

**DISTRICT URBAN
RENEWAL FORUM**
市區更新地區諮詢平台

九龍城市區更新計劃
社會影響評估 (PLNQ 4/ 2012)

第一階段社會影響評估 工作報告

何榮宗博士

張宙橋博士 陳國康博士 區志堅博士

馬勤先生 王學雯女士

二零一三年三月十四日

目錄

	頁數
I. 研究背景	
I. 1. 引言	6
I. 2. 社會影響評估整體目標	6
I. 3. 第一階段社會影響評估	7
I. 4. 研究範圍的分區方法	8
II. 社區概覽	
II. 1. 研究目標	10
II. 2. 研究方法	10
II. 3. 人口統計分析	11
II. 3. 1. 資料搜集及整理	
II. 3. 2. 人口特徵	
II. 3. 3. 社會經濟特點	
II. 3. 4. 居住環境	
II. 3. 5. 人口擠迫程度	
II. 4. 持份者面談訪問/諮詢	27
II. 4. 1. 資料搜集及整理	
II. 4. 2. 建議重建優先範圍 (R1)	
II. 4. 3. 建議復修及活化優先範圍 (R2)	
II. 4. 4. 建議重建及復修混合範圍 (R3)	
II. 4. 5. 土瓜灣區的汽車維修業	
II. 4. 6. 紅磡區的殯儀及相關行業	
II. 4. 7. 紅磡區的珠寶業	
II. 4. 8. 食肆	
II. 4. 9. 少數族裔	
II. 4. 10. 對其他市區更新建議的意見	
II. 5. 小區實地考察	35
II. 5. 1. 資料搜集及整理	
II. 5. 2. 土瓜灣五街和十三街居民	

II. 5. 3.	十三街天台屋居民	
II. 5. 4.	十三街至上鄉道清真寺一帶的巴裔人士	
II. 5. 5.	九龍城道與落山道一帶私家街居民	
II. 5. 6.	衙前圍道一帶居民	
II. 5. 7.	衙前圍道一帶的泰裔社區	
II. 6.	九龍城社區概覽綜合分析	39
II. 6. 1.	住戶較受更新計劃影響的弱勢社群的分佈	
II. 6. 2.	受「九龍城市區更新初步方案」影響範圍的人口特點	
II. 6. 3.	社會經濟特點	
II. 6. 4.	居住環境	
II. 6. 5.	經濟活動特點	
II. 6. 6.	人口擠迫程度	
II. 6. 7.	現有的康樂、社區和福利設施	
II. 6. 8.	歷史背景、文化和地方特色	
III.	社會影響評估問卷調查	
III. 1.	研究設計	48
III. 2.	研究方法	51
III. 2. 1.	樣本數目與分類	
III. 2. 2.	抽樣方法	
III. 2. 3.	樣本概覽	
III. 3.	居民問卷調查的數據分析	55
III. 3. 1.	簡介	
III. 3. 2.	市區更新為居民帶來的長期、中短期、直接、間接、正面及負面影響	
III. 3. 3.	居民對市區更新的訴求	
III. 3. 4.	居民對市區更新的反應	
III. 4.	R1、R2 及 R3 居民問卷書面意見	83
III. 4. 1.	資料來源	
III. 4. 2.	土瓜灣五街及十三街一帶 (R1A)	
III. 4. 3.	土瓜灣九龍城道與落山道一帶 (R1B)	
III. 4. 4.	土瓜灣環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶(R1C)	
III. 4. 5.	龍塘衙前圍道一帶(R2A)	

III. 4. 6.	紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B)	
III. 4. 7.	土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶(R3A)	
III. 4. 8.	紅磡庇利街/ 春田街/ 崇安街一帶(R3B)	
III. 4. 9.	紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)	
III. 5.	個別居民群組的分析	97
III. 5. 1.	天台屋與少數族裔	
III. 5. 2.	長者與新移民	
III. 6.	商戶問卷調查的數據分析	108
III. 6. 1.	建議重建優先範圍的汽車維修業(R1)	
III. 6. 2.	龍塘衙前圍道一帶的食肆(R2A)	
III. 6. 3.	紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B) 和 紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)的長生店	
III. 6. 4.	活化商貿範圍的珠寶商(RB)	
III. 7.	商戶問卷書面意見	119
III. 7. 1.	重建優先範圍的汽車維修業(R1)	
III. 7. 2.	重建優先範圍的其他行業(R1)	
III. 7. 3.	龍塘衙前圍道一帶的食肆(R2A)	
III. 7. 4.	龍塘衙前圍道一帶的其他行業(R2A)	
III. 7. 5.	紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B) 及紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)的殯儀相關行業	
III. 7. 6.	紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B) 及紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)的其他行業	
III. 7. 7.	紅磡區珠寶業	
IV.	總結第一階段社會影響評估研究結果	
IV. 1.	第一階段社會影響評估	125
IV. 2.	研究範圍的社區狀況	125
IV. 2. 1.	建議重建優先範圍 (R1)	
IV. 2. 2.	建議復修及活化優先範圍 (R2)	
IV. 2. 3.	建議重建及復修混合範圍 (R3)	
IV. 2. 4.	建議活化商貿範圍(RB)	
IV. 2. 5.	社區狀況小結	
IV. 3.	九龍城市區更新初步方案對社區的影響	130

IV. 3. 1.	問卷調查的社會影響分析	
IV. 3. 2.	居民影響	
IV. 3. 3.	商戶影響	
IV. 4.	公眾參與顧問所得的社會影響評估資料及街站調查報告對社會影響評估的啓示	132
IV. 5.	檢視九龍城市區更新計劃範圍定界及規劃意向	132
V.	紓緩措施的建議	
V. 1.	紓緩措施的探索方向	134
V. 2.	受重建影響的住戶	136
V. 3.	受復修影響的住戶	141
V. 4.	土瓜灣區汽車維修業	142
V. 5.	龍塘區衙前圍道一帶食肆	142
V. 6.	紅磡區殯儀相關行業	142
V. 7.	紅磡區珠寶業	142
V. 8.	紓緩措施一覽	144
VI.	第二階段社會影響評估	147

附錄

附錄一	持份者面談訪問/諮詢討論大綱
附錄二	居民問卷
附錄三	商戶問卷
附錄四	為受重建影響的居民提供的協助
附錄五	為受復修影響的居民提供的協助
附錄六	社會影響評估顧問

I. 研究背景

I.1. 引言

- I.1.1. 九龍城區乃香港的舊區之一，區內樓齡達五十年或以上的樓宇約佔全港數量的四分之一。有見九龍城區的樓宇老化及失修問題日益嚴重，實有市區更新的需要，故此，政府於 2011 年 6 月成立九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「九龍城諮詢平台」）。九龍城諮詢平台本著「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針，致力探討區內各界對市區重建、復修、保育及活化的訴求，並揉合專業意見，向政府提出九龍城市區更新藍圖。九龍城諮詢平台委託顧問團隊，於 2012 年 5 月開展九龍城市區更新計劃規劃研究（規劃研究）、社會影響評估及公眾參與活動。
- I.1.2. 本文件旨在匯報第一階段社會影響評估的工作及研究結果，並按研究所得提出紓緩措施的探索方向。

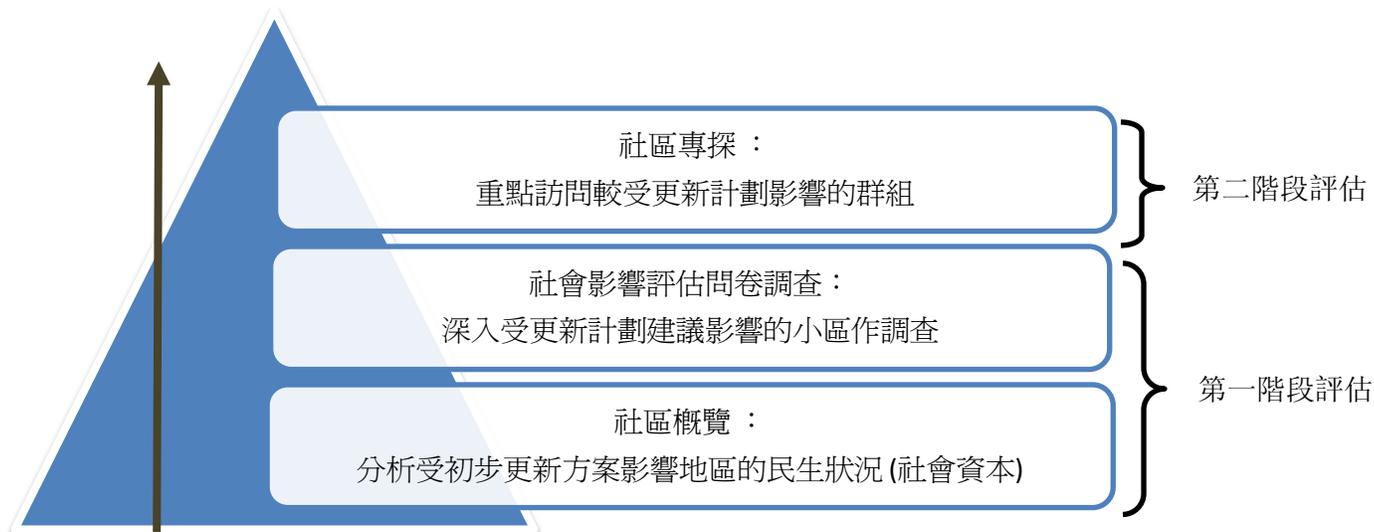
I.2. 社會影響評估整體目標

- I.2.1. 九龍城市區更新計劃社會影響評估旨在評估規劃研究顧問所建議的市區更新計劃對社區造成的影響，並提出紓緩建議。社會影響評估研究與規劃研究及兩個階段的公眾參與活動並行，透過各方的互動，協助規劃研究顧問制定九龍城市區更新計劃。
- (a) 就九龍城市區更新地區諮詢平台通過的九龍城市區更新初步方案，為受影響地區製作社區概覽，以了解區內的社會資本概況；
 - (b) 評估九龍城市區更新初步方案對社區造成的民生影響。除了社會影響評估顧問的社區調查外，第一階段的公眾參與活動將有助辨別可能會受影響的持份者，及了解他們對社會影響的意見；
 - (c) 向公眾參與顧問提供社會影響相關資料，以協助他們設計第一及第二階段的公眾參與策略，並參加公眾參與顧問舉辦的活動。公眾參與活動將有助辨別受影響的持份者，及了解他們如何解構九龍城市區更新初步方案及更新計劃初稿對民生的影響；
 - (d) 從社區調查及公眾參與活動(以上的 b 和 c 項)所得的資料，剖析九龍城市區更新初步方案的社會影響，包括其性質、重要性及幅度。這些結果將成為規劃研究顧問制定九龍城市區更新計劃初稿的參考資料，以於第二階段的公眾參與作諮詢；
 - (e) 就市區更新計劃初稿的潛在社會影響，提出紓緩建議；
 - (f) 規劃研究顧問將汲取第二階段公眾參與活動所得的意見，修訂九龍城市區更新計劃。社會影響評估顧問須利用這修訂計劃更新社會影響評估結果。同時，社會影響評估顧問亦須提出進一步的紓緩建議，協助規劃研究顧問訂定市區更新計劃建議定稿。

I.3. 第一階段社會影響評估

- I.3.1. 社會影響評估的資料搜集循著由闊而窄的向度，分兩個階段進行（見圖 I. 1）。第一階段的評估先將全港及九龍城整區的人口統計數字與受九龍城市區更新初步方案影響的區域作比較，以了解區內民生狀況；然後利用持份者面談訪問/諮詢、小區實地考察及問卷調查探討方案對小區居民和商戶造成的影響。第二階段的研究從小區評估再深入至重點組群的分析，以聚焦小組的方法評估九龍城市區更新計劃初稿對他們的影響。與此同時，與公眾參與顧問及規劃團隊的互動，將為研究提供實用及具參考價值的資料。

圖 I. 1 社會影響評估研究的資料搜集方法



- I.3.2. 第一階段社會影響評估由兩部分組成：(1)社區概覽和 (2)社會影響評估問卷調查。開展時間為 2012 年 5 月中旬至 2012 年 12 月中旬。製作社區概覽的目的在於剖析受九龍城市區更新初步方案影響地區的民生狀況及收集區內持份者對初步方案的意見，而問卷調查的用處則在於評估九龍城市區更新初步方案為受影響小區帶來的直接、間接、長期、中短期、正面及負面的社會影響。
- I.3.3. 社會影響評估顧問已經將第一階段社會影響評估的初步分析整理為技術性支援文件，並於 2012 年 11 月呈交秘書處，供規劃研究顧問於制定九龍城市區更新計劃初稿時作參考。同時，顧問亦會就規劃研究顧問提供的資料，為九龍城市區更新計劃初稿提供進一步的社會影響評估分析，以優化該擬稿。

I.4. 研究範圍的分區方法

- I.4.1. 第一階段社會影響評估按九龍城市區更新初步方案，先以更新工程的類型將九龍城區劃分為四類型區域：建議重建優先範圍 (R1)、建議復修及活化優先範圍 (R2)、建議重建及復修混合範圍 (R3) 和 活化商貿範圍 (RB)；然後再按地域分界劃出九個小區 (見表 I.1 及圖 I.2)。

表 I.1 研究範圍：受九龍城市區更新初步方案受影響的區域類型及其小區

區域類型	受影響小區
(R1) 「建議重建優先範圍」	(R1A) 土瓜灣五街及十三街一帶 (R1B) 土瓜灣九龍城道與落山道一帶 (R1C) 土瓜灣環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶
(R2) 「建議復修及活化優先範圍」	(R2A) 龍塘衙前圍道一帶 (R2B) 紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶
(R3) 「建議重建及復修混合範圍」	(R3A) 土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶 (R3B) 紅磡庇利街/ 春田街/ 崇安街一帶 (R3C) 紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶
(RB) 「建議活化商貿範圍」	(RB) 紅磡鶴園街/ 鶴園東街/ 民裕街一帶

圖 1.2 研究範圍 (九龍城市區更新初步方案受影響的地區)



II. 社區概覽

II.1. 研究目標

II.1.1. 社區概覽旨在剖析受九龍城市區更新初步方案影響地區的民生狀況及收集區內持份者對初步方案的意見，並從探討社區及團體結構、個人及家庭影響和環境及文化資源等社區層面，辨別受影響的群體及更新初步方案對其影響。

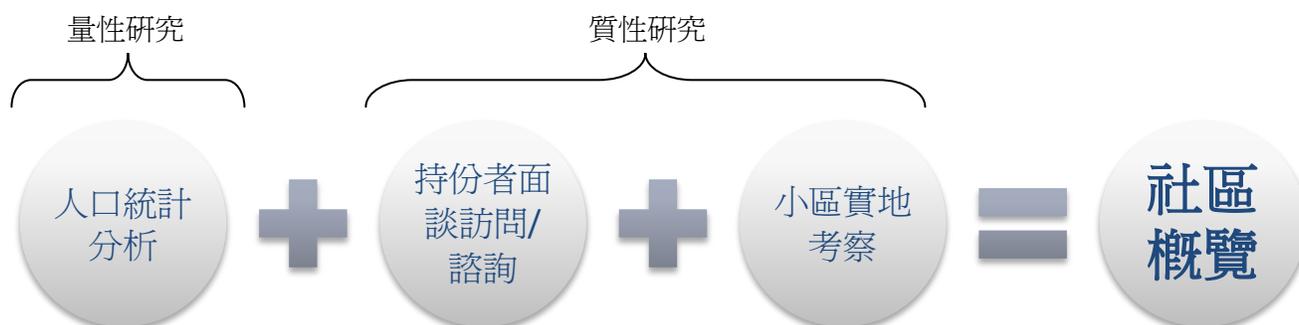
II.1.2. 根據新的《市區重建策略》，社區概覽須要就以下八個民生狀況範疇作出分析：

- a) 受影響範圍的人口特徵
- b) 該區的社會經濟特點
- c) 該區的居住環境
- d) 該區經濟活動的特點，包括小商舖及街頭攤檔等
- e) 該區的人口擠迫程度
- f) 該區設有的康樂、社區和福利設施
- g) 該區的歷史背景
- h) 該區的文化和地方特色

II.2. 研究方法：

II.2.1. 社區概覽以量性及質性並用的方法作資料搜集。量性的研究有人口統計分析，質性的有持份者面談訪問/諮詢及小區實地考察（見圖 II. 1）。

圖 II. 1 社區概覽的資料搜集方法



II.2.2. 顧問利用 2011 人口普查資料分析受初步方案影響地區的居民人口特徵、社會經濟特點、居住環境及人口擠迫程度。面談訪問/諮詢及小區實地考察則整理區內持份者對九龍城市區更新的訴求及對更新初步方案的意見。研究的對象包括受影響地區的居民（包括少數族裔）、土瓜灣區的汽車維修業、龍城區的食肆、紅磡區的珠寶業及殯儀相關行業。

II.3. 人口統計分析

II.3.1. 資料搜集及整理

- II.3.1.1. 顧問藉秘書處的協助，從統計處取得 2011 年人口普查的大街區資料，用以分析居民的人口特徵、社會經濟情況、居住環境及人口擠迫程度。
- II.3.1.2. 由於部分大街區所涵蓋的地方超出研究範圍，所以，顧問須與秘書處協商，共同訂定資料抽取的準則。資料抽取的考慮因素包括小區的劃分方法、住宅的分佈及樓宇的高度等。
- II.3.1.3. 人口普查資料以兩個層次作分析：(1)比較各受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城全區及全港的情況及 (2)比較各受影響的小區 (R1A, R1B, R1C, R2A, R2B, R3A, R3B, R3C) (有關分區代號表請見表 I.1)。第一層的分析是將建議重建優先範圍 (R1)、建議復修及活化優先範圍 (R2) 及建議重建及復修混合範圍 (R3) 的數據與九龍城區及全港數據作比較，以辨別各受影響地區的特徵。第二層的分析是各小區 (R1A, R1B, R1C, R2A, R2B, R3A, R3B, R3C) 的比較。這些資料整理讓政策計劃者、政策執行者及區內持份者對各小區需要有所掌握，為訂定更新計劃、排列更新優次、制定紓緩措施及分配資源提供參考資料。

II.3.2. 人口特徵

- II.3.2.1. 顧問從年齡分佈、住戶數目及種族三方面去了解受研究範圍的人口特徵。由於弱勢社群一般擁有較少資源去解決困難，故此在市區更新的過程中，他們的抗逆力相對較低。為了辨別這些較受影響群組的地域分佈，顧問特別就區內的弱勢社群，包括長者、兒童及青少年、新移民及少數族裔作進一步分析。

年齡分佈

圖 II. 2 受影響區域 (R1, R2, R3) 的年齡分佈

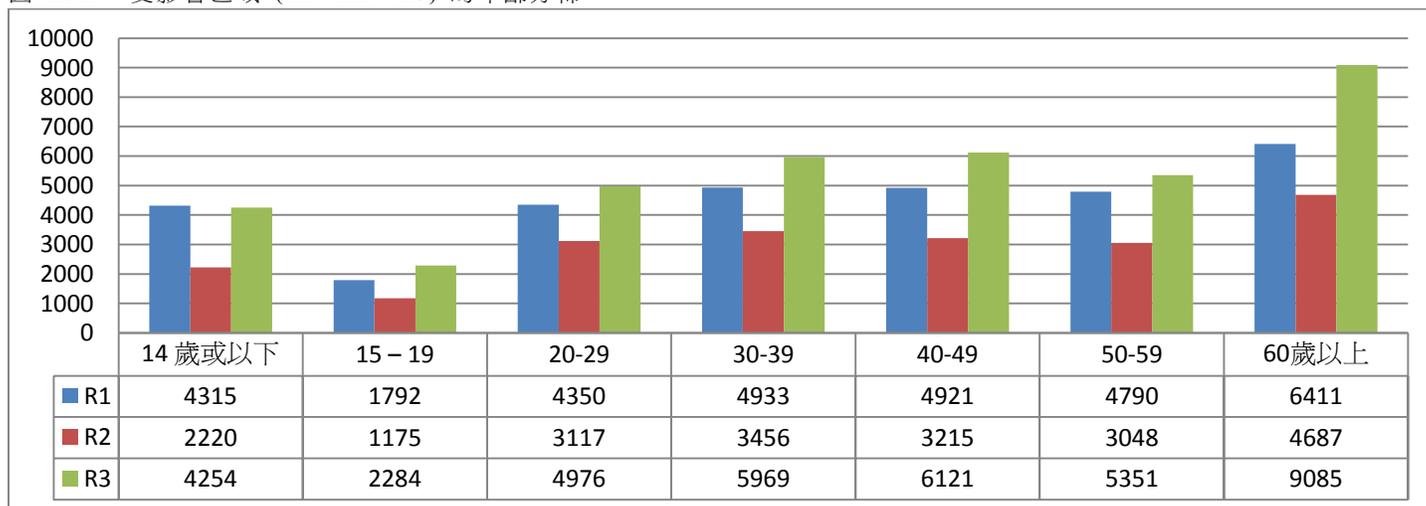


圖 II.3 R1A, R1B, R1C 小區的年齡分佈

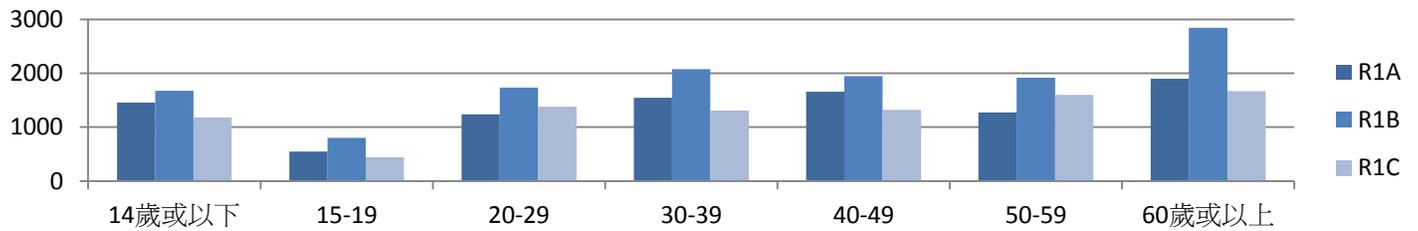


圖 II.4 R2A, R2B 小區的年齡分佈

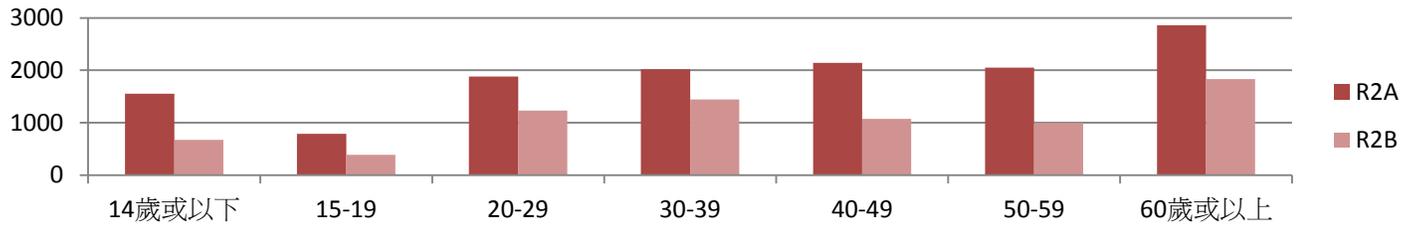
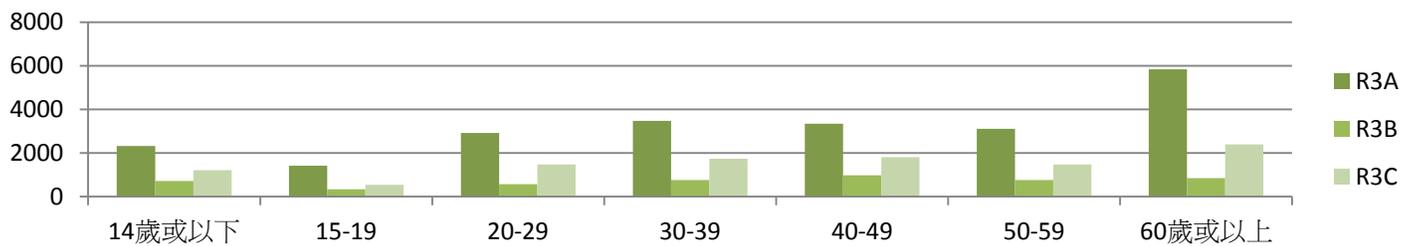
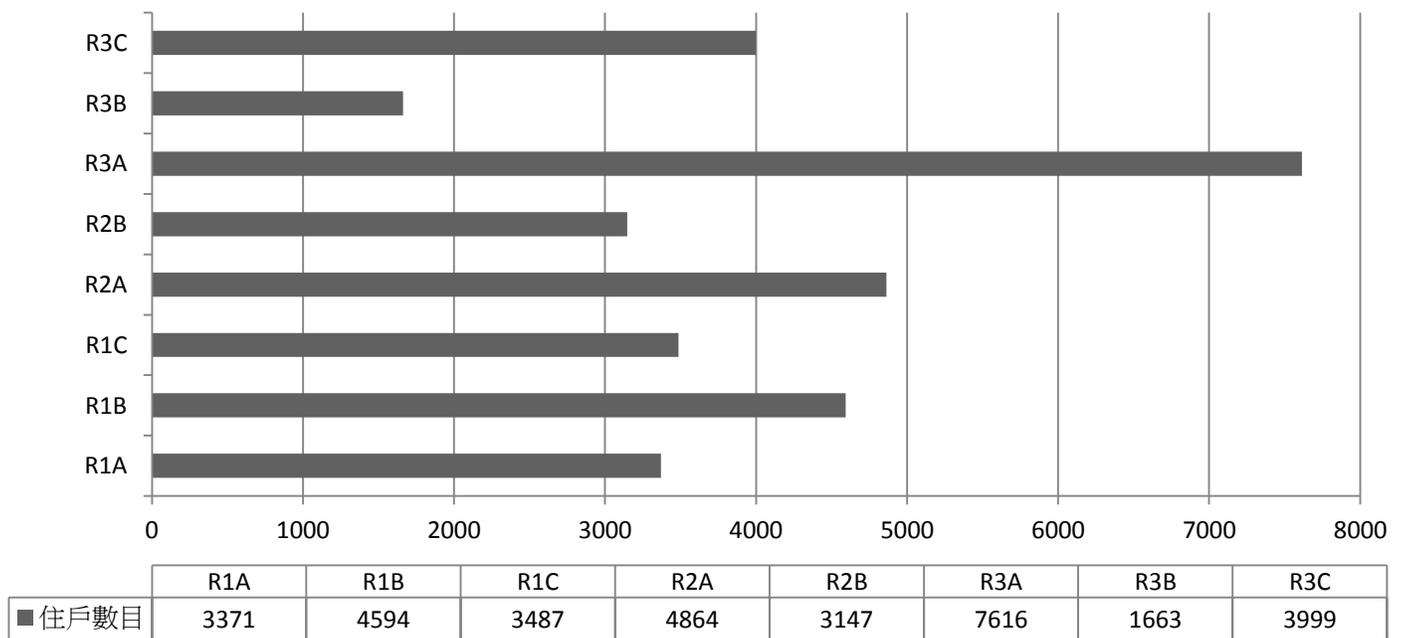


圖 II.5 R3A, R3B, R3C 小區的年齡分佈



住戶數目

圖 II.6 各小區的住戶數目



長者

表 II.1 受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城區及全香港的長者人口

長者人口	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
60 歲或以上	6,411 (20.3)	4,687 (22.4)	9,085 (23.9)	83,614 (22.2)	1,350,878 (19.1)

註：()內的數字為百份比

表 II.2 小區的長者人口

長者人口	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
60 歲或以上	1,898 (19.7)	2,843 (21.9)	1,670 (18.8)	2,855 (21.5)	1,832 (24.0)	5,842 (26.1)	853 (17.1)	2,390 (22.5)

註：()內的數字為百份比

II.3.2.2. **長者人口¹**：(表 II.1) 的數據顯示，九龍城區及各受影響區域的長者比例均較全港高。在各受影響區域中，以 R3 區域的老年人口比例最高，佔 23.9% (較全港數字高出 4.8%)，其次為 R2 區域 (較全港數字高 3.3%)。

II.3.2.3. **長者人口**：(表 II.2) 就小區而言，老年人口比例最高為 R3A，達 26.1%；最低的為 R3B，其老年人口佔該區人口的 17.1%。

表 II.3 受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城區及全香港的獨居長者住戶數目和全長者住戶數目

長者住戶	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
全長者住戶數目	1,585 (13.8)	1,164 (14.5)	2,028 (15.3)	16,887 (13.6)	276,562 (11.7)
獨居長者住戶數目	980 (8.6)	707 (8.8)	913 (6.9)	8,217 (6.7)	151,841 (6.4)

註：()內的數字為百份比；全長者住戶包括獨居長者住戶

表 II.4 小區獨居長者住戶數目和全長者住戶數目

長者住戶	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
全長者住戶數目	486 (14.4)	651 (14.2)	448 (12.8)	659 (13.5)	505 (16.0)	1,341 (17.6)	165 (9.9)	522 (13.1)
獨居長者住戶數目	299 (8.9)	343 (7.5)	338 (9.7)	388 (8.0)	319 (10.1)	603 (7.9)	34 (2.0)	276 (6.9)

註：()內的數字為百份比；全長者住戶包括獨居長者住戶

II.3.2.4. **長者住戶**：(表 II.3) 受影響區域的全長者住戶比例 (13.8% - 15.3%) 較九龍城區 (13.6%) 及全港 (11.7%) 數字高，而當中更有 45.0% - 61.8% 為獨居長者住戶。比較各區的獨居長者住戶於整體住戶中的比例，最高的是 R2 (8.8%)，其次為 R1 (8.6%)。

II.3.2.5. **長者住戶**：(表 II.4) 小區而言，全長者住戶比例最高的是 R3A (17.6%)，獨居長者住戶比例最高的是 R2B (10.1%)。

¹本研究將長者的年齡定義為 60 歲或以上人士。

兒童及青少年

表 II.5 受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城區及全香港的兒童及青少年人口分佈

兒童及青少年人口	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
14 歲或以下	4315 (13.7)	2220 (10.6)	4254 (11.2)	43,468 (11.5)	823,560 (8.6)
15 – 19 歲	1792 (5.7)	1175 (5.6)	2284 (6.0)	20,809 (5.5)	423,693 (6.0)
總數	6107 (19.4)	3395 (16.2)	6538 (17.2)	64,277 (17.0)	1,247,253 (14.6)

註：()內的數字為百分比

表 II.6 小區的兒童及青少年人口分佈

兒童及青少年人口	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
14 歲或以下	1,457 (15.1)	1,676 (12.9)	1,182 (13.3)	1,550 (11.7)	670 (8.8)	2,318 (10.3)	722 (14.5)	1,214 (11.4)
15 – 19 歲	550 (5.7)	799 (6.1)	443 (5.0)	788 (5.9)	387 (5.1)	1,414 (6.3)	335 (6.7)	535 (5.0)
總數	2,007 (20.9)	2,475 (19.1)	1,625 (18.3)	2,338 (17.6)	1,057 (13.9)	3,732 (16.6)	1,057 (21.2)	1,749 (16.4)

註：()內的數字為百分比

II.3.2.6. 兒童及青少年²人口：(表 II.5) 九龍城區及受影響區域的 19 歲或以下兒童及青少年比例較全港的同齡人口比例高。比較各受影響區域，最高的是 R1 (19.4%，較全港比例高 4.8%)，最低的是 R2 (16.2%，較全港比例高 1.6%)。

II.3.2.7. 兒童及青少年人口：(表 II.6) 在小區當中，R3B 的兒童及青少年人口比例最高 (21.2%)；最低為 R2B (13.9%)。

表 II.7 受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城區及全香港的兒童及青少年住戶數目

兒童及青少年住戶	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
有一個或以上 6 歲以下兒童住戶數目	1,481 (12.9)	684 (8.5)	1225 (9.2)	13,058 (10.5)	249,440 (10.5)
有一個或以上 6 – 13 歲兒童及青少年住戶數目	1,815 (15.8)	984 (12.3)	1828 (13.8)	16,249 (13.1)	316,195 (13.3)
有一個或以上 6 – 18 歲兒童及青少年住戶數目	2,901 (25.3)	1,798 (22.4)	3153 (23.7)	31,708 (25.5)	628,001 (26.5)

註：()內的數字為百分比

² 6 歲以下的兒童約處於幼兒期，6 – 14 歲兒童及青少年將為小學階段，15 – 19 歲的人士將在中學階段。

表 II. 8 小區的兒童及青少年住戶數目

兒童及青少年人口	R1A	R1B	R1C		R2A	R2B		R3A	R3B	R3C
有一個或以上 6 歲以下兒童住戶數目	556 (16.5)	532 (11.6)	393 (11.3)		485 (10.0)	199 (6.3)		695 (9.1)	173 (10.4)	357 (8.9)
有一個或以上 6 – 13 歲兒童及青少年住戶數目	545 (16.2)	712 (15.5)	558 (16.0)		633 (13.0)	351 (11.2)		937 (12.3)	303 (18.2)	588 (-14.7)
有一個或以上 6 – 18 歲青少年住戶數目	818 (24.3)	1,233 (26.8)	850 (24.4)		1,180 (24.3)	618 (19.6)		1,738 (22.8)	521 (31.3)	894 (22.4)

註：()內的數字為百份比

II.3.2.8. **兒童及青少年住戶：**(表 II. 7) 在受影響區域當中，以 R1 擁有最高的兒童及青少年住戶數目比例。當中有一個或以上 6 歲以下兒童(即「幼兒期」)住戶的百份比為 12.9，有一位或以上 6 - 13 歲青少年 (即「小學時期」)為 15.8%，有一位或以上 6 – 18 歲青少年 (即中小學時期) 的住戶比例為 25.3%。幼兒、小學和中小學時期成員住戶比例最低的為 R2 區域。

II.3.2.9. **兒童及青少年住戶：**(表 II. 8) 幼兒期成員的住戶比例最高的小區是 R1A (16.5%)，而中小學時期成員住戶的比例最高的是 R3B (31.3%)。就各小區而言，R2B 的幼兒期成員住戶的比例 (6.3%)及中小學時期員住戶的比例 (19.6%) 均為最低。

新移民

表 II. 9 受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城區及全香港的新移民人口分佈

新移民人口	R1	R2	R3		九龍城區	全香港
內地來港定居未足 7 年人士數目	2066 (6.6)	816 (3.9)	1636 (4.3)		8,604 (2.2)	171,322 (2.4)

註：()內的數字為百份比

表 II. 10 小區的新移民人口分佈

新移民人口	R1A	R1B	R1C		R2A	R2B		R3A	R3B	R3C
內地來港定居未足 7 年人士數目	575 (6.0)	658 (5.1)	833 (9.4)		702 (5.3)	114 (1.5)		515 (2.3)	172 (3.4)	592 (5.5)

註：()內的數字為百份比

II.3.2.10. **新移民：**(表 II. 9 & 表 II. 10) 在受影響區域中，R1(2066 人；6.6%) 的新移民人口最多，比例又最高。在小區中，新移民人口最多、比例最高的地方是 R1C (833 人；9.4%)，最低的是 R2B (114 人；1.5%)。

少數族裔

表 II. 11 受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城區及全香港的少數族裔人口及住戶數目

少數族裔人口及住戶	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
少數族裔人口	2,023 (6.4)	1,894 (9.1)	1828 (4.8)	33,458 (8.9)	451,183 (6.4)
少數族裔住戶	930 (8.1)	1,057 (13.2)	923 (7.0)	8,579 (6.9)	115,688 (4.9)

註：()內的數字為百分比

表 II. 12 小區的少數族裔人口及住戶數目

少數族裔人口及住戶	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
少數族裔人口	456 (4.7)	910 (7.0)	657 (7.4)	1,056 (7.9)	838 (11.0)	877 (3.9)	134 (3.3)	817 (7.7)
少數族裔住戶數目	235 (7.0)	346 (7.5)	349 (10.0)	689 (14.2)	368 (11.7)	481 (6.3)	131 (7.9)	311 (7.8)

註：()內的數字為百分比

II.3.2.11. 少數族裔人口及住戶：(表 II. 13) 九龍城區的少數族裔人口比例較全香港高 2.5%，佔總人口 18.9%。受影響地區的少數族裔佔人口和住戶比例，由高至低依次為 R2 (9.1%, 13.2%)，R1 (6.4%, 8.1%)，和 R3 (分別為 4.8%, 7.0%)。

II.3.2.12. 少數族裔人口及住戶：(表 II. 12) 在小區當中，少數族裔人口 (包括家庭傭工) 比例最高為 R2B (11.0%)，而少數族裔住戶比例最高的地方則為 R2A (14.2%)。

表 II. 13 受影響區域 (R1, R2, R3) 的少數族裔種族分佈

少數族裔人口分佈	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
印尼人	230 (11.4)	283 (14.9)	350 (19.1)	9,750 (29.1)	133,018 (29.5)
菲律賓人	361 (17.8)	617 (32.6)	584 (31.9)	12,233 (36.6)	133,377 (29.6)
白人	46 (2.3)	17 (0.9)	137 (7.5)	1,236 (3.7)	55,236 (12.2)
印度人	461 (22.8)	150 (7.9)	166 (9.1)	3,280 (9.8)	28,616 (6.3)
巴基斯坦人	603 (29.8)	88 (4.6)	217 (11.9)	1,212 (3.6)	16,518 (3.7)
尼泊爾人	29 (1.4)	0 (0)	14 (0.8)	154 (0.5)	12,580 (2.8)
日本人	0 (0)	94 (5.0)	81 (4.4)	2,312 (6.9)	11,213 (2.5)
泰國人	102 (5.0)	400 (21.1)	128 (7.0)	1,126 (3.4)	18,042 (4.0)
其他	190 (9.4)	247 (13)	151 (8.3)	2,155 (6.5)	42,583 (9.4)
總計	2,023	1,894	1828	33,489	451,183

註：()內的數字為百分比

表 II. 14 小區的少數族裔種族分佈

	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
印尼人	85 (18.6)	91 (10.0)	54 (8.2)	231 (21.8)	52 (6.2)	215 (24.6)	53 (39.6)	82 (10.0)
菲律賓人	31 (6.8)	245 (26.9)	85 (12.9)	165 (15.6)	452 (53.9)	160 (18.2)	55 (41.0)	369 (45.2)
白人	0 (0)	33 (3.6)	13 (2.0)	10 (0.9)	7 (0.9)	75 (8.6)	0 (0)	62 (7.6)
印度人	160 (35.1)	58 (6.4)	243 (37.1)	22 (2.1)	128 (15.3)	77 (8.8)	4 (3.0)	85 (10.4)
巴基斯坦人	115 (25.2)	335 (36.8)	153 (23.3)	88 (8.3)	0 (0)	217 (24.7)	0 (0)	0 (0)
尼泊爾人	0 (0)	29 (3.2)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	14 (1.6)	0 (0)	0 (0)
日本人	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	94 (11.2)	30 (3.4)	0 (0)	51 (6.2)
泰國人	14 (3.1)	57 (6.3)	31 (4.8)	393 (37.2)	7 (0.8)	77 (8.8)	0 (0)	51 (6.2)
其他亞洲人	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	22 (16.4)	0 (0)
其他	51 (11.2)	62 (6.8)	77 (11.7)	148 (14.0)	99 (11.8)	12 (1.4)	0 (0)	117 (14.3)
總計	456	910	657	1056	838	877	134	817

註：()內的數字為百分比

- II.3.2.13. **受市區更新影響較少的少數族裔：**香港的外籍家庭傭工多為菲律賓籍及印尼籍，故兩者在各區域佔較高百分比為正常現象。由於他們不須為自己安排住處，所以樓宇的重建及復修對他們的影響不大。另外，本港的白人及日本人大都相對富裕，他們在處理市區更新所帶來的問題時，相信會有較多資源及選擇，故相信他們應為受影響較少的一群。
- II.3.2.14. **較弱勢的少數族裔：**(表 II. 13) 撇除菲律賓人、印尼人、白人及日本人這四個受市區更新影響較少的族裔，人口最多的三個族群為印度人、巴基斯坦人及泰國人。他們的人口比例在各受影響的地區 (R1, R2, R3)中，都較全港比例為高。在 R1 中，最多的少數族裔依次為巴基斯坦 (29.8%)，印度(22.8%) 及泰國(5.0%)。在 R2 中，泰國為最多的少數族裔(21.1%)，其次為印度(7.9%)；第三為巴基斯坦(4.6%)。在 R3 的少數族裔人口中，由多至少依次為巴基斯坦 (11.9%)，印度 (9.1%) 和泰國(7%)。
- II.3.2.15. **較弱勢的少數族裔：**(表 II. 14) 比較印度、巴基斯坦及泰國這三個較受市區更新影響的族群，印度人在 R1A, R1C, R2B 及 R3C 均是人口比例最高的族群，巴基斯坦人在 R1B 及 R3A 為人口比例最高的族群，而泰國人則集中在 R2A。

II.3.3. 社會經濟特點

II.3.3.1. 顧問從家庭及個人收入、教育程度及職業三方面了解研究範圍的社會經濟狀況。

家庭及個人收入

表 II. 15 小區的平均住戶每月收入、平均住戶每人每月收入及低收入家庭數目

家庭及個人收入	R1A	R1B	R1C		R2A	R2B		R3A	R3B	R3C
平均住戶每月收入 (HKD)	17,919	18,798	18,068		20,552	20,165		20,391	23,813	18,964
低收入家庭數目	1,755 (52.1)	2,277 (49.6)	1,484 (42.6)		1,813 (37.3)	1,156 (36.7)		3,594 (47.2)	530 (31.9)	1,993 (49.8)

註：()內的數字為百分比

圖 II. 7 受影響區域 R1 及其所屬小分區的住戶收入分佈

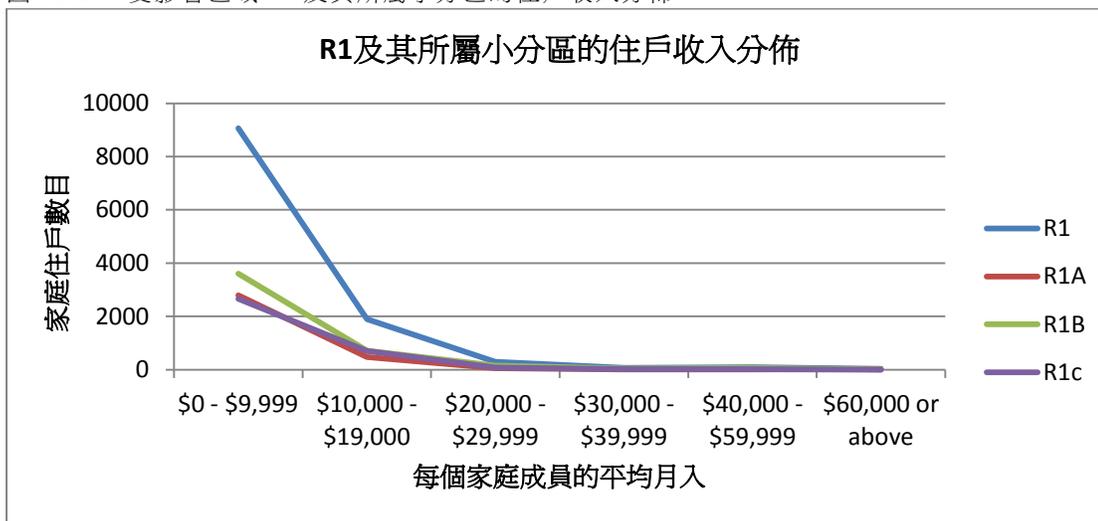


圖 II. 8 受影響區域 R2 及其所屬小分區的住戶收入分佈

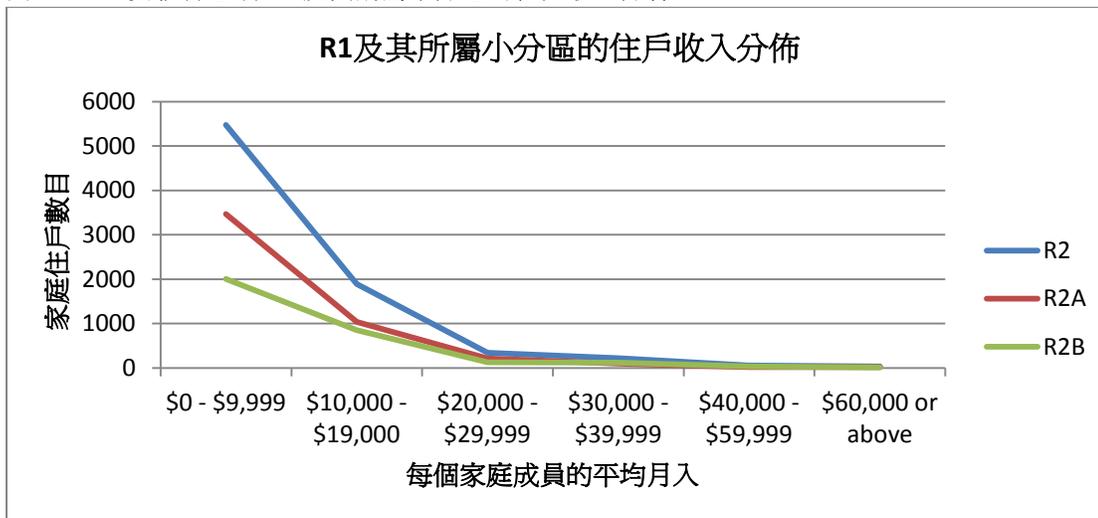
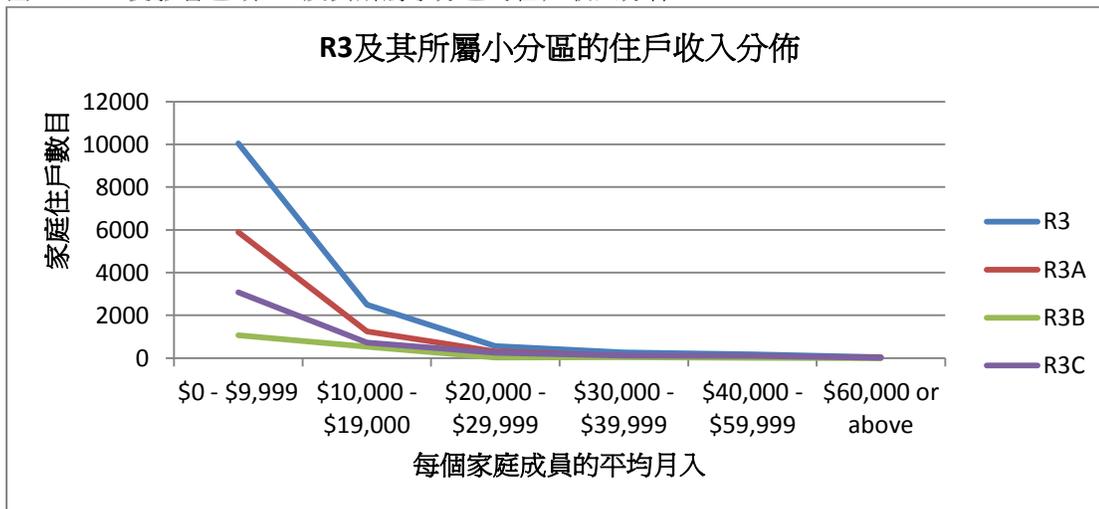


