務 (長沙灣)	浸信會愛羣社會服務處	九龍長沙灣順寧道 323 號 2 樓
32.	香港善導會 - 職業發展服務 (總部聯絡)	香港善導會	九龍荔枝角永明街 3 號泰昌工廠大廈 4 樓 A 室
到校學前康復服務			
33.	香港保護兒童會 - 魔法學堂成長學習支援計劃 (第二隊)	香港保護兒童會	九龍長沙灣道 833 號長沙灣廣場第 1 期 6 樓 602B 室
34.	香港保護兒童會 - 兒童啟迪中心	香港保護兒童會	九龍長沙灣道 833 號長沙灣廣場第 1 期 6 樓 602B 室
綜合復康中心			
35.	保良局 - 蘇屋兒童發展中心	保良局	九龍深水埗蘇屋邨社區綜合服務大樓 2 樓
特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心			
36.	保良局 - 蘇屋兒童發展中心	保良局	九龍深水埗蘇屋邨社區綜合服務大樓 2 樓
輔助就業			
37.	香港善導會 - 職業發展服務 (總部聯絡)	香港善導會	九龍荔枝角永明街 3 號泰昌工廠大廈 4 樓 A 室
38.	基督教懷智服務處 - 輔助就業服務 (深水埗)	基督教懷智服務處	九龍深水埗元州邨元康樓 1 樓
庇護工場			
39.	基督教懷智服務處 - 元洲工場	基督教懷智服務處	九龍深水埗元州邨元康樓 1 樓
私家醫生外展到診計劃			
40.	基督教懷智服務處 - 元洲宿舍	基督教懷智服務處	九龍深水埗元州邨元康樓 1 樓
D. 違法者服務			
曾違法者及刑釋人士服務			
41.	香港善導會 - 職業發展服務 (總部聯絡)	香港善導會	九龍荔枝角永明街 3 號泰昌工廠大廈 4 樓 A 室
E. 青少年服務			
課餘託管津助計劃			
42.	浸信會愛羣社會服務處 - 長沙灣兒童發展教育中心 (舊名: 長沙灣課餘託管服務)	浸信會愛羣社會服務處	九龍長沙灣幸福街 1 號 1 樓
家庭支援網絡隊			
43.	香港明愛 - 深水埗家庭支援網絡隊	香港明愛	九龍深水埗保安道 383 號麗寶花園商場上層

社區設施 / 服務單位		營運機構	地區
<u>地區青少年外展社會工作隊</u>			
44.	香港小童群益會 - 深水埗區 青少年外展社會工作隊	香港小童群益會	九龍深水埗元州邨元健樓地下 2號

來源：社會福利署網頁 - 本區服務概覽：(深水埗) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 (時為 2021 年 9 月 10 日)

8 潛在社會影響初步評估及紓緩措施

潛在社會影響

- 8.1 根據第 4.10 段所指，發展項目估計將影響約 2,100 個住戶，涉及約 4,410 人。據非滋擾性調查及現場觀察所見，項目範圍內約有 120 個地舖。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 擬議重建項目將有助市建局於項目範圍提供高質量的住宅單位，及提升社區的步行性和連接性。受影響家庭的居住環境亦可以通過搬遷到符合現代標準的新式樓宇來改善，尤其是升降機為長者帶來了更便捷的生活。通過聯合附近的發展計劃 SSP-018，發展項目將有助於增加住宅供應，並惠及全社會及市民。
- 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。
- 8.4 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、有殘疾人士的家庭等居民憂慮重建影響工作、生計及社區網絡等方面。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。

紓緩措施與現行補償及安置政策

- 8.5 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。
- 8.6 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

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。

- 8.7 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。
- 8.8 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。
- 8.9 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。
- 8.10 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 8.8 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和安置政策

- 8.11 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。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。
- 8.12 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。
- 8.13 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。

措施及政策檢討

- 8.14 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。
- 8.15 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。

9 總結

- 9.1 重建項目無可避免令社區及居民有所得失，對受影響的人會因個別情況而造成不同程度的影響。那些希望能擁有更現代化設施的居民，特別是現在未能使用到升降機或無障礙通道的長者，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，但部分持份者就可能希望維持現狀。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項關注及社會影響。
- 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。大部分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 該發展項目（SSP-017）合共 90 幢樓齡超過 60 年的樓宇，均沒有升降機設施，對重建有殷切需求。唯現時 SSP-017 的地積比已高至 8.12，剩餘地積比只有 0.88，欠缺重建誘因。據現場觀察，大部分單位亦已被分間成多個劏房出租。SSP-017 雖已具備所有重建的訴求，但重建潛力很低，因此需要以整區作規劃考慮一併處理。市建局以「規劃主導」的模式，近年制定部分的深水埗區為深水埗行動區 (SSPAA1)，貫徹以全面的規劃方式進行市區更新工作。SSP-018 包括沿長沙灣道兩旁的地盤 A 及地盤 B 的政府用地，將與 SSP-017 一併納入重建，藉著重整現有土地用途，為社區帶來更大的規劃裨益。SSP-018 地盤 A 內擬議的住宅用途亦為 SSP-017 的重建帶來契機。
- 9.5 以下的規劃建議旨在實現《市區重建策略》所訂明的目標：
- i. 藉此發展項目於 SSP-AA1 重建及重構的機會，市建局建議提供一條連接 SSP-018 橫跨昌華街的行人天橋，以連接位於長沙灣道北面及南面（SSP-018 地盤 A 及 B）的休憩用地、其他政府、機構或社區設施用地以及康樂設施。這些行人天橋亦會提升發展項目附近的連接性。由此產生的

地面和高架行人網絡不單可以整合各種政府、機構或社區設施用地和休憩用地，也可以為深水埗區帶來便利。發展計劃 SSP-018 的社會影響將會被包含在另一份第一階段社會影響評估內。

- ii. 此外，通過後移部分建築線和闢設休憩用地，發展項目亦可以增強區內的易行度和提供一個行人友善的環境。它們有助於進行額外的活化工程以擴闊行人路，並且增強發展項目和附近地區的連接性及創造一個更好的行人環境。

9.6 深水埗行動區一內的全面市區更新規劃及以上倡議將會締造一個更「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
2021 年 9 月