圖 II.9 受影響區域 R1 及其所屬小分區的住戶收入分佈



II.3.3.2. 家庭及個人收入：(表 II. 15) 在小區當中，R1C 的平均住戶每月收入(\$20,069)最低。

II.3.3.3. 低收入家庭：(表 II. 15) 在小區當中，低收入家庭比例最高的 5 個小區為 R1A (52.1%)、R3C (49.8%)、R1B (49.6%)、R3A (47.2%) 及 R1C (42.6%)。這些小區都約有一半的住戶為低收入家庭。

圖 II.10 R1 小區平均每個家庭成員的收入

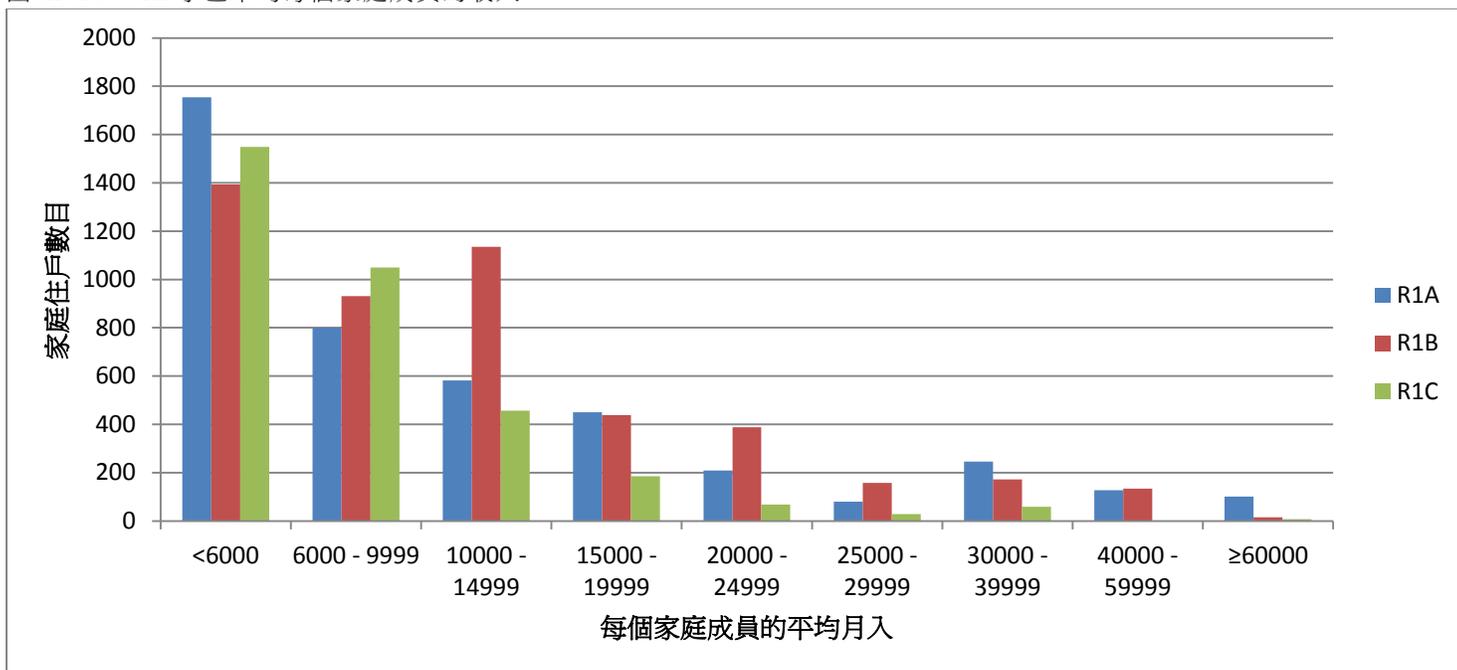


圖 II. 11 R2 小區的平均每個家庭成員收入

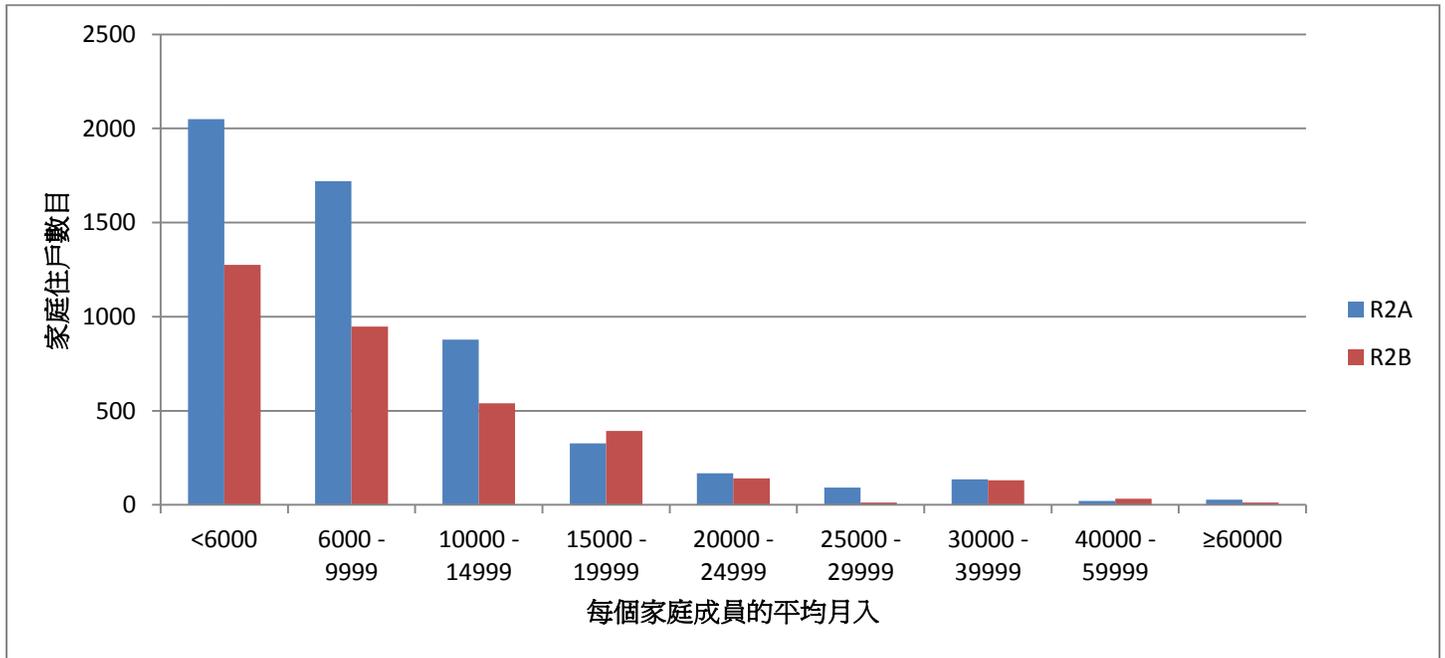
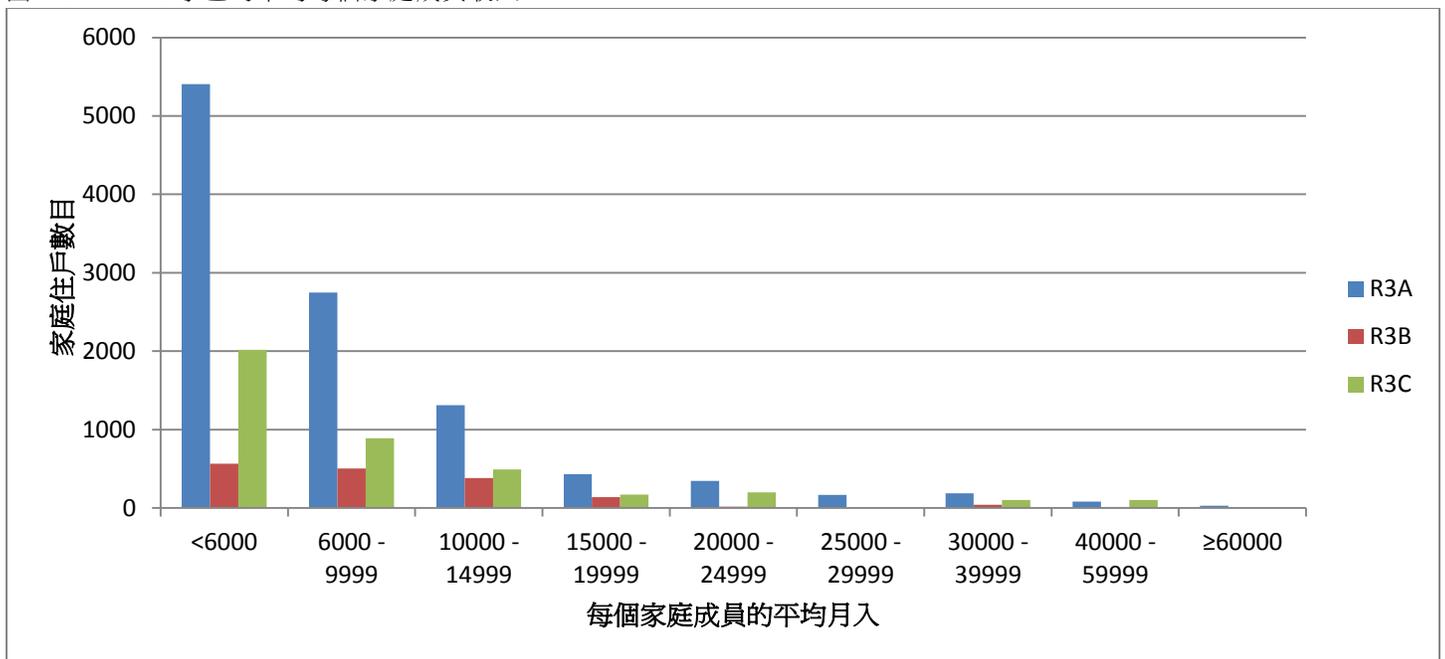


圖 II. 12 R3 小區的平均每個家庭成員收入



教育程度

表 II. 16 受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城區及全香港的教育程度

教育程度	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
未受教育 / 學前教育	1,553 (5.7)	1,573 (8.4)	2,705 (8.0)	36,523 (9.7)	714,470 (10.1)
小學	5,168 (19)	3,140 (16.8)	5,947 (17.6)	64,215 (17.0)	1,358,104 (19.2)
初中	6,232 (22.9)	3,816 (20.4)	6,856 (20.3)	58,708 (15.6)	1,288,468 (18.2)
高中 / 預科	9,278 (34.1)	5,676 (30.3)	10,669 (31.6)	107,194 (28.4)	2,007,503 (28.3)
文憑 / 證書課程	1,051 (3.9)	901 (4.8)	1,478 (4.4)	18,194 (4.8)	310,553 (4.4)
副學位課程	1,135 (4.2)	954 (5.1)	1,356 (4.0)	13,560 (3.6)	270,695 (3.8)
學位課程或以上	2,780 (10.2)	2,642 (14.1)	4,776 (14.1)	78,957 (20.9)	1,121,783 (15.9)

註：()內的數字為百分比

表 II. 17 小區的教育程度

教育程度	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
未受教育 / 學前教育	470 (5.8)	870 (7.7)	213 (2.8)	1,055 (9%)	518 (7.4)	1,881 (9.4)	195 (4.6)	629 (6.7)
小學	1,509 (18.5)	2,132 (18.9)	1,527 (19.8)	2,049 (17.5)	1,091 (15.7)	3,784 (18.8)	514 (12.1)	1,649 (17.5)
初中	2,106 (25.8)	2,315 (20.5)	1,811 (23.5)	2,599 (22.1)	1,217 (17.5)	4,355 (21.7)	859 (20.1)	1,642 (17.4)
高中 / 預科	2,684 (32.9)	4,019 (35.5)	2,575 (33.4)	3,623 (30.9)	2,053 (29.5)	6,228 (31.0)	1,650 (38.7)	2,791 (29.6)
文憑 / 證書課程	292 (3.6)	385 (3.4)	374 (4.8)	432 (3.7)	469 (6.7)	802 (4.0)	290 (6.8)	386 (4.1)
副學位課程	311 (3.8)	474 (4.2)	350 (4.5)	425 (3.6)	529 (7.6)	745 (3.7)	221 (5.2)	390 (4.1)
學位課程或以上	793 (9.7)	1,118 (9.9)	869 (11.3)	1,558 (13.3)	1,084 (15.6)	2,305 (11.5)	536 (12.6)	1,935 (20.5)

註：()內的數字為百分比

II.3.3.4. (表 II. 16) R1、R2 及 R3 的居民多擁有初中 (20.3%–22.9%) 及高中/預科程度 (30.3%–34.1%) 的教育水平，其比例略較全港的為高，但擁有大學或以上學歷的人口則在比例上較九龍城區和全港低。

II.3.3.5. (表 II. 17) 除了 R3C 有較高比例的學位課程或以上人口外，小區的教育程度分佈大致與上述 R1, R2 及 R3 相近。這不同之處可能是由於 R3C 位近大學及港鐵站，故較多大學生選擇於此區域租住。

職業

表 II. 18 受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城區及全香港的職業分佈

職業 ³	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
經理及行政級人員	623 (4.2)	516 (5.0)	1090 (6.1)	27,076 (14.4)	359,717 (10.1)
專業人員	452 (3.0)	473 (4.5)	839 (4.7)	16,531 (8.8)	231,371 (6.5)
輔助專業人員	2,072 (13.9)	2,333 (22.4)	2,932 (16.5)	39,334 (21.0)	694,603 (19.6)
文書支援人員	2,116 (14.2)	1,610 (15.5)	3,128 (17.6)	24,379 (13.0)	552,199 (15.6)
服務工作及銷售人員	3,751 (25.2)	2,094 (20.1)	4,186 (23.6)	26,349 (14.0)	575,392 (16.2)
工藝及有關人員	1,621 (10.9)	882 (8.5)	1,603 (9.0)	9,901 (5.3)	261,144 (7.4)
機台及機器操作員及裝配員	1,061 (7.1)	465 (4.5)	903 (5.1)	6,093 (3.2)	179,064 (5.0)
非技術工人	3,217 (21.6)	2,019 (19.4)	3,049 (17.2)	37,923 (20.2)	690,908 (19.5)
漁農業熟練工人及不能分類的職業	0 (0)	11 (0.1)	0 (0)	20 (0.0)	3,383 (0.1)

註：()內的數字為百份比

³職業類別：

- (I) 經理及行政級人員：包括政府的行政人員、專員及署／處長；領事；議員；工商界、進出口貿易、批發和零售業、飲食及旅店業、運輸、電力、燃氣、水務業及其他服務、以及漁農業中的董事、執行總監、總裁、總經理、專職經理、分行經理及小型機構經理。
- (II) 專業人員：包括合資格的專業科學家、醫生、牙醫及其他醫療專業人員；建築師；測量師及工程師；時裝設計家、珠寶設計家、大學及專上學院的校長、院長、教職員及行政人員；中學校長及教師；統計師；數學家；電腦系統分析員及程式編寫員；律師及法官；會計師；商界顧問及分析員；社會工作者；社會工作助理；翻譯員及傳譯員；新聞編輯及新聞記者；作家；圖書館管理員及宗教活動專業人員。
- (III) 輔助專業人員：包括科學技術員、護士及助產士、牙科助理及其他保健輔助專業人員；建築、測量及工程技術員；光學及電子儀器控制員；船隻領航員及空中交通指揮員；小學及幼稚園／幼兒院校長及教師；統計助理；電腦操作員；法律文員；會計督導員；公共關係主任；營業代表；室內設計家；屋邨經理；警隊及其他紀律部隊的警司、督察及主任；藝人及運動員。
- (IV) 文書支援人員：包括速記員、秘書及打字員；簿記、金融、船務、存案及人事部文員；銀行櫃位員；接待員及查詢文員。
- (V) 服務工作及銷售人員：包括機艙服務員及導遊；管家；廚師及侍應生；褸姆；理髮師及美容師；出納員及票務員；警隊及其他紀律部隊的員佐級人員；運輸指導員及其他服務工作人員；批發及零售商店推銷員；店員及時裝模特兒。
- (VI) 工藝及有關人員：包括礦工及採石工人；砌磚工人、木匠及其他建造業工人；金屬模工；鐵匠；機械、電器及電子儀器技工；珠寶工人及手錶製造工人；製陶工人；排字工人；麵包師傅、食品及飲品處理工人；油漆工人；紡織、成衣、皮革、橡膠和塑膠行業的工人及其他工藝工人。
- (VII) 機台及機器操作員及裝配員：包括鑽井工人及鏟床操作員；礦熔爐操作員；磚及瓷磚燒窯工人；鋸木廠鋸工；造紙工人；化學處理機台操作員；發電廠及鍋爐操作員；石棉水泥產品製造工人；金屬整理工人及電鍍工人；牛奶製品及其他食品處理機器操作員；印刷機操作員；生產紡織、橡膠及塑膠製品的機器操作員；裝配員；司機；海員及其他工廠及機器操作員。
- (VIII) 非技術工人：包括小販；家務助理及清潔工人；信差；私人護衛員；看更；貨運工人；電梯操作員；建造業雜工；包裝工人；廚師助手；漁農業雜工。
- (IX) 漁農業熟練工人及不能分類的職業：包括農夫、畜牧業工人及漁夫、及報稱的職業不能分類或描述不足。

表 II. 19 小區的職業分佈

職業	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
經理及行政級人員	221 (4.7)	210 (3.4)	192 (4.7)	368 (5.7)	148 (3.8)	495 (4.7)	177 (7.1)	418 (8.7)
專業人員	131 (2.8)	180 (2.9)	141 (3.5)	324 (5.0)	149 (3.8)	422 (4.0)	118 (4.7)	299 (6.2)
輔助專業人員	607 (13.0)	881 (14.2)	584 (14.4)	1,173 (18.0)	1,160 (29.8)	1,569 (15.1)	546 (21.8)	817 (17.0)
文書支援人員	566 (12.1)	1,069 (17.2)	481 (11.9)	1,084 (16.7)	526 (13.5)	1,690 (16.2)	595 (23.7)	843 (17.6)
服務工作及銷售人員	1,130 (24.2)	1,566 (25.3)	1,055 (26.1)	1,190 (18.3)	904 (23.2)	2,684 (25.8)	352 (14.0)	1,150 (23.9)
工藝及有關人員	590 (12.7)	582 (9.4)	449 (11.1)	638 (9.8)	244 (6.3)	996 (9.6)	245 (9.8)	362 (7.5)
機台及機器操作員及 裝配員	514 (11.0)	396 (6.4)	151 (3.7)	285 (4.4)	180 (4.6)	729 (7.0)	104 (4.2)	70 (1.5)
非技術工人	906 (19.4)	1,315 (21.2)	996 (24.6)	1,443 (22.2)	576 (14.8)	1,835 (17.6)	369 (14.7)	845 (17.6)
漁農業熟練工人及不 能分類的職業	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	11 (0.3)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
總計	4665	6199	4049	6504	3898	10418	2506	4805

註：()內的數字為百份比

II.3.3.6. (表 II. 18) 在 R1 (24.5) 及 R3 (23.4)居民中，最多的是服務工作及銷售人員，而 R2 則以輔助專業人員最多 (22.4%)。

II.3.3.7. (表 II. 18)與全港的職業分佈比較，受研究範圍的居民較多從事服務及技術性行業，較少為高級或專業人員，例如全港的經理及行政級人員比例(10.1%) 較 R1、R2 及 R3 的同類型職業高出約一倍。這就業的分佈可能與教育程度有直接或間接的關聯。由於 R1、R2 及 R3 的居民多只擁有中學程度的學歷，故他們的就業選擇及晉升機會受到一定程度的限制。

II.3.3.8. (表 II. 19) 小區的職業分佈與 R1、R2 及 R3 相近。

II.3.4. 居住環境

房屋類型

表 II. 20 受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城區及全香港的房屋類型

房屋類型	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
公營租住房屋/ 資助自置居所房屋	0 (0)	0 (0)	0 (0)	22,727 (18.3)	1,098,507 (46.3)
私人永久性房屋	11,142 (97.3)	7,959 (99.4)	13,189 (99.3)	100,846 (81.1)	1,242,982 (52.5)
非住宅用房屋	0 (0)	50 (0.6)	70 (0.5)	278 (0.2)	8,396 (0.4)
臨時房屋 ⁴	309 (2.7)	2 (0)	20 (0.1)	367 (0.3)	18,911 (0.8)
總計	11,452	8,011	13,279	124,218	2,368,796

註：()內的數字為百分比

表 II. 21 小區的房屋類型

房屋類型	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
公營租住房屋/ 資助自置居所房屋	0 (0)							
私人永久性房屋	3,104 (92.1)	4,573 (99.5)	3,465 (99.4)	4,818 (99.0)	3,141 (99.8)	7,598 (99.7)	1,655 (99.5)	3,936 (98.4)
非住宅用房屋	0 (0)	0 (0)	0 (0)	45 (0.9)	5 (0.2)	6 (0.1)	0 (0)	64 (1.6)
臨時房屋	267 (7.9)	21 (0.5)	21 (0.6)	1 (0)	1 (0)	12 (0.2)	8 (0.5)	0 (0)
總計	3,371	4,594	3,487	4,864	3,147	7,616	1,663	4,000

註：()內的數字為百分比

II.3.4.1. 房屋類型：(表 II. 20 & 表 II. 21)研究範圍內，幾近全部 (97.% - 99.4%) 都是私人永久性房屋。

居所租住權

表 II. 22 受影響區域 (R1, R2, R3)、九龍城區及全香港的居所租住權

居所租住權	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
自置 - 有按揭或貸款	618 (5.4)	704 (8.8)	1,847 (13.9)	23,346 (18.8)	492,261 (20.8)
自置 - 沒有按揭或貸款	5,618 (49.1)	3,832 (47.8)	6,927 (52.2)	40,028 (32.2)	741,334 (31.3)
全租	4,404 (38.5)	2,932 (36.6)	3,781 (28.5)	46,809 (37.7)	1,039,380 (43.9)

⁴臨時房屋單位：包括公營臨時房屋如中轉房屋和私人臨時房屋如天台建築物、建築地盤的棚屋、半圓形活動營房、木屋及非作住宅用途的地方 (例如梯台、樓梯、走廊等)。船艇亦屬此類別。

居所租住權	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
合租 / 二房東 / 三房東	382 (3.3)	198 (2.5)	189 (1.4)	933 (0.8)	11,491 (0.5)
免交租金	406 (3.5)	339 (4.2)	534 (4.0)	3,328 (2.7)	46,781 (2.0)
由僱主提供	24 (0.2)	7 (0.1)	0 (0)	1,774 (1.4)	37,115 (1.6)
總計	11,452	8,012	13,278	124,218	2,368,362

註：()內的數字為百份比

表 II. 23 小區的居所租住權

居所租住權	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
自置 - 有按揭或貸款	131 (3.9)	385 (8.4)	102 (2.9)	299 (6.1)	405 (12.9)	1,089 (14.3)	328 (19.7)	430 (10.8)
自置 - 沒有按揭或貸款	1,782 (52.9)	2,227 (48.5)	1,609 (46.1)	2,267 (46.6)	1,565 (49.7)	4,125 (54.2)	872 (52.4)	1,930 (48.3)
全租	1,183 (35.1)	1,719 (37.4)	1,502 (43.1)	1,958 (40.2)	974 (30.9)	2,078 (27.3)	407 (24.5)	1,296 (32.4)
合租 / 二房東 / 三房東	115 (3.4)	137 (3.0)	130 (3.7)	166 (3.4)	32 (1.0)	116 (1.5)	0 (0)	73 (1.8)
免交租金	155 (4.6)	107 (2.3)	144 (4.1)	168 (3.4)	171 (5.4)	208 (2.7)	56 (3.4)	270 (6.8)
由僱主提供	5 (0.1)	19 (0.4)	0 (0)	7 (0.1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
總計	3,371	4,594	3,487	4,864	3,147	7,616	1,663	3,999

註：()內的數字為百份比

- II.3.4.2. **自置居所：**(表 II. 22) 各受影響地區的住所超過一半都是自置物業 (54.5% - 66.1%)。自置 (有按揭貸款) 比例明顯比九龍城區域和全港的比例為低，但自置 (沒有按揭貸款) 的比例卻比九龍城區和全港的為高。換言之，區內大部分的業主都已經完全擁有該物業。
- II.3.4.3. **租住居所：**(表 II. 22) 研究範圍內全租的比例介乎 28.5%與 38.5%之間，比九龍城 (37.7%) 和全港的比例低 (43.9%)，但合租/ 二房東/ 三房東的比例卻介乎 1.4%至 3.3%，較九龍城 (0.8%) 和全港 (0.5%) 的比例高。這符合區內多劏房及板間房的觀察。
- II.3.4.4. **自置居所：**(表 II. 23) 以小區來說，最多自置(自住)居所的是 R3B (72.1%)、R3A(68.5%)及 R2B (62.6%)，而這三個小區亦是自置(有按揭或貸款)最多的地方。以全支物業的比例來說，R3A(54.2%)最高，其次是 R1A(52.9%)，再次是 R3B (52.4%)。
- II.3.4.5. **租住居所：**(表 II. 23) 在小區中，最多全租戶的是 R1C(43.1%)、R2A(40.2%)及 R1B(37.4%)。最多合租/二房東/三房東的小區為 R1C(3.7%)、R1A(3.4%)、R2A(3.4%)及 R1B(3.0%)。除了 R2B 外，所有小區的合租分租比例都遠較全港數字(0.5%)高。

II.3.5. 人口擠迫程度

表 II. 24 受影響區域 (R1,R2,R3) 、九龍城區及全香港的人口密度及共住程度

人口擠迫程度	R1	R2	R3
人口	31,511	20,920	38041
地區面積 (平方公里)	0.2221	0.2225	0.1771
人口密度 (人口/ 平方公里)	141,878	94,023	214,800
共住程度 ⁵	1,022	1,016	1,011

表 II. 25 小區的人口密度及共住程度

人口擠迫程度	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
人口	9,621	12,989	8,901	13,290	7,630	22,417	4,987	10637
地區面積	0.0996	0.0793	0.0432	0.1717	0.0508	0.1016	0.0194	0.0561
人口密度	96,596	163,796	206,042	77,402	150,197	220,640	257,062	189,608
共住程度	1,022	1,021	1,025	1,023	1,005	1,011	1,000	1,016

- II.3.5.1. **人口密度:**(表 II. 24) 受影響區域的人口密度以 R3 密度最高(214,800), 其次為 R1(141,878) , 再次為 R2(94,023) 。
- II.3.5.2. **人口密度:**(表 II. 25) 在小區中, R3B 小區人口密度為最高(257,061.9), 其次為 R3A(220,639.8) 。再其次為 R1C(206,042) 。
- II.3.5.3. **共住程度:**(表 II. 24 & 表 II. 25) R1 的共住程度較 R2 及 R3 高。在小區中, 共住程度高於 1020 的有 R1C(1,025) 、 R2A(1,023) 、 R1A(1,022)及 R1B(1,019) 。這結果與小區內的合租/二房東/三房東比例相呼應。(由於舊區內的劏房數目不斷增加, 故共住程度數據只作參考之用)

⁵共住程度指每千個屋宇單位的平均家庭住戶數目

II.4. 持份者面談訪問/諮詢

II.4.1. 資料搜集及整理

- II.4.1.1. 截至 2012 年 12 月 15 日，顧問共進行了 22 次持份者面談訪問/諮詢及 5 次聚焦小組。訪問/諮詢的對象包括議員、受影響地區的居民和商戶、非政府機構社工、商會領袖、地區關注團體、地區穆斯林宗教領袖等；而聚焦小組的對象則有土瓜灣汽車維修業、紅磡殯儀業、土瓜灣天台屋居民及土瓜灣少數族裔住戶（有關土瓜灣天台屋居民及土瓜灣少數族裔住戶的分析請見小區實地考察）。
- II.4.1.2. 所有的面談都以統一的討論大綱作基礎（討論大綱請見附錄一），並附以九龍城市區更新初步方案地圖以準確辨認所關注的地區。討論內容包括：九龍城區的居住及營商情況、人際關係及組織網絡、區內的重要集體記憶及對更新初步方案的意見。

II.4.2. 建議重建優先範圍 (R1)

整體意見

重建需要

- II.4.2.1. 九龍城諮詢平台提出的初步方案內容已在區內醞釀及討論了一段頗長的時間。特別就三個「建議重建優先範圍」的小區，居民一般已有重建的共識。若該區的更新計劃與期望有落差，居民的反應可能相對較其他地方大。
- II.4.2.2. 除了「建議重建優先範圍」的居民希望重建外，一些居住於接近或超過 50 年樓齡樓宇的居民都希望所住地段進行重建，以長遠改善生活環境。這些地段包括機利士南路(R3A)、溫斯勞街 (R3A)和衙前圍道一帶 (R2A)。50 年或以上樓齡樓宇的問題大致如下：
- 它們一般都是黃花沙樓（俗稱「鹹水樓」），質料欠佳。許多問題如樓宇質素差、牆壁破裂、污水問題等都不是復修可以徹底解決的；
 - 在樓宇結構的限制下，它們大多難以安裝符合消防安全、衛生安全、電機安全條例等的設施。再加上設施的物料及工程費用十分昂貴，業主(特別是老業主)實在難以負擔；
 - 它們大多由於業權分散等原故，而沒有成立業主立案法團。沒有統籌，實難組織業主出資維修。
- II.4.2.3. 嚴重的劏房問題(圖 II.13)為居民帶來衛生、電機安全、消防和治安的風險，但劏房的業主一般不願意維修，亦難以接觸。對居民來說，重建乃最徹底的解決問題方法。



圖 II.13 區內的劏房問題嚴重

重建的安排

- II.4.2.4. 區內有很多住戶，特別是有長者或學童的家庭，對原區安置的需要十分殷切。具體來說，他們希望「先安置，後搬遷」。要是提供「樓換樓」計劃，那必須先有現樓供選擇，才可配合居民需要。如等候上樓的時間需要一年或更長，就不太切合實際需要。
- II.4.2.5. 很多業主及租戶均認為大規模重建必須由政府主導，結合市區重建局、房屋委員會和房屋協會去興建公屋來安置居民。對租客而言，要另覓一處租金便宜的地方非常困難，公屋是他們

的出路。即使政府不擔任主導的工作，她也可在重建期間為受影響居民提供租金津貼，協助他們過渡等候新居所的日子。

重建的阻力

- II.4.2.6. 不少意見認為假如自住業主與出租/空置業主的賠償不同，可能會引起居民不滿，延誤收購步伐。區內持份者提出自住業主及出租/空置業主應享有劃一賠償的理據有：
- 老業主視出租物業的回報為自己的退休金。將單位出租乃自身的退休保障；
 - 部分長者因年老或病患，行動不便，不適宜居住在沒有升降機的舊式樓宇，故在迫不得已的情況下遷出原居。又或他們因樓宇質素太惡劣（如天花常常出現滲水、剝落等情況而屢次維修都沒有改善），被迫另覓居所或遷往大陸居住。
- II.4.2.7. 「七年樓齡賠償」政策不受部分業主接受。業主過去在市場購買單位時，是以建築面積計算，但七年樓齡賠償以較少的實用面積作收購基礎，故他們認為賠償不合理。有個別意見認為，賠償金額應顧及土地日後的發展潛力，可考慮由七年樓齡降至五年或三年作計算基礎。
- II.4.2.8. 現時區內的舊樓有很多機構投資者故意購買 10% - 20% 的單位(俗稱「落釘」)，以於收購時獲利。假若他們提高賠償價錢的要求，便成為市區更新的一大阻力。

小區的重建發展

- II.4.2.9. 持份者普遍認為五街、十三街和環字八街應列作重建優先地區。

五街、十三街

- II.4.2.10. 五街和十三街不但樓宇質素惡劣，天花滲水、剝落情況普遍（圖 II.14），而且區內環境衛生有欠理想。除了車房產生嚴重的廢氣和噪音問題外，鄰近的英泥廠亦令區內沙塵滾滾，對居民的健康構成不良影響。
- II.4.2.11. 有很多意見認為，現時五街和十三街被列作「綜合發展區」，由於面積太大，難以一併收購，故未能吸引私人發展商發展。有見及此，有些持份者提出政府應帶頭重建，以利用綜合規劃改善社區配套设施；有些認為應將土地分拆發展，加快重建的步伐。區內持份者希望啓德的發展能夠加快該區的重建工程。
- II.4.2.12. 有意見認為，現時五街、十三街的地鋪乃為住宅契約，非商業契約。在計算賠償時，商用的業主只能收到以住宅契約計算的較少補償。對此，一些業主或會因為賠償未如理想而感到不滿。



圖 II.14 受訪者單位的石屎嚴重剝落

九龍城道一帶

- II.4.2.13. 九龍城道天橋的噪音與空氣污染，造成居民很大困擾。有區議員建議該段高架路應在各交通幹線(如沙中線)建築完成後便拆除。

環字八街一帶

- II.4.2.14. 環字八街一帶的私家街，樓宇管理及衛生情況惡劣。部分空置單位更被他人（包括吸毒者）強行佔有，出現嚴重的治安問題。
- II.4.2.15. 由於區內部分樓宇已被私人發展商收購，所以居民對重建有強烈的憧憬。一些持份者認為在重建環字八街時，須要注意私家街的街道權益問題，不能只計算樓宇單位的面積。

對更新計劃的建議

- II.4.2.16. 啓明街 51 號現只靠鐵枝來支撐，應馬上重建。
- II.4.2.17. 建社區會堂和公園。
- II.4.2.18. 港鐵站應多建出口，照顧土瓜灣南、北的需要。
- II.4.2.19. 由於啓德隧道下沉段為繁忙車路，故綠化上蓋時，須顧及使用者的安全。
- II.4.2.20. 五街和十三街須要有多個接駁點連接啓德發展區，興建單軌列車沿海濱往返土瓜灣區是可考慮的方案。

II.4.3. 建議復修及活化優先範圍 (R2)

- II.4.3.1. 有很多區內持份者認為，五十年或以上樓齡的樓宇應進行重建，而非復修 (見 II.4.2.2)。
- II.4.3.2. 大部分受訪的持份者均希望政府可以主導重建工作，以為社區拓展更多公共空間及設施，如社區會堂和康體設備。一些持份者指出，不少私人主導的重建都因為商戶不滿賠償金額而受阻礙。
- II.4.3.3. 持份者普遍反對單幢式發展(俗稱「牙籤樓」)，並認為這種發展模式：
 - 未能配合九龍城區的整體發展；
 - 未能改善區內缺乏社區設施的問題；
 - 與九龍城區的傳統建築風格大相徑庭，破壞社區傳統。
- II.4.3.4. 食肆的噪音及污水等問題引起居民不滿，產生商戶及居民對立的情況。
- II.4.3.5. 有持份者反映區內交通擠塞的情況十分嚴重，尤以下班與晚上吃飯時間最為惡劣。

對更新計劃的建議

- II.4.3.6. 居民普遍要求區內設有托兒中心、運動場、社區會堂、青年中心及自修室等設施。
- II.4.3.7. 一些持份者認為應改建現時的市政大樓，內設停車場、游泳池 (暖水游池)。

II.4.4. 建議重建及復修混合範圍 (R3)

- II.4.4.1. 居民渴望重建區內接近/超過 50 年樓齡的樓宇，而非復修。
- II.4.4.2. 很多持份者要求由政府主導重建，以照顧區內的租客及低收入人士。
- II.4.4.3. 部分樓宇進行維修時，出現利益衝突，窒礙更新進度。居民希望政府能夠為他們提供協助去解決如揀選承建商等問題。
- II.4.4.4. 有一些持份者質疑樓宇復修的成效，如美景大廈在維修後一年，便已開始出現漏水等老化問題。
- II.4.4.5. 少數族裔及新移民 (大部分來自福建及海南) 在區內形成小社區。如重建時能協助他們維持及建立社交網絡，更能安定他們的情緒。

II.4.4.6. 有持份者提及區內的天台屋居民因為未能符合申請公屋的資格，所以他們對重建工程的反應可能較負面。

II.4.5. 土瓜灣區的汽車維修業

II.4.5.1. 全港現時約有 3,200 間小型車房，單單在五街和十三街一帶已有超過百多間。全區重建將會對行業造成很大影響。

II.4.5.2. 因為現時不少租約訂明，如果重建，業主只會給商戶半年作通知期，所以車房一般已有因重建而被迫遷的心理準備。面對重建的可能，一些年紀較長的的技師打算藉此退休，而較年輕的則期望政府能夠協助他們在交通便利的地方重新營業。

II.4.5.3. 現時汽車維修商尋找新鋪面對十分大的困難。因行業對社區環境及樓宇結構會造成不良影響，所以很多業主都不願出租地舖。

多層汽車城

II.4.5.4. 若果要重建，商會認為必須為汽車維修業訂作一個有願景的規劃，如汽車維修城，否則商戶可能會抗爭。汽車維修城須設在交通便利的地方，觀塘、葵涌、荃灣及大圍都是可以考慮的地方。業界要求新的店舖地點必須有完善的交通網絡，以節省交通費及運輸時間。至於新界地區如元朗，地點較偏遠，有很多不善之處：(1) 客人是不會願意長途跋涉前來光顧的。(2) 因車房距離市區太遠，商戶需要提供接送車輛的服務，這對於人手不足的小規模商戶而言是一個沉重負擔。(3) 交通費支出大增，令營運成本大大上升。(4) 一些地區雖然交通尚算便利，但附近欠缺修車配套，商戶到其他地方買材料，以致成本上升。

II.4.5.5. 多層設計的汽車維修城最關鍵的設計是如何運載車輛上落樓。汽車城必須已能符合污水處理、環保、消防等條例，並有完善的車輛運送設計和管理。車房認為多層汽車城有其可行性，但設計上須有改進。以往在民裕街駿昇工業中心曾試行此概念，可是成效不彰。業界亦認為現時長沙灣的好運中心汽車城的升降機設計很差，無法讓拖車及其拖行的車輛同時行駛，是一個不合適的營運地點。

II.4.5.6. 可考慮將汽車城劃為私家車區和營業車區。

II.4.5.7. 由於行業的營利不高，所以車房對租金的負擔能力有限。汽車維修城租金的多少是車房的一大考慮因素。

II.4.5.8. 可考慮提供時租車位，供車房因應需要而租用，以節省成本。

II.4.6. 紅磡區的殯儀及相關行業

II.4.6.1. 商會與居民/區議員的意見迥異。居民和區議員普遍反對殯儀業的設立及擴張。第一，他們認為行業經營模式如在商鋪面前化寶、先人的拜祭活動、燃燒祭品造成的污染、花店的污水問題及在住宅大廈裡擺放骨灰龕等，都會影響居民日常生活及為他們帶來不安感；第二，R2B 小區實為住宅用地，故不應容許長生店的設立。可是，商會卻認為長生店早已設於紅磡區。當居民住進區內時，他們應已知曉店舖的存在。同時，長生店的東主亦嘗試清潔地方，改善環境。在街上燃燒冥鏹是因為化寶爐太遠及開放時間太短而不得已之法，而提供存放骨灰的服務則是為了協助顧客解決未能取得安放骨灰地的煩惱。

- II.4.6.2. 有幾位區議員認為長遠來說，殯儀館應該搬走，但短中期可考慮設立一個多層殯儀中心，以一點式的經營方法解決擾民問題。不過，一些持份者亦認為集中殯儀相關行業於一小地區並不可行，因有部分商戶或會不願搬遷。

對更新計劃的建議

- II.4.6.3. 建議在世界殯儀館後的空地設立中央化寶爐（圖 II. 15），開放時間須配合殯儀業的營運時間，年終無休。該化寶爐須設有廢氣處理裝置，減少空氣污染。
- II.4.6.4. 長遠來說，商會贊成把現時在九龍區的殯儀館全部搬往新界，如葵涌火葬場旁永孝路邊的工廠區。商會建議將工廈改建為殯儀館和長生店業集中地。
- II.4.6.5. 在暢運道南天橋底（圖 II. 16）設專門給靈車停泊的咪錶位，可改善市容。
- II.4.6.6. 殯儀商戶多為個體戶，業主約佔九成。商會認為若要收回店舖，必須以另一店舖作交換。如政府沒有具願景的更新計劃，商戶或會阻止收舖行動。



圖 II. 15 世界殯儀館後的空地



圖 II. 16 現時暢運道天橋的咪錶位

II.4.7. 紅磡區的珠寶業（區議員及珠寶出口商會的意見）

- II.4.7.1. 紅磡區內的珠寶商對第一階段社會影響評估反應冷淡。據區內持份者分析，由於更新初步方案提出的活化措施多在戶外，並不直接影響珠寶商的日常運作，故他們對是次研究沒有太大興趣。再者，區內的商戶多為租戶，他們既不需要出錢支付工程費，又不希望租金因活化而上升，所以他們更不願意主動參與更新的諮詢及社會影響評估活動。
- II.4.7.2. 紅磡區內的珠寶出口商佔全港數目的百分之九十以上。
- II.4.7.3. 商會持份者批評部分區內珠寶商辦旅行團的經營手法，認為他們的行徑有損香港的良好形象。這些負面營運模式包括將隊導遊的四成佣金透過抬高售價，轉嫁至消費者身上。
- II.4.7.4. 珠寶業尤其關注保安問題，故對設立珠寶節、珠寶墟等構思有所保留。
- II.4.7.5. 商會希望環字八街的重建可帶旺紅磡珠寶區。
- II.4.7.6. 商會強調現時區內的零售地舖，不屬商會。

對更新計劃的建議

- II.4.7.7. 在紅磡民樂街、民裕街或郵輪碼頭建「香港國際珠寶交易中心」，裡面設有辦公室、陳列室、零售店和介紹香港珠寶業發展史的部門。整個交易中心由政府統一規管。
- II.4.7.8. 商會贊成區議員的建議，打通民樂街，增加交通流量。
- II.4.7.9. 在民裕街天橋底增加燈光設備和綠化設施。
- II.4.7.10. 加強執法，打擊違例泊車，改善交通。

II.4.8. 食肆

衙前圍道一帶

- II.4.8.1. 商戶期望郵輪碼頭能帶旺龍城區的經濟。該區的食肆已漸漸走向高檔路線。
- II.4.8.2. 有意見認為，為滿足現時的泊車需要，李基紀念醫局、九龍城市政大廈及賈炳達道運動場地庫等地方可改建為大型停車場。另有持份者認為，地庫停車場不便使用。
- II.4.8.3. 有意見認為，可考慮將兩小時的咪錶改為一小時，增加泊車的使用率，改善違例泊車的情況。

其他地方

- II.4.8.4. 有意見認為崇潔街已是食店林立的地方街，應加入美食街範圍，並統一街道設計。
- II.4.8.5. 很多持份者反對設民泰街為美食街，認為此舉會擾亂民居的日常生活。
- II.4.8.6. 一些持份者建議將譚公道、北帝街立為「美食街」。

II.4.9. 少數族裔

綜合意見

- II.4.9.1. 少數族裔幾乎全是租客。他們一般的收入偏低，負擔租金的能力有限。現時土瓜灣區的租金一般較低，若重建，少數族裔很難在其他社區找到可以負擔得來的居所。因此，他們對安置 (如公屋) 搬遷的需要甚為殷切。假如政府推行重建，必須增設措施保護少數族裔居民的利益。根據以往的經驗，當面對重建時，業主會立即強迫他們遷出，以獲得更豐厚的賠償。可是，因為社會上仍存在歧視，故少數族裔居民往往比本地居民需花更長的時間尋找合適的居所。
- II.4.9.2. 有持份者觀察到，因著沙中線的興建及重建的憧憬，五街和十三街的業主逐漸將租金提升。部分少數族裔人士因為無法負擔租金，而開始搬往紅磡及佐敦等地區，。

泰國籍少數族裔

龍城區內的生活

- II.4.9.3. 現時泰裔家庭的居住環境不太擠迫，一個 300 呎的單位約住 4 人。
- II.4.9.4. 現時有少部分的泰裔家庭教會活動，其內容主要為感情分享，以減少生活壓力。閒時，泰國人亦會邀請一些泰國僧侶到區內開解居民的情緒及主持婚禮。
- II.4.9.5. 泰國人家庭較其他少數族裔主動，願意融入香港文化。不少的家庭組合為泰國人婦女嫁給香港人男士，他們的孩子對泰國傳統文化沒有多大興趣。

對市區更新的意見

- II.4.9.6. 泰裔居民因為擔心租金及物價上漲，所以不贊成任何重建或復修。
- II.4.9.7. 龍城區內現有泰裔社區網絡。當中不但有服務泰裔的社會福利機構及小學，同時，又有適合泰裔人士的工作。泰裔居民希望重建後仍保有他們的社區設施和支援網絡。泰裔居民希望入住公屋，但安置的地方不能遠離現時的社區。
- II.4.9.8. 面對重建，他們大多會向非政府機構求助，向區議員求助的情況較少。
- II.4.9.9. 龍城區內的泰裔商戶全是租戶，他們擔心重建、復修及活化將令租金上升。

巴基斯坦藉少數族裔

土瓜灣區內的生活

- II.4.9.10. 巴裔居民的入息較低，多從事建築、司機等工作。若重建，要尋找一個租金便宜又就近工作地點的居所將是一個很大的難題。
- II.4.9.11. 現時巴裔家庭的居住環境較擠迫，一個 200 呎的單位約住 3-5 人。
- II.4.9.12. 巴裔的女性居民甚少有社交活動，而男士的活動則多限於到清真寺敬拜。

對市區更新的意見

- II.4.9.13. 很多巴裔人士已紮根於土瓜灣，他們的子女亦多就讀區內的小學。如要搬遷，最理想為原區安置 (如啓德發展區)，也有一些意見認為，可以安置他們到牛頭角的公共屋邨，因為那兒亦有一個少數族裔社區。巴裔居民希望上公屋，但地點須要靠近他們的親戚。
- II.4.9.14. 很多持份者認為，巴裔居民對重建沒有認識，對如何維護自身權益的意識很薄弱。更新計劃須訂有措施去增強這方面的教育。
- II.4.9.15. 巴裔社區須有非政府機構的支援配套及清真寺作敬拜的地點。
- II.4.9.16. 很多持份者認為政府應該在區內為少數族裔設立社區中心、圖書館、穆斯林中心等設施。

印度藉少數族裔

- II.4.9.17. 九龍城區內的印裔居民多為低下階層人士。據持份者觀察，他們當中有 70% - 80% 為綜援戶，經濟狀況較差。
- II.4.9.18. 現時印裔家庭的居住環境更擠迫，例如一個約 300 呎的單位內住有 13 人。
- II.4.9.19. 區內印裔家庭的子女多就讀區內的中小學。由於跨區上學的車費昂貴，轉校又不容易，所以他們有原區安置的需要。印裔居民希望入住公屋，理想的地區包括牛頭角及官塘區。那兒存在一個印度社區，也有歡迎少數族裔就讀的的中小學。

II.4.10. 對其他市區更新建議的意見

- II.4.10.1. 綠化宋皇臺道，並將之與啓德發展區連接。
- II.4.10.2. 擴闊海濱走廊，填平海濱走廊與舊機場跑道之間的「三角地帶」(未來因發展基建而填平)。綠化此填海區，以打造新舊區融合點。填海區的地底可讓旅遊巴士停泊。
- II.4.10.3. 改建青州英泥碼頭，擴闊海濱長廊。
- II.4.10.4. 牛棚、海心公園及十三街建築群為九龍城居民的集體記憶。

- II.4.10.5. 活化歷史遺跡，包括舊黃埔船廠的圍牆（即現時掛有百勝酒家招牌的綠色牆，圖 II.18）、觀音廟、漆咸道的防空洞、龍城區的樂善亭、龍津橋、侯王廟、寨城公園，並將它們納入文物徑。
- II.4.10.6. 太子道應設綠化區作分隔。
- II.4.10.7. 區內長者及行動不便人士較多，所以未來的港鐵站內應多設行人運輸帶。
- II.4.10.8. 牛棚的使用率低，應將牛棚對外開放，融入社區。



圖 II.18 舊黃埔船廠的圍牆

II.5. 小區實地考察

II.5.1. 資料搜集及整理

II.5.1.1. 顧問團隊共進行了 8 次小區實地考察，考察的地點及對象包括土瓜灣的五街和十三街居民、十三街天台屋居民、十三街至上鄉道清真寺一帶的巴裔人士、九龍城道與落山道一帶私家街居民、衙前圍道一帶居民和泰裔社區。這些考察全是由住在該區十年以上的居民所帶領。

II.5.2. 土瓜灣五街和十三街居民

II.5.2.1. 在 R1A 內，十三街的居民因為多次收購不果，所以對落實重建的憧憬較少，對重建計劃的反應亦較冷淡。R1A 五街的居民則明顯較其他小區的居民團結，參與有關市區更新的行動亦較積極。例如在評估的過程中，五街的業主曾主動邀請研究顧問親身到居所參觀，又主動召集其他業主一起表達對重建的需要。他們曾嘗試集合業權，爭取儘快重建。R1B 私家街的居民亦有如斯的主動性，可是相對組織力較弱。在 R1C 小區，因為部分大廈已成功獲發展商收購，所以居民對重建計劃亦比較關注。在 R1A 及 R1B 區主要協助居民討論及爭取重建的為社會福利機構，而在 R1C 區較為突出的籌組人則為議員。R1A 及 R1C 均有重建關注組的居民組織。R1A 及 R1B 的業主較為分散，R1C 則多有業主立案法團組織居民。



圖 II.19 五街、十三街樓宇失修的情況嚴重，有建築物的石屎剝落，鋼根外露

II.5.2.2. 居民認為居住環境，如衛生情況及樓宇質素等都十分惡劣。不少居民表示當看到樓宇的失修問題，如天花鬆脫及嚴重水浸等，都會感到人身安全受威脅。每遇大雨或颱風，居民都怕被跌下的石屎所傷（圖 II.19）。有五街業主便因單位嚴重失修而被迫搬出，現在同區租住另一單位。



圖 II.20 一位五街居民的單位有一條一厘米的空隙

II.5.2.3. 有不少單位因長期空置，失修情況更嚴重。就觀察所見，已有樓宇須以鐵柱支撐簷篷，防止下塌。很多五街居民表示，當隔鄰的翔龍灣打樁時，自己在單位內都感到搖晃。據一位居民表示，打樁數月後，單位牆身與地面間竟震裂出一道闊一厘米的空隙（圖 II.20）。

II.5.2.4. 區內劏房問題嚴重（圖 II.21）。不單劏房的業主及租客都不願出錢維修，而且劏房不合規格的建築設計及住戶人口密度的增加，都為層板及水渠的負荷帶來沈重的壓力。部分水渠因不勝負荷，致令排泄物飛出天井，直達鄰居的廚房窗戶。



圖 II.21 五街、十三街的劏房問題嚴重

II.5.2.5. 業主普遍認為應儘快統一由政府主導重建，並以賠償、建公屋和「樓換樓」的模式去紓緩居民的居住需要。過往雖有藉樓宇更新大行動或自行維修，但問題不久又再次浮現。例如油漆刷上了牆壁一星期便已開始鬆脫，大廈進行維修後一兩年，裂痕又再次出現。一些十三街居民表示樓宇更新大行動的質素欠佳，如外牆應鬆上三層油漆，但技工只完成了兩層。一些技工更於更新工程後留下維修用的棚架，無人理會，這為樓宇治安構成危險（圖 II.22）。在 2012 年 8 月 31 日，鵬程街曾有石屎從大廈高處墮下，擊中一輛停泊上址客貨車頂，幸無人受傷。

- II.5.2.6. 有居民指出，位於啓德的英泥廠所排出的灰塵，污染空氣，危害居民健康。
- II.5.2.7. 區內設有很多汽車維修商舖及停車場，對該區造成空氣污染和噪音滋擾，嚴重影響居民生活。

II.5.3. 十三街天台屋居民

- II.5.3.1. 天台屋問題嚴重。居民不單在天台的平台建多於一層的房屋(圖 II. 23)，更在兩幢大廈中間的天井位置架空建了一間小屋。部分大廈的天台屋已經連成一片。
- II.5.3.2. 據持份者表示，十三街天台屋居民大部分為新移民，他們主要來自福建(大概有 200 人)、海南、東莞和浙江，本地住戶相對較少。居民多在同鄉介紹下定居此地，居所亦靠近工作及上學地點。天台屋居民間已經建立了族群支援網絡，守望相助，互通消息。
- II.5.3.3. 有很多天台屋的住戶，都是在四年前(新移民)或更早時，用現金將單位買下，價錢由兩萬至十數萬不等。受訪居民表示，買賣是經由地產代理簽紙作實。購買天台屋時，他們並不知道該單位是不合法的。他們亦指出單位設有水電錶，並有定時交水電費。
- II.5.3.4. 大部分受訪居民表示過去兩三年才知道自己所住之處是僭建物，部分居民更接到屋宇署的清拆通知。
- II.5.3.5. 全部受訪的持份者表示，若果重建，政府必須要為他們安排居所，如讓他們入住公屋，否則會與當局積極爭取。不少天台屋家庭都有就讀中小學或幼兒園的學童，他們自來港後便落戶在九龍城，故他們有需要原區安置搬遷，否則會有適應困難。



圖 II. 22 樓宇更新大行動完成後，遺留下來的棚架無人理會，造成治安問題

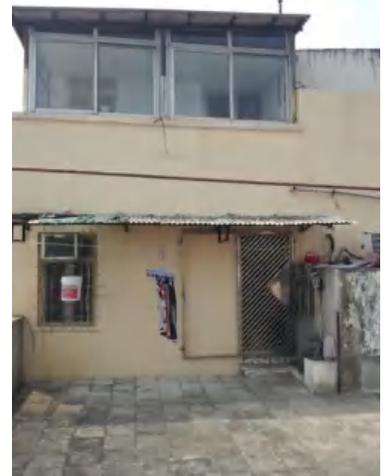


圖 II. 23 在十三街，有僭建的天台屋上再加建多一層建築

II.5.4. 十三街至上鄉道清真寺一帶的巴裔人士

- II.5.4.1. 有巴裔居民表示，巴基斯坦人選居五街及十三街有幾個原因：(1) 減省租金負擔；(2) 舊樓的空間較大；(3) 臨海；(4) 到清真寺敬拜，是巴裔男士的一個重要精神寄托。十三街當區有一所清真寺，方便他們敬拜。而他們只需步行十分鐘，就可以到達上鄉道另一間較大規模的清真寺(圖 II. 24)。
- II.5.4.2. 據同行的巴裔社區工作者表示，現時在十三街和上鄉道的清真寺與尖沙咀的大型清真寺是不一樣的。前者屬於 Madrassa，是租用房屋作敬拜地方，可以搬遷；後者屬於 Masiid，屬私人擁有，搬遷會面對有很大阻力。據估計，搬遷十三街和上鄉道的清真寺應不會引起巴裔居民大力反對，而十三街的清真寺亦於較早前因租約期滿，不獲續約，而搬往十三街的另一個單位)。
- II.5.4.3. 大部分的巴裔家庭都有子女在區內讀書，他們在五街和十三街已建立了人際網絡，而且居所又鄰近清真寺，所以若果因重建而要搬遷，他們將較難適應改變。



圖 II. 24 清真寺為巴裔男士的重要精神寄托。圖為上鄉道清真寺

II.5.5. 九龍城道與落山道一帶私家街居民

II.5.5.1. 居民反映私家街的衛生環境惡劣：

- 街道上滿佈垃圾、建築廢料，臭氣熏天；
- 地舖的商戶多屬厭惡性行業，如玻璃工廠、回收工場及燒焊工場等；
- 街道和住宅大廈的天台有野貓隨處走動及便溺。又因為幾幢大廈的天台是相連的，所以貓兒走動的範圍更廣；
- 大廈的天井日久失修，極為骯髒，污水渠出現滲漏問題。

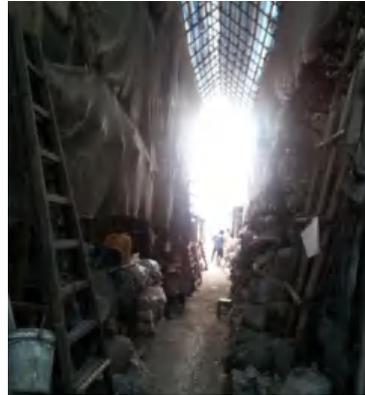


圖 II. 26 永耀街、鴻光街一帶後巷的衛生環境惡劣



圖 II. 25 有樓宇的天井日久失修，天花的污水渠出現滲漏的問題

II.5.5.2. 私家街亦有嚴重的治安問題：

- 有些住宅大廈的鐵閘被盜，現存的亦已經損壞沒有大門的阻隔讓賊人有機可乘，途人(甚至)學生亦可以進入樓宇內吸煙或濫藥；
- 有大廈的水線被盜，危害消防安全；
- 很多信箱被破壞，信件容易被盜，使得居民的個人私隱受損；
- 大廈大都沒有業主立案法團或互助委員會，使維修、改善工程難以推行；
- 有些大廈的樓梯沒有照明系統，居民需要摸黑回家。在黑暗中，居民容易跌倒，亦容易讓罪犯有機可乘；
- 車輛能隨意駛入街內，對居民的安全構成危險。



圖 II. 28 其中一幢受考察的大廈，信箱都受到破壞



圖 II. 27 顧問團隊到過的其一條私家街，車輛能隨意駛入

II.5.5.3. 有持份者指出，出租的業主對大廈的事情漠不關心，有的連垃圾費都不會付。大廈若要進行維修，根本無法向出租戶主籌錢。

II.5.5.4. 由於很多舊樓沒有安裝升降機，長者居民需要走多層的樓梯，非常不便。沒有升降機亦令居民在購買傢俬及電器等大型家品時需付出額外的搬運費。

II.5.5.5. 這些舊樓的寬頻上網費及電費，都較公屋和居屋高。

II.5.6. 衙前圍道一帶居民

II.5.6.1. 居民認為樓宇樓齡高，失修問題嚴重，應重建而非復修。若當局進行重建應安排原區安置，並以「樓換樓」安置居民（居民認為御豪門是一個具參考價值的設計）。

II.5.6.2. 居民提出要有整體的重建規劃，將衙前圍道一帶的舊樓全部列入重建範圍，但重建項目可分階段進行。

II.5.6.3. 同行的居民建議在一、兩條街興建較高的大廈，但要排除屏風式的設計，而其他街道就可維持現有高度和風格，以保留故有特色（圖 II.29）。



圖 II.29 居民建議保留街道故有的特色

II.5.6.4. 很多受訪的區內居民皆表示對二十多層的「牙籤樓」十分厭惡：

- 老居民對社區有深厚情感，不願改變其風貌及歷史發展的痕跡（如由啓德機場的興建，營運，以至關閉）；
- 老居民認為「牙籤樓」與九龍城區既有的建築風格格格不入；
- 「牙籤樓」未能提供更多康樂設施給社區，只會增加區內的擠迫感。

II.5.6.5. 居民普遍滿意交通配套及購物區的位置，希望日後發展可保留這些好處。

II.5.6.6. 居民期望有更多通道連接啓德發展區，例如隧道、天橋及經綠化的行人路。

II.5.6.7. 居民建議利用市政大樓及九龍寨城公園地底的空間建商場及停車場。

II.5.6.8. 居民建議於較大型的住宅設公眾平台花園。

II.5.6.9. 居民認為區內有很多具文化特色的事物應予以保留、復修和活化：(1) 樂善堂寫著「龍津」的石碑、(2) 傳統的潮州食肆，如樂口福酒家、(3) 九龍城寨公園、(4) 李基紀念醫局及 (5) 保留地區特色及街道風貌，如地舖及蓬勃的街道活動。

II.5.7. 衙前圍道一帶的泰裔社區

II.5.7.1. 龍城區內的泰裔社群及華裔社群相處融洽。大部分的泰裔人士留港多年，雖然未必能閱讀中文，但他們大都能操流利的廣東話。

II.5.7.2. 不少初來港的泰裔孩子及青年都會入讀九龍城區內的學校，並依賴區內的社福機構（如樂善堂）的協助去適應香港的生活。

II.5.7.3. 區內有數個泰裔社會福利機構，會員多於星期日相聚。這些機構不但為會員開設泰國的手工藝課程，亦會利用已有的人際網絡，免費為會員轉介工作。機構在區內有一定程度的參與。他們不時會抽時間到鄰近的老人院作義工服務，如表演泰國傳統舞蹈，同時，也會被區內的組織邀請於節日時作公開表演。除此以外，機構的領袖間中會出席一些社區的事務會議，如他們曾被警方邀請參與討論。

II.5.7.4. 顧問團隊發現區內一些泰裔的社會福利機構為婦女組織，成員多是家庭傭工，這些傭工來自香港各地方，居住並不限於九龍城區。她們以自己的薪金合力支付每月的租金。除著租金上升，她們的經濟壓力也愈來愈重。

II.6. 九龍城社區概覽綜合分析

II.6.1. 較受更新計劃影響的弱勢社群的分佈：

II.6.1.1. 由於弱勢社群相對擁有較少資源去處理更新工程帶來的問題，故相信他們是較受更新初步方案影響的群體。研究結果指出：

- (a) R1 區的主要弱勢社群包括長者、學前及在學的兒童及青少年、低收入家庭、印度人及巴基斯坦人；
- (b) R2 區的主要弱勢社群有獨居長者、泰國人、印度人及巴基斯坦人；
- (c) R3 區的主要弱勢有長者、在學兒童 (R3B)、低收入家庭、巴基斯坦人及印度人。

表 II.26 R1 區 - 較弱勢群組的分析

(R1) 建議重建優先範圍

	R1A	R1B	R1C
比較全港同類型項目的比例			
長者人口	↑0.6%	↑2.8%	↓0.3%
獨居長者住戶	↑2.5%	↑1.1%	↑3.3%
有一個或以上 6 歲以下成員 (幼兒期)的住戶	最高 ↑6%	↑1.1%	↑0.8%
有一個或以上 6 – 18 歲成員 (中小學)的住戶	↓2.2%	↑0.3%	↓2.1%
新移民人口	↑3.6%	↑2.7%	最高 ↑7%
區內低收入家庭比例	最高 ↑14.1%	↑11.6%	↑4.6%
學位課程或以上的教育程度	↓6.2%	↓6%	↓4.6%
擔任經理及行政人員	↓5.4%	↓6.7%	↓5.4%
自置物業 (沒有按揭或貸款)	↑21.6%	↑17.2%	↑14.8%
自置物業 (有按揭或貸款)	↓16.9%	↓12.4%	↓17.9%
合租居所 / 二房東 / 三房東	↑2.9%	↑2.5%	↑3.2%
少數族裔住戶	↑2.1%	↑2.6%	↑5.1%
印度人/ 巴基斯坦人/泰國人佔區內少數族裔的人口比例	(1) 印度 35.1% (2) 巴基斯坦人 25.2% (3) 泰國人 3.1%	(1) 巴基斯坦人 36.8% (2) 印度人 6.4% (3) 泰國人 6.3%	(1) 印度人 37.1% (2) 巴基斯坦人 23.3% (3) 泰國人 4.8%

註：()內的數字為百分比；↑較全港同類型項目的比例為高；↓較全港同類型項目的比例為低；■在各小區中為最高；■在各小區中為最低

(R2) 建議復修及活化優先範圍

表 II. 27 R2 區- 較弱勢群組的分析

	R2A	R2B
長者人口	↑2.4%	↑4.9%
獨居長者住戶比例	↑1.6%	最高 ↑3.7%
有一個或以上 6 歲以下成員 (幼兒期)的住戶	↓0.5%	最低 ↓4.2%
有一個或以上 6 – 18 歲成員 (中小學)的住戶	↓2.2%	最低 ↓6.9%
新移民人口	↑2.9%	最低 ↓0.9%
區內低收入家庭比例	↓0.7%	↓1.3%
學位課程或以上的教育程度	↓2.6%	↓0.3%
擔任經理及行政人員	↓4.4%	↓6.3%
自置物業（沒有按揭或貸款）	↑15.3%	↑18.4%
自置物業（有按揭或貸款）	↓14.7%	↓7.9%
合租居所 / 二房東 / 三房東	↑2.9%	↑0.5%
少數族裔住戶比例	最高 ↑9.3%	↑6.8%
印度人/ 巴基斯坦人/泰國人 佔區內少數族裔的人口比例	(1) 泰國人 37.2% (2) 巴基斯坦人 8.3% (3) 印度人 2.1%	(1) 印度人 15.3% (2) 泰國人 0.8% 巴基斯坦人 0%

註：()內的數字為百份比；↑較全港同類型項目的比例為高；↓較全港同類型項目的比例為低；■在各小區中為最高；■在各小區中為最低

(R3) 建議重建及復修混合範圍

表 II. 28 R3 區 - 較弱勢群組的分析

	R3A	R3B	R3C
長者人口	最高 ↑7%	最低 ↓2%	↑3.4%
獨居長者住戶比例	↑1.5%	最低 ↓4.4%	↑0.5%
有一個或以上 6 歲以下成員 (幼兒期)的住戶	↓1.4%	↓0.1%	↓1.6%
有一個或以上 6 - 18 歲成員 (中小學)的住戶	↓3.7%	最高 ↑4.8%	↓4.1%
新移民人口	↓0.1%	↑1.0%	↑6.5%
區內低收入家庭比例	↑9.2%	最低 ↓6.1%	↑11.8%
學位課程或以上的教育程度	↓4.4%	↓3.3%	最高 ↑1.6%
擔任經理及行政人員	↓5.4%	↓3%	最高 ↓1.4%
自置物業 (沒有按揭或貸款)	最高 ↑22.9%	↑21.1%	↑17.0%
自置物業 (有按揭或貸款)	↓6.5%	最高 ↓1.1%	↓10.0%
合租居所 / 二房東 / 三房東	↑1%	最低 ↓0.5%	↑1.3%
少數族裔住戶比例	最低 ↑1.4%	↑3.0%	↑2.9%
印度人/ 巴基斯坦人/泰國人 佔區內少數族裔的人口比例	(1) 巴基斯坦人 24.7% (2) 印度人 8.8% (2) 泰國人 8.8%	(1) 印度人 3.0% 巴基斯坦人 0% 泰國人 0%	(1) 印度人 10.4% (2) 泰國人 6.2% 巴基斯坦人 0%

註：()內的數字為百分比；↑較全港同類型項目的比例為高；↓較全港同類型項目的比例為低；■在各小區中為最高；■在各小區中為最低

II.6.2. 受「九龍城市區更新初步方案」影響範圍的人口特點

II.6.2.1. **長者**：受影響區域 (R1, R2, R3) 人口平均超過兩成爲六十歲以上的長者，當中 6.9%- 8.8% 住戶爲獨居長者住戶，13.8% - 15.3%爲全長者住戶。由於我們一般相信長者對適應生活環境改變的能力較差，所以任何的市區更新工程都會對他們造成較大的影響。

II.6.2.2. **兒童及青少年**：此外，區內有一個或以上就讀中小學的兒童及青少年的比例亦較高，介乎 22.4% - 25.3%之間。重建搬遷不但會爲他們及家庭帶來經濟及心理等壓力，同時，亦可能間接引發轉校的需求。種種轉變對青少年造成的壓力是不容忽視的。

- II.6.2.3. **少數族裔**：香港的外籍家庭傭工多為菲律賓籍及印尼籍人士，故兩個族裔在各區域有較高的人口比例為正常現象。由於他們不須為自己安排住處，所以樓宇的重建及復修對他們的影響相信不大。另外，本港的白人及日本人大都相對富裕，他們在處理市區更新所帶來的問題時，相信會有較多資源及選擇，故相信他們應為受影響較少的一群。撇除菲律賓人、印尼人、白人及日本人這四個受市區更新影響較少的族裔，人口最多的三個族群為印度人、巴基斯坦人及泰國人。值得注意的是，R1 區內的巴裔和印裔居民，無論在比例上和實際數目上，均較 R2 和 R3 區域為高。比較這三個群組，泰裔社區支援相對充裕，但印巴裔居民的支援則薄弱。他們的收入普遍較低，他們大都因為租金平宜而租住土瓜灣舊樓區單位。他們因著經濟及宗教需要的所限，房子的選擇本已經不多，加上他們在過程中受到本地業主的歧視，對自我權益認知不足，又不懂中、英文，所以他們搬遷面對的困難較本地居民多。
- II.6.2.4. **社區及團體結構**：在 R1A 內，十三街的居民因為多次收購不果，所以對落實重建的憧憬較少，對重建計劃的反應亦較冷淡。R1A 五街的居民則明顯較其他小區的居民團結，參與有關市區更新的行動亦較積極。例如在評估的過程中，五街的業主曾主動邀請研究顧問親身到居所參觀，又主動召集其他業主一起表達對重建的需要。他們曾嘗試集合業權，爭取儘快重建。R1B 私家街的居民亦有如斯的主動性，可是相對組織力較弱。在 R1C 小區，因為部分大廈已成功獲發展商收購，所以居民對重建計劃亦比較關注。在 R1A 及 R1B 區主要協助居民討論及爭取重建的為社會福利機構，而在 R1C 區較為突出的籌組人則為議員。R1A 及 R1C 均有重建關注組的居民組織。R1A 及 R1B 的業主較為分散，R1C 則多有業主立案法團組織居民。
- II.6.2.5. 相對其他受影響小區，R2A 的居民普遍有較強的歷史感。老街坊感到自己的過去與九龍城區的轉變有著緊密的關係。因著對社區的身份認同，他們對市區更新的期望很大。很多居民建議要統一規劃整區的發展，接連啓德發展區。他們期望能夠重建並可以有原區居住的安排。他們對區內現時發展的「牙籤樓」表現得特別反感，認為它們無助改善區內配套，亦破壞了區內的建築風格。

II.6.3. 社會經濟特點

- II.6.3.1. 數據顯示，受影響區域居民的平均住戶每人每月收入偏低，居民普遍從事服務行業、銷售人員，或非技術工人等，只有少數為專業人員。由於這些居民普遍為低下階層，所以在市區更新進行時或完成後，這些家庭未必能在區內找到既合適，又能負擔得來的居所，又或者能夠負擔區內因活化出現的比現時高的生活水平。

II.6.4. 居住環境

居所類型及租住權

- II.6.4.1. 據人口統計分析，受影響地區的居民幾乎全是住私人房屋，當中約有一半為已全權擁有的自置物業(沒有按揭貸款)(46.1% - 54.2%)。將區內的租戶比例與九龍城區及全港的比例比較，區內全租比例較低，但合租/二房東/三房東的比例卻較高。這符合區內多割房及板間房的觀察。就小區而言，最多自置(自住)居所的是 R3B (72.1%)、R3A(68.5%)及 R2B (62.6%)，而最多合租/二房東/三房東的小區為 R1C(3.7%)、R1A(3.4%)、R2A(3.4%)及 R1B(3.0%)，這些地方的合租分租比例都遠較全港數字(0.5%)高。

房屋樓齡

II.6.4.2. 九龍城市區更新初步方案覆蓋區域內，不少房屋的樓齡達 30 年或以上。50 年或以上的房屋多集中在土瓜灣區的五街(R1A)、十三街 (R1A)、鴻福街 (R1C)、啓明街 (R1C)、環字八街(R1C) 及紅磡區的黃埔街 (R3C)，並分散於龍塘區衙前圍道一帶 (R2A)、紅磡區的老龍坑街 (R2B) 及土瓜灣區的九龍城道 (R1B) 和土瓜灣道 (R3A) (見九龍城區私人樓宇樓齡分佈圖)。

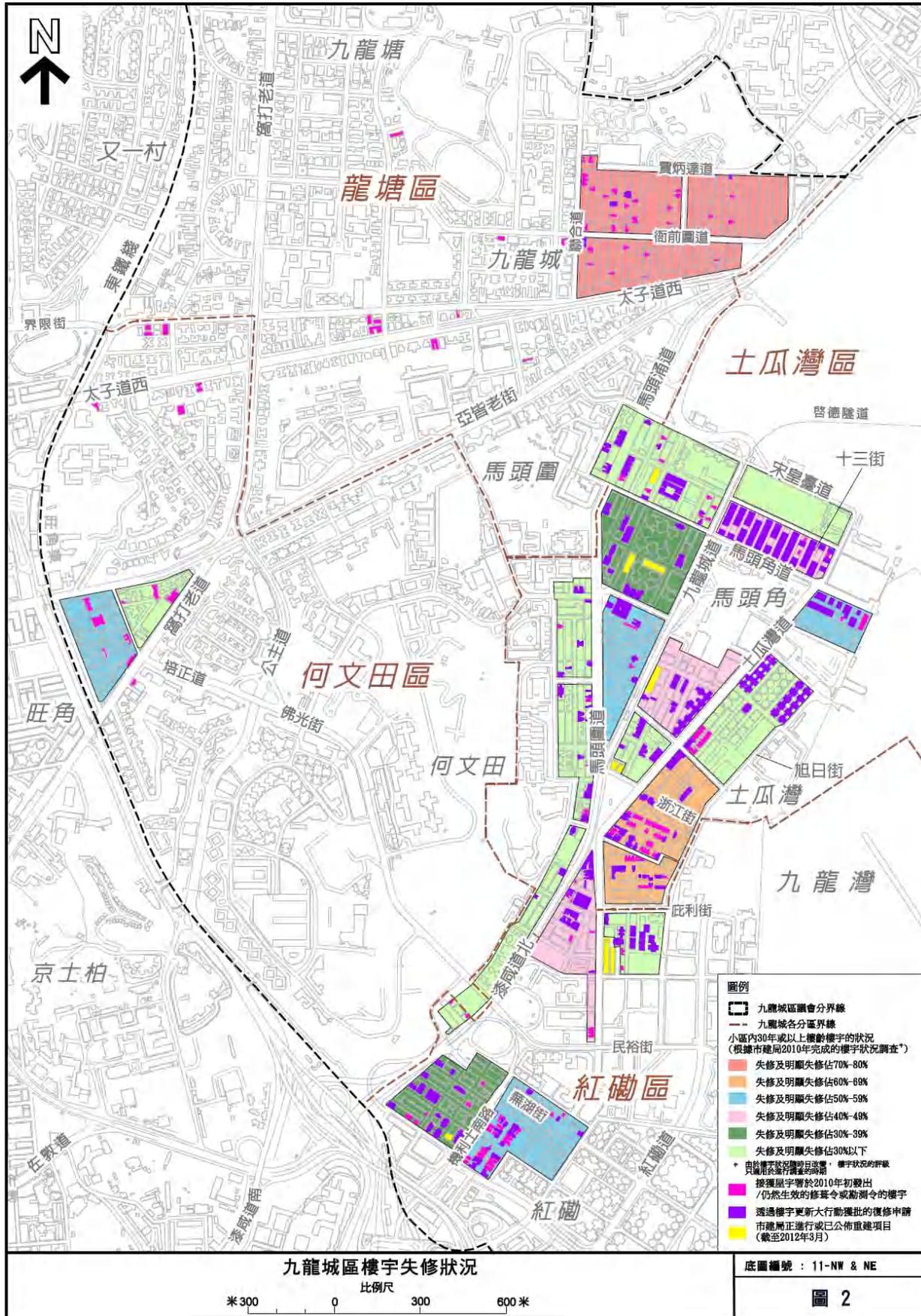
樓宇狀況

- II.6.4.3. 市區重建局 (下稱「重建局」) 於 2009-至 2010 年期間，以抽樣方式進行樓宇狀況調查 (http://www.durf.org.hk/pdf/meetings/4th_meeting/kc-02-tc.pdf)。該調查以四個等級去分辨樓宇狀況 - 良好、滿意、失修及明顯失修。「良好」及「滿意」意謂樓宇沒有損毀或輕微損毀，中期應進行基本的定期維修保養工程；「變差/ 失修」即樓宇出現可見的損毀情況，須在適當時間進行復修，並須持續進行定期維修保養；「惡劣」或「明顯失修」即指有大部分範圍出現較嚴重的結構問題，須進行緊急和往後的較大型復修。
- II.6.4.4. 調查發現在各小區中，以龍塘區衙前圍道一帶 (R2A) 的樓宇狀況最為惡劣，失修及明顯失修佔 70% - 80%；其次是落山道至庇利街一帶，失修及明顯失修佔 60 - 69%。失修及明顯失修佔 50% - 59%的地方有五街 (R1A)、落山道至上鄉道一帶 (R1B & R3C) 及船澳街至機利士南路一帶 (R3C)；而失修及明顯失修佔 40% - 49%的地方則包括五街 (R1A)、落山道至上鄉道一帶 (R1B & R3C) 及船澳街至機利士南路一帶(R3C)。
- II.6.4.5. 部分區內的樓宇在「樓宇更新大行動」的協助下，已進行復修工程。「樓宇更新大行動」較集中的地方包括五街 (R1A)、十三街(R1A)、土瓜灣道 (R1B)、崇宇大廈 (R3B) 及黃埔街 (R3C)。
- II.6.4.6. 以上為樓宇狀況的前期量性研究。除了這些資料外，第一階段的社會影響評估亦透過持份者面談訪問/諮詢、小區實地考察及問卷進一步了解區內的樓宇狀況。對於區內的住戶而言，那些接近或超過 50 年樓齡的房屋有不少為「鹹水樓」，實在難以維修。這些樓宇既沒有升降機，又有很多嚴重的失修問題，如天花剝落及滲水。更甚的是區內的劏房、天台屋為樓宇的結構及水渠帶來沈重的負擔，致令大廈的失修問題惡化。

居所及小區環境

- II.6.4.7. 於研究過程中，我們發現五街和十三街、九龍城天橋附近的私家街和環字八街一帶的舊樓失修問題非常嚴重。大部分樓宇欠缺完善消防系統及照明系統，亦沒有方便長者上落的電梯。根據調查分析，樓宇持續失修主要有三個原因：
- II.6.4.8. 首先是樓宇本身質素差和樓齡高的問題。即使透過「樓宇更新大行動」或自行維修，失修情況只得暫時性改善，問題很快再次浮現，例如：新刷的油漆只維持一個星期就脫落。其次是因為業權分散的情況嚴重，大廈又沒有業主立案法團作統籌，以致街道管理及樓宇維修的工作難以推行。有大廈入口的大閘被偷，信箱被破壞，甚至大廈外牆的水線也都被偷。除此之外，住戶的經濟能力低亦是一個主要原因令失修問題無法改善。在研究範圍中，約有一半住戶為低收入家庭，以他們的收入水平，維修費是十分沈重的負擔。由於居住環境太惡劣，有些業主被迫遷出，將現有的房屋轉租給更貧窮的人。如此，租戶因沒有業權而拒絕合資維修，業主則因為大廈乏修問題沒有對自己造成直接影響而不願意出錢。
- II.6.4.9. 基於以上各個原因，舊樓的維修工程往往難以施行。再者，樓宇的劏房問題十分嚴重，人們擅自更改圖則，住戶人口密集上升，加重水管的負擔。當水渠不勝負荷，排泄物就四濺，結果令該區的住屋環境每下愈況。

圖 II.31 九龍城區樓宇失修狀況圖



II.6.5. 經濟活動特點

II.6.5.1. 整體而言，受影響區域內沒有大型和具質素的商場，經濟活動以個體小商戶為主。區內的特色食肆主要集中在衙前圍道一帶，例如潮州夜冷、泰國食館等。根據顧問團隊所作的訪問，食肆東主期望啓德發展區能帶旺該區的經濟，但他們認為該區最大問題是泊車位不足。此外，崇潔街及北帝街亦有一些風味小型食肆。

II.6.5.2. 車房的營運模式為社區造成空氣及街道的污染，所以普遍不受當區居民歡迎。顧問團隊在諮詢的過程中發現，區內小型汽車維修商的組織較鬆散，與汽車維修商會有直接或間接聯繫的汽車維修商戶僅有三十餘間。他們普遍對市區更新的活動較為被動，成為諮詢的阻力。

II.6.5.3. 據紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B) 及紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C) 的區內持份者表示，該區大部分的居民都不認同長生店與民居相連。現時部分的殯儀相關場所，非但設於民居的地舖，有一些更設於住宅樓層中。居民對拜祭儀式、骨灰的存放、燃燒祭品產生的污染及花店的污水問題等都感到不滿。有持份者甚至提出紅磡的地段應為住宅用地，故不應長期讓長生店在區內發展。對於居民的不滿，殯儀商會回應種種的經營模式，如在店外化寶及在店內存放骨灰等都是由於殯儀設施不足及靈位不足所致。而殯儀相關行業早已在區內發展，這是居民早已知道的。居民及商戶間的矛盾頗大，實不容忽視。

II.6.5.4. 顧問團隊曾主動接觸區內與殯儀業商會有聯繫的六十多間長生店，但大部分的商戶都不熱衷參與市區更新的評估及諮詢。據了解，這些長生店的商戶，大部分為所屬商舖的業主，故認為市區更新對他們影響不大。除非有確切更新計劃而該計劃會為他們帶來改變，否則他們的反應會十分冷漠。面對搬遷的可能性，他們較擔心賠償和牌照的問題。

II.6.5.5. **持牌安老院：**大部份受影響地區內的持牌安老院（持牌安老院分佈請見圖 II.32）均位處 30-49 年樓齡的樓宇，而受影響地區內只有兩間院舍的樓齡達 50 年或以上。此外，現時建議重建優先範圍內的安老院數目不多，其樓宇樓齡亦不超過 50 年。由於區內的更新項目不會同時進行，相信九龍城市區更新計劃對區內安老院及其服務不會有重大影響。然而，顧問將於第二階段社會影響研究中，對市區更新對區內老人服務的影響作更深入討論，並提出相應舒緩措施。

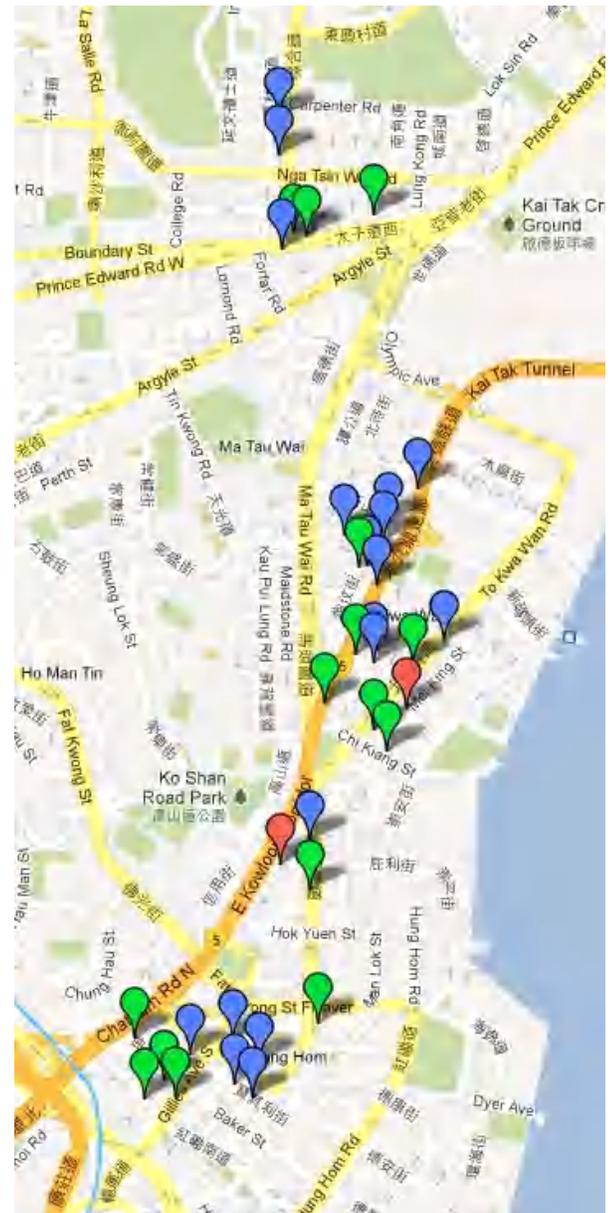


圖 II.32 區內持牌安老院的分佈圖

- 樓齡為 40 年以下
- 樓齡為 40-49 年
- 樓齡為 50 年或以上

II.6.6. 人口擠迫程度

II.6.6.1. 區內的人口密度比全香港和九龍城區的為高，但就住戶而言，受影響區域的平均住戶人數介乎 2.6 - 2.9 之間，都是低於全港 (3.0) 及九龍城區 (3.0) 的有關數字，這顯示住方的擠迫情況，不十分嚴重。然而，根據顧問團隊的訪談和諮詢所得，有些少數族裔，如巴裔和印裔，因為住戶人數多，會住得比較擠迫。

II.6.7. 現有的康樂、社區和福利設施

II.6.7.1. **社區會堂：** 多名受訪的區內持份者均提出興建社區會堂的訴求。現時九龍城區內沒有政府轄下的社區會堂，但紅磡庇利街與崇安街一幅劃為政府、機構或社區用途的土地上，正興建一幢聯合綜合大樓，內設九龍城區首個政府轄下的社區會堂。

II.6.7.2. **體育設施：** 九龍城區內有 5 個室內體育場館，其中 4 個鄰近建議更新的範圍 – 佛光街體育館、紅磡市政大廈體育館、九龍城體育館、土瓜灣體育館。在這 3 個體育場館當中，佛光街體育館及紅磡市政大廈體育館都設有兒童遊戲室。除了兒童遊戲室外，鄰近建議更新範圍的兒童設施亦有室外的土瓜灣遊樂場。九龍城亦有 3 個公眾游泳池，當中大環山游泳池及九龍仔游泳池較接近更新研究範圍。

II.6.7.3. **康樂及休憩設施：** 建議更新範圍一帶設有不少公園及休憩地方，但它們一般的面積都較少，內中提供的設施不多。於區內的公園中，九龍寨城公園及海心公園為兩個最受歡迎的休息地方 (見圖 II.33)。

II.6.7.4. 在持份者的眼中，區內的公共康樂設施嚴重不足，公園和老人中心的供應難以應付區內居民的需求。再加上該區的人口出現兩極化，長者與青少年比例較高，使到專門服務這些對象的設施更為不足。居民普遍要求在區內增設青年中心、自修室、運動場和托兒中心。

II.6.7.5. 由於區內有很多少數族裔，所以亦有意見認為區內應增設更多為少數族裔而設的社區中心、圖書館和穆斯林中心等。

II.6.8. 歷史背景、文化和地方特色

II.6.8.1. 九龍城區居民普遍認為區內的歷史文化資源，如九龍寨城公園、樂善亭及樂善堂等，主要集中在 R2A 小區。它們是香港居民的集體回憶，需要加以保育。另外，R2A 小區的地區特色，如蓬勃的街道面貌也需要保留。除此以外，居民認為區內亦有其他地方也有些有價值的文物，如五街、十三街毗鄰牛棚藝術村。



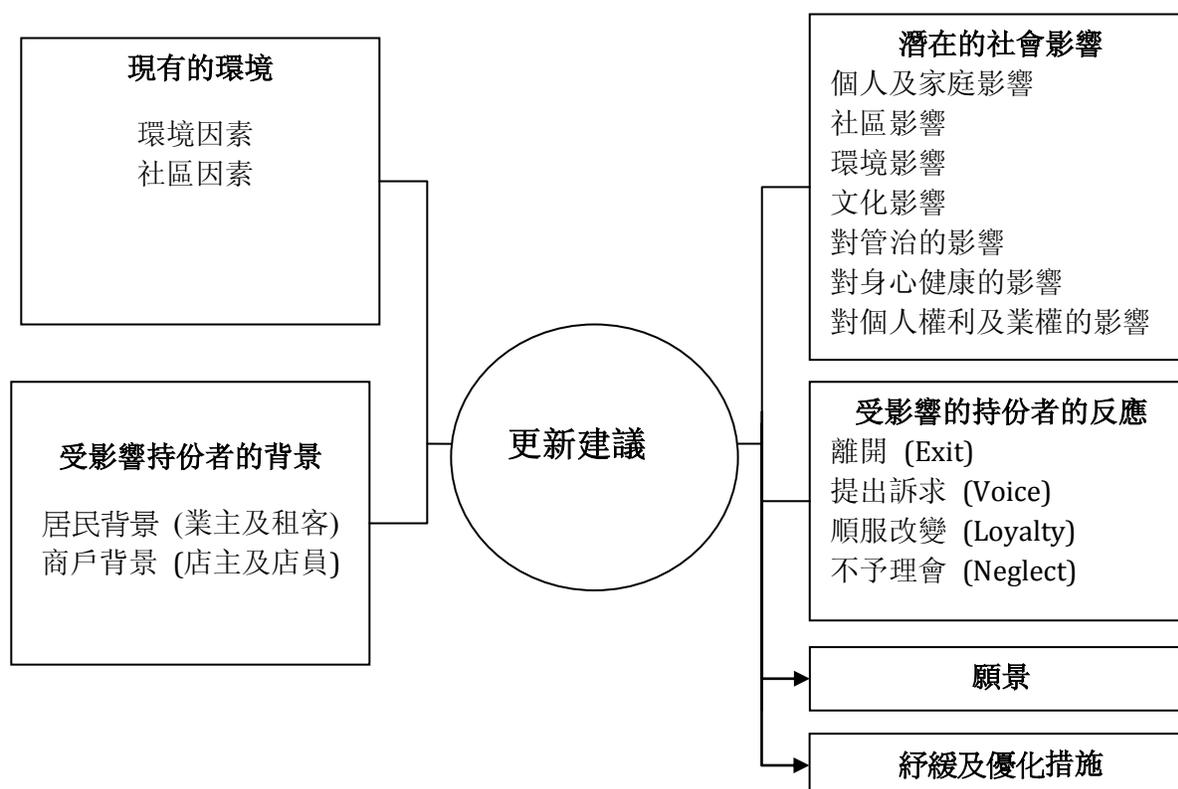
圖 II.33 建議更新地區鄰近的公園及休憩地方分圖

III. 社會影響評估問卷調查

III.1. 研究設計

III.1.1. 由於受影響區域中的居民和商戶會因著不同的環境因素 (如噪音、空氣污染、綠化等)、社區因素 (如社會資本、互助網絡、社區參與等) 及不同的更新建議而面對截然不同的社會影響。有見及此，研究團隊就各受影響區域作社會影響評估問卷調查，以了解現時居民和商戶所身處的環境、這些持份者的背景、他們因應不同更新建議而要面對各種不同的社會影響、出現的反應，以及他們提出的願景和紓緩及優化措施。下面是問卷調查的設計藍圖：

圖 III. 1 社會影響評估問卷的框架



III.1.2. 基於上述藍圖，顧問團隊設計出一份評估居民社會影響的問卷，有關問卷詳情請見附錄二。至於商戶方面，為了配合各行各業 (包括汽車維修業、食肆、殯儀業、珠寶、工廠/ 商貿等) 不同的情況，設計出不同的問卷版本，有關問卷詳情請見附錄三。為了讓少數族裔能夠參與是次問卷調查，顧問透過研究員、翻譯機構及社會福利機構的協助，把居民問卷翻譯成英文、泰文及烏都文，又將商戶的食肆問卷譯成英文及泰文。

III.1.3. 在此研究中，短期影響指更新工程前及工程進行的時期，中期影響指工程完結後的過渡時期，長期影響指過渡時期後的長遠改變及發展。問卷調查所關注的社會影響包括：

表 III.1 重建為區內居民帶來的負面影響/憂慮(問卷題目)

重建對居民的潛在影響	短期	中期	長期	直接	間接	正面	負面
收購/ 賠償金額問題	✓			✓			✓
安置問題/難覓合適居所	✓	✓		✓			✓
在搬遷的過程和搬遷後身體出現不適應	✓	✓		✓	✓		✓
因要搬遷而帶來不安/恐懼	✓	✓		✓			✓
因重建而被迫搬出，無家可歸	✓			✓			✓
搬遷後家庭開支/經濟負擔會更多		✓			✓		✓
搬遷後居住質素下降 (如地方較小/ 較遠)		✓			✓		✓
搬遷後子女(孫兒)返學/搵學校的問題		✓			✓		✓
搬遷後與家人的衝突會增加		✓			✓		✓
搬遷後與親友的關係疏遠		✓			✓		✓
搬遷後失去現有的社交網絡		✓			✓		✓
搬遷後交通不如現時方便		✓			✓		✓
搬遷後的就業問題 (如失業、轉工)		✓			✓		✓
搬遷後購買食物(買餸)會不方便		✓			✓		✓
搬遷後社區的文化與現時不同 (如新社區有新式商場；或新社區內人與人的關係較以前冷淡)		✓			✓		✓
搬遷後在新社區遭人歧視		✓			✓		✓
搬遷後難再有熟人或組織為自己的權利發聲		✓			✓		✓
搬遷後購買日用品會更方便		✓	✓		✓	✓	
搬遷後使用各項社會設施會更方便		✓	✓		✓	✓	
搬遷後空氣質素得到改善		✓	✓		✓	✓	
搬遷後噪音問題得到改善		✓	✓		✓	✓	
搬遷後樓宇維修得到改善		✓	✓		✓	✓	
搬遷後社區的綠化環境得到改善		✓	✓		✓	✓	
搬遷後社區的治安得到改善		✓	✓		✓	✓	
搬遷後社區的衛生環境得到改善		✓	✓		✓	✓	
搬遷後社區的設施較完備		✓	✓		✓	✓	

表 III. 2 復修或活化對居民的潛在影響 (問卷題目)

復修或活化對居民的潛在影響	短期	中期	長期	直接	間接	正面	負面
因需要繳付復修工程費用，而引致的經濟負擔	✓			✓			✓
因工程而帶來不安/恐懼	✓			✓			✓
工程期間或工程完成後家庭開支/經濟負擔增加 (如租金上升)	✓	✓			✓		✓
工程期間或工程完成後身體出現不適應	✓	✓		✓			✓
工程後物業價格升值		✓	✓	✓		✓	
工程後樓宇及社區管理得到改善		✓	✓	✓		✓	

表 III. 3 重建對商戶的潛在影響 (問卷題目)

重建對商戶的潛在影響	短期	中期	長期	直接	間接	正面	負面
收購/ 賠償金額問題	✓						
遣散員工問題/ 失去謀生機會	✓						

表 III. 4 復修或活化對商戶的潛在影響 (問卷題目)

復修或活化對商戶的潛在影響	短期	中期	長期	直接	間接	正面	負面
因為需要繳付復修工程費用，而引致經濟負擔	✓			✓			✓
工程影響現時的生意/ 謀生機會	✓			✓			✓
復修及活化工程改善了社區吸引力，增加人流/商機		✓	✓		✓	✓	
增強商戶網絡		✓	✓		✓	✓	
改善社區的商業配套設施		✓	✓	✓		✓	
物業價格升值		✓	✓	✓		✓	
物業租金上升		✓	✓	✓		✓ 業主	✓ 租客

III.2. 研究方法

III.2.1. 樣本數目與分類

III.2.1.1. 社會影響評估問卷調查的樣本目標數目如下：

表 III. 5 問卷的目標數目

問卷對象	市區更新建議		目標樣本數目
居民	重建優先範圍 (R1)		200
	復修及活化優先範圍 (R2)		200
	重建及復修混合範圍 (R3)		200
商戶	R1	R1 的汽車維修商戶	100
		R1 的非汽車維修商戶	
	R2 + R3	R2A 的食肆	200
		R2A 的非食肆	
		R2B 和 R3C 的長生店	
		R2B 和 R3C 的非長生店	
		R3A 和 R3B 的全部商戶	
	RB	RB 區域的珠寶商戶	100
RB 區域的非珠寶商戶			

III.2.1.2. 居民問卷不但關注更新建議對(R1、R2及R3業主及租戶的社會影響，同時，更嘗試從問卷的樣本中，抽取天台屋居民、少數族裔、長者、及新移民，作進一步分析。

III.2.1.3. 商戶問卷方面，顧問以重點行業作分類基礎，這些行業包括 R1 區域的汽車維修商戶、R2A 小區的食肆、R2B 和 R3C 小區的長生店和 RB 區域的珠寶商戶。參與問卷調查的有僱主及僱員。

III.2.2. 抽樣方法

III.2.2.1. 是次社會影響評估問卷調查採用了兩種抽樣方法：分層抽樣法 (Stratified Sampling) 和目標便利抽樣法 (Purposive Convenient Sampling)

III.2.2.2. 分層抽樣法：為確保樣本有足夠的代表性，我們在受影響區域的每條主要街道進行系統性的抽樣，目的是在受影響區域各主要地段都有一定的代表接受問卷調查，亦希望最終可以獲得足夠的樣本。

III.2.2.3. 目標便利抽樣法：顧問團隊主動接觸區內的機構，如區議員、地區關注小組和非政府機構，並通過它們派發問卷。而透過這種方法，我們亦期望可以接觸到一些通過分層抽樣法未能接觸到的較為「隱性」的社區持份者。

III.2.2.4. 在具體進行居民的問卷調查時，以分層抽樣法所得出的回應率較低（只有兩成至四成不等），由於擔心在指定的時間內未能獲得足夠的樣本數目，故此顧問團隊需要以目標便利抽樣法來進行補充。

表 III. 6 受影響區域與其所屬分區的居民目標樣本數和實際用分層抽樣法和目標便利抽樣法所取得的樣本數量

市區更新建議	小區	目標樣本數		抽樣方法		實際樣本數		達標率 (%)
				分層抽樣法 (a)	目標便利抽樣法 (b)	小區 (a+b)	區域	區域
重建優先範圍 (R1)	五街及十三街一帶 (R1A)	56 ¹	200	41	82	123	296	148%
	九龍城道/ 落山道一帶 (R1B)	85		60	37	97		
	環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶 (R1C)	59		25	51	76		
復復及活化優先範圍 (R2)	衙前圍道一帶 (R2A)	115	200	86	19	105	183	91.5 ² %
	溫思勞街/ 機利士 南路一帶 (R2B)	85		55	23	78		
重建及復修混合範圍 (R3)	銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶 (R3A)	116	200	113	25	138	235	118%
	庇利街/ 春田街/ 崇安街一帶 (R3B)	26		15	9	24		
	黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶 (R3C)	58		61	12	73		

¹小區的目標樣本比例是小區實際人口比例計算出來。

²在 R2 區域所搜集得的的實際樣本數目為 202，但後來在檢查問卷和輸入數據時，顧問團隊發現有 19 份問卷的受訪者年齡不足 18 歲，故這些問卷未有被納入數據分析內。雖然實際樣本數未能達到 200 份的目標，但我們相信少量的欠缺不會影響分析的準確性。

表 III. 7 受影響區域與其所屬分區的商戶問卷目標樣本數和實際用分層抽樣法和目標便利抽樣法所取得的樣本數量

市區更新建議			目標樣本數目	抽樣方法		實際樣本數	達標率 (%)
				分層抽樣法	目標便利抽樣法		
商戶	重建優先範圍 (R1)	汽車維修商戶	100	116	9	125	125%
		非汽車維修商戶					
	復修及活化優先範圍 (R2) + 重建及復修混合範圍 (R3)	R2A 的食肆	200	229	12	231	116%
		R2A 的非食肆					
R2B 和 R3C 的長生店							
活化商貿範圍 (RB)	珠寶商戶	100	23	45	68	68 ³ %	
	非珠寶商戶						

III.2.2.5. 下圖的藍點為問卷參與者的居所及商戶地址。從藍點的分佈來看，無論是居民問卷或是商戶問卷，在各受影響區域的各個地段都有一定的受訪者接受調查，因此我們認為所獲得的樣本具有合理的代表性。唯一美中不足的是 R3B 區的受訪者全是崇宇大廈的居民，故研究分析只能代表該屋苑居民的意見。

圖 III. 2 居民問卷的分佈圖

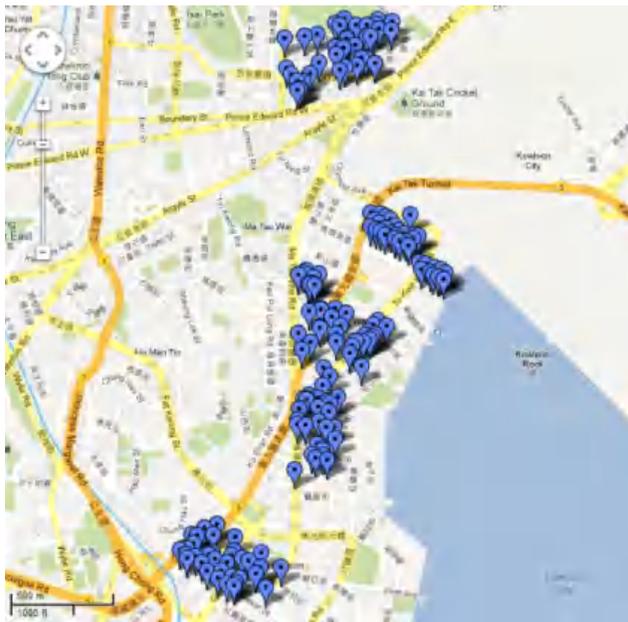
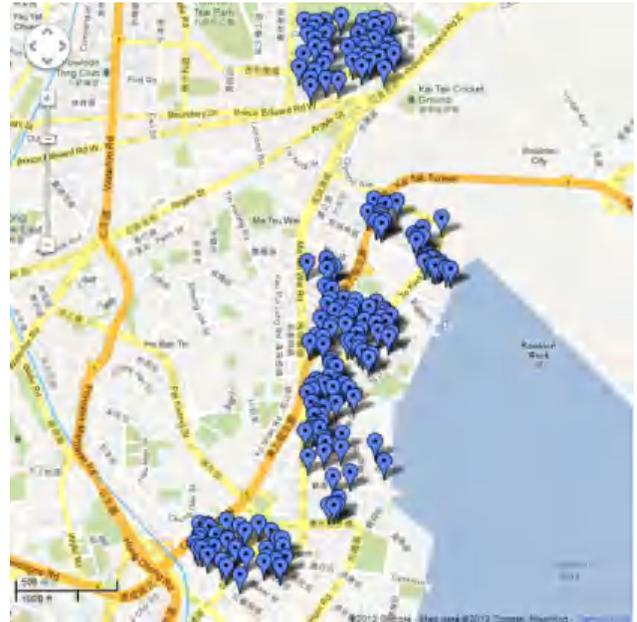


圖 III. 3 商戶問卷的分佈圖



³ 珠寶商的回應率比預期低，顧問團隊多番跟珠寶業商會交流，只能取得 68 個樣本。雖然未能達 100 的目標，我們相信仍有合理的代表性。

III.2.3. 樣本概覽⁴

表 III. 8 居民問卷的樣本概覽

小區	男/女比例	年齡 (平均)	區內居住年期 (平均) (年)	租客/業主比例	居住地方實際面積 (中位數) (平方呎)	人均家庭收入低於 HK\$6000 / 領取綜援
1a	31.3% / 68.7%	52.77	21.76	45.1% / 54.9%	476.5	40.6%
1b	45.7% / 54.3%	51.94	21.38	33.3% / 66.7%	368	43.8%
1c	48.6% / 51.4%	54.58	23.84	17.2% / 82.8%	500	37.9%
2a	34.7% / 65.3%	51.51	21.14	50% / 50%	400	30.9%
2b	46.1% / 53.9%	55.61	27.03	18.1% / 81.9%	465	24.2%
3a	42.6% / 57.4%	56.22	25.03	20.8% / 79.2%	500	44.5%
3b	37.5% / 62.5%	59.43	27.63	4.5% / 95.5%	700	17.4%
3c	39.7% / 60.3%	49.43	20.96	43.1% / 56.9%	500	34.3%

表 III. 9 商戶問卷的樣本概覽

小區	男/女	年齡 (平均)	僱主/ 僱員比例	區內營業/ 工作年期 (平均)(年)	舖位實際面積 (中位數) (平方呎)
1a	88.1% / 11.9%	47.58	69.8% / 30.2%	15	500
1b	54.3% / 45.7%	47.89	50.9% / 39.1%	8	500
1c	50% / 50%	44.44	69.4% / 30.6%	11.5	350
2a	43.7% / 56.3%	46.27	60% / 40%	8	700
2b	68.8% / 31.2%	54.06	65.6% / 34.4%	20	550
3a	71.2% / 28.8%	45.34	44.3% / 55.7%	5.5	540
3b	57.7% / 42.3%	43.48	51.9% / 48.1%	9	425
3c	38.5% / 61.5%	50.15	48.7% / 51.3%	8.75	200
Jew	42.4% / 57.6%	36.67	22.1% / 77.9%	4.75	1500

⁴有關居民問卷的全部背景數據的概覽，請參閱附錄

III.3. 居民問卷調查的數據分析

III.3.1. 簡介

III.3.1.1. 由於現為市區更新計劃的草擬階段，故研究所得只為區內持份者的推測及願景。

III.3.1.2. 加權 (Weighting)⁵：值得注意的是，顧問分析 R1、R2 和 R3 居民的數據時，以統計署 2011 年度人口普查的小區人口 (R1A、R1B、R1C、R2A、R2B、R3A、R3B 和 R3C) 比例和業主租客比例去作加權分析。這個做法確保我們的分析能夠更合受影響區域人口的特質。

III.3.1.3. 問卷的資料分析揭示了(1) 市區更新為居民帶來的長期、中短期、直接、間接、正面及負面影響、(2)居民及商戶對市區更新的訴求及 (3)持份者對市區更新的反應。

居民問卷調查數據分析

市區更新為居民帶來的長期、中短期、直接、間接、正面及負面影響

重建為區內居民帶來的負面影響/憂慮 (首五項).....	56
重建為區內居民帶來的正面影響 (首三項).....	60
復修或活化工程為區內居民帶來的負面影響/憂慮 (首四項).....	63
復修或活化工程為區內居民帶來的正面影響 (首二項).....	65

居民對市區更新的訴求

現有居所的更新需要.....	67
樓齡與更新需求的關係.....	70
較理想的收購安排的主導者.....	72
在重建過程中期望得到的協助 (首五項).....	74
最嚴重的三項環境問題.....	78

居民對市區更新的反應

居民對市區更新的反應.....	82
-----------------	----

⁵對各種居住形式 (業主或租戶) 的個案的加權方法，是對各種個案給予權數。權數計算具體操作如下：

R1A 小區的“業主”為 3,580 人；“租戶”為 2,453 人。

R1B 小區的“業主”為 8,658 人；“租戶”為 5,223 人。

R1C 小區的“業主”為 5,555 人；“租戶”為 4,284 人。

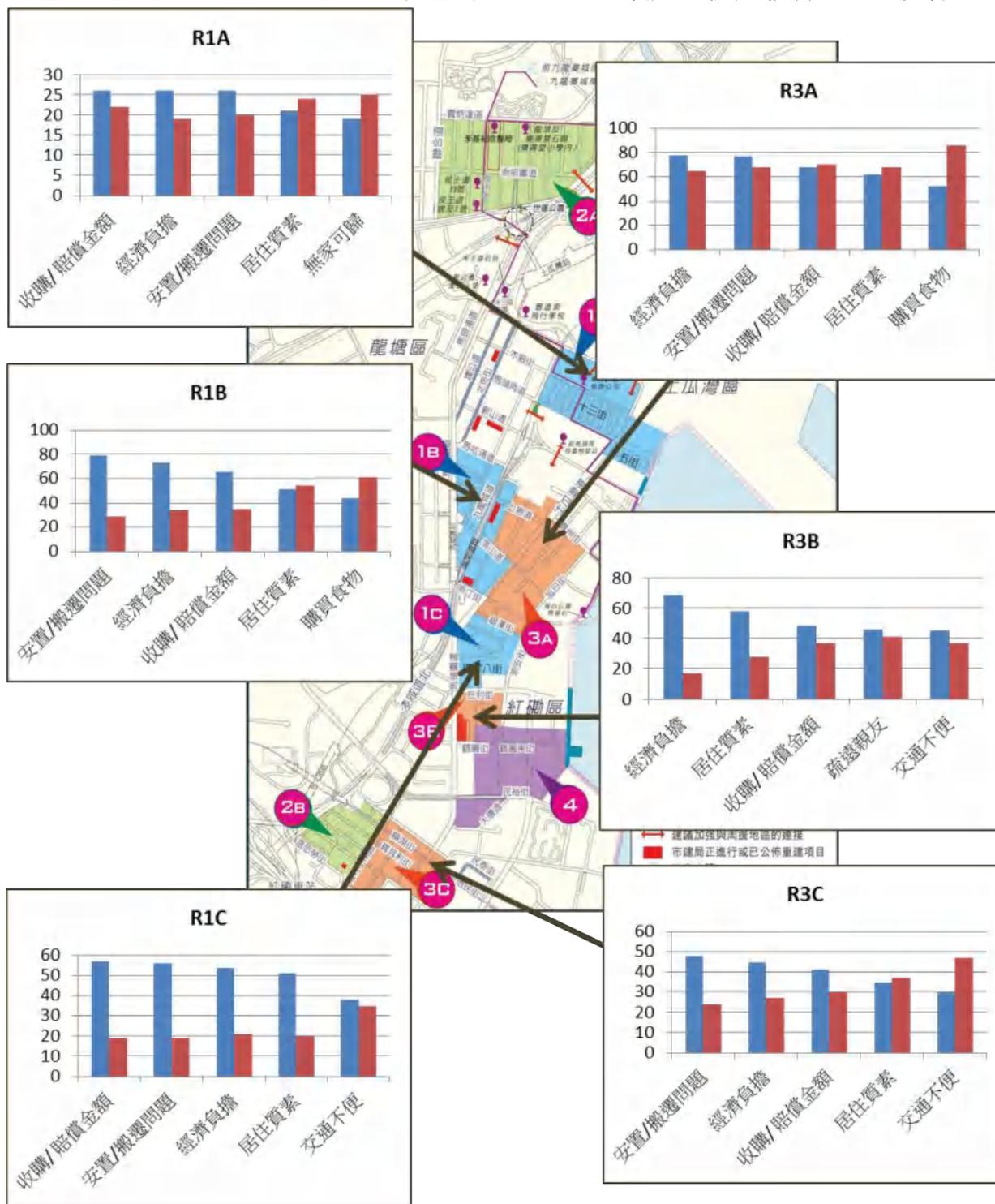
由這些人口資料 (Population)，再加上我們實際樣本的資料 (Sample)，我們著手在 SPSS 製作加權 (wgt)，Syntax 為 $wgt=population\$/sapmle\%$ 。

III.3.2. 市區更新為居民帶來的長期、中短期、直接、間接、正面及負面影響

重建為區內居民帶來的負面影響/憂慮 (首五項)

圖 III. 4 重建為區內居民帶來的負面影響/憂慮 (首五項)

■ 頗大至很大影響 ■ 沒有至一般影響



重建為各小區帶來的負面影響

- III.3.2.1. 從圖 III. 1 所見，在「重建優先範圍」(R1 區域) 中，三個小區受訪者所關注的事情大抵相近，首四位包括「收購/ 賠償金額」、「安置/ 搬遷問題」、「經濟負擔」和「居住質素」。
- III.3.2.2. 當中，稍為不同的是「土瓜灣五街及十三街一帶」(R1A 小區) 的受訪者亦關注到「無家可歸」的問題；「土瓜灣九龍城道/ 落山道一帶」(R1B 小區) 的受訪者則關注重建對他們「購買食物」帶來影響；「土瓜灣環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶」的受訪者則提出「交通不便」作為一個主要擔心的事項。
- III.3.2.3. 至於「重建及復修混合範圍」(R3 區域) 的情況也與「重建優先範圍」(R1 區域) 和「復修及活化優先範圍」(R2 區域) 的類似，受訪者首五項最關注的事情也包括了「收購/ 賠償金額」、「經濟負擔」和「居住質素」。然而「土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶」(R3A 小區) 的受訪者也同時關注到「安置/ 搬遷問題」和「購買食物」的問題；「紅磡庇利街/ 春田街/ 崇安街」(R3B 小區) 的受訪者則提出「疏遠親友」和「交通不便」是他們比較擔心的事項；而比較不同的是「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區)，受訪者提出「安置/ 搬遷問題」和「交通不便」為他們最擔心的事情之一。
- III.3.2.4. 總體來說，在受影響區域當中，受訪者都是面對相似的社會影響，包括「收購/ 賠償金額」、「安置/ 搬遷問題」、「經濟負擔」和「居住質素」，當中首三個都是一些個人及家庭影響的層面，第四個為社區層面的影響。反而其他層面的社會影響，包括文化、管治、身心健康、對個人權利及業權等的影響則相對次要。

業主及租客的憂慮

- III.3.2.5. 表 III. 10 及表 III. 11 分別顯示 R1 及 R3 居民對各項社會影響的憂慮程度，分數愈高即愈憂慮。
- III.3.2.6. 從表 III. 10 可見，R1A、R1B 及 R1C 的業主最憂慮的事項乃是「收購/ 賠償金額問題」、「安置問題/ 難覓合適居所」及「搬遷後家庭開支/ 經濟負擔會更多」。R1 的租客所關注與業主相近，R1A 及 R1B 首三項憂慮為「安置問題/ 難覓合適居所」、「搬遷後家庭開支/ 經濟負擔會更多」及「因重建而被迫搬出，無家可歸」，而 R1C 則著重「搬遷後子女(孫兒)返學/ 轉校的問題」多於「搬遷後家庭開支/ 經濟負擔會更多」。可能是因為 R1C 內一些樓宇已被成功收購，所以租戶對重建引致的經濟需要已有一定的認識及準備，以致他們較著眼於學童的發展。這解釋並不提出 R1C 的租客不受經濟負擔困擾。
- III.3.2.7. 從表 III. 11 可見，R3 居民的憂慮沒有 R1 那麼一致。對於 R3 業主及租客而言，「安置問題/ 難覓合適居所」都為他們帶來壓力。而其他要緊的有「收購/ 賠償金額問題」、「搬遷後家庭開支/ 經濟負擔會更多」、「搬遷後居住質素下降 (如地方較小/ 較遠)」。比較 R1 的租戶，R3 的租客明顯不太擔心會因重建而被迫搬出，無家可歸。與其他小區不同的是，R3B 的業主較看重「搬遷後難再有熟人或組織為自己的權利發聲」及 R3C 的租客則看重交通配套。這些數據可能反映 R3B(只代表崇字大廈居民的意見)內有一些居民組織或代表能為他們有效地爭取權益。根據問卷書面意見的資料，當居民面對重建工程時，他們會向業主立案法團/ 管理公司、區議員及負責重建的機構求助。而 R3C 租戶對交通便利的需求剛好呼應社區概覽的分析，指區內多有大學生因紅磡區就近港鐵站而選居於 R3C。

表 III. 10 比較重建為業主及租客帶來的負面影響/ 憂慮 (R1) ■居民最憂慮的首三項影響

重建為 R1 居民帶來的負面影響/憂慮		1A		1B		1C	
		業主	租客	業主	租客	業主	租客
短期影響	收購/ 賠償金額問題	3.87 [1]	3.49 [6]	3.63 [1]	2.96 [7]	3.77 [1]	3.70 [6]
	安置問題/難覓合適居所	3.60 [2]	4.28 [1]	3.57 [2]	3.92 [2]	3.40 [3]	4.00 [1/2]
	在搬遷的過程和搬遷後身體出現不適應	2.46 [10/11]	3.12 [14]	1.94 [11]	2.56 [11]	1.91 [12]	2.60 [14/15]
	因要搬遷而帶來不安/恐懼	2.57 [8]	3.32 [9]	2.18 [10]	2.83 [9]	1.98 [11]	3.20 [8/9]
	因重建而被迫搬出，無家可歸	2.33 [14]	3.74 [3]	2.20 [9]	3.23 [3]	2.15 [9/10]	4.00 [1/2]
中期影響	搬遷後家庭開支/經濟負擔會更多	3.54 [3]	4.27 [2]	3.36 [3]	4.12 [1]	3.65 [2]	3.80 [5]
	搬遷後居住質素下降 (如地方較小/ 較遠)	3.46 [4]	3.54 [4]	2.40 [4/5]	3.08 [5]	2.94 [5]	3.90 [4]
	搬遷後子女(孫兒)返學/轉校的問題	2.24 [15]	3.33 [8]	1.57 [17]	2.52 [12]	1.72 [16]	3.92 [3]
	搬遷後與家人的衝突會增加	2.06 [16]	3.00 [16]	1.60 [16]	2.46 [14]	1.90 [13]	3.00 [10]
	搬遷後與親友的關係疏遠	2.46 [10/11]	3.21 [12]	1.92 [12/13]	2.33 [17]	1.85 [14]	2.60 [14/15]
	搬遷後失去現有的社交網絡	2.80 [6]	3.50 [5]	2.22 [7/8]	2.88 [8]	2.31 [6/7]	2.90 [11]
	搬遷後交通不如現時方便	2.86 [5]	3.08 [15]	2.40 [4/5]	3.00 [6]	3.02 [4]	3.40 [7]
	搬遷後的就業問題 (如失業、轉工)	2.36 [13]	3.29 [11]	1.92 [12/13]	2.76 [10]	1.74 [15]	3.20 [8/9]
	搬遷後購買食物(買餸)會不方便	2.63 [7]	3.30 [10]	2.38 [6]	3.17 [4]	2.15 [9/10]	2.80 [12]
	搬遷後社區的文化與現時不同 (如新社區有新式商場; 或新社區內人與人的關係較以前冷淡)	2.56 [9]	3.46 [7]	2.22 [7/8]	2.43 [15]	2.28 [8]	2.67 [13]
	搬遷後在新社區遭人歧視	1.80 [17]	2.78 [17]	1.70 [15]	2.48 [13]	1.55 [17]	2.00 [17]
	搬遷後難再有熟人或組織為自己的權利發聲	2.44 [12]	3.19 [13]	1.84 [14]	2.41 [16]	2.31 [6/7]	2.40 [16]

註：以上為各項社會影響的平均數：0= 現時未能回答；1= 全沒有影響/憂慮；2= 很少影響/憂慮；3= 一般影響/憂慮；4= 頗大影響/憂慮；5= 很大影響/憂慮；[]內為平均數的排序，1 為最大的影響，2 為第二大的影響，如此類推

表 III. 11 比較重建為業主及租客帶來的負面影響/憂慮 (R3) 居民最憂慮的首三項影響

重建為 R3 居民帶來的負面影響/憂慮		3A		3B ⁶		3C	
		業主	租客	業主	租客	業主	租客
短期影響	收購/ 賠償金額問題	2.96 [3]	2.22 [12]	2.86 [5]	4.00	3.57 [1]	2.39 [11]
	安置問題/難覓合適居所	3.05 [1]	3.56 [1]	3.14 [3]	2.00	3.33 [2]	3.62 [2]
	搬遷後家庭開支/經濟負擔會更多	3.03 [2]	3.35 [2]	3.29 [1]	4.00	3.11 [4]	3.68 [1]
	在搬遷的過程和搬遷後身體出現不適應	2.18 [9]	2.12 [14/15]	2.24 [13]	2.00	2.19 [11]	2.45 [10]
	因要搬遷而帶來不安/恐懼	2.20 [8]	2.20 [13]	2.19 [14]	2.00	2.30 [8]	2.72 [6]
	因重建而被迫搬出，無家可歸	2.01 [11]	2.50 [7]	2.50 [10]	2.00	2.29 [9]	2.83 [4]
中期影響	搬遷後居住質素下降 (如地方較小/ 較遠)	2.69 [4]	3.17 [3]	2.76 [6]	4.00	3.22 [3]	2.81 [5]
	搬遷後子女(孫兒)返學/搵學校的問題	1.89 [13]	2.52 [6]	2.29 [12]	2.00	1.81 [14]	2.11 [16]
	搬遷後與家人的衝突會增加	1.88 [14]	2.12 [14/15]	2.35 [11]	0	2.08 [12]	2.19 [15]
	搬遷後與親友的關係疏遠	2.13 [10]	2.27 [11]	2.52 [9]	4.00	2.28 [10]	2.69 [7]
	搬遷後失去現有的社交網絡	2.33 [7]	2.42 [8]	2.57 [8]	2.00	2.69 [6]	2.58 [9]
	搬遷後交通不如現時方便	2.39 [6]	2.58 [5]	3.05 [4]	2.00	2.73 [5]	3.41 [3]
	搬遷後的就業問題 (如失業、轉工)	1.54 [16]	2.40 [9]	1.90 [15/16]	5.00	1.67 [15]	2.35 [12]
	搬遷後購買食物(買餸)會不方便	2.45 [5]	2.88 [4]	2.63 [7]	0	2.67 [7]	2.62 [8]
	搬遷後社區的文化與現時不同 (如新社區有新式商場；或新社區內人與人的關係較以前冷淡)	1.94 [12]	2.00 [16]	1.90 [15/16]	2.00	2.03 [8]	2.23 [13/14]
	搬遷後在新社區遭人歧視	1.53 [17]	1.81 [17]	1.76 [17]	2.00	1.46 [17]	2.23 [13/14]
搬遷後難再有熟人或組織為自己的權利發聲	1.77 [15]	2.39 [10]	3.15 [2]	3.00	1.63 [16]	1.83 [17]	

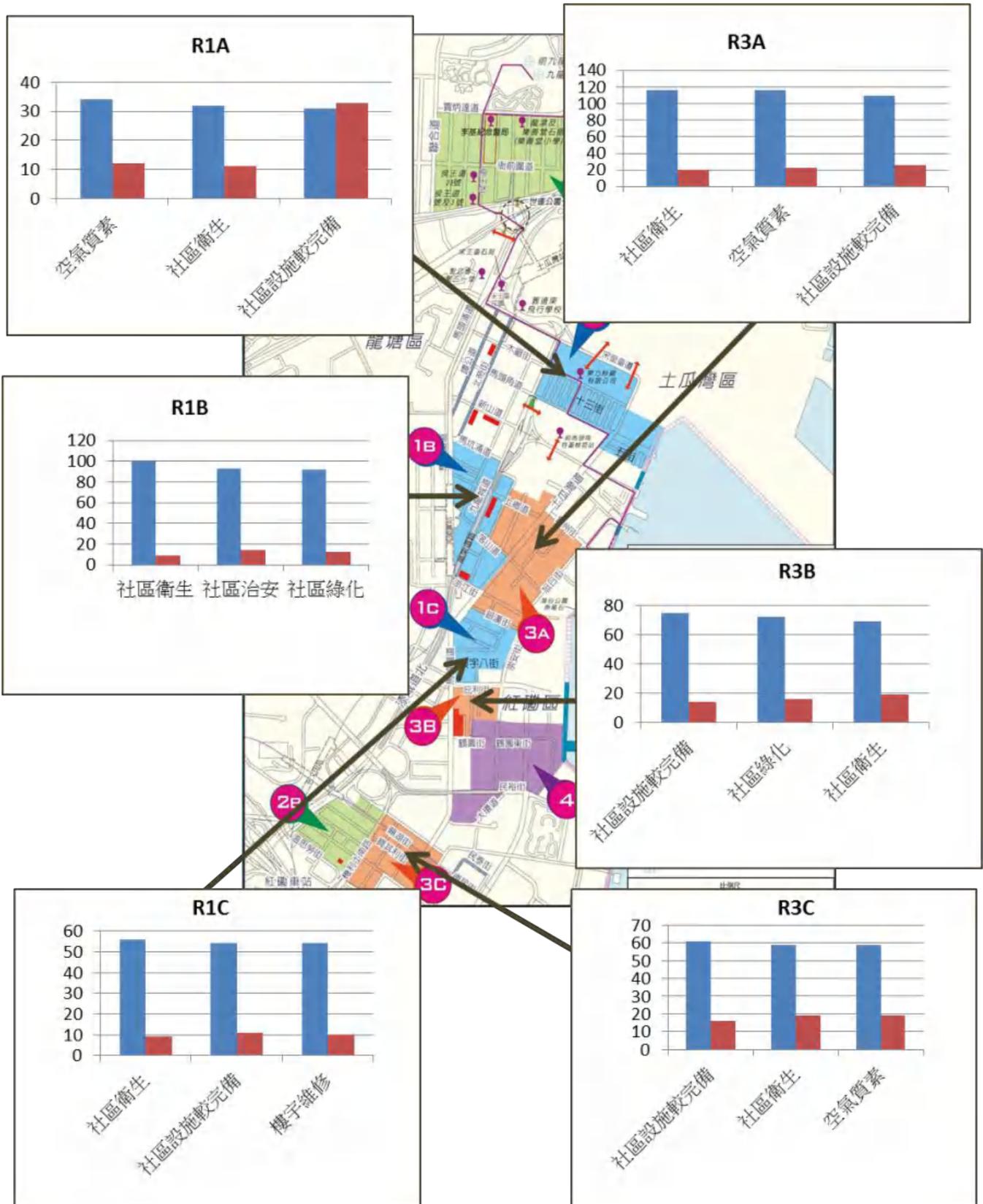
註：以上為各項社會影響的平均數：0 = 現時未能回答；1 = 全沒有影響/憂慮；2 = 很少影響/憂慮；3 = 一般影響/憂慮；4 = 頗大影響/憂慮；5 = 很大影響/憂慮；[]內為平均數的排序，1 為最大的影響，2 為第二大的影響，如此類推

⁶只反映崇字大廈居民的意見

重建為區內居民帶來的正面影響 (首三項)

圖 III. 5 重建為區內居民帶來的正面影響 (首三項)

■ 頗大至很大影響 ■ 沒有至一般影響



III.3.2.8. 由圖 III. 5 所見，雖然在「重建優先範圍」(R1 區域) 和「重建及復修混合範圍」(R3 區域) 的受訪者對市區更新的期望各有不同，但他們不約而同地認為「社區衛生」為因重建而搬遷後三大最期望的事項之一。這表示「社區衛生」是受訪者普遍不滿與期望市區更新後能夠改善的事項。此外我們亦發現各受影響區域都有各自不同的期望。

III.3.2.9. 在「重建優先範圍」(R1 區域) 方面，「土瓜灣五街及十三街一帶」(R1A 小區) 的受訪者最期望改善「空氣質素」和「社區設施」；「土瓜灣九龍城道/ 落山道一帶」(R1B 小區) 的受訪者則期望改善「社區治安」和「社區綠化」；「土瓜灣環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶」(R1C 小區) 則最期望改善「社區設施」和「樓宇維修」。

III.3.2.10. 至於在「重建及復修混合範圍」(R3 區域) 方面，「土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶」(R3A 小區) 和「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的受訪者則期望改善「空氣質素」和「社區設施」；而「紅磡庇利街/ 春田街/ 崇安街」(R3B 小區) 的受訪者則期望改善「社區設施」和「社區綠化」。

表 III. 12 比較重建為業主及租客帶來的正面影響 (R1) 居民最期望的首三項改變

重建為區內居民帶來的正面影響		1A		1B		1C	
		業主	租客	業主	租客	業主	租客
中長期影響	搬遷後購買日用品會更方便	3.52	3.39	3.34	3.68	3.60	3.30
	搬遷後使用各項社會設施會更方便	3.70	3.72	3.74	3.80	3.77	3.50
	搬遷後空氣質素得到改善	4.17	3.95	4.22	3.72	3.87	3.10
	搬遷後噪音問題得到改善	3.98	3.80	4.10	3.62	3.85	3.00
	搬遷後樓宇維修得到改善	4.09	3.82	4.30	4.08	3.94	3.20
	搬遷後社區的綠化環境得到改善	4.09	3.67	4.34	3.92	4.02	3.30
	搬遷後社區的治安得到改善	4.09	3.75	4.22	4.12	4.11	3.40
	搬遷後社區的衛生環境得到改善	4.11	3.78	4.40	4.20	4.17	3.50
	搬遷後社區的設施較完備	4.11	3.72	4.26	3.96	4.10	3.50

註：以上為各項社會影響的平均數：0 = 現時未能回答；1 = 全沒有影響/期望；2 = 很少影響/期望；3 = 一般影響/期望；4 = 頗大影響/期望；5 = 很大影響/期望

III.3.2.11. 表 III. 12 比較 R1 區業主及租客對重建的期望。從首三項關注事項的分析可見，R1 區的業主及租戶較關注的是「搬遷後樓宇維修得到改善」、「搬遷後社區的衛生環境得到改善」及搬遷後社區的治安得到改善，小區的業主及租戶的期望實沒有太大差異。比較不同的是 R1A 的租客較著重改善空氣質素及噪音問題，而 R1C 租戶則對社會設施的改善有較大期望。

表 III. 13 比較重建為業主及租客帶來的正面影響 (R3) 居民最期望的首三項改變

重建為區內居民帶來的正面影響		3A		3B ⁷		3C	
		業主	租客	業主	租客	業主	租客
中 長 期 影 響	搬遷後購買日用品會更方便	3.47	3.56	3.43	5.00	3.68	3.32
	搬遷後使用各項社會設施會更方便	3.54	3.68	3.52	5.00	3.86	3.36
	搬遷後空氣質素得到改善	3.93	3.69	3.81	5.00	4.03	3.68
	搬遷後噪音問題得到改善	3.84	3.62	3.71	5.00	3.84	3.74
	搬遷後樓宇維修得到改善	3.71	3.68	3.52	5.00	3.86	3.46
	搬遷後社區的綠化環境得到改善	3.86	3.77	3.90	5.00	3.94	3.57
	搬遷後社區的治安得到改善	3.83	3.69	3.57	3.00	3.97	3.64
	搬遷後社區的衛生環境得到改善	4.00	3.76	3.76	5.00	4.03	3.61
	搬遷後社區的設施較完備	3.83	3.85	3.81	5.00	3.97	3.48

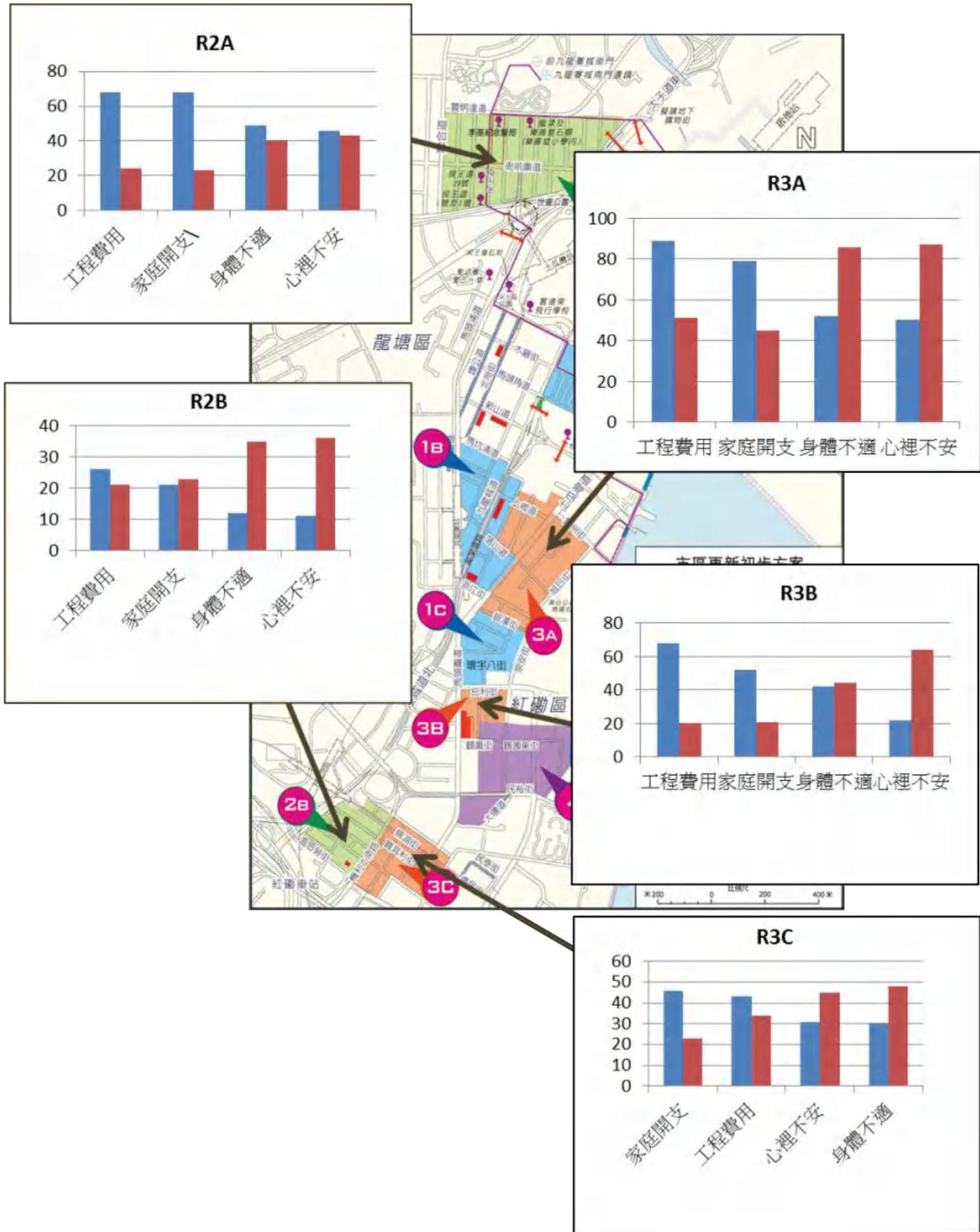
註：以上為各項社會影響的平均數：0 = 現時未能回答；1 = 全沒有影響/期望；2 = 很少影響/期望；3 = 一般影響/期望；4 = 頗大影響/期望；5 = 很大影響/期望

III.3.2.12.表 III. 12 比較 R3 區業主及租客對重建的期望。從首三項關注事項的分析可見，業主及租戶一致認同改善空氣質素的需要。比較業主及租客，似乎業主較關心綠化環境及改善衛生。

⁷只反映崇字大廈居民的意見

復修或活化工程為區內居民帶來的負面影響/憂慮 (首四項)

圖 III. 6 復修或活化工程為區內居民帶來的負面影響/憂慮 (首四項) ■ 頗大至很大影響 ■ 沒有至一般影響



III.3.2.13. 如圖 III. 6 所見，如果進行復修或活化，大部分受訪者最擔心的是「家庭開支/ 經濟負擔增加」和「工程費用」，而對復修或活化所帶來的「身體不適」和「心裡不安/ 恐懼」，他們的擔心程度則較低。值得注意的是，「土瓜灣九龍城道/ 落山道一帶」(R1B 小區) 的受訪者對於上面提及的四個因素的擔心程度是相約的。

表 III. 14 比較復修或活化工程為業主及租客帶來的負面影響/ 憂慮 居民最憂慮的首三項影響

復修或活化工程為區內居民帶來的負面影響/憂慮		2A		2B	
		業主	租客	業主	租客
短期影響	因需要繳付復修工程費用，而引致的經濟負擔	4.20 [1]	2.93 [4]	3.51 [1]	2.73 [2]
	因工程而帶來不安/恐懼	3.09 [3]	2.98 [3]	2.63 [4]	2.08 [3/4]
中短期影響	工程期間或工程完成後家庭開支/經濟負擔增加 (如租金上升)	3.86 [2]	3.64 [1]	3.08 [2]	3.08 [1]
	工程期間或工程完成後身體出現不適應	3.00 [4]	3.09 [2]	2.74 [3]	2.08 [3/4]

註：以上為各項社會影響的平均數：0= 現時未能回答；1= 全沒有影響/憂慮；2= 很少影響/憂慮；3= 一般影響/憂慮；4= 頗大影響/憂慮；5= 很大影響/憂慮；[]內為平均數的排序，1 為最大的影響，2 為第二大的影響，如此類推

表 III. 15 比較復修或活化工程為業主及租客帶來的負面影響/ 憂慮 居民最憂慮的首三項影響

復修或活化工程為區內居民帶來的負面影響/憂慮		3A		3B ⁸		3C	
		業主	租客	業主	租客	業主	租客
短期影響	因需要繳付復修工程費用，而引致的經濟負擔	3.44 [1]	2.96 [3]	4.00 [1]	5.00	3.19 [1]	2.61 [4]
	因工程而帶來不安/恐懼	2.70 [3]	2.79 [4]	2.75 [2]	2.00	2.73 [4]	2.93 [3]
中短期影響	工程期間或工程完成後家庭開支/經濟負擔增加 (如租金上升)	3.24 [2]	3.12 [1]	3.64 [4]	5.00	3.09 [2]	3.11 [1]
	工程期間或工程完成後身體出現不適應	2.65 [4]	3.00 [2]	2.65 [3]	5.00	2.92 [3]	3.00 [2]

註：以上為各項社會影響的平均數：0= 現時未能回答；1= 全沒有影響/憂慮；2= 很少影響/憂慮；3= 一般影響/憂慮；4= 頗大影響/憂慮；5= 很大影響/憂慮；[]內為平均數的排序，1 為最大的影響，2 為第二大的影響，如此類推

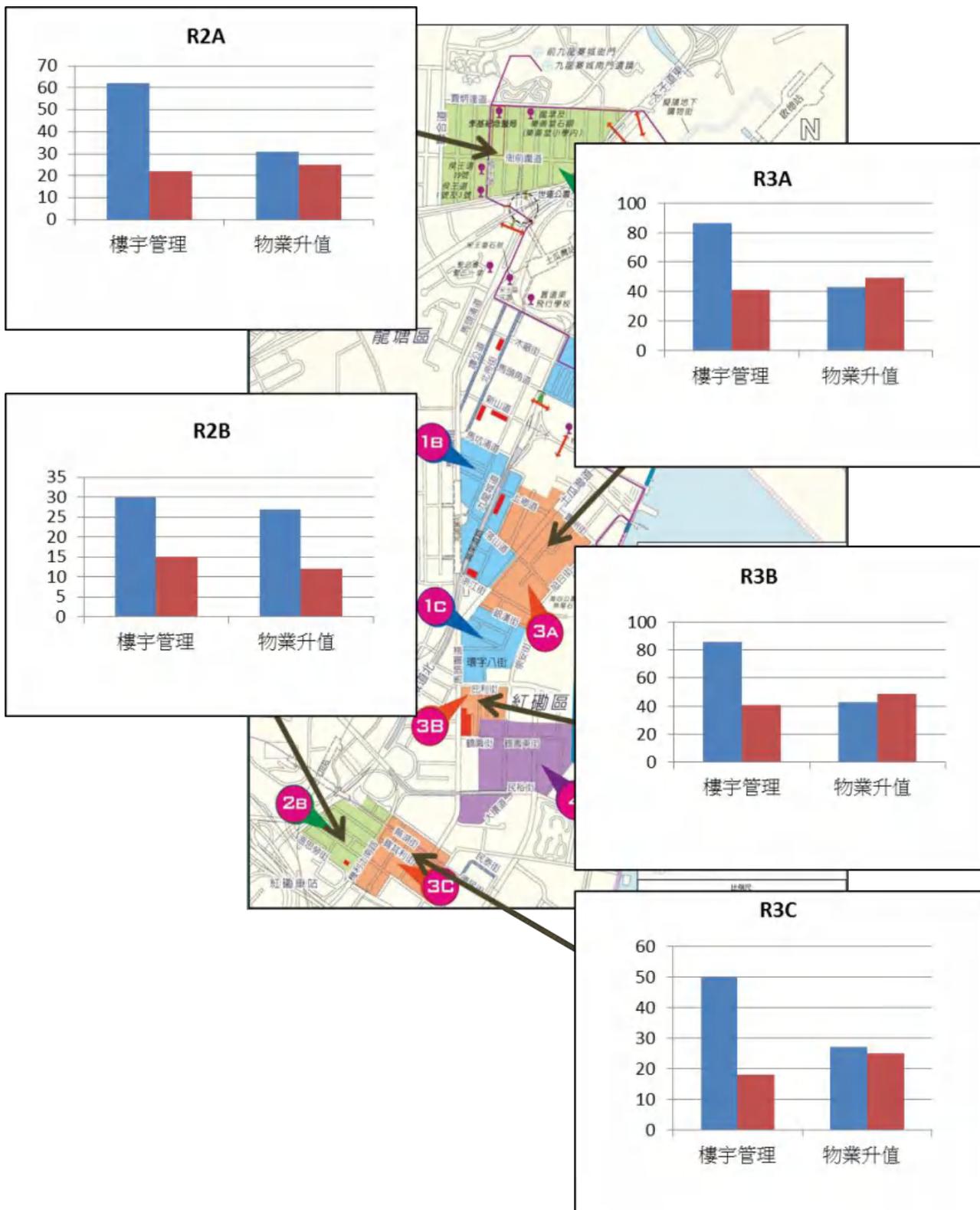
III.3.2.14. 從表 III. 14 及表 III. 15 看各小的業主都一致擔心「因需要繳付復修工程費用，而引致的經濟負擔」，而租客則全都憂慮「工程期間或工程完成後家庭開支/經濟負擔增加 (如租金上升)」。尤其建議更新範圍的地區多有低收入家庭，復修為他們帶來的經濟負擔是不容忽視的。

⁸只反映崇字大廈居民的意見

復修或活化工程為區內居民帶來的正面影響 (首二項)

圖 III. 7 復修或活化工程為區內居民帶來的正面影響 (首二項) ■ 頗大至很大影響 ■ 沒有至一般影響

復修或活化工程為區內居民帶來的正面影響 (首二項)



III.3.2.15. 如圖 III. 7 所見，大部分受影響地區的受訪者都希望復修或活化後，樓宇管理得到改善；而物業升值為較次要的期望。在眾多小區之中，只有「土瓜灣五街及十三街一帶」(R1A 小區) 的受訪者對改善樓宇管理和物業價格升值的期望是相約的。

表 III. 16 比較復修或活化為業主及租客帶來的正面影響 (R2)

復修或活化為區內居民帶來的正面影響		2A		2B	
		業主	租客	業主	租客
中長期影響	工程後物業價格升值 (業主)	3.09	-	3.33	-
	工程後樓宇及社區管理得到改善	3.93	3.21	3.30	3.55

註：以上為各項社會影響的平均數：0 = 現時未能回答；1 = 全沒有影響/期望；2 = 很少影響/期望；3 = 一般影響/期望；4 = 頗大影響/期望；5 = 很大影響/期望

表 III. 17 比較復修或活化為業主及租客帶來的正面影響 (R3)

復修或活化為區內居民帶來的正面影響		3A		3B ⁹		3C	
		業主	租客	業主	租客	業主	租客
中長期影響	工程後物業價格升值 (業主)	2.75	-	3.53	-	3.32	-
	工程後樓宇及社區管理得到改善	3.60	3.46	4.05	5.00	3.83	2.87

註：以上為各項社會影響的平均數：0 = 現時未能回答；1 = 全沒有影響/期望；2 = 很少影響/期望；3 = 一般影響/期望；4 = 頗大影響/期望；5 = 很大影響/期望

III.3.2.16. 從表 III. 16 及表 III. 17 見，業主及租客都期望樓宇復修能改善樓宇及社區管理。比較業主對兩項正面影響的評分，R2A 區的居民似乎對「工程後物業價格升值」的期望較低。這呼應社區概覽的分析，指該區樓宇嚴重老化，根本無法透過復修作長遠改善。

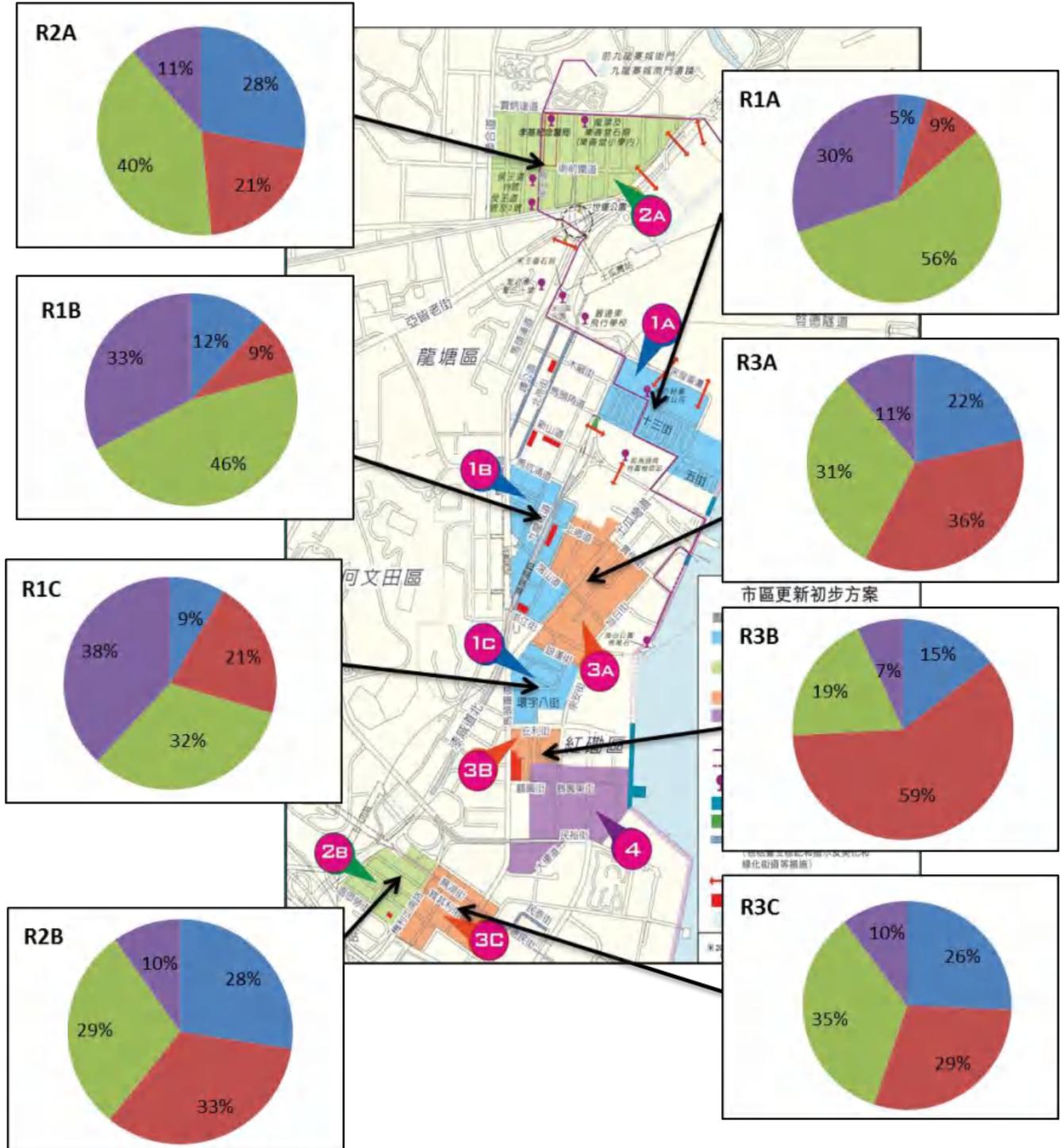
⁹只反映崇字大廈居民的意見

III.3.3. 居民對市區更新的訴求

現有居所的更新需要

圖 III. 8 現有居所的更新需要

- 維持現狀，無需更新
- 需要重建 (重建後可以原區居住)
- 需要大廈維修
- 需要重建 (重建後住處“未定”或“無所謂”)



- III.3.3.1. 從圖 III. 8 所見，在「重建優先範圍」(R1 區域)，大部分受訪者都認為身處的區域需要重建。而最大部分的受訪者認為所身處的地點需要重建的為「土瓜灣五街及十三街一帶」(R1A 小區)，重建需要的比例佔 86%，其次為「土瓜灣九龍城道/ 落山道一帶」(R1B 小區)，佔 79%。再其次為「土瓜灣環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶」(R1C 小區)，佔 70%。
- III.3.3.2. 而在「復修及活化優先範圍」(R2 區域)，受訪居民的意見較為分歧。在「龍塘衙前圍道一帶」(R2A 小區)，有過半數的受訪者認為需要重建(佔 51%)。而「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區)的受訪居民中，只有不足四成(39%)認為自己所住的區域需要重建。
- III.3.3.3. 在「重建及復修混合範圍」(R3 區域)，大部分的受訪者普遍希望能夠維持現狀和維修。當中認為自己所住區域需要重建比例最高的為「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區)，佔 45%。其次為「土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶」(R3A 小區)的受訪者，佔 42%。最低為 R3B 小區崇字大廈的受訪者，佔 26%。
- III.3.3.4. 以上的結果顯示現時九龍城市區更新地區諮詢平台所提出的市區更新初步方案是有民意基礎的支持，市民的需求與初步方案的建議大抵相同。值得注意的是，「紅磡底利街/ 春田街/ 崇安街」(R3B 小區崇字大廈)的受訪者中，有接近六成(59%)認為自己所處的樓宇需要維修。

表 III. 18 比較業主及租客對復修/ 重建的看法 居民最憂慮的首三項影響

小區	參與研究者的身份	維持現狀，無須更新	需要大廈維修	需要重建 – 重建後可以原區居住	需要重建 – 重建後住處“未定”或“無所謂”
1a	業主	2 (4.1)	6 (12.2)	24 (49.0)	17 (34.7)
	租客	5 (12.5)	8 (20.0)	20 (50.0)	7 (17.5)
1b	業主	5 (10.4)	2 (4.2)	24 (50)	17 (35.4)
	租客	4 (18.2)	8 (36.3)	6 (27.3)	4 (18.2)
1c	業主	4 (8.7)	1 (2.2)	24 (52.2)	17 (36.9)
	租客	1 (11.1)	2 (22.2)	3 (33.3)	3 (33.3)
2a	業主	9 (20.5)	7 (15.9)	22 (50.0)	6 (13.6)
	租客	20 (46.5)	12 (27.9)	10 (23.3)	1 (2.3)
2b	業主	13 (24.1)	19 (35.2)	15 (27.8)	7 (13.0)
	租客	7 (53.8)	4 (30.8)	1 (7.7)	1 (7.7)

小區	參與研究者的身份	維持現狀，無須更新	需要大廈維修	需要重建 – 重建後可以原區居住	需要重建 – 重建後住處“未定”或“無所謂”
3a	業主	30 (29.7)	29 (28.7)	28 (27.7)	14 (13.9)
	租客	4 (14.8)	15 (55.6)	6 (22.2)	2 (7.4)
3b	業主	3 (14.3)	10 (47.6)	7 (33.3)	1 (4.8)
	租客	0	1	0	0
3c	業主	7 (18.9)	13 (35.1)	14 (37.8)	3 (8.1)
	租客	9 (33.3)	6 (22.2)	9 (33.3)	3 (11.1)

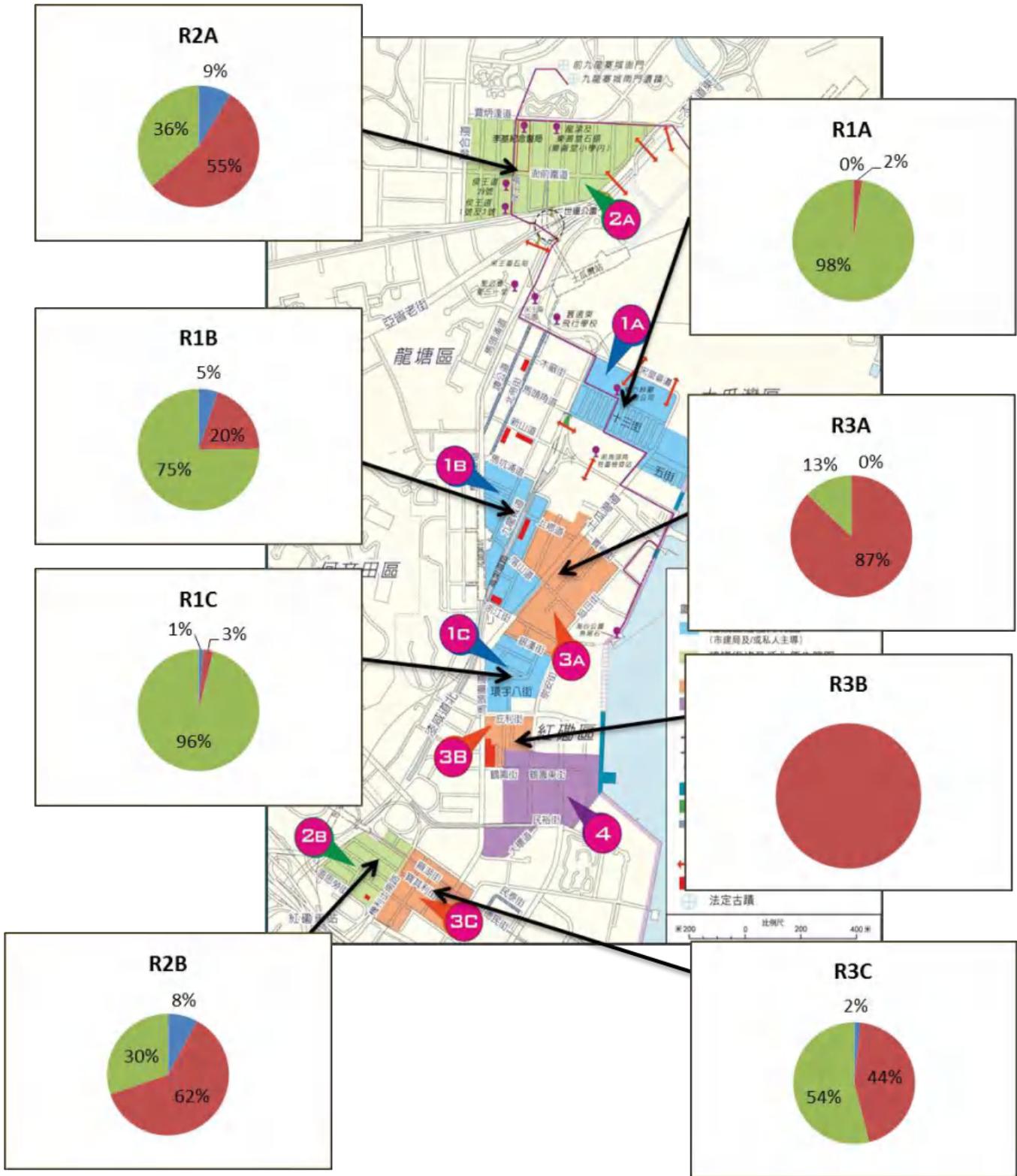
註：部分參與研究者提供多於一個答案

III.3.3.5. 表 III. 18 比較業主及租客的意願。R1A、R1C 及 R3C 的業主及租戶的更新意願最為接近，他們普遍都期望重建並可以原區居住。比較這三個小區，R1A 及 R1C 希望重建的比例較 R3C 高。整體來說，租戶傾向選擇維持現狀或進行大廈維修，而業主則傾向重建。

樓齡與更新需求的關係

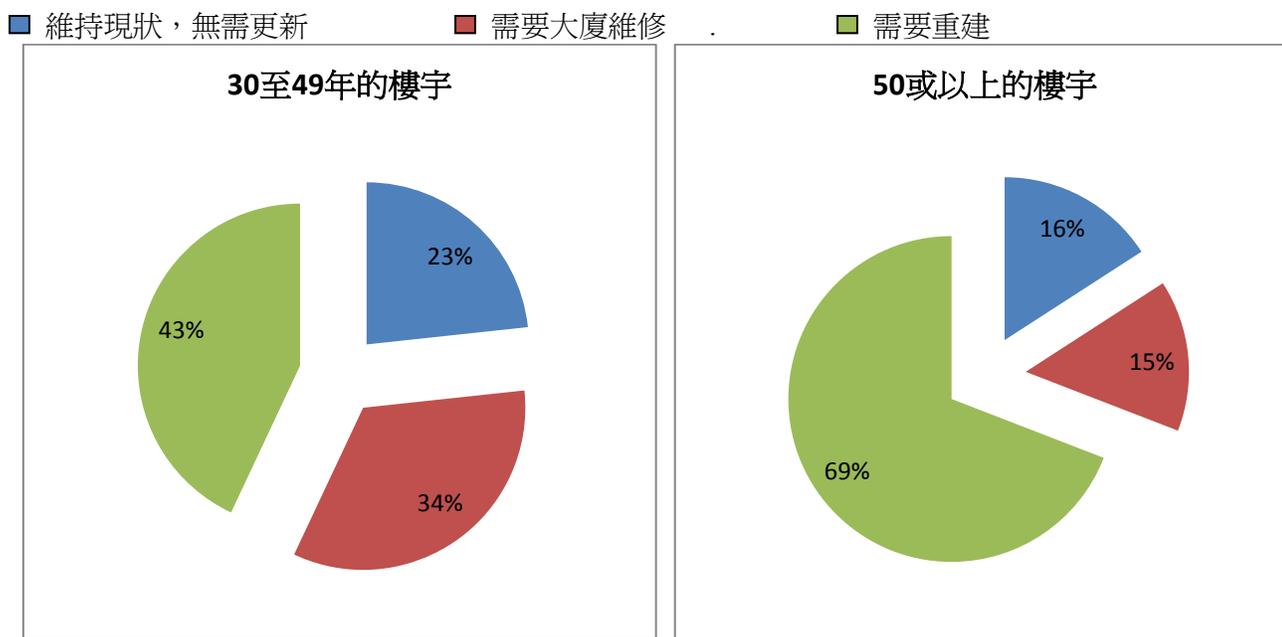
圖 III.9 樓齡分佈

■ 30年以下的樓宇 ■ 30年至49年的樓宇 ■ 50年或以上的樓宇



III.3.3.6. 從圖 III. 11 所見，在受訪的家庭中大部分都居住於 30 年或以上的樓宇。居住在 50 年以上樓宇的住戶以 R1A(98%)最多，其次是 R1C (96%)，再次是 3C(54%)。在 R3B 區，因為所有樣本都搜集自崇字大廈，所以樣本的樓齡全都在 30 年至 50 年間。

圖 III. 10 樓齡與更新需求的關係



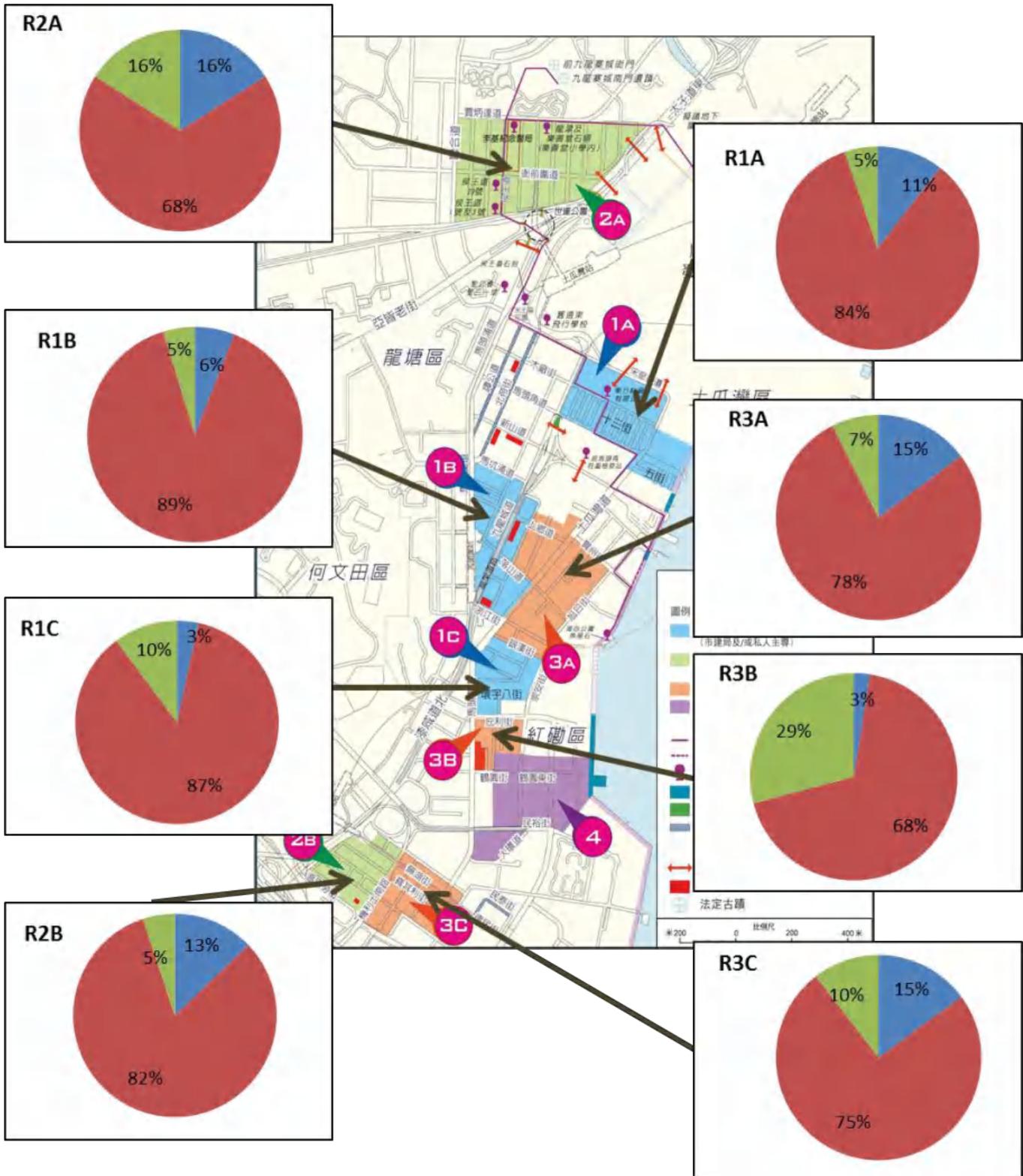
III.3.3.7. 圖 III. 10 顯示居住於不同樓齡的居民的樓宇更新需要。由於 30 年或以下樓宇的樣本太少，只有 22 個，參考價值不高，故沒有列入分析範圍。在整個研究範圍 (R1、R2 及 R3)中，最希望重建的是居住於 50 年或以上樓齡樓宇的住戶，最希望大廈維修的是居住於 30 至 49 年樓宇的住戶，而最希望維持現狀的是居住於 30 年以下樓齡樓宇的住戶。

III.3.3.8. 這數據反映樓齡愈高的樓宇，居民對重建的需求愈大。

較理想的收購安排的主導者

圖 III. 11 較理想的收購安排的主導者

■ 由私人發展商收購 ■ 由市建局主動收購 ■ 需求主導計劃/ 促進者中介服務



III.3.3.9. 從圖 III. 11 所見，大部分受影響區域的受訪者都表示由市建局主導的收購是最為理想的，「重建優先範圍」(R1 區域)有 84% - 89%的受訪者期望市建局主動收購，「復修及活化優先範圍」(R2 區域) 有 68%-82%，「重建及復修混合範圍」 (R3 區域) 有 68%-78%。

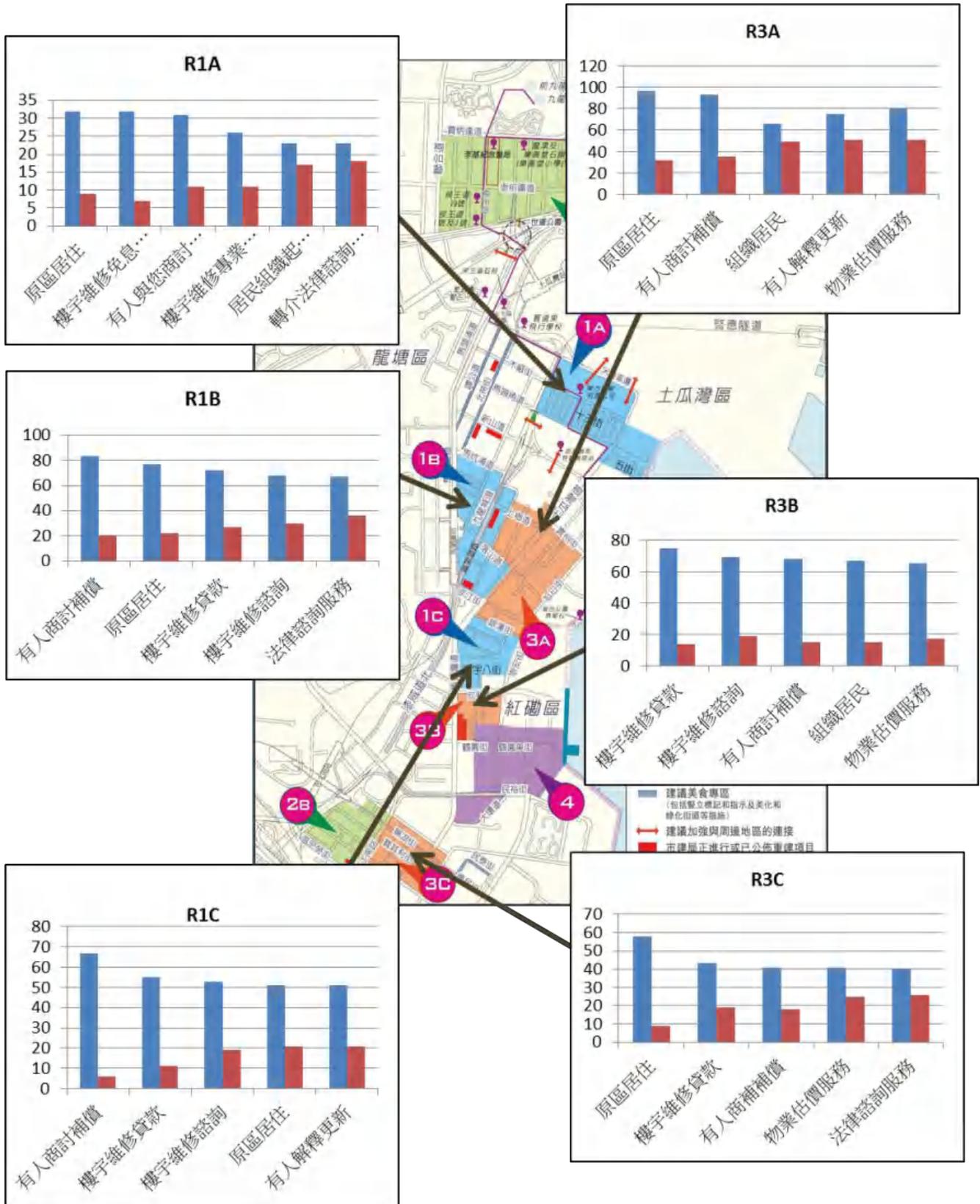
表 III. 19 比較業主及租客對收購安排主導者的願景

小區	參與研究者的身份	由私人發展收購	由市建局主動收購	需求主導計劃/ 促進者中介服務
1a	業主	5 (12.8)	34 (87.2)	0
	租客	4 (11.4)	28 (80.0)	3 (8.6)
1b	業主	0	39	0
	租客	2 (11.1)	14 (77.8)	2 (11.1)
1c	業主	3 (8.1)	27 (73.0)	7 (18.9)
	租客	1 (12.5)	7 (87.5)	0
2a	業主	6 (15.0)	28 (70.0)	6 (15.0)
	租客	2 (10.5)	14 (73.7)	3 (15.8)
2b	業主	6 (14.0)	35 (81.4)	2 (4.6)
	租客	1 (10.0)	8 (80.0)	1 (10.0)
3a	業主	9 (13.8)	53 (81.5)	3 (4.6)
	租客	2 (9.1)	18 (81.8)	2 (9.1)
3b	業主	1 (5.0)	18 (90.0)	1 (5.0)
	租客	0	0	1
3c	業主	4 (13.9)	24 (82.8)	1 (3.4)
	租客	2 (8.3)	17 (70.8)	5 (20.8)

III.3.3.10.表 III. 1 顯示業主及租客對收購者的意願。從數據看來，業主及租客都希望由市建局主導收購。在小區中，R1A、R1B、R2B、R3B 及 R3C 希望由市建局主導收購的業主比租戶多，其比例差異為 1.4%-22.2%。

在更新過程中期望得到的協助 (首五項)

圖 III. 12 在重建過程中期望得到的協助 (首五項) ■ 頗大至很大影響 ■ 沒有至一般影響



III.3.3.11.圖 III. 12 顯示，受影響區域的受訪者對於期望得到的協助都很相似，大部分都圍繞著四個紓緩措施，包括：1) 原區居住、2) 有人商討重建補償、3) 提供樓宇維修的免息貸款、津貼或補助金和 4) 轉介法律諮詢服務。當中只有個別小區受訪者的首五項期望沒有包括全部四項措施。在「重建優先範圍」(R1 區域) 中，「土瓜灣五街及十三街一帶」(R1A 小區) 的受訪者亦期望在重建時能得到幫忙組織居民，以爭取權益；「土瓜灣九龍城道/ 落山道一帶」(R1B 小區) 的受訪者則希望得更多樓宇維修諮詢服務；「土瓜灣環宇八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶」(R1C 小區) 的受訪者則希望有人提供樓宇維修的諮詢及解釋更新計劃。

III.3.3.12. 在「復修及活化優先範圍」(R2 區域) 中，「龍塘衙前圍道一帶」(R2A 小區) 的受訪者期望能夠得到樓宇維修的諮詢服務；「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 的受訪者，則希望得到物業估價服務。

III.3.3.13. 在「重建及復修混合範圍」(R3 區域) 中，「土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶」(R3A 小區) 的受訪者期望有人能幫忙組織居民，也希望有人能提供物業估價服務；「紅磡底利街/ 春田街/ 崇安街」(R3B 小區) 除了希望得到樓宇維修的諮詢外，也希望能夠得到物業估價服務；「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的受訪者則表示希望得到物業估價服務。

重建時，居民期望得到的協助	1A		1B		1C	
	業主	租客	業主	租客	業主	租客
獲得轉介法律諮詢的專業顧問服務	3.70 (6)	3.22 (5/6)	3.54 (4)	3.32 (4)	3.72 (5)	3.50 (5/6)
獲得物業估價的專業顧問服務	3.73 (5)	2.65 (9)	3.70 (3)	2.36 (8)	3.87 (3)	3.70 (3)
獲得心理輔導/ 情緒支援	2.42 (8)	2.98 (8)	2.22 (8)	2.72 (7)	2.08 (8)	3.60 (4)
居民組織起來，爭取權益	3.66 (7)	3.35 (4)	3.40 (6)	3.17 (6)	3.51 (6)	3.50 (5/6)
獲得子女轉校的協助	1.86 (9)	3.00 (7)	1.72 (9)	2.14 (9)	1.70 (9)	3.20 (8/9)
原區居住	4.20 (2)	3.85 (2)	3.88 (2)	3.44 (3)	3.80 (4)	4.00 (2)
有人與您商討重建補償事宜	4.27 (1)	3.92 (1)	4.34 (1)	3.75 (1)	4.43 (1)	4.50 (1)
獲邀出席重建或復修的公眾諮詢	3.84 (4)	3.22 (5/6)	3.27 (7)	3.65 (2)	3.48 (7)	3.20 (8/9)
有人向您解釋九龍城區重建或復修事宜	3.91 (3)	3.43 (3)	3.45 (5)	3.18 (5)	3.96 (2)	3.30 (7)

註：以上為平均數；0=不清楚/不知道不清現時未能回答；1=幾乎沒有期望；2=期望很少；3=期望一般；4=期望頗大；5=期望非常大；()內為平均數的排序，1為期望最大的，2為第二大的期望，如此類推

III.3.3.14. 當比較 R1A 業主及租戶的期望時，業主及租戶不約而同期望「有人與您商討重建補償事宜」，其次是「原區居住」。除此以外，對於業主來說，「有人向您解釋九龍城區重建或復修事宜」及「獲得物業估價的專業顧問服務」也相當重要。租客的期望約業主相約，唯 R1C 租客明顯教其他同區持份者更希望「獲邀出席重建或復修的公眾諮詢」。

重建時，居民期望得到的協助	3A		3B		3C	
	業主	租客	業主	租客	業主	租客
獲得轉介法律諮詢的專業顧問服務	3.39 (3)	3.22 (4)	3.52 (5)	5.00	3.69 (4)	2.48 (2)
獲得物業估價的專業顧問服務	3.31 (4)	2.92 (6)	4.05 (2)	5.00	3.9 (2)	2.00 (6)
獲得心理輔導/ 情緒支援	1.91 (8)	2.50 (9)	1.90 (9)	4.00	1.89 (8)	1.72 (8)
居民組織起來，爭取權益	2.79 (7)	2.78 (8)	3.57 (4)	5.00	3.17 (7)	2.39 (3)
獲得子女轉校的協助	1.49 (9)	3.00 (5)	1.95 (8)	3.00	1.66 (9)	1.65 (9)
原區居住	3.65 (1)	3.52 (1)	4.24 (1)	0.00	4.09 (1)	3.46 (1)
有人與您商討重建補償事宜	3.53 (2)	3.46 (2)	3.78 (3)	5.00	3.85 (3)	1.95 (7)
獲邀出席重建或復修的公眾諮詢	2.87 (6)	2.91 (7)	2.76 (7)	5.00	3.18 (6)	2.37 (4)
有人向您解釋九龍城區重建或復修事宜	3.24 (5)	3.26 (3)	3.20 (6)	5.00	3.27 (5)	2.26 (5)

註：以上為平均數；0 = 不清楚/不知道不清現時未能回答；1 = 幾乎沒有期望；2 = 期望很少；3 = 期望一般；4 = 期望頗大；5 = 期望非常大；

III.3.3.15. R3 的業主及租戶與 R1 居民的期望相約，當面對重建時，他們最期望「原區居住」，其次是「有人與您商討重建補償事宜」。除此以外，業主更期望「獲得物業估價的專業顧問服務」。另外，R3 居民也希望「獲得轉介法律諮詢的專業顧問服務」、「有人向您解釋九龍城區重建或復修事宜」及「居民組織起來，爭取權益」。

復修時，居民期望得到的協助	2A		2B	
	業主	租客	業主	租客
獲邀出席重建或復修的公眾諮詢	3.02 (5)	2.12 (4)	3.32 (3)	3.00 (4)
有人向您解釋九龍城區重建或復修事宜	3.53 (3)	2.40 (2)	3.20 (4)	3.15 (2/3)
獲得樓宇維修免息貸款、津貼或補助金 (如樓宇維修綜合支援計劃)	4.27 (1)	3.00 (1)	3.78 (1)	3.54 (1)
獲得樓宇維修專業諮詢服務(如法律、測量或工程)	4.20 (2)	2.24 (3)	3.46 (2)	3.15 (2/3)
獲得協助/資助成立業主立案法團	3.35 (4)	2.11 (5)	2.10 (5)	2.08 (5)

註：以上為平均數；0 = 不清楚/不知道不清現時未能回答；1 = 幾乎沒有期望；2 = 期望很少；3 = 期望一般；4 = 期望頗大；5 = 期望非常大；() 內為平均數的排序，1 為期望最大的，2 為第二大的期望，如此類推

III.3.3.16. R2A 及 R2B 業主及租戶的期望大致一樣。面對復修時，他們都最期望「獲得樓宇維修免息貸款、津貼或補助金 (如樓宇維修綜合支援計劃)」，其次是「有人向您解釋九龍城區重建或復修事宜」及「獲得樓宇維修專業諮詢服務(如法律、測量或工程)」。

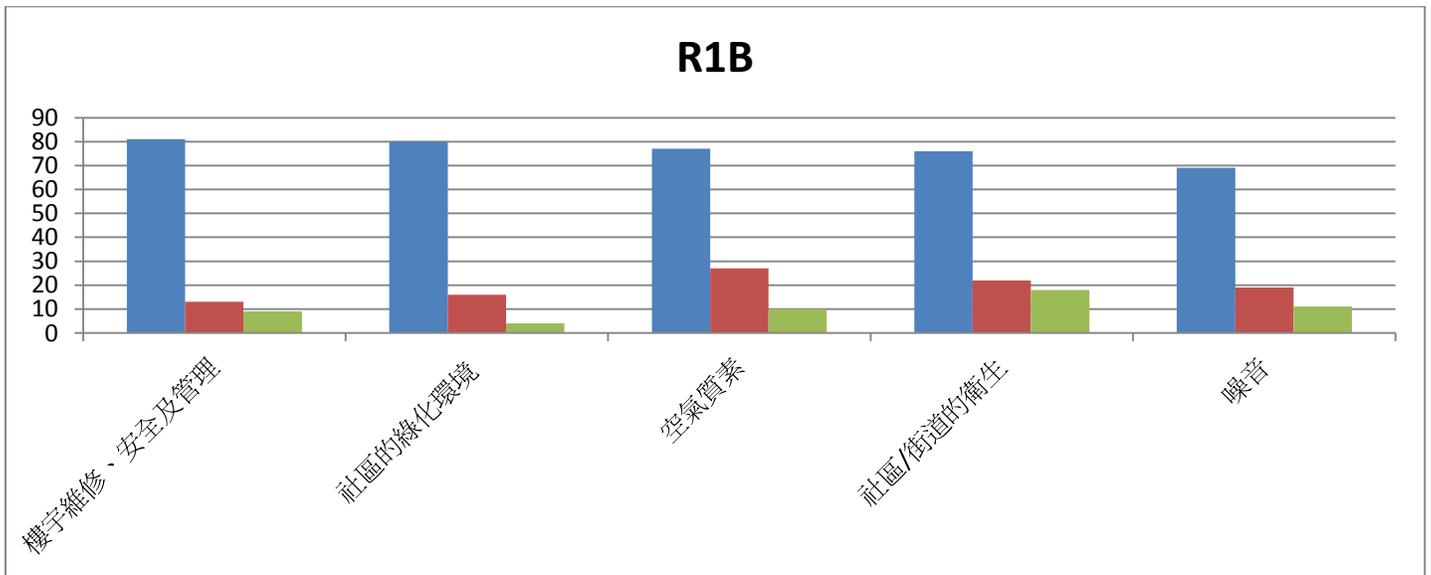
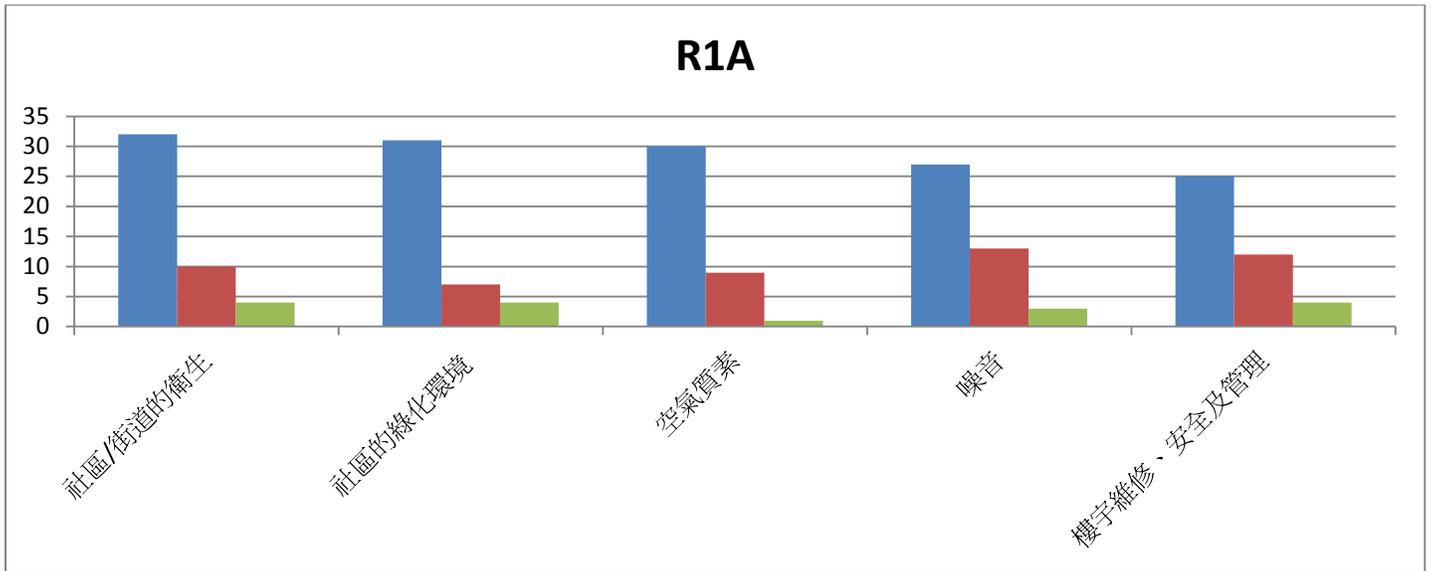
重建時，居民期望得到的協助	3A		3B		3C	
	業主	租客	業主	租客	業主	租客
獲邀出席重建或復修的公眾諮詢	2.87 (4)	2.91 (3)	2.76 (5)	5.00	3.18 (3)	2.37 (3)
有人向您解釋九龍城區重建或復修事宜	3.24 (3)	3.26 (1/2)	3.20 (3)	5.00	3.27 (2)	2.26 (4)
獲得樓宇維修免息貸款、津貼或補助金 (如樓宇維修綜合支援計劃)	3.78 (1)	3.26 (1/2)	4.29 (1)	5.00	3.42 (1)	2.95 (1)
獲得樓宇維修專業諮詢服務(如法律、測量或工程)	3.36 (2)	2.87 (4)	4.19 (2)	5.00	2.97 (4)	2.55 (2)
獲得協助/資助成立業主立案法團	1.93 (5)	2.75 (5)	3.15 (4)	5.00	2.07 (5)	1.85 (5)

註：以上為平均數；0=不清楚/不知道不清現時未能回答；1=幾乎沒有期望；2=期望很少；3=期望一般；4=期望頗大；5=期望非常大；()內為平均數的排序，1為期望最大的，2為第二大的期望，如此類推

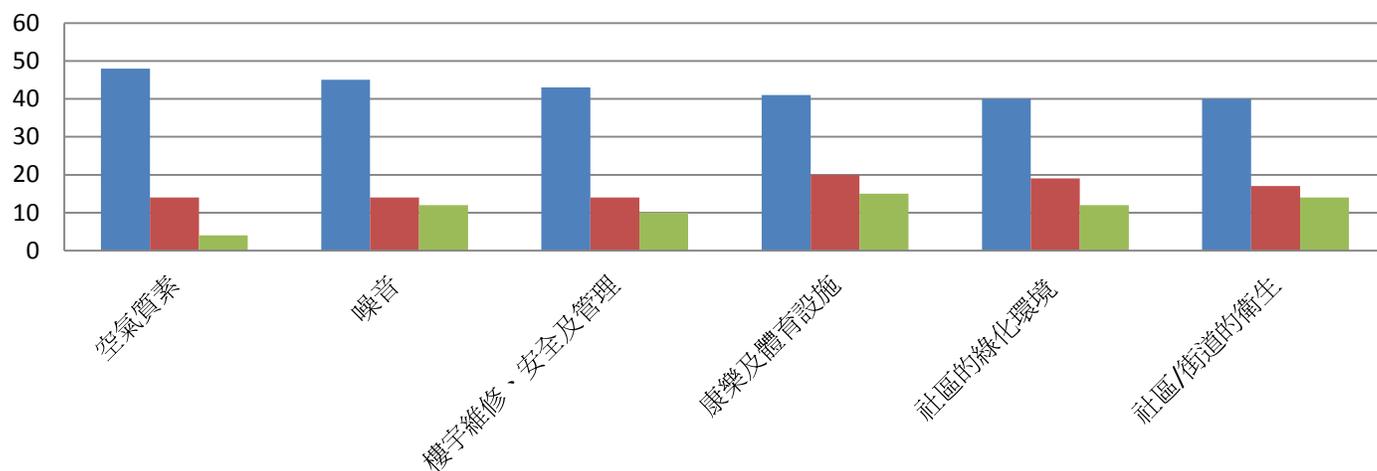
III.3.3.17.R3 業主及租戶的期望大致一樣。面對復修時，他們都最期望「獲得樓宇維修免息貸款、津貼或補助金 (如樓宇維修綜合支援計劃)」，其次是「有人向您解釋九龍城區重建或復修事宜」、 「獲得樓宇維修專業諮詢服務(如法律、測量或工程)」及「獲邀出席重建或復修的公眾諮詢」。

最嚴重的三項環境問題

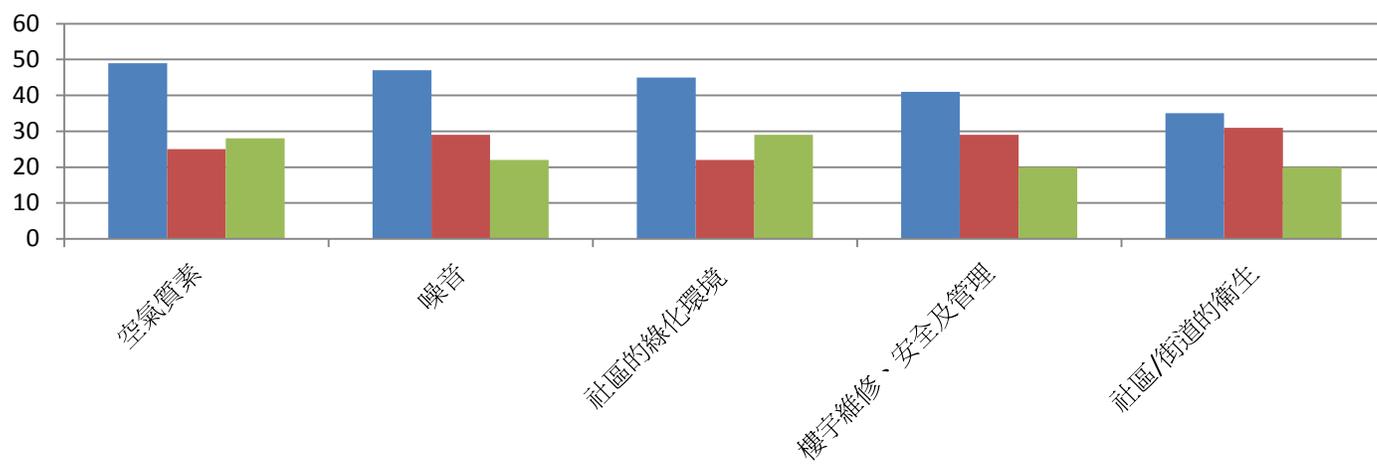
圖 III. 13 最嚴重的三項環境問題 ■ 非常差 ■ 一般 ■ 非常好/頗好



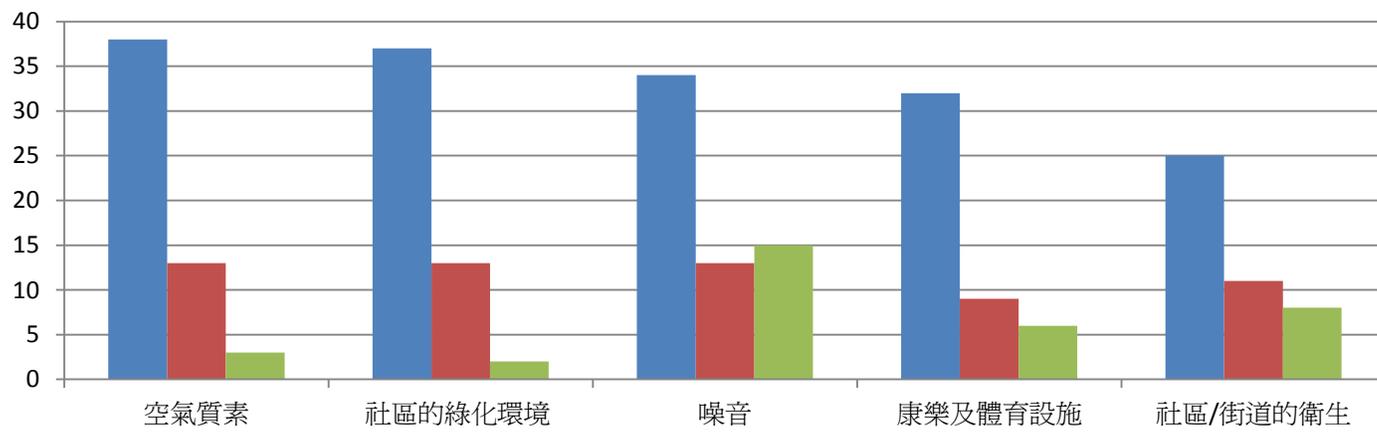
R1C

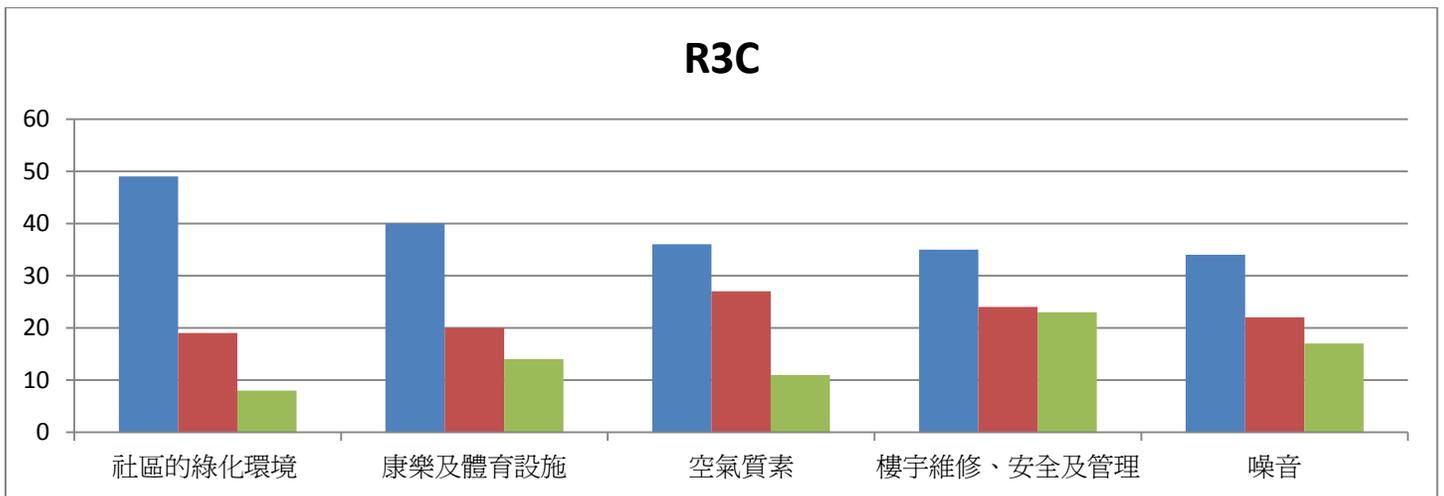
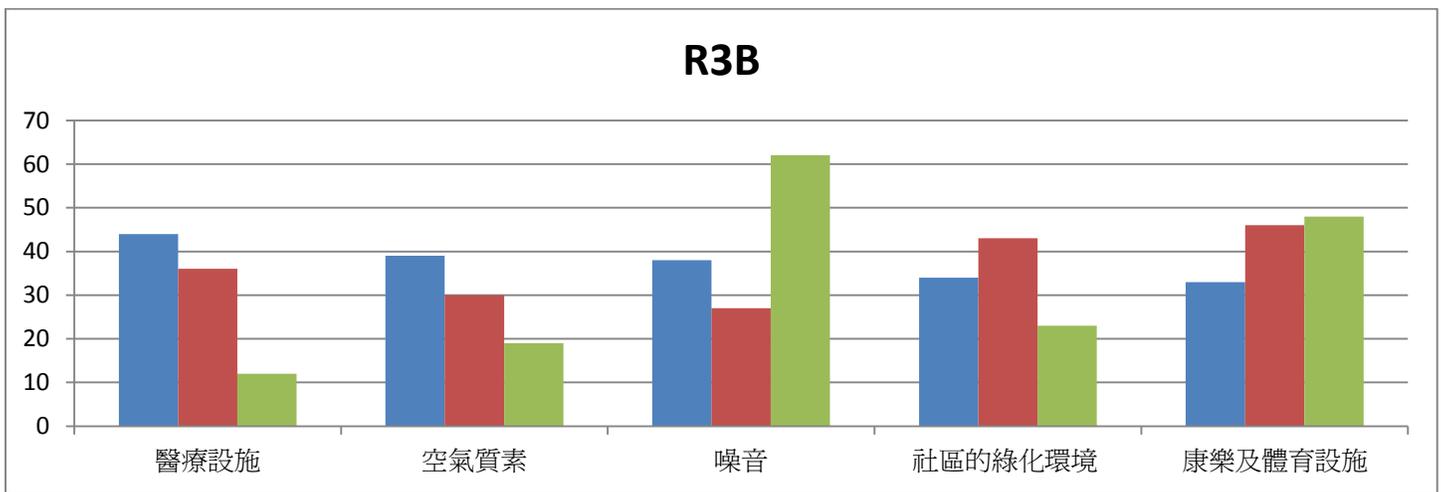
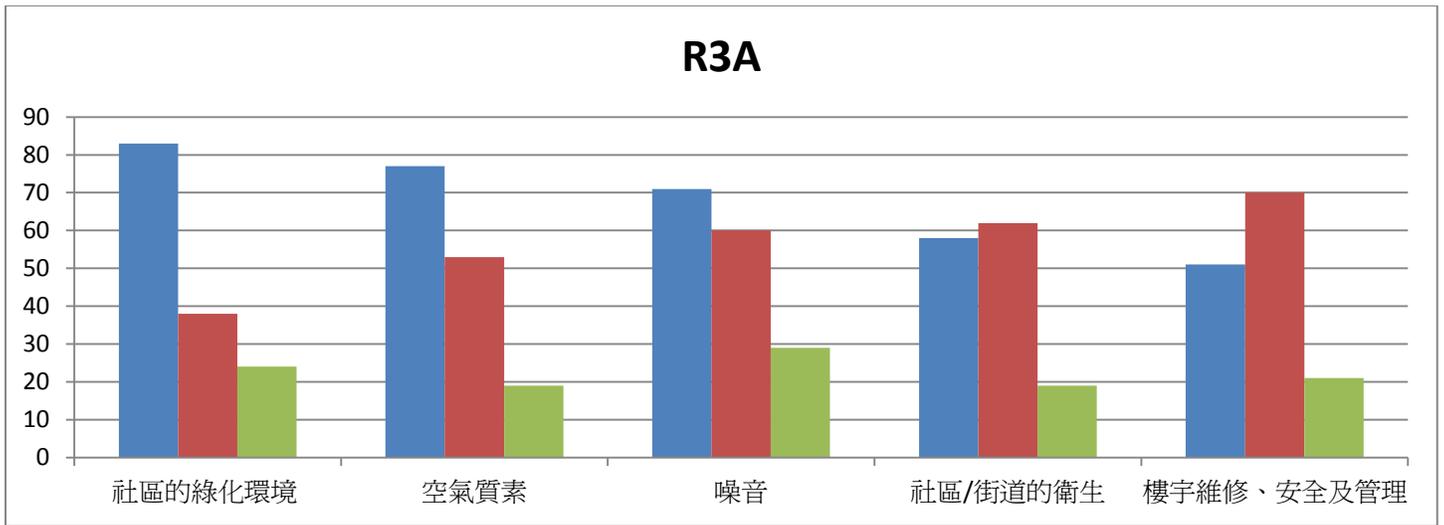


R2A



R2B





III.3.3.18. 從圖 III. 13 所見，雖然整體來說，「重建優先範圍」（R1 區域）、「復修及活化優先範圍」（R2 區域）和「重建及復修混合範圍」（R3 區域）受訪者對現時區內環境不滿的事項各有不同，但他們都選取了「空氣質素」、「社區的綠化環境」和「噪音」為該區環境中最差的首五個事項中的三項。

- III.3.3.19. 就小區而言，「土瓜灣五街及十三街一帶」(R1A 小區)、「土瓜灣九龍城道/ 落山道一帶」(R1B 小區)、「龍塘衙前圍道一帶」(R2A 小區)和「土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶」(R3A 小區)的受訪者亦關注到「社區/ 街道衛生」和「樓宇維修、安全及管理」為該區其中最差的環境問題。
- III.3.3.20. 而「土瓜灣環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶」(R1C 小區)和「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區)的受訪者則認為該區另外兩個最差的環境問題為「康樂體育設施」不足和「社區/ 街道衛生」。
- III.3.3.21. 「紅磡庇利街/ 春田街/ 崇安街」(R3B 崇字大廈)和「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區)的受訪者，則分別認為「醫療設施」、「康樂體育設施」和「樓宇維修、安全及管理」為該區其中最差的環境問題。
- III.3.3.22. 因此，在設計任何市區更新計劃時，必須回應受訪者對該區空氣、噪音的不滿和增加綠化環境的訴求。

III.3.4. 居民對市區更新的反應

居民對市區更新的反應

離開 (Exit)	您會離開這個社區 您會不再理會區內的事情
提出意見 (Voice)	您會積極為市區更新的事情發表意見 您會積極與有關方面磋商搬遷或工程等的條件
順服改變 (Loyalty)	會積極爭取自己的利益 就算不滿意，您都會接受收購 賠償條件和搬遷安排
不予理會 (Neglect)	您會跟進有關重建的事，但會盡量避免抗爭 您會見步行步，不會太緊張

圖 III. 14 R1、R2、R3 居民對市區更新的反應



III.3.4.1. 從上圖所見，三個受影響區域的受訪者對市區更新計劃不滿的回應狀況都差不多。而當中以「重建優先範圍」(R1 區域)的受訪者比較傾向「提出訴求」(Voice)和「不予理會」(Neglect)，而相對較少採取「順服改變」(Loyalty)或「離開社區」(Exit)的反應。

III.3.4.2. 結果顯示「重建優先範圍」(R1 區域)的居民相對其他兩區域來說，在未有確定市區更新計劃對他們有甚麼影響時，他們會見步行步；但當問題出現時，就比較會主動爭取自己權益。

III.4. R1、R2 及 R3 居民問卷書面意見

III.4.1. 資料來源

III.4.1.1. 我們在居民問卷內，一共問了 6 條開放式問題(Open-ended questions)，讓受訪者以書面形式表達意見。以下的意見整理，以意見的多少作排序(括弧內的數字代表持有該意見的人數)，最多持份者提出的意見排在首位。

III.4.2. 土瓜灣五街及十三街一帶 (R1A) () = 括弧內的數字代表持有該意見的人數

III.4.2.1. 您對現在居住的樓宇有甚麼具體的重建或復修意見？請簡述。

- 對住所/ 社區的評價
 1. 居住環境十分惡劣，樓宇狀況危險/ 樓宇 50 多年破爛不堪 長久失修(4)
 2. 屋簷漏水，環境衛生差/ 外牆漏水(3)
 3. 權力分散/現業主立案法團名存實亡，住戶間不支持，復修效率不高(2)
- 對已復修的大廈的評價
 1. 大廈已完成復修工程，希望各住戶能愛惜公家設施，保持清潔公德已足夠(1)
- 對重建/ 復修的建議
 1. 盡快重建(15)
 2. 不喜歡復修(2)，建高樓大廈，改善環境(2)，希望政府主導重建計劃(2)
 3. 不要清拆(1)，把十三街重建成市區公屋或居屋(1)，新樓不要起太高(1)
- 對收購及賠償的建議
 1. 自住和出租業主的賠償金額不要相差太大(1)，多點賠償金額(1)，政府資助(1)，對自住業主多些協助(1)
- 對安置/搬遷的建議
 1. 多建公屋/ 上公屋(5)
 2. 原區安置/搬遷(1)，樓換樓(1)，先安置後重(1)
- 對改善樓宇環境的建議
 1. 衛生(5)
 2. 通風系統(2)，升降機(2)
 3. 門鐘、樓梯(1)，樓宇管理(1)，消防設備(1)，獨立廁所及廚房(1)

III.4.2.2. 當遇上重建或復修工程時，您會向甚麼人或團體尋求協助？

1	社工/ 社會服務機構	34 人
2	區議員/ 議員	15 人
3	政府/ 重建局/ 民政事務署	9 人
4	業主立案法團	3 人
4	親人/ 街坊朋友/ 義工	3 人
	沒有提出任何求助對象	63 人

III.4.2.3. 您認為現在九龍城區甚麼地方最急切要重建及復修？

- 十三街 (40)
- 五街 (因五街只得八百多個業權，希望市建局盡快出手，讓老業主不用再爬樓梯/ 因為影響到海濱長廊的景觀) (26)
- 舊樓/ 40 年樓齡以上，沒有升降機.本市區人口老化，樓梯成爲不方便老人/ 超過 50 年樓齡的舊區 (3)
- 九龍城道 (2)
- 環字頭大廈 (1)，啓德機場 (1)，永耀街 (1)，宋王台道 (1)，有危樓的地方 (1)

III.4.2.4. 您認為區內可增加甚麼社區配套設施，如商場、公園及游泳池等？

- 公園設施/休閒地方/休息椅子(30)
- 游泳池 (25)
- 商場/ 大型商場 (21)
- 運動場/ 體育設施/ 世界級的運動場館 (5)，圖書館 (4)
- 街市/多層中央街市 (3)，給兒童及老人使用的設施 (3)
- 康樂設施 (2)，社區會堂 /高層綜合室 (2)，寺院 (2)，食肆 (2)，地鐵站 (2)，綠化 (2)
- 大型遊樂場 (1)，社區中心 (1)，戲院 (1)，空氣監察站 (1)

III.4.2.5. 有一說法認爲九龍城有些特色應該予以保留及發揚，您有甚麼意見？

- 牛棚 (10)
- 九龍城美食街/ 食物文化 (7)
- 宋皇臺 (4)
- 寺廟(1)，古北帝廟(1)，十三街(1)，將牛棚發展爲特色美食村或夜市(1)，寨城 (1)，押店 (1)

III.4.2.6. 您對九龍城市區更新還有其他想法嗎？

- 九龍城區是一個連接九龍東區和九龍西的一個區，九龍東和西將發展成城市中的休憩地區 (1)，連接海濱長廊至海心公園或海傍 (1)，要用更多的交通方法連接啓德社區 (1)，不要浪費時間諮詢 (1)

III.4.3. 土瓜灣九龍城道與落山道一帶 (R1B)

III.4.3.1. 您對現在居住的樓宇有甚麼具體的重建或復修意見？請簡述。

- 對住所/ 社區的評價
 1. 缺乏環境衛生管理(因年久的樓宇多老鼠，蟑螂，蟻等有害動物及昆蟲) (3)，沒有完善的消防裝置/ 防火設備差 (3)
 2. 噪音大/ 去水的衛生太差(2)，沒有管理大廈的立案法團及管理處/ 缺乏維修支援及管理 (2)
 3. 空氣差 (1)，外牆滲水 (1)，治安差(上落樓梯不安全，電線及水線等被賊人盜取造成用電者的生命受威脅)(1)，沒有鹹水沖廁 (1)，電力安全(最近大廈給人偷去電線，影響電力安全)擔心安全問題 (1)，沒有電梯，年紀老的人難以登上更高樓層/本人年老行動不便，醫生告知將來需要用輪椅出入 (1)， 天台屋危險 (1)， 難於維修 (1)
- 對已復修的大廈的評價
 1. 已經復修過，希望收購金額合理 (1)
- 對復修的建議
 1. 需要復修 (3)
 2. 希望成立業主立案法團進行樓宇維修，及得到政府資助，因本人年老沒有工作，行動不便 (1)， 政府部門可介入樓宇維修事宜 (1)， 不喜歡復修 (1)
- 對重建的建議
 1. 希望盡快重建，否則會有問題，例如瘋狂加租 (7)
 2. 重建，下面設大型商場， 興建大型屋苑 (1)， 要重建因所有設備如消防設備不符合現時法律的要求(1)， 沒有需重建的地方，但有以民為本的心去改善居民生活 (1)
- 對安置/搬遷的建議
 1. 請政府解決安置問題 (2)， 盡快公屋安置 (2)
 2. 最好以樓換樓方式，換取原區的樓宇 (1)

- 對改善樓宇環境的建議

1. 升降機 (5)
2. 防火設備及走火通道/ 消防裝置/ 安全 (4)
3. 梯間的安全及衛生/樓梯要擴充不要太斜(3)
4. 外牆石屎/外牆電線外露危險 (2)
5. 露台(可晾衫) (1)，隔音措施 (1)，鹹水沖廁 (1)，水渠要維修 (1)
6. 防盜賊 (1)

III.4.3.2. 當遇上重建或復修工程時，您會向甚麼人或團體尋求協助？

1	區議員/ 議員	22 人
2	政府/ 重建局/發展局/ 屋宇署/ 民政事務署	15 人
3	社工/ 社會服務機構	9 人
4	專業人士/合資格的工程師/法援/ 屋宇測量	3 人
5	親人/ 同工	2 人
6	業主立案法團	1 人
	沒有提出任何求助對象	49 人

III.4.3.3. 您認為現在九龍城區甚麼地方最急切要重建及復修？

- 私家街/ 永耀街和鴻光街 (29)
- 唐樓/土瓜灣唐樓/ 樓齡 40 年或以上及沒有電梯的樓宇應盡快重建/ 50 年樓齡及消防設備不足夠的樓宇/ 因樓宇已超過 60 年，重建最好盡快 (11)
- 五街及十三街 (7)
- 九龍城道 (4)
- 上鄉道(2)，炮仗街 (2)
- 落山道(1)，馬頭圍道 (1)，舊機場 (1)

III.4.3.4. 您認為區內可增加甚麼社區配套設施，如商場、公園及游泳池等？

- 商場/ 大型商場 (21)
- 游泳池 (19)
- 公園 (17)
- 公屋/房屋 (3)，體育設施 (3)，單車徑 (3)，戲院 (3)
- 老人康樂設施 (2)，冷氣街市/ 街市 (2)
- 綠化街道/ 更多更大的綠化環境 (1)，公園健身設施 (1)，狗公園 (1)，體育館 (1)，熟食商場 (1)，文化中心 (1)，社區藝術空間 (1)，社區中心 (1)，青少年中心 (1)，幼稚園 (1)，醫院 (1)，

圖書館 (1)，環保回收箱 (1)，公廁 (1)，擴闊街道(1)，地鐵(1)，要用更多的交通方法連接啓德社區(1)，療養院 (1)

III.4.3.5. 有一說法認為九龍城有些特色應該予以保留及發揚，您有甚麼意見？

- 宋王台(4)
- 海心公園(3)，廟宇(3)
- 牛棚(2)，街市(2)，九龍寨城公園(2)，不同類型的食店/茶餐廳/ 小食，一條街食區 (2)
- 舊店舖(1)，九龍城碼頭(1)

III.4.3.6. 您對九龍城市區更新還有其他想法嗎？

- 保留特色需要配合宣傳，還要注意是否符合區內主要階層和年齡層的需要和成本效益 (1)，什麼所謂特色也好，應符合及保護基層生活的環境、空間、文化氛圍，而不是一個個大白象，與生活無關的商場 (1)，搬走牛棚 (1)，重新計劃土瓜灣面積 (1)，人口不應太密集 (1)

III.4.4. 土瓜灣環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶(R1C)

III.4.4.1. 您對現在居住的樓宇有甚麼具體的重建或復修意見？請簡述。

•對住所/ 社區的評價

1. 樓宇太舊 (1)，環境衛生惡劣 (1)，嘈吵 (1)，樹木太少 (1)，水管滲漏 (1)，居住地方太近食肆 (1)，空氣太污染 (1)，交通擠塞 (1)

• 對重建/ 復修的建議

1. 盡快開始重建 (5)
2. 重建成中小單位 (1)，加快維修 (1)，重建需要遷出，期望長者能獲得原區安置/搬遷 (1)

• 對收購及賠償的建議

1. 支持重建，但怕收購的價錢太低而不能買到相約面積的單位/ 最緊要是價錢問題，極度希望在九龍城區居住 (1)，盡快由市建局收購 (1)

• 對安置/搬遷的建議

1. 樓換樓 (1)，應優先安置居民 (1)

• 對改善樓宇環境的建議

1. 發展私人住宅 (1)，成立業主立案法團 (1)，廚房及廁所 (1)，升降機 (1)，改善衛生 (1)

III.4.4.2. 當遇上重建或復修工程時，您會向甚麼人或團體尋求協助？

1	區議員/ 議員	15 人
2	業主立案法團	6 人
3	政府/ 重建局/房協	3 人
4	社工/ 社會服務機構	2 人
4	專業人士	2 人
	沒有提出任何求助對象	53 人

III.4.4.3. 您認為現在九龍城區甚麼地方最急切要重建及復修？

- 啓明街，因日久失修，危樓風險很高 (5)
- 鴻福街 (4)， 玉成街 (3)
- 馬頭圍道 (2)， 榮光街 (2)， 土瓜灣 (2)
- 環八街一帶殘舊樓宇 (1)， 十三街 (1)， 活化庇利街 (1)， 整個九龍城區 (1)， 已屆 50 年樓齡的住宅/ 舊樓 (1)， 衛生環境差的地區 (1)

III.4.4.4. 您認為區內可增加甚麼社區配套設施，如商場、公園及游泳池等？

- 公園/ 休憩地方 (13)
- 泳池 (8)
- 地鐵 (5)， 商場 (4)
- 老人中心/長者服務中心 (3)， 街市 (2)，
- 綠化 (1)， 學校 (1)， 社區中心 (1)， 社區會堂 (1)， 健康院 (1)， 醫院 (1)， 戲院 (1)， 運動場 (1)， 運動設施 (1)， 單車徑 (1)， 圖書館 (1)

III.4.4.5. 有一說法認為九龍城有些特色應該予以保留及發揚，您有甚麼意見？

- 海心公園/公園 (3)
- 高山劇場 (2)， 宋皇臺 (2)
- 廟宇 (1)， 保持多元化食市 (1)， 傳統小攤檔 (1)， 文物 (1)

III.4.4.6. 您對九龍城市區更新還有其他想法嗎？

- 紅磡區內的殯儀行業遷離市中心 / 政府補助非牟利的殯儀業 / 政府資助辦白事的市民 (1)

III.4.5. 龍塘衙前圍道一帶(R2A)

III.4.5.1. 您對現在居住的樓宇有甚麼具體的重建或復修意見？請簡述。

- 對住所/ 社區的評價
 1. 鋼筋外露 (1)，天花有裂縫 (1)，老鼠多 (1)

- 對重建/ 復修的建議
 1. 統一收樓/ 整區一齊拆/統一規劃及完善社會設施/ 希望要清拆時是整條街清拆 (7)
 2. 復修可得到資助 (2)
 3. 九龍城區的樓宇應有規劃，一高一低十分參差不齊，十分凌亂的感覺，應管制高度(看不見獅子山了)(1)，保存原有的低密度建築形式 (1)，嚴禁屏風樓 (1)
 4. 現時普遍為單幢式重建，社區面貌及旁邊樓宇均有不良影響 (1)，九龍城區聯合道因很多大廈已被收購清拆，及有些街道已興建更高的單位，規劃不一致，使九龍城區面貌全非，市建局應向其他未收購的大廈單位收購及推行高度限制，現時因前後打樁，噪音增加，引鼠入屋，灰塵較多，生活受影響 (1)，可善用啓德機場附近的空間 (1)，如有合資格顧問磋商具體復修意見較好 (1)

- 對收購及賠償的建議
 1. 會接受重建，最重要有屋住同有錢賠 (1)，重建時有免息貸款，津貼或補助金 (1)

- 對安置/搬遷的建議
 1. 樓換樓呎換呎 (6)
 2. 獲得公屋/居屋 (3)
 3. 先在啓德建屋，然後安排大家搬入/換啓德的公屋 (2)，安置於九龍城內/原區居住 (2)
 4. 最緊要有樓，最好由政府安排 (1)，控制租金 (rental rate is very different between Chinese people and Ethnic Minorities) (1)

- 對改善樓宇環境的建議
 1. 升降機 (5)
 2. 熱水爐 (1)，獨立廁所 (1)，CCTV (1)

III.4.5.2. 當遇上重建或復修工程時，您會向甚麼人或團體尋求協助？

1	區議員/ 議員	20 人
2	社工/ 社會服務機構	12 人
3	政府/ 重建局/房協	4 人
3	業主立案法團	4 人
4	復修公司報價或建築商	1 人
4	朋友	1 人
	沒有提出任何求助對象	63 人

III.4.5.3. 您認為現在九龍城區甚麼地方最急切要重建及復修？

- 龍城區 (6)
- 衙前圍道 (3)
- 打鼓嶺道 (2)，聯合道 60-62 號重建，周圍已經收購重建，如果中間不重建，會影響街道美觀及環境 (2)
- 獅子石道 (1)，福佬村道 95 號及周邊樓宇超過 60 年 (1)，啓德街 (1)，九龍城街市附近 (1)，涉及劏房單位超兩成的樓宇及樓齡超過 40 年的樓宇 (1)，危樓 (1)，30 年以上的樓宇 (1)，舊機場 (1)，城寨，街市附近 (1)，急切修復李基健康院和樂善堂小學，清拆其他附近較舊之樓宇 (1)

III.4.5.4. 您認為區內可增加甚麼社區配套設施，如商場、公園及游泳池等？

- 游泳池 (10)
- 地下停車場/ 停車場/ 泊車地方 (7)，商場 (7)
- 公營醫院/ 醫療 (5)，社區會堂 (4)，公園 (3)，綠化 (3)
- 戲院 (2)，老人中心/日間老人活動中心 (2)，健身室 (2)，九龍寨城公園 (2)，便利店/晚間食肆 (2)，地鐵站(2)，運動場 (2)
- Karaoke (1)，社區中心 (1)，狗公園 (1)，單車徑 (1)，緩跑徑 (1)，廣場 (1)，ATM (1)，教導中文的服務 (1)，電訊設施 (1)

III.4.5.5. 有一說法認為九龍城有些特色應該予以保留及發揚，您有甚麼意見？

- 九龍寨城公園 (11)
- 歷史建築，特色街道/保留原有的歷史遺蹟，是我們對家園的一種依戀(3)
- 泰國的節日活動/潑水節(2)

- 樂善堂 (1)，泰國美食/食肆/潮州餅食，食品 (1)，舊商店 (1)，應有政府注資，小業主無法負擔 (1)，發揚街道不同美食，成爲一個旅遊點 (1)

III.4.5.6. 您對九龍城市區更新還有其他想法嗎？

- 應有政府注資，小業主無法負擔 (1)，發揚街道不同美食，成爲一個旅遊點 (1)

III.4.6. 紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B)

III.4.6.1. 您對現在居住的樓宇有甚麼具體的重建或復修意見？請簡述。

- 對住所/ 社區的評價
 1. 剪刀樓設計差，雙數樓宇不能上天台，很危險 (1)，垃圾處理問題 (1)，外牆滲水 (1)，酒店太高，空氣不流通，擠迫 (1)，後巷多拜祭物品，食環署請快處理 (1)，劏房問題 (1)
- 對重建/ 復修的建議
 1. 希望盡快重建 (2)，若決定後，應盡快有時間表及依時進行 (2)
 2. 不論重建/復修/美化都要將工程分階段，減低對市民生活，活動的影響 (1)，比較希望重建多於復修 (1)，最好重建收購，如要維修最好由政府收集業主授權分數後由政府處理及收取費用 (1)，溫思勞街要重建，不要復修，更改復修機制 (1)，黃埔街附近的舊樓應該內部維修，但保留外牆/粉飾外牆，保留文化特色 (1)，重建必嘉圍 (1)，地鐵徵用公會土地，忽視了機利士南路，應該多建設施，改善空氣 (1)，政府收購比私人好；私人發展商自私，可能未顧及市民意見及利益。應由政府重新規劃，禁止私人發展商收樓，然後發展高尚住宅用地或酒店 (1)，希望政府主動進行復修，減輕業主經濟負擔 (1)，儘快做大廈維修工程 (1)
- 對殯儀及相關行業的建議
 1. 將殯儀館聚集在一起，不要分散各處，或不要建在大路，可集中放在同一棟大廈 (2)
 2. 殯儀業應遠離民居 (1)，設緩衝區 (1)，全部封鎖骨灰事宜，不要再有商館紛爭/ 不要再有骨灰商店 (1)，清拆殯儀館，骨灰道堂/ 搬走殯儀館 (1)
- 對收購及賠償的建議
 1. 希望賠償可足夠購買同區 7 年樓齡的私人樓宇(1)，有合理收購價錢(1)，舊樓重建、政府收購(1)
- 對安置/搬遷的建議
 1. 樓換樓 (2)
 2. 重建可原址樓換樓居住 (1)，若必要重建，政府最好給予公屋(非原區，因空氣差)(1)
- 對改善樓宇環境的建議
 1. 外牆裝修 (2)
 2. 升降機 (1)，水渠要駁上頂層 (1)，改善樓梯 (1)，劏房引致空氣污染 (1)，改善大廈管理 (1)，改善通風問題 (1)

III.4.6.2. 當遇上重建或復修工程時，您會向甚麼人或團體尋求協助？

1	區議員/ 議員	26 人
2	業主立案法團/ 管理公司	7 人
3	政府/ 市政局/ 民政事務處/ 重建局	4 人
4	專業人士/ 律師/ 測量師	3 人
5	朋友/ 街坊/ 家人	2 人
	沒有提出任何求助對象	39 人

III.4.6.3. 您認為現在九龍城區甚麼地方最急切要重建及復修？

- 有殯儀館的街道 (15)
- 必嘉街 (5)，50 年以上的房屋/唐樓/舊樓超過 40 年 (4)
- 溫思勞街 (3)，十三街、五街唐樓 (3)，老龍坑街 (2)
- 寶其利街 (1)，曲街 (1)，獲嘉街 (1)，全部封鎖骨灰事宜，不要再有商館紛爭 (1)，紅磡 (1)

III.4.6.4. 您認為區內可增加甚麼社區配套設施，如商場、公園及游泳池等？

- 公園/(可小型)分散各小區內 (25)
- 商場 (8)，多種樹木/ 需要多綠化環境，較清雅 (8)
- 游泳池 (6)，醫療/醫院 (5)
- 圖書館 (2)，老人設施/ 老人家需要有地方做運動 (2)，室內康樂設施 (2)，正式運動場 (2)，擴闊主要馬路/ 街道/行人道/ 鶴園街一帶道路比較窄 (2)
- 大酒店附近多加車位，重建機利士南路一帶殯儀業 (1)，老人中心 (1)，遊樂場 (1)，晨運區 (1)，足球場 (1)，改善籃球場地面 (1)，市政大廈 (1)，街市 (1)，劇院 (1)，停車場 (1)，街上多設椅子 (1)，避雨亭 (1)，地鐵出口 (1)，地鐵多扶手電梯 (1)，天橋應直達火車站 (1)，街道旁的花槽可增加但常有人淋水 (1)，酒樓 (1)

III.4.6.5. 有一說法認為九龍城有些特色應該予以保留及發揚，您有甚麼意見？

- 觀音廟/ 廟宇 (14)
- 宋皇台 (4)，寨城公園 (2)
- 歷史文化，古物可保留及發揚，加深市民對本區的認識及了解往事文化 (1)，全部無須保留 (1)

III.4.6.6. 您對九龍城市區更新還有其他想法嗎？

- 應拆/搬走貨倉 (1)，尖沙咀星光大道連接黃埔 (1)，擴闊火車站 (1)

III.4.7. 土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶(R3A)

III.4.7.1. 您對現在居住的樓宇有甚麼具體的重建或復修意見？請簡述。

- 對住所/ 社區的評價
 1. 交通要改善，太亂 (2)
 2. 大廈石屎剝落 (1)，好嘈 (1)，舊樓沒有電梯 (1)，電梯常壞 (1)，衛生差，有狗糞 (1)，環境舊，面積細 (1)
- 對重建/ 復修的建議
 1. 最好重建/ 要重建，不要維修，太舊 (7)
 2. 早點復修 (2)，政府必須付修復錢 (2)
 3. 沒有必要重建 (1)，儘快收購 (1)，太多空置大廈，盡量重建為其他用途 (1)，政府資助業主重建復修 (1)，政府必須付修復錢 (1)
- 對收購及賠償的建議
 1. 政府付重建錢 (1)
- 對安置/搬遷的建議
 1. 樓換樓 (3)
 2. 原區居住 (2)
 3. 應優先安置居民 (1)，合理租金 (1)，安置上公屋，想搬去環境較好的別區 (1)
- 對改善樓宇環境的建議
 1. 衛生 (5)
 2. 通風 (2)，車房與市民分開，因為樓下車房噪音大，空氣差 (2)
 3. 改善天花石屎 (1)，天井清理 (1)，街道清潔 (1)，大廈保安安全，應加密碼大門 (1)

III.4.7.2. 當遇上重建或復修工程時，您會向甚麼人或團體尋求協助？

1	區議員/ 議員	25 人
2	政府/ 市建局/ 政府網站	6 人
3	社工/ 社會服務機構	5 人
4	業主立案法團/ 管理公司	5 人
5	收購者	1 人
5	社區人	1 人
	沒有提出任何求助對象	97 人

III.4.7.3. 您認為現在九龍城區甚麼地方最急切要重建及復修？

- 五街、十三街、環宇八街優先重建 (9)
- 唐樓先復修 (5)，美景街 (4)
- 美景樓/美景樓一期 (3)，土瓜灣 (3)
- 九龍城道/九龍城道街市一帶 (2)，落山道 (2)
- 榮光街，鴻福街 (1)，美華街 (1)，鹹水樓 (1)

III.4.7.4. 您認為區內可增加甚麼社區配套設施，如商場、公園及游泳池等？

- 商場/大型商場 (24)
- 擴大公園 (21)，游泳池 (14)
- 地鐵 (3)
- 醫院 (2)，政府診所 (2)，綠化環境 (2)
- 社區會堂 (1)，圖書館 (1)，體育設施 (1)，運動場 (1)，長者設施 (1)，休憩地區 (1)，戲院 (1)，加闊行人路 (1)，解決交通塞車問題 (1)

III.4.7.5. 有一說法認為九龍城有些特色應該予以保留及發揚，您有甚麼意見？

- 宋皇台 (3)
- 海心公園魚尾石 (2)，公園 (2)
- 啓德機場 (1)，古蹟 (1)，小商場 (1)，圖書館 (1)，屠房 (1)，庇利街食街 (1)，飲食業 (1)

III.4.7.6. 您對九龍城市區更新還有其他想法嗎？

- 沿海從紅磡到觀塘打通 (1)，增加地區之間的聯繫(1)

III.4.8. 紅磡庇利街/春田街/崇安街一帶(R3B)

III.4.8.1. 您對現在居住的樓宇有甚麼具體的重建或復修意見？請簡述。

- 對住所/社區的評價
 1. 牆，水渠需要維修 (1)
- 對重建/復修的建議
 1. 整體裝修 (1)，洗手間，廚房需要維修 (1)，舊樓維修後不應再重建，浪費公帑，應將重建範圍擴大，不應限於個別街道 (1)
- 對改善樓宇環境的建議
 1. 增加大廈門口走廊空氣流動(1)

III.4.8.2. 當遇上重建或復修工程時，您會向甚麼人或團體尋求協助？

1	業主立案法團/ 管理公司	8 人
2	一同有份參與重建的人/ 相關機構	2 人
3	區議員/ 議員	2 人
4	政府	1 人
	沒有提出任何求助對象	13 人

III.4.8.3. 您認為現在九龍城區甚麼地方最急切要重建及復修？

- 環字八街(4)
- 木廠街(1)，春日街(1)，土瓜灣道舊樓(1)，比較舊的大廈都需要，例如去水(污水位)有氣味，希望得到解決(1)，紅磡(1)

III.4.8.4. 您認為區內可增加甚麼社區配套設施，如商場、公園及游泳池等？

- 公園(5)，游泳池(4)，康樂設施(2)
- 維修更新公用設施(1)，戲院(1)，運動場(1)，單車徑(1)，老人康樂設施(1)，市政大樓(1)，圖書館(1)，醫療服務(1)，商場(1)，社區中心(1)，綠化(1)

III.4.8.5. 有一說法認為九龍城有些特色應該予以保留及發揚，您有甚麼意見？

- 維修更新公用設施 (1)，觀音廟 (1)，工藝藝術，中國傳統特色 (1)

III.4.9. 紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)

III.4.9.1. 您對現在居住的樓宇有甚麼具體的重建或復修意見？請簡述。

- 對住所/ 社區的評價
 1. 黃埔樓宇快將 50 年，樓宇狀況較差(1)，外牆很舊，許多窗機，冷氣機年久失修，有潛在風險(1)，噪音很大(1)，空氣質素差(1)，大部分都很好(1)
- 對重建/ 復修的建議
 1. 黃埔樓宇地點適合發展大型屋苑(1)，快速重建(1)，復修為大前提(1)，盡快復修(1)，重視外牆維修(1)，建居屋和公屋(1)
- 對改善樓宇環境的建議
 1. 管理治安(2)，水渠(2)
 2. 改善走火通道(1)，衛生(1)，樓梯(1)，清潔工程(1)，牆身(1)，檔房引致天花漏水(1)

III.4.9.2. 當遇上重建或復修工程時，您會向甚麼人或團體尋求協助？

1	區議員/ 議員	13 人
2	政府/ 市建局/ 康文署/ 地政署	10 人
3	業主立案法團/ 鄰居	6 人
4	社工/ 社會服務機構	1 人
4	工程人員	1
	沒有提出任何求助對象	45 人

III.4.9.3. 您認為現在九龍城區甚麼地方最急切要重建及復修？

- 黃埔街，寶其利街，差館里，必嘉街、馬頭圍道舊樓(8)，紅磡及土瓜灣(7)
- 50 年以上樓宇/唐樓(5)，蕪湖街(3)
- 差館里(2)，寶其利街(2)，機利士南路(2)，庇利街(2)，五街十三街(2)，必嘉街現時有很多 40-50 年樓齡的大廈(樓高只有 5-6 層)，如果重建便會增加多些土地供應，對全港都有好處(2)，
- 銀漢街(1)，紅磡廣場(1)

III.4.9.4. 您認為區內可增加甚麼社區配套設施，如商場、公園及游泳池等？

- 公園(27)
- 商場(5)，醫院，特別心理和精神科(5)
- 運動設施(3)，游泳池(3)，休憩設施(3)，圖書館(3)，
- 政府診所(2)，運動場(2)，老人中心(2)，綠化設施(2)
- 康樂設施(1)，健身地方(1)
- 戲院(1)，車位(1)，黃埔地鐵(1)，過海交通(1)，馬路(1)

III.4.9.5. 有一說法認為九龍城有些特色應該予以保留及發揚，您有甚麼意見？

- 土地廟 (2)
- 觀音廟 (1)，宋皇台(1)，碼頭(1)，土瓜灣唐樓(1)，小商家(1)，交通配套(1)，歷史文物(1)，飲食業(1)

III.4.9.6. 您對九龍城市區更新還有其他想法嗎？

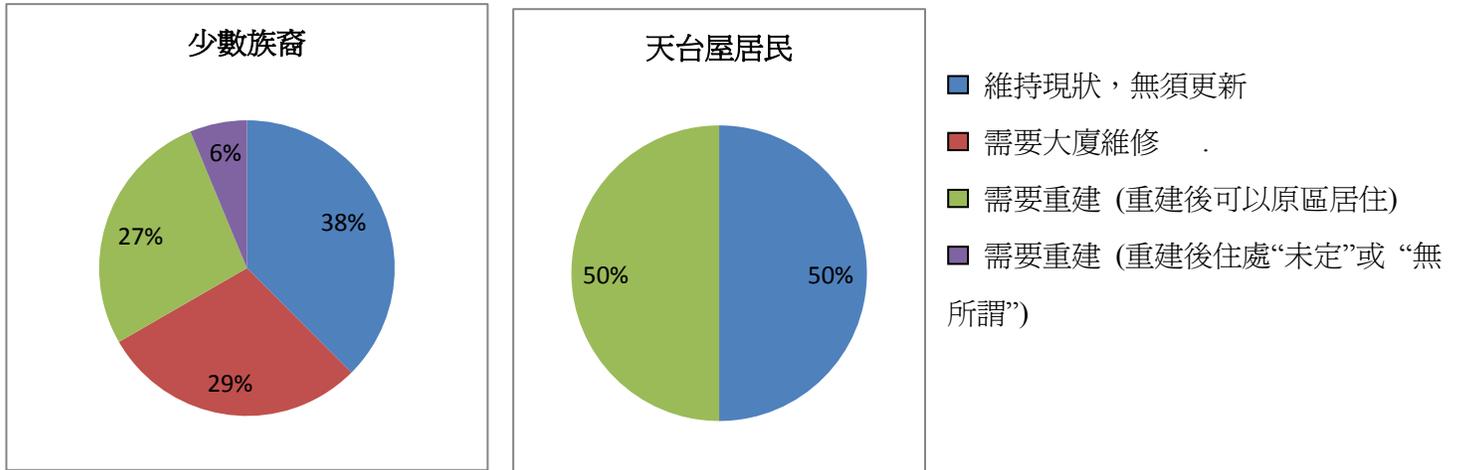
- 步行徑最好延伸至啓德郵輪碼頭，增加旅遊景點 (2)
- 伸延步行徑至海心公園 (1)

III.5. 個別群組的分析

III.5.1. 天台屋與少數族裔

III.5.1.1. 我們從 R1、R2 與 R3 區域的樣本中，抽取天台屋居民與少數族裔作進一步分析。參與居民問卷調查的天台屋居民共有 9 戶，3 戶為業主、2 戶租客，其他不詳。他們全都住在 R1A 區。少數族裔有 52 戶，印度籍佔 12.8%，巴基斯坦籍佔 23.4%，菲律賓籍 6.4%，印尼籍佔 2.1%，泰國籍佔 55.3%。他們居所的地域分佈為 R1A 有 11 戶，R1B 有 4 戶，R1C 有 4 戶，R2A 有 26 戶，R2B 有 3 戶，R3A 有 2 戶，R3 有 22 戶。他們 7 戶為業主，38 戶為租客，其他不詳。

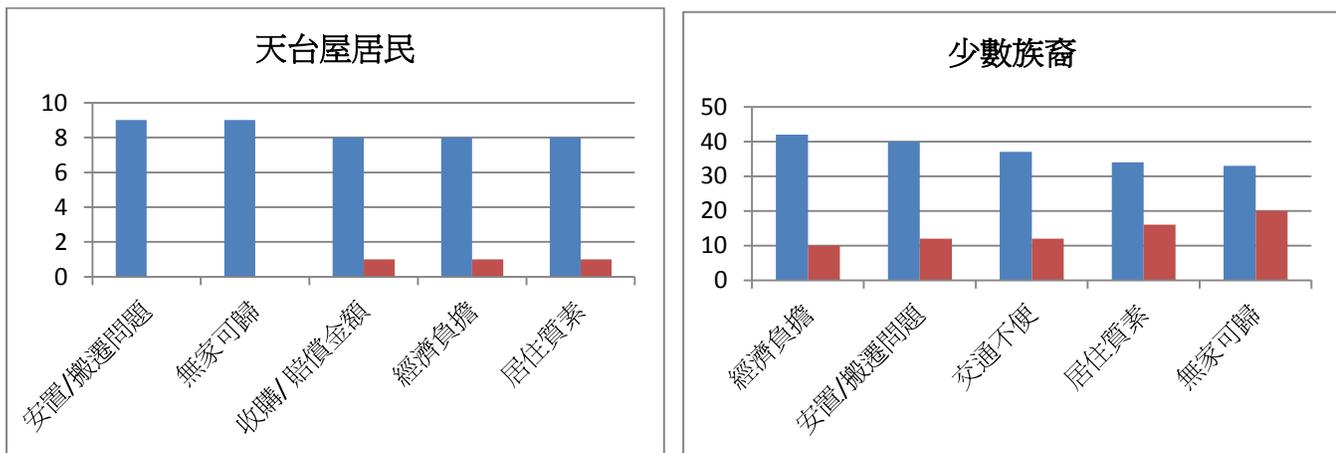
現有居所的更新需要



III.5.1.2. 從上圖所見，這些持份者對於自己所身處的區域應該維持現狀、維修或是重建各有不同意見。天台屋居民的意見較為兩極化，有一半的居民認為應該維持現狀，另一半的居民則支持重建。少數族裔的意見則較為平均，贊成維持現況、重建和維修的意見分別佔 38%、33%和 29%。

重建為天台屋及少數族裔居民帶來的負面影響/憂慮 (首五項)

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



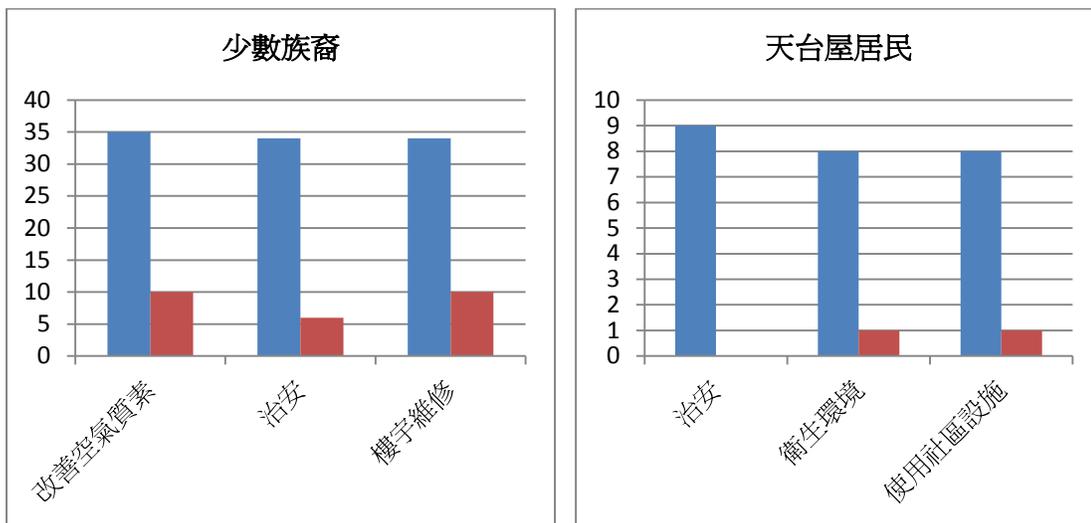
III.5.1.3. 從上圖所見，各持份者所關注的事情大抵相同，全都將「安置/搬遷問題」、「經濟負擔」、「無家可歸」和「居住質素」放在首五項關注的事項中。

III.5.1.4. 當中，天台屋的居民亦關注「收購/賠償金額」的問題，這可能出於他們認為自己是業主，在將來重建時，可以獲得賠償。少數族裔亦提出「交通不便」的問題，這可能反映出他們較關注居住地方與工作地方的交通連繫。

III.5.1.5. 值得注意的是，天台屋居民和少數族裔都提出了在重建後擔心會有「無家可歸」的問題，這是其他受影響區域的居民和持份者較少提及的。

重建為天台屋及少數族裔居民帶來的正面影響 (首三項)

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般

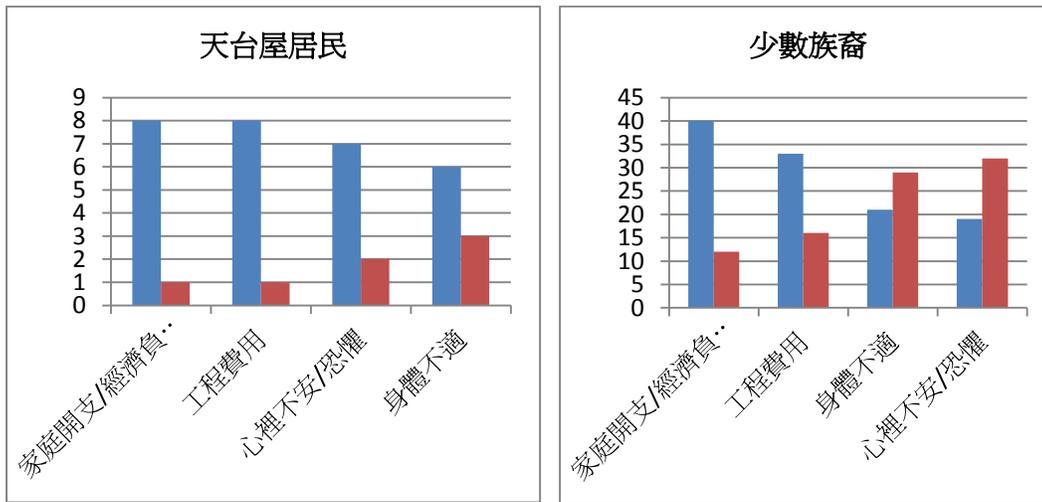


III.5.1.6. 從上圖所示，天台屋居民和少數族裔對市區更新的期望各有不同，但都將「治安」列為三大期望的事項之一，希望搬遷後「治安」的問題能得到改善。

III.5.1.7. 除了「治安」外，天台屋居民也希望搬遷後能夠改善「衛生環境」和「社區設施」；少數族裔則希望搬遷後「空氣質素」和「樓宇維修」能得到改善。

復修或活化為天台屋及少數族裔居民帶來的負面影響/憂慮 (首四項)

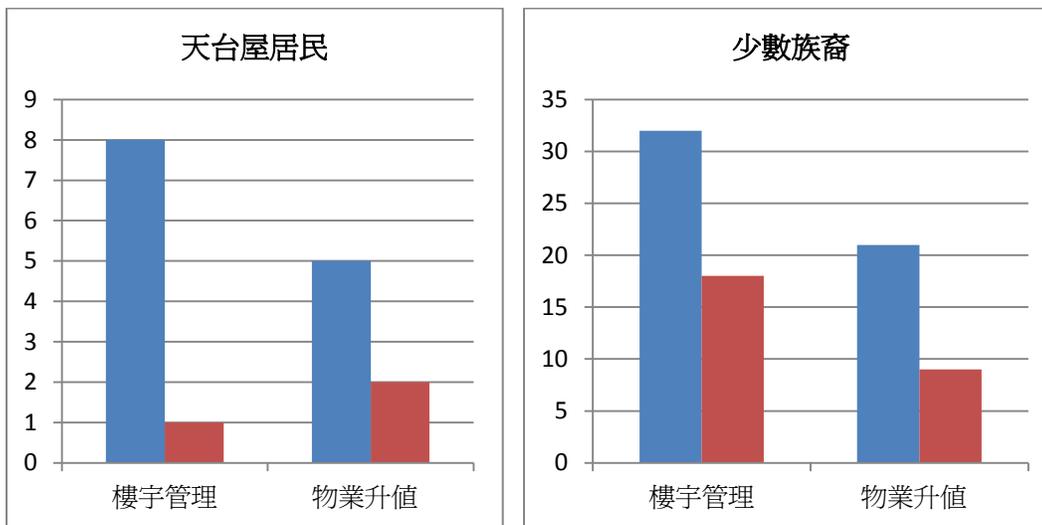
■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



III.5.1.8. 如圖所見，如果進行復修或活化，天台屋居民和少數族裔最擔心的事項大抵相同，關注「家庭開支/ 經濟負擔增加」和「工程費用」的影響。其次擔心的事項為「身體不適」和「心裡不安/ 恐懼」。

復修及活化為天台屋及少數族裔居民帶來的正面影響/憂慮 (首二項)

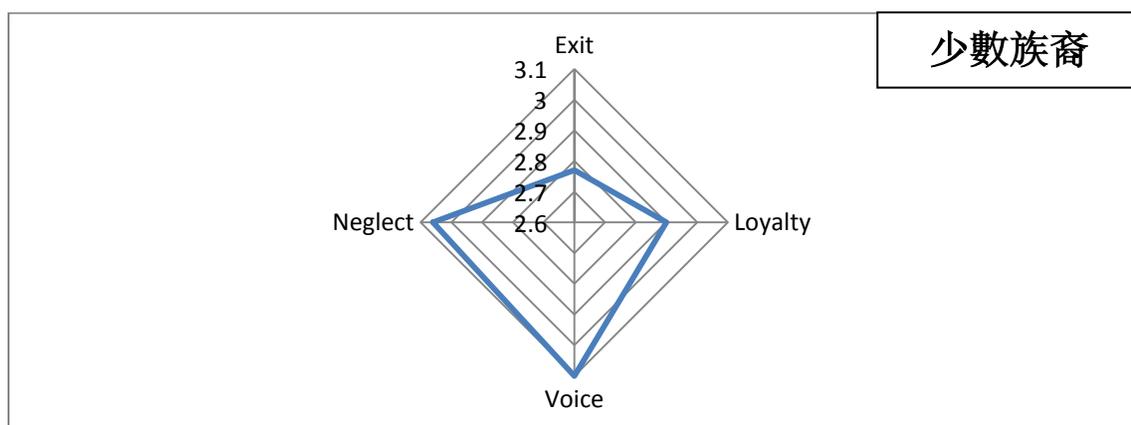
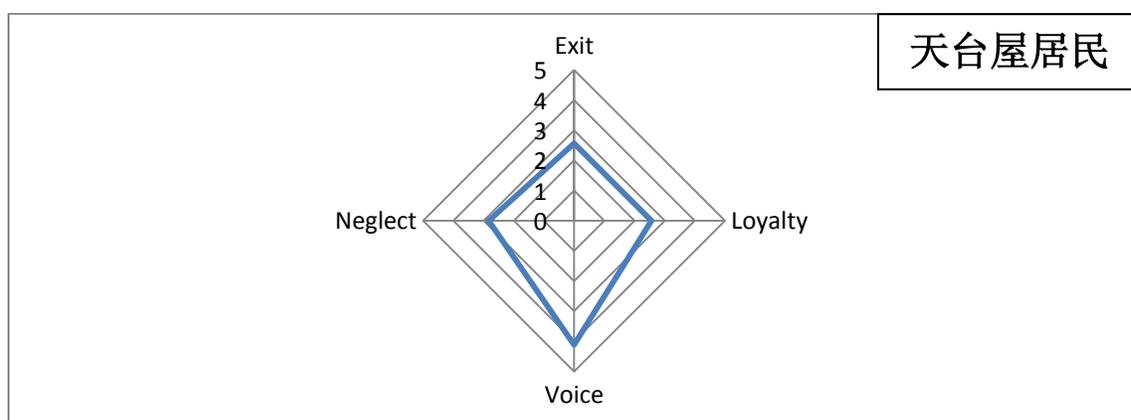
■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



III.5.1.9. 如圖所示，天台屋居民和少數族裔都希望復修和活化後，樓宇的質素得到改善；而物業價格升值為較次要的期望。

天台屋及少數族裔居民對市區更新的反應

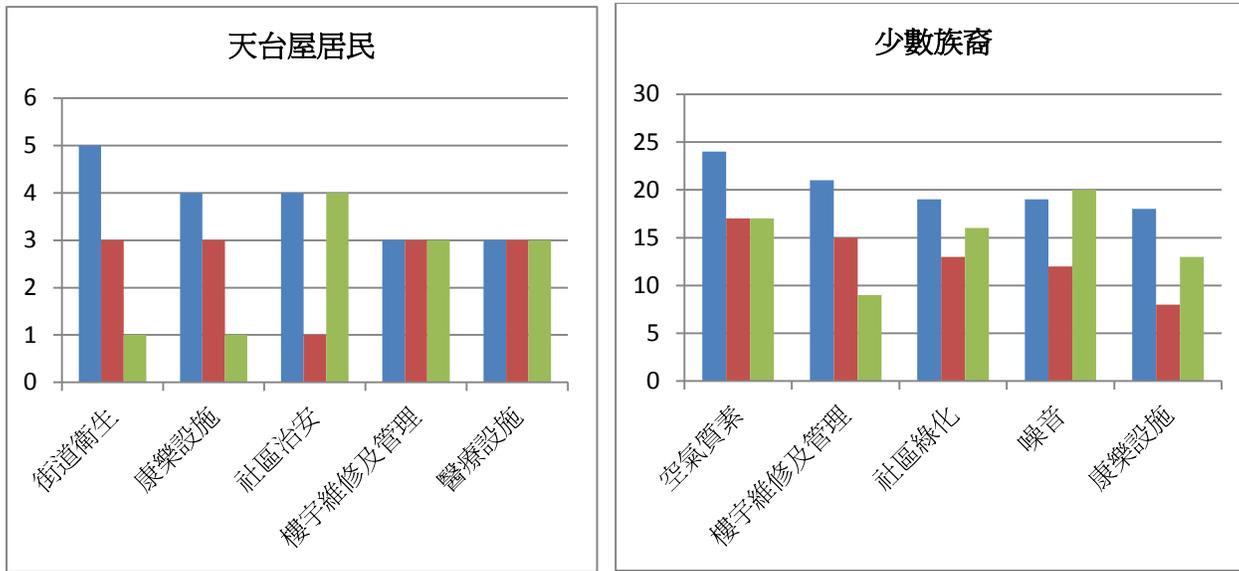
離開 (Exit)	您會離開這個社區 您會不再理會區內的事情
提出意見 (Voice)	您會積極為市區更新的事情發表意見 您會積極與有關方面磋商搬遷或工程等的條件
順服改變 (Loyalty)	會積極爭取自己的利益 就算不滿意，您都會接受收購 賠償條件和搬遷安排 您會跟進有關重建的事，但會盡量避免抗爭
不予理會 (Neglect)	您會見步步行步，不會太緊張



III.5.1.10. 從上圖所見，如果有關方面未能解決受影響居民所擔心的事項時，天台屋居民和少數族裔有不同的反應，天台屋的居民會偏向「提出意見」，而少數族裔則較表現得無稜兩可。

天台屋及少數族裔居民認為最嚴重的五項環境問題

■ 非常差/ 頗差 ■ 一般 ■ 非常好/ 頗好

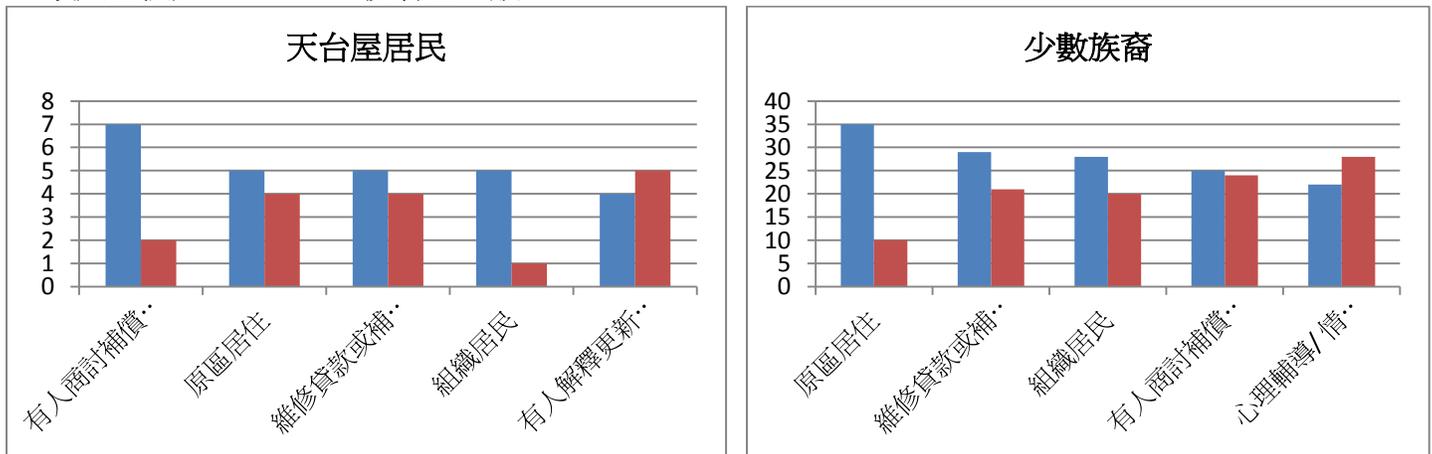


III.5.1.11. 從上圖所見，天台屋居民和少數族裔的共同關注問題有康樂設施不足和樓宇失修及欠管理。

III.5.1.12. 此外，天台屋的居民也關注「街道衛生」、「社區治安」和「醫療設施」的問題；少數族裔則提出了「空氣質素」、「社區綠化」和「噪音」的問題。

天台屋及少數族裔居民在重建過程中期望得到的協助 (首五項)

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般

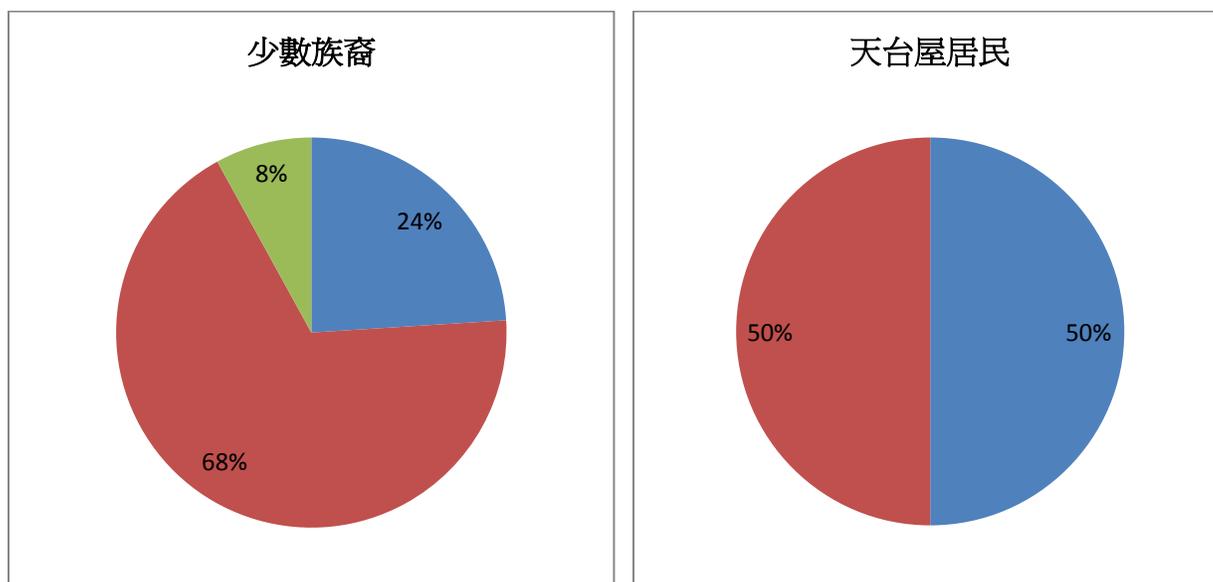


III.5.1.13. 上圖資料顯示，天台屋的居民和少數族裔對重建的期望大抵相同，都選了「原區居住」、獲得「維修貸款或補助金」和「有人商討補償事宜」。

III.5.1.14. 天台屋的居民亦希望有人提供「組織居民」的協助和「解釋更新事宜」；少數族裔除了期望有人提供「組織居民」的協助外，也希望獲得「心理輔導/ 情緒支援」。值得注意的是，希望獲得「心理輔導/ 情緒支援」是其他受影響區域的居民和持份者較少提及的，因此，有關方面在提供紓緩措施給持份者時，要有具體回應。

天台屋及少數族裔居民認為較理想的收購安排主導者

■ 由私人發展商收購 ■ 由市建局主動收購 ■ 需求主導計劃/ 促進者中介服務



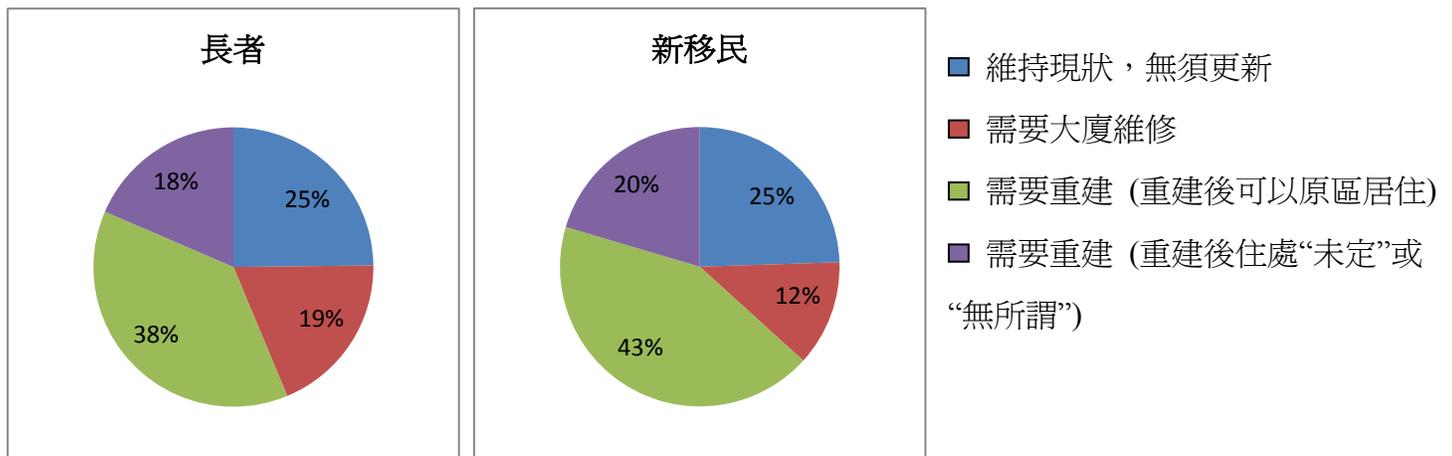
III.5.1.15. 從上圖所見，天台屋居民和少數族裔收購安排有不同的期望。少數族裔方面，有接近七成居民認為由市建局主動收購較理想，其次是由私人發展商收購及需求主導計劃/ 促進者中介服務，分別佔 24%及 8%；至於天台屋居民的意見較兩極化，有一半的居民認為由市建局主動收購較理想，另一半認為應由私人發展商收購。

III.5.2. 長者與新移民

III.5.2.1. 顧問從 R1、R2 與 R3 區域的樣本中，抽取長者和新移民作進一步分析。參與研究的長者共 262 戶。他們的居所分佈為 R1A 有 47 戶，R1B 有 34 戶，R1C 有 33 戶，R2A 有 33 戶，R2B 有 34 戶，R3A 有 73 戶，R3B 有 15 戶 R3C 有 28 戶，當中業主佔 13.1%，租客佔 75.1%，其他不詳。樓齡分佈是 10 年或以下的佔 2.4%，30 至 50 年的佔 41.1%，50 年或以上的佔 42.1%。新移民共 43 戶。他們的住所分佈為 R1A 有 13 戶，R1B 有 10 戶，R1C 有 3 戶，R2A 有 6 戶，R2B 有 2 戶，R3A 有 7 戶、R3C 有 10 戶，當中 43.1%為業主，41.2%為租客。樓齡分佈是 10 年或以下的佔 2%，30 至 50 年的佔 33.3%，50 年或以上的佔 45.1%。

III.5.2.2.

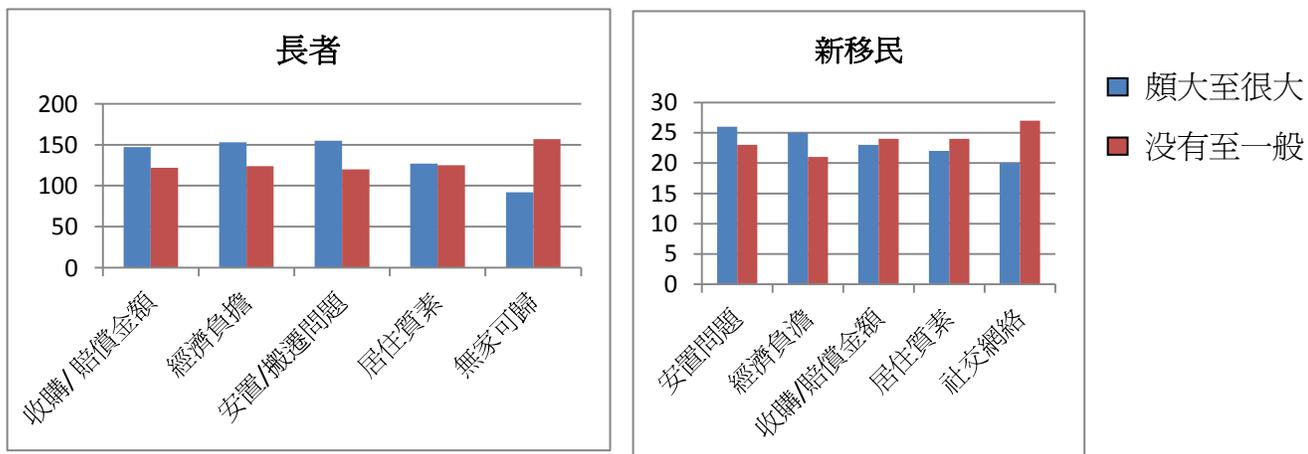
現有居所的更新需要



III.5.2.3. 從上圖所見，大部分長者和新移民對於自己所身處的區域傾向認為需要重建。

III.5.2.4. 長者方面，有超過一半 (56%) 的受訪長者認為身處的區域需要重建；而認為應該維持現狀和維修的百份比分別為 25% 和 19%。大部分 (63%) 的新移民也普遍希望所身處的區域能夠重建，而認為應該維持現狀和維修的受訪者則分別佔 25%和 12%。

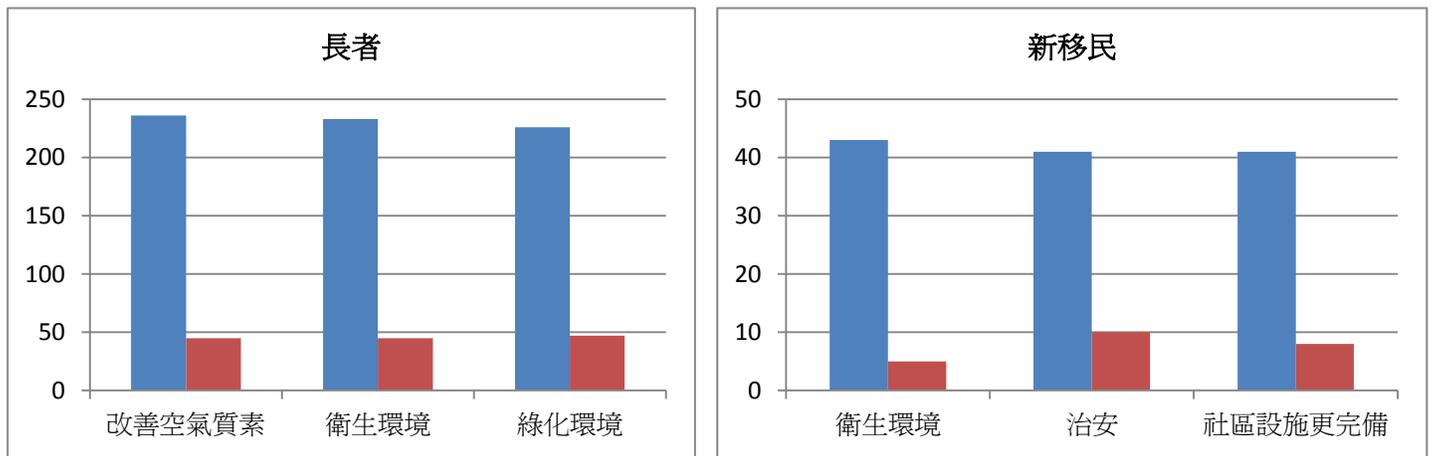
重建為長者及新移民帶來的負面影響/憂慮 (首五項)



III.5.2.5. 從上圖所見，各長者和新移民所關注的事情大抵相同，全都將「安置/搬遷問題」、「經濟負擔」、「收購/賠償金額」和「居住質素」放在首五項關注的事項中。當中，長者亦則擔心「購買食物」的問題；新移民則提出失去「社交網絡」的問題，反映出新移民重視區內形成的人與人關係。

重建為長者及新移民帶來的正面影響 (首三項)

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般

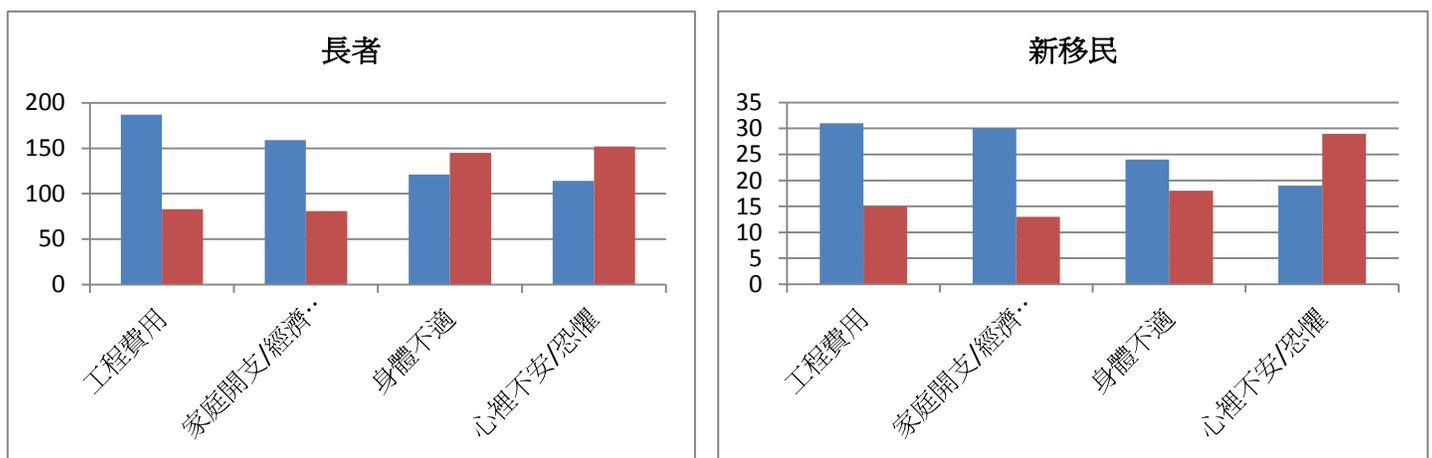


III.5.2.6. 從上圖所示，長者和新移民對市區更新的期望各有不同，但都將「衛生環境」列為三大期望的事項之一。

III.5.2.7. 除了「衛生環境」外，長者亦期望「空氣質素」和「綠化環境」不足的問題得到改善；新移民則希望市區更新能夠改善「治安」和「社區設施」的問題。

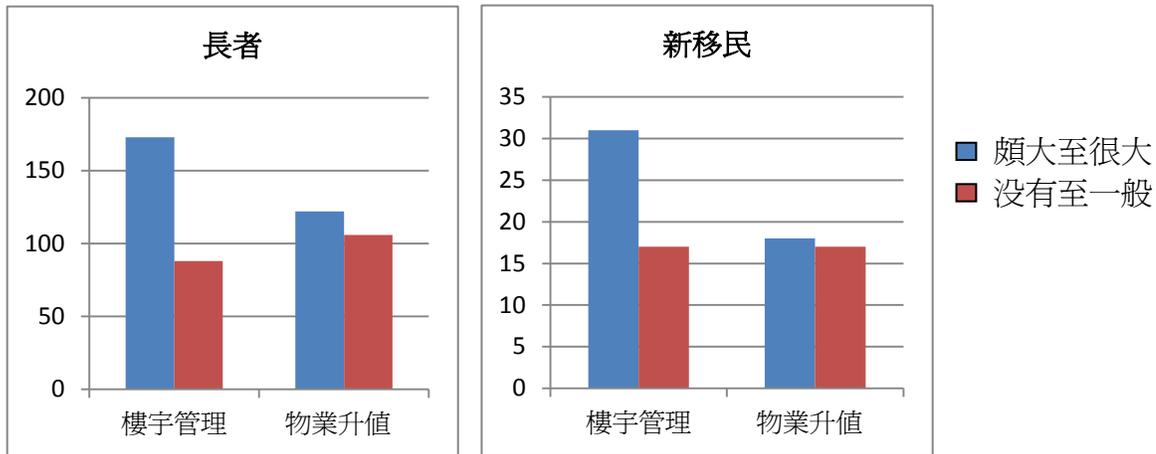
復修及活化為長者及新移民帶來的負面影響/憂慮 (首四項)

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



III.5.2.8. 如圖所見，如果進行復修或活化，長者和新移民最擔心的事項是相同的，依次為「工程費用」、「家庭開支/經濟負擔增加」、「身體不適」和「心裡不安/恐懼」。

復修及活化為長者及新移民帶來的正面影響 (首二項)



III.5.2.9. 如圖所示，長者和新移民都希望復修和活化後，樓宇的質素得到改善；而物業價格升值為較次要的期望。

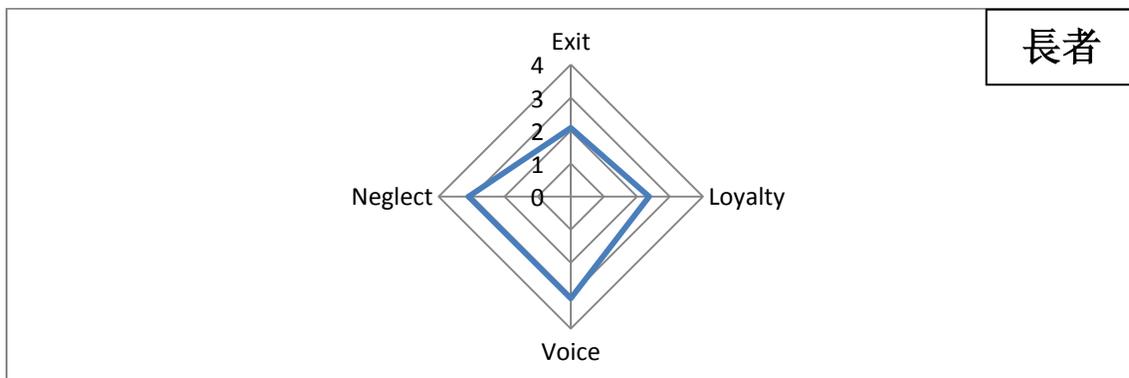
長者及新移民對市區更新的反應

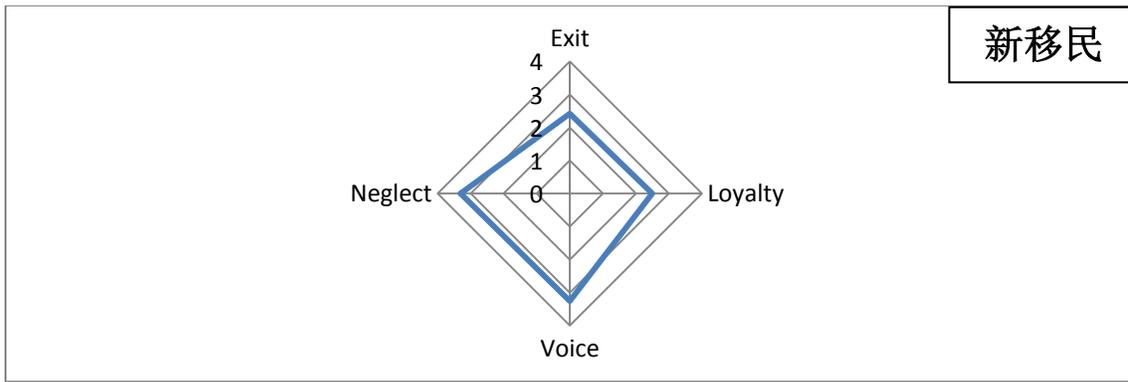
- 離開 (Exit) 您會離開這個社區
 您會不再理會區內的事情

- 提出意見 (Voice) 您會積極為市區更新的事情發表意見
 您會積極與有關方面磋商搬遷或工程等的條件

- 順服改變 (Loyalty) 會積極爭取自己的利益
 就算不滿意，您都會接受收購 賠償條件和搬遷安排
 您會跟進有關重建的事，但會盡量避免抗爭

- 不予理會 (Neglect) 您會見步行步，不會太緊張

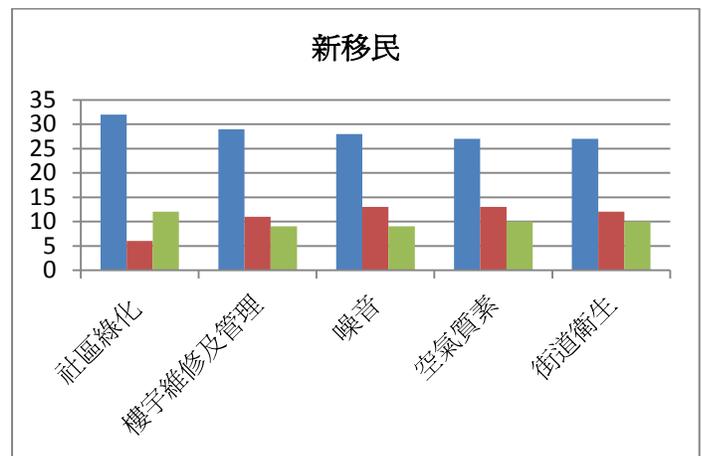
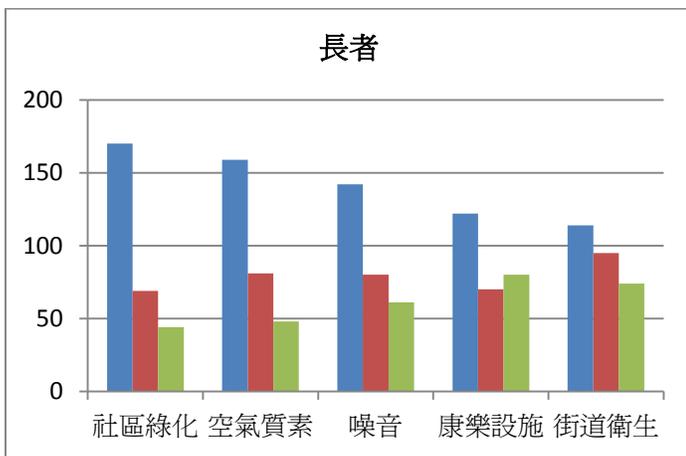




III.5.2.10. 從上圖可見，如果有關方面未能解決擔心的事情，長者和新移民的反應是相約，他們都偏向提出意見或不予理會。但相較長者，有更多的新移民會決定離開社區，這反映新移民對搬遷有更大的適應性。

長者及新移民認為最嚴重的五項環境問題

■ 非常差/ 頗差 ■ 一般 ■ 非常好/ 頗好



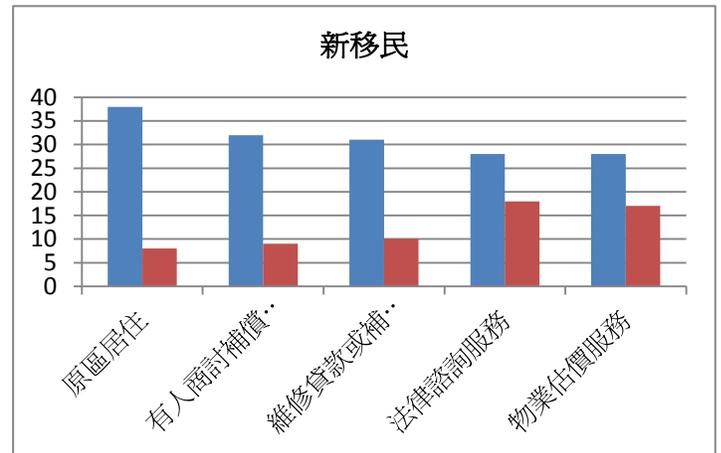
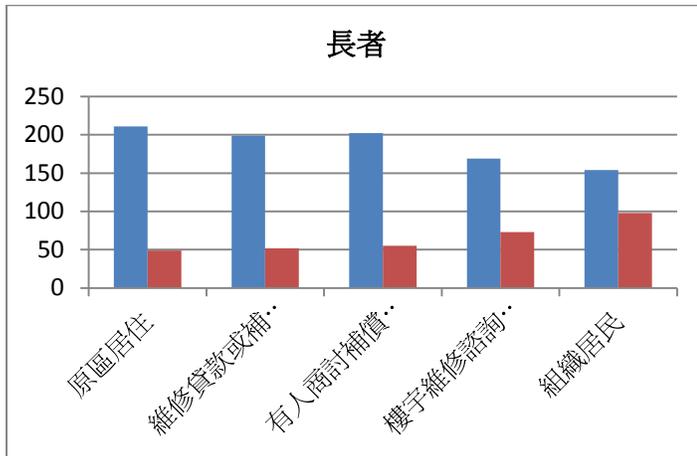
III.5.2.11. 從上圖所見，長者和新移民共同不滿的事項為社區綠化不足、空氣質素差、噪音和街道不衛生。

III.5.2.12. 除此之外，長者亦提出了「康樂設施」不足的問題；新移民則提出「樓宇維修及管理」的問題。

長者及新移民在重建過程中期望得到的協助 (首五項)

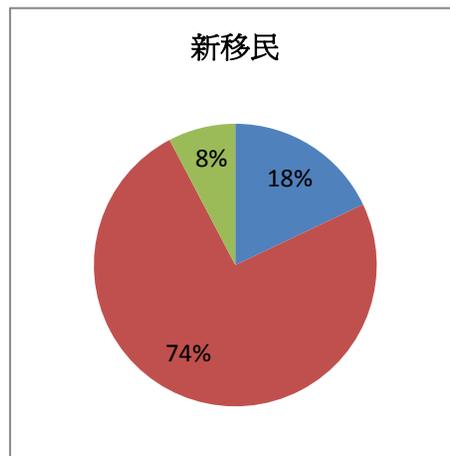
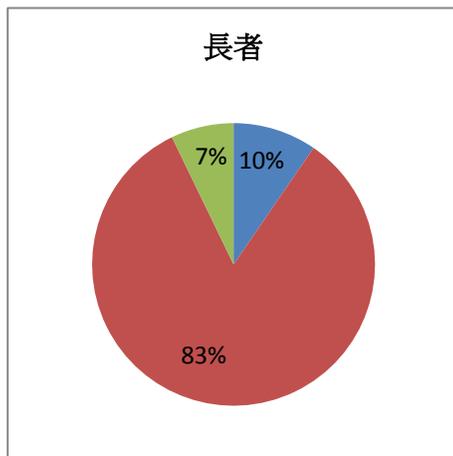
■ 頗大至很大

■ 沒有至一般



III.5.2.13. 上圖資料顯示，長者和新移民對重建的期望大抵相同，都選了「原區居住」、獲得「維修貸款或補助金」和「有人商討補償事宜」為首五項的期望的事情。除此之外，長者亦希望獲得「組織居民」的協助和「樓宇維修諮詢服務」；新移民則希望得到「法律諮詢服務」和「物業估價服務」。

長者及新移民認為較理想的收購安排主導者



■ 由私人發展收購

■ 由市建局主動收購

■ 需求主導計劃/ 促進者中介服務

III.5.2.14. 從上圖所示，長者和新移民均認為市建局主導的收購是最理想的。

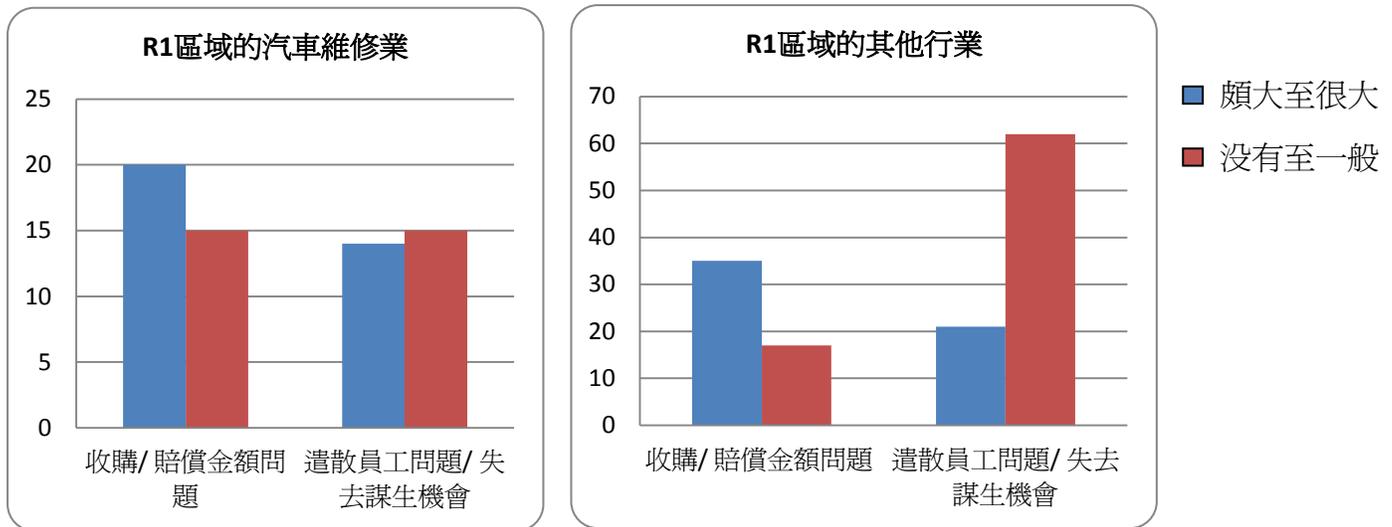
III.5.2.15. 大部分的受訪長者和新移民 (介乎 74% - 83%之間) 均認為市建局為最理想的收購者；其次則為私人發展商，介乎 10% - 18%不等，再次之為需求主導計劃/ 促進者中介服務，介乎 7% - 8%不等。

III.6. 商戶問卷調查的數據分析

III.6.1. 建議重建優先範圍的汽車維修業(R1)

III.6.1.1. 以下為「重建優先範圍」(R1 區域)的汽車維修業及其他行業的比較。汽車維修業填答的問卷共 36 份，R1A 有 30 份，R1B 有 1 份，R1C 有 5 份。僱主佔 77.8%，僱員佔 22.2%。非汽車維修業填答的問卷共 89 份，R1A 有 13 份、R1B 有 45 份、R1C 有 5 份。僱主佔 61.8%，僱員佔 38.2%。

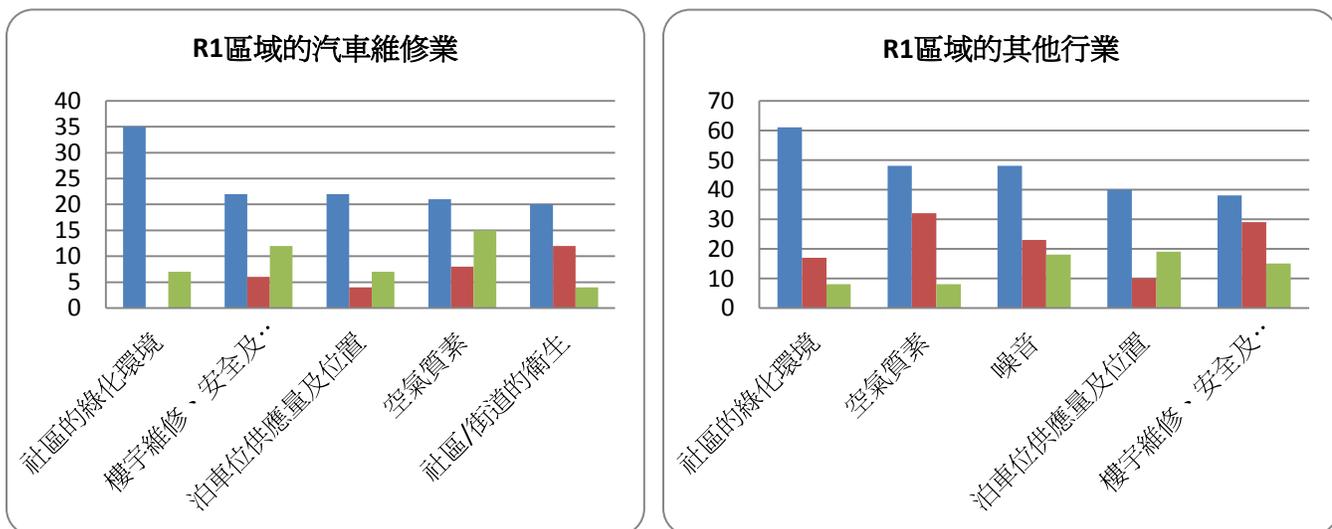
重建為商戶帶來的負面影響/憂慮 (首二項)



III.6.1.2. 從上圖可見，「重建優先範圍」(R1 區域)的受訪商戶都關心賠償和收購的問題。值得注意的是，汽車維修商戶對遣散員工/失去謀生機會的反應相對較大。有關結果突出了汽車維修業從業員的出路問題。相對於其他行業，更擔心因重建而帶來的生計問題。

商戶認為最嚴重的五項環境問題

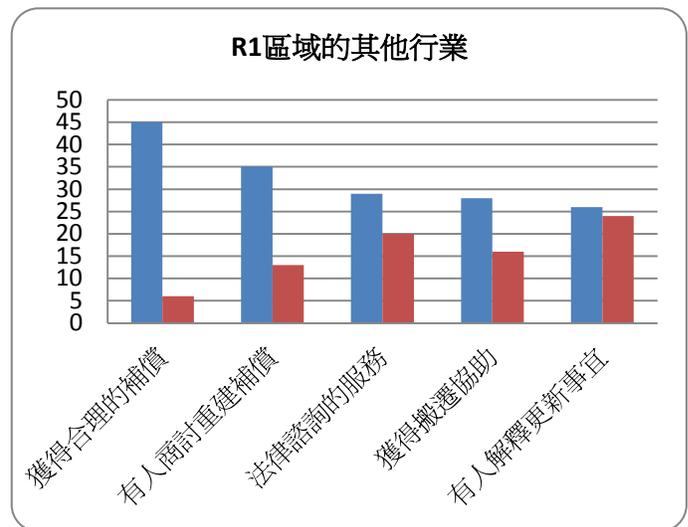
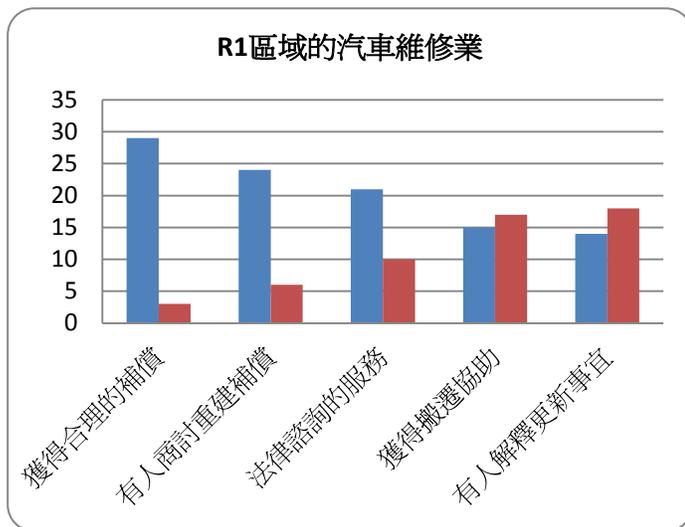
■ 非常差/頗差 ■ 一般 ■ 非常好/頗好



III.6.1.3. 從上圖可見，「重建優先範圍」(R1 區域)的汽車維修業和其他行業所關注的社會狀況事項相約，當中最差的首五項中，有四項相同，包括「社區的綠化環境」、「樓宇維修維、安全和管理」、「泊車位的供應和位置」和「空氣質素」。與此同時，汽車維修業的受訪者表示也關注社區/街道環境的衛生問題；而非汽車維修業也關注噪音問題。值得注意的是，不論汽車維修業或其他行業均認為社區的綠化環境不足是該區一個嚴重的社會問題，在進行市區更新時，應注意改善綠化環境。

商戶在重建過程中期望得到的協助 (首五項)

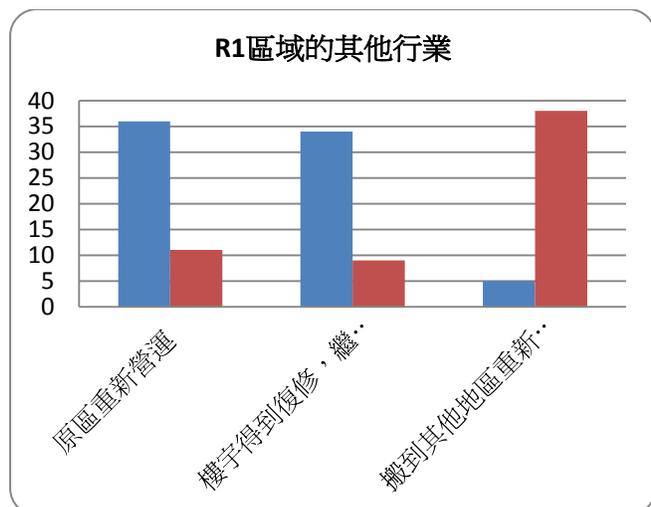
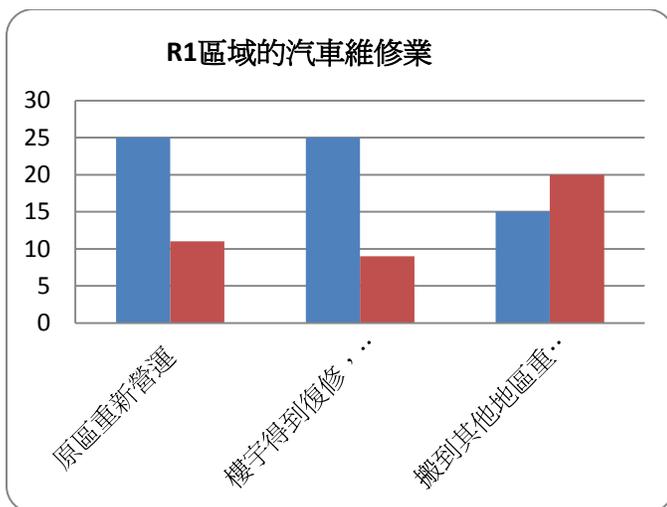
■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



III.6.1.4. 從上圖可見，「重建優先範圍」(R1 區域) 的汽車維修業和其他行業受訪者的期望相約，由最期望到不期望，依次為：1) 在重建時獲得合理賠償；2) 有人商討重建補償；3) 獲得法律諮詢服務；4) 獲得搬遷協助；和 5) 有人能夠解釋更新計劃的事宜。

商戶認為較理想的重建搬遷安排

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般

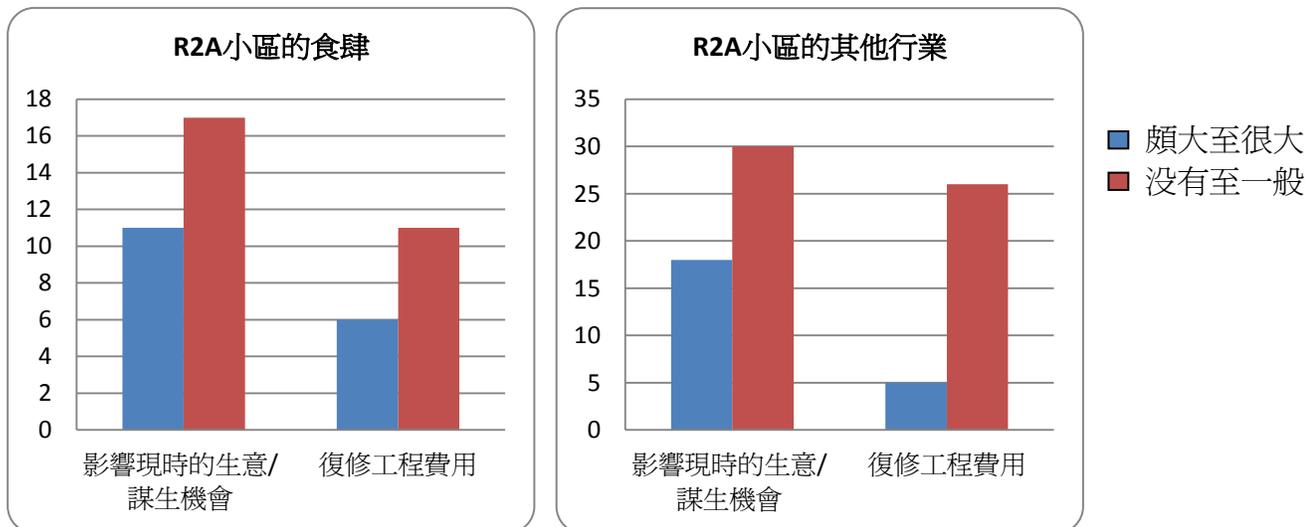


- III.6.1.5. 從上圖可見，「重建優先範圍」(R1 區域)的汽車維修業和其他行業受訪者的認為最理想的安排相約，由最理想到不理想，皆為 1) 原區重新營運；2) 樓宇得到復修，可以長期營業和 3) 搬到其他地區營運。
- III.6.1.6. 值得注意的是，汽車維修業的受訪者雖與非汽車維修業的受訪者一樣，較為不願搬到其他地區營運，但圖表表示他們相對其他行業較為接受搬遷的安排。
- III.6.1.7. 結果顯示汽車維修業相對區內其他的行業對搬遷到其他地區重新營運的安排有較大的接受能力。

III.6.2. 龍塘衙前圍道一帶的食肆(R2A)

III.6.2.1. 以下為「龍塘衙前圍道一帶」(R2A 小區) 食肆及非食肆的比較。食肆填答的問卷共 28 份，僱主佔 60.7%，僱員佔 39.3%。非食肆填答的問卷共 52 份，僱主佔 59.6%，僱員佔 40.4%。

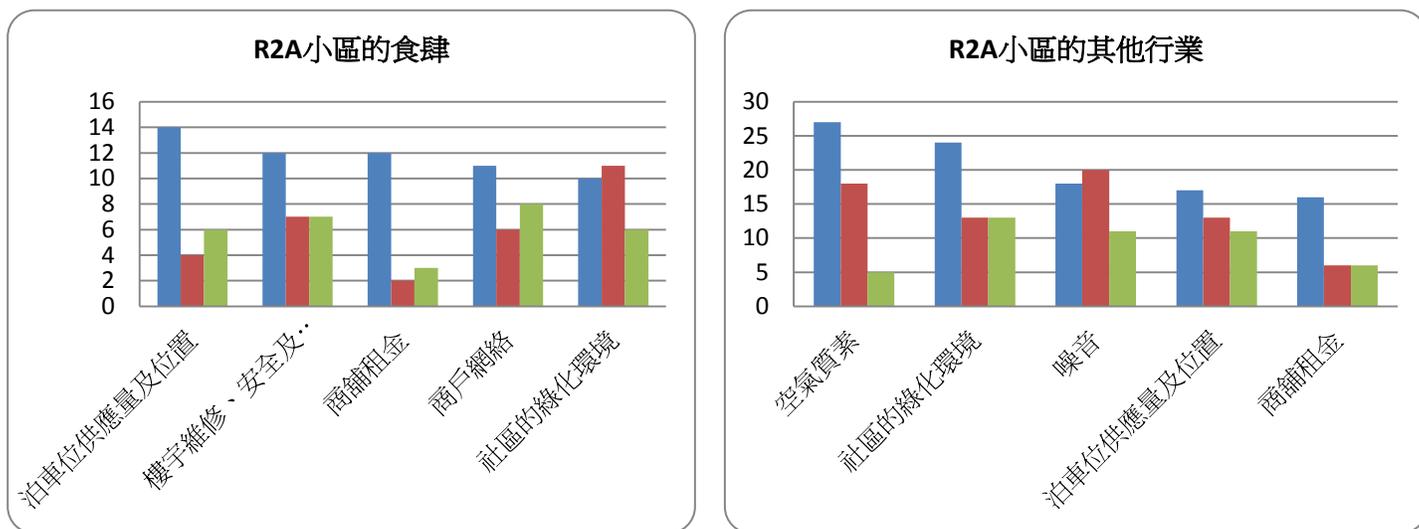
復修或活化為商戶帶來的負面影響/憂慮



III.6.2.2. 從上圖所見，「龍塘衙前圍道一帶」(R2A 小區) 的食肆和非食肆擔心的事情相約，他們會比較擔心復修會影響現時的生意或謀生機會，其次為擔心復修工程的費用。

商戶認為最嚴重的五項環境問題

■ 非常差/ 頗差 ■ 一般 ■ 非常好/ 頗好

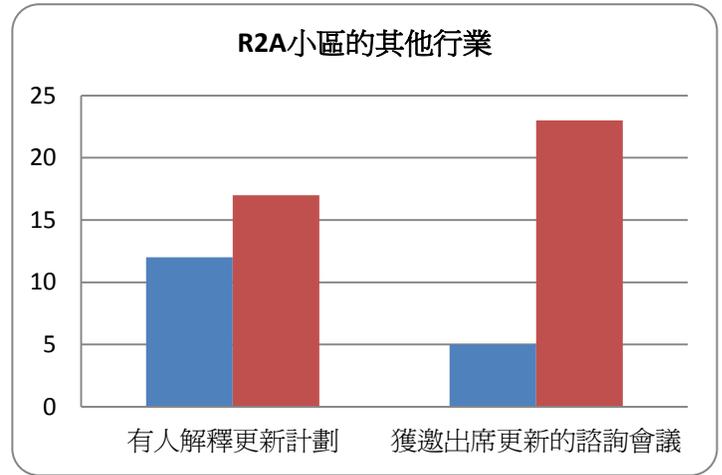
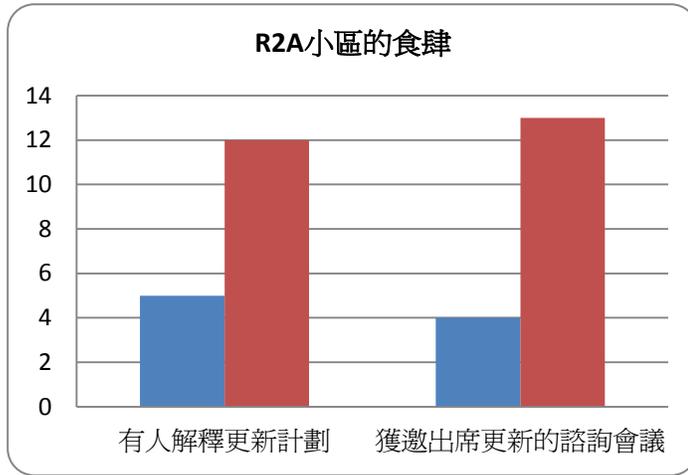


III.6.2.3. 從上圖所見，「龍塘衙前圍道一帶」(R2A 小區) 的食肆和非食肆的受訪者對社區的問題有頗相似的關注，他們都認為「泊車位的供應和位置」、「商舖的租金」和「社區的綠化環境」為該小區其中最差的環境事項。除此以外，該小區的食肆也關注該小區的「樓宇維修安全及管理」和「商戶網絡」為比較突出的社區環境問題；而其他行業則比較關注「空氣質素」和「噪音問

題」。結果顯示，在進行市區更新時，要特別留意泊車位和社區綠化環境的改善，對食肆商戶的影響較大。

面對復修或活化工程時，商戶期望得到的協助

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



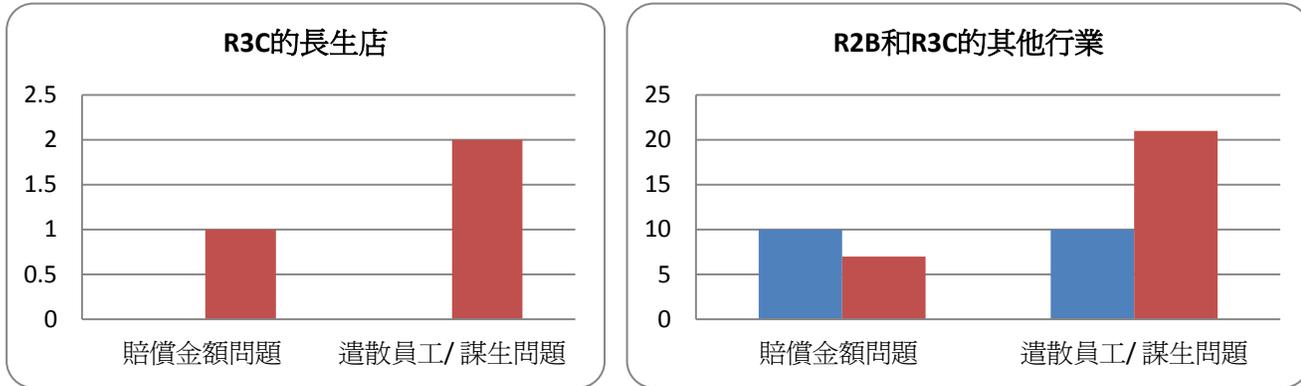
III.6.2.4. 從上圖所見，「龍塘衙前圍道一帶」(R2A 小區) 的食肆和非食肆的受訪者對計劃進行前能獲得相關紓緩措施的期望相約，他們普遍對市區更新計劃沒有太大興趣，亦不熱衷參與有關的諮詢計劃。

III.6.3. 紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B) 和 紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)的長生店

III.6.3.1. 以下為「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 和「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的長生店與其他行業的比較。長生店填答的問卷共 15 份，R2B 有 13 份，R3C 有 2 份。僱主佔 86.78%，僱員佔 13.3%。他們當中有 33.3%為租戶，46.6%為業主，其他不詳。非長生店填答的問卷共 57 份，R2B 有 19 份、R3C 有 38 份。僱主佔 47.4%，僱員佔 50.9%。

重建為商戶帶來的負面影響/憂慮 (首二項) (只適用於重建區)

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



III.6.3.2. 大部分的長生店都位於 R2B 區內。由於 R2B 不是建議重建範圍，所以區內持份者不用回答以上問題。

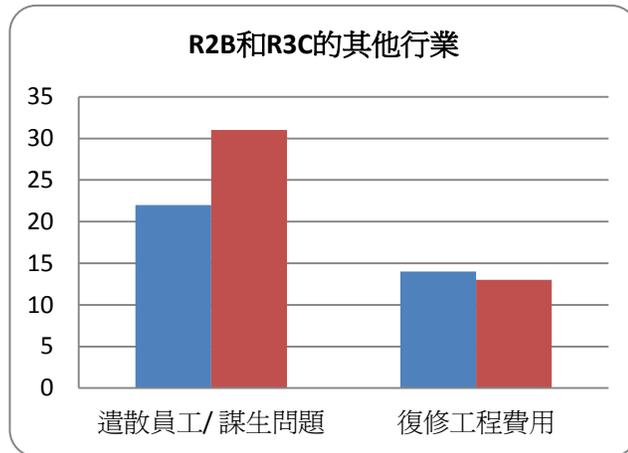
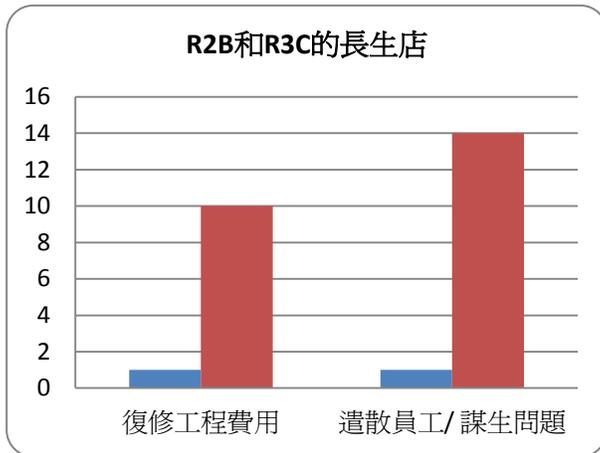
III.6.3.3. 從上圖所見，「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的長生店受訪者不太關心「賠償金額的問題」和「遣散/ 謀生的問題」。

III.6.3.4. 而「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 和「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的非長生店商戶受訪者表示出對「賠償金額的問題」和「遣散/ 謀生的問題」有相約的關注。

III.6.3.5. 結果顯示，長生店不太擔心重建工程會影響生意和謀生機會和賠償問題。至於其他商戶既擔心賠償問題，也關注工程會影響謀生機會。

復修或活化為商戶帶來的負面影響/憂慮

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



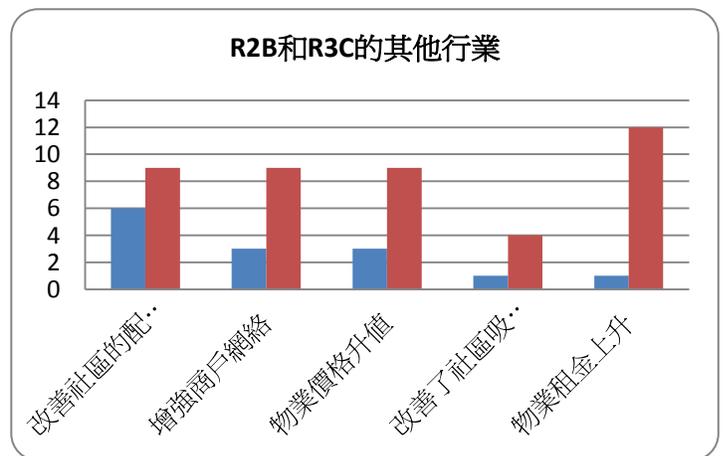
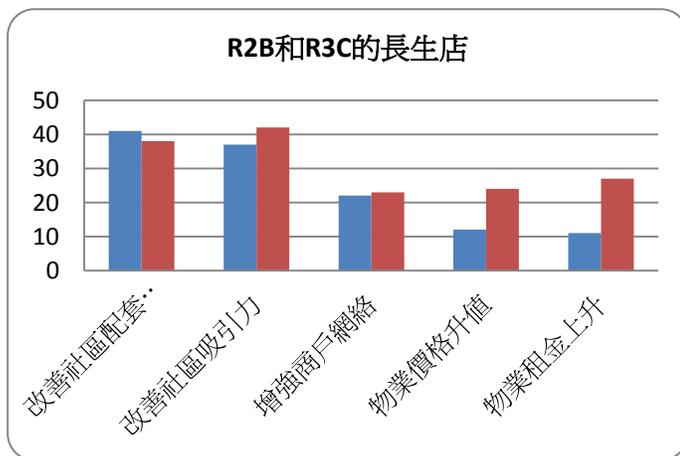
III.6.3.6. 從上圖所見，「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 和「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的長生店受訪者表示不太關心「復修工程費用」和「遣散員工/ 謀生的問題」。

III.6.3.7. 「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 和「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的非長生店的受訪者都表示與「復修工程費用」等問題相比，他們較為關注「遣散員工/ 謀生問題」。

III.6.3.8. 由此可見，相較其他行業，長生店對復修及活化的憂慮較少。

復修或活化為商戶帶來的正面影響

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



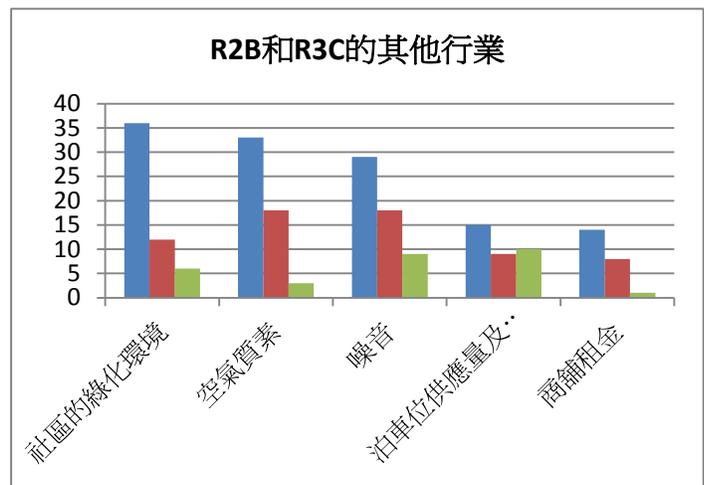
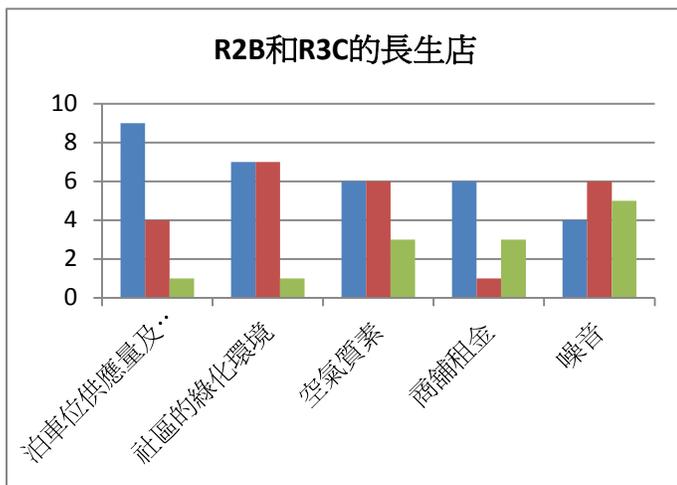
III.6.3.9. 「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 和「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的長生店的受訪者對復修及活化的期望，由高至低依次為 1) 改善社區配套設施；2) 改善社區吸引力；3) 增強商戶網絡；和 4) 物業價格上升。

III.6.3.10. 紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 和「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的非長生店的受訪者對復修及活化的期望，由高至低依次則為 1) 改善社區配套設施；2) 增強商戶網絡；3) 物業價格上升；和 4) 改善社區吸引力。

III.6.3.11. 從上圖所見，「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 和「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的長生店和非長生店同樣表示對「改善社區配套」的期望最高，對「物業租金上升」的期望最低。

商戶認為最嚴重的五項環境問題

■ 非常差/ 頗差 ■ 一般 ■ 非常好/ 頗好

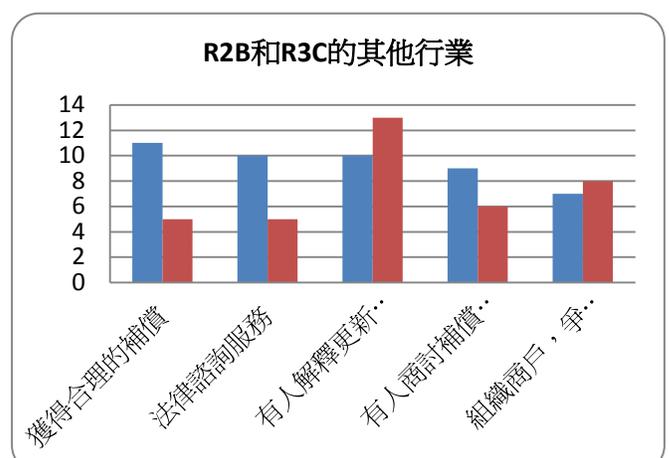
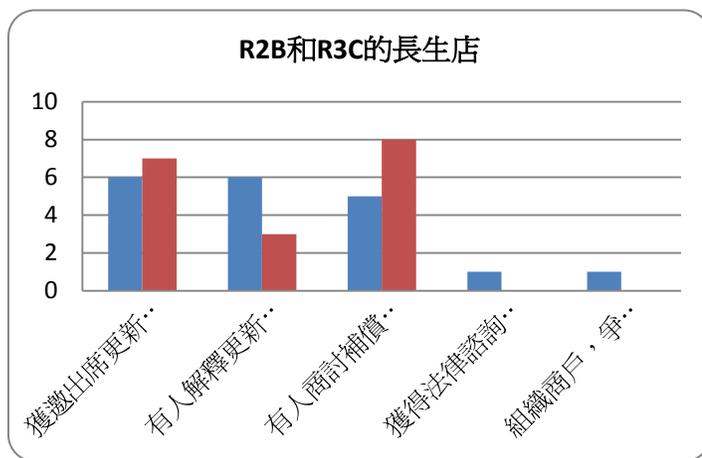


III.6.3.12. 從上圖所見，「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 和「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的長生店和非長生店都同樣認為泊車位的供應不足、社區欠綠化、空氣質素惡劣、商舖租金高及噪音為最需要改善的五項環境問題。

III.6.3.13. 對長生店來說，首要改善的是增加泊車位，而同區其他行業則較著重綠化環境。

面對更新工程時，商戶期望得到的協助

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般

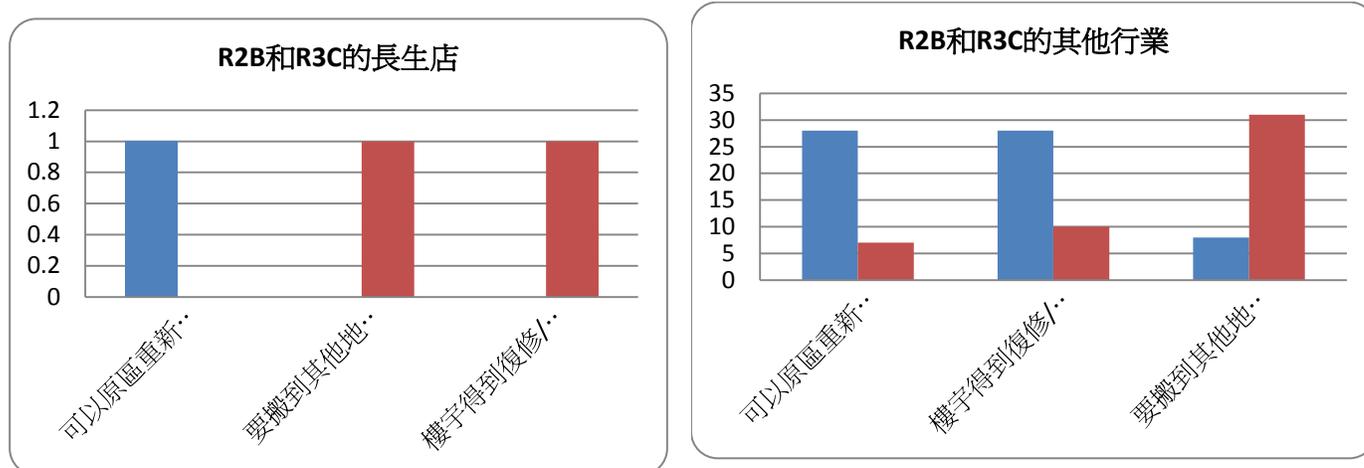


III.6.3.14. 「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 和 「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 的長生店受訪者在市區更新計劃進行前的期望，由高至低依次為 1) 獲邀出席更新諮詢， 2) 有人解釋更新事宜， 3) 有人商討賠償事宜， 4) 獲得法律諮詢服務及組織商戶去爭取權益。

III.6.3.15. 同區的非長生店的受訪者則表示有合理的賠償、有法律諮詢服務及有人解釋更新事宜最為要緊。

商戶認為最理想的安排

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



III.6.3.16. 從上圖所見，R2B 及 R3C 小區的商戶普遍希望能夠原區重新營業。

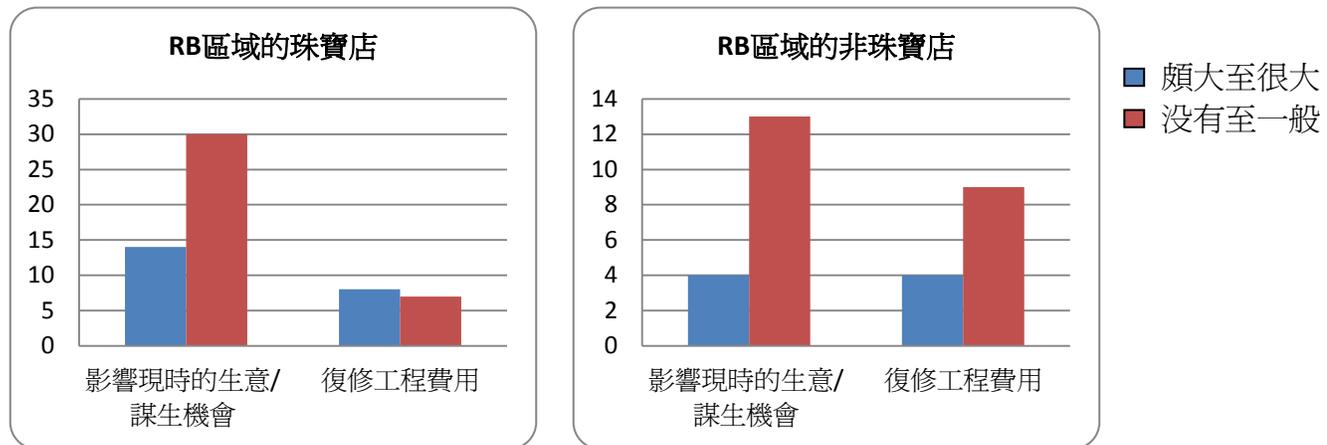
III.6.3.17. 「紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶」(R2B 小區) 和 「紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶」(R3C 小區) 長生店的受訪者表現較不願意作搬遷或對現有商舖進行復修。

III.6.3.18. 結果顯示，相對其他行業，長生店對搬到其他社區繼續經營的接受性較低。

III.6.4. 活化商貿範圍的珠寶商(RB)

III.6.4.1. 以下為「活化商貿範圍」(RB 區域)的珠寶商與其他行業的比較。珠寶商填答的問卷共 51 份，僱主佔 20%，僱員佔 80%。非珠寶商填答的問卷共 18 份，僱主佔 27.8%，僱員佔 72.2%。

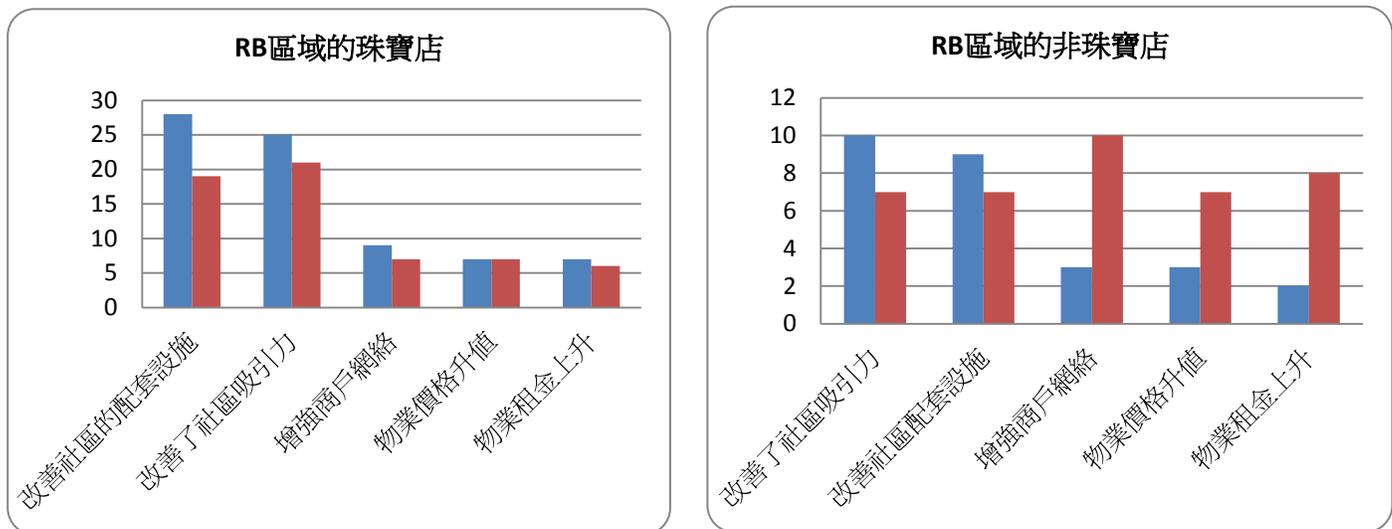
復修或活化為商戶帶來的負面影響/憂慮



III.6.4.2. 從上圖所見，「活化商貿範圍」(RB 區域)的珠寶商較非珠寶商擔心復修或活化工程會影響現時的生意，而較少擔心復修工程所引致的費用。

復修或活化為商戶帶來的正面影響

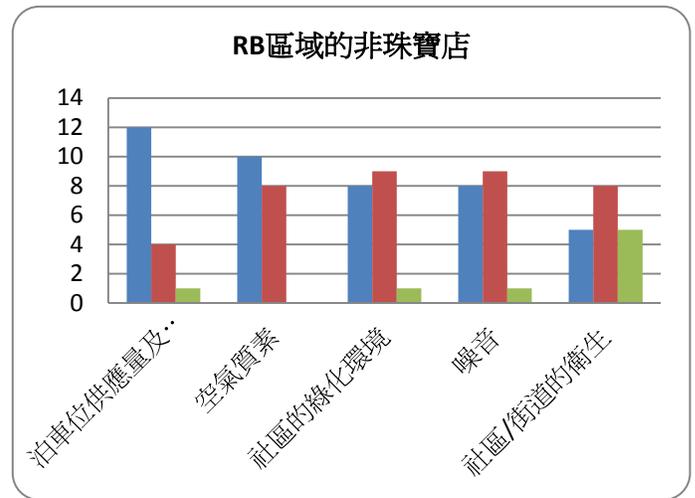
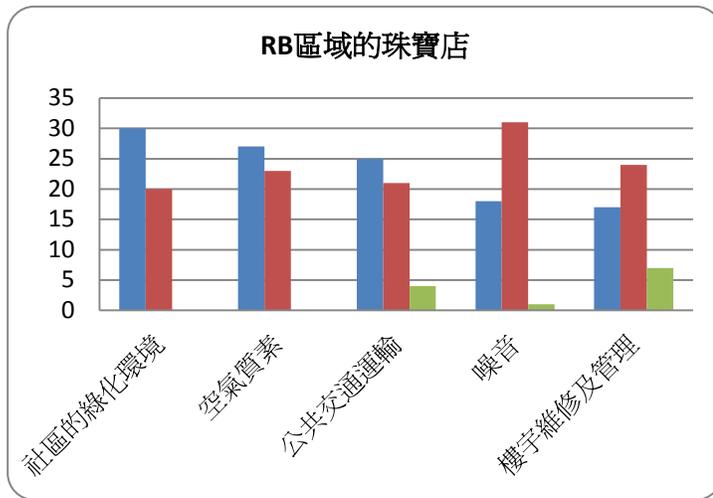
■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



III.6.4.3. 從上圖所見，「活化商貿範圍」(RB 區域)的珠寶商戶和其他行業對復修/活化工程的期望大致相近。「活化商貿範圍」(RB 區域)的珠寶商戶和其他行業都對區內設施和社區吸引力兩方面的改善抱有較高的期望。除此之外，珠寶商戶和其他行業都同時對於復修/活化工程所帶來商戶網絡的增強、物業價格的升值和物業租金的上升的期望相對較低。

請您就現時營商環境為下列問題評分。(下圖只列出受訪者認為最差的首五項事項)

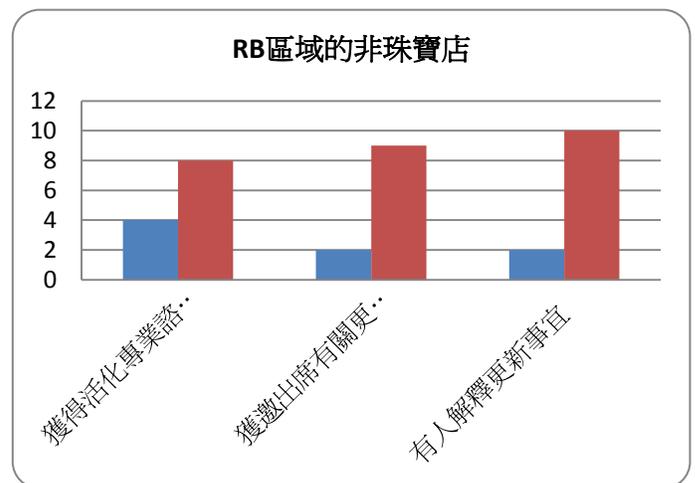
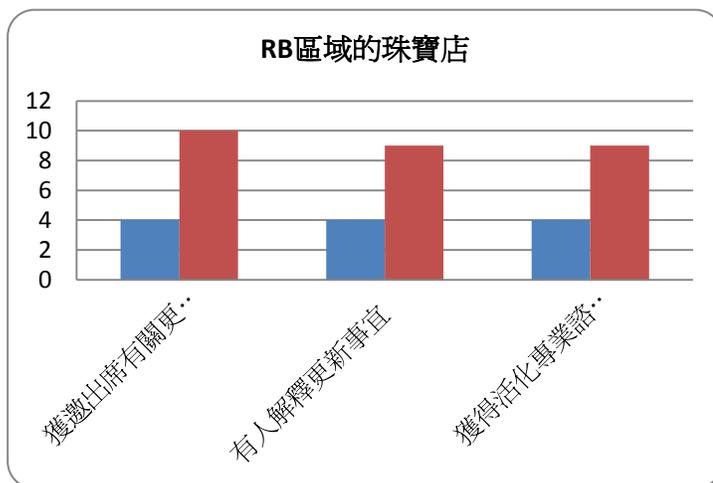
■ 非常差/ 頗差 ■ 一般 ■ 非常好/ 頗好



III.6.4.4. 從上圖所見，「活化商貿範圍」(RB 區域) 的珠寶商戶和其他行業對復修/ 活化工程對環境帶來的影響都非常相似，受訪者認為最差的首五項事項當中有三項相同，分別為社區的綠化環境，噪音和空氣質素這三項。此外，受影響區域內的珠寶商也關注到公共交通的運輸和樓宇維修及管理這兩方面。至於非珠寶商店則較關注泊車位供應量及位置和社區/ 街道的衛生這兩件事項。

在更新計劃進行前，貴商戶是否期望能夠出現以下情況？

■ 頗大至很大 ■ 沒有至一般



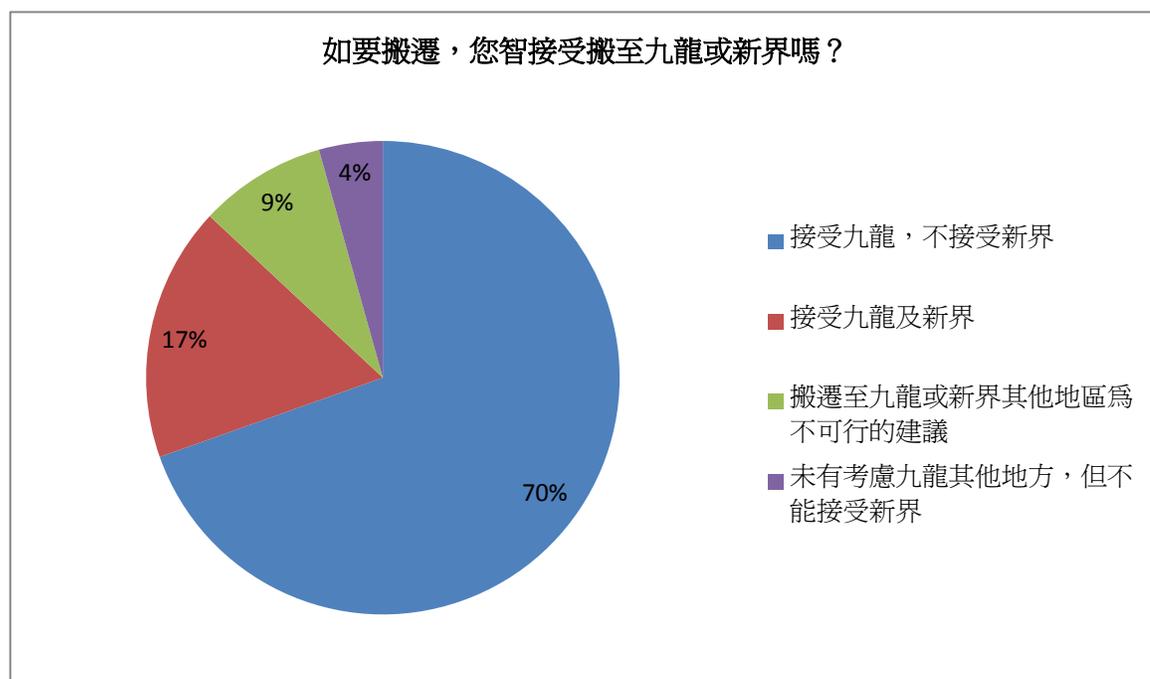
III.6.4.5. 從上圖所見，「活化商貿範圍」(RB 區域) 的珠寶商戶在復修/ 活化工程期間期望獲得的協助比非珠寶商戶大。此外，受影響區域內的非珠寶商都希望可以於復修/ 活化工程期間獲得活化專業諮詢及技術支援服務。

III.7. 商戶問卷書面意見

III.7.1. 重建優先範圍(R1)的汽車維修業

III.7.1.1. 如要搬遷，您會接受搬至九龍或新界嗎？

		考慮因素
接受九龍，不接受新界	16 人	熟客在附近
接受九龍及新界	4 人	
搬遷至九龍或新界其他地區為不可行的建議	2 人	其他地方面積大，行人多，租金貴，不能負擔
未有考慮九龍其他地方，但不能接受新界	1 人	



III.7.1.2. 搬遷的考慮因素：

- 新界太遠，影響生意
- 新界不行，因為熟客在附近，用家一般不會入新界
- 九龍其他地方面積大，行人多，租金貴，不能負擔租金
- 最好不要加太多租金

III.7.1.3. 較理想的營運地點：

- 觀塘、大角咀
- 旺區/ 市區
- 大埔、火炭

III.7.1.4. 對重建的其他回應：

- 期望盡快重建，因為樓宇安全結構出現問題(危樓)

- 希望有津貼
- 如果重建，便可能會退休：(1) 年紀不少，僱主一般都不會聘請；(2)沒有其他專長
- 大部分維修技工都有家室，要供樓。如果薪金減少，恐怕會負擔不了支出

III.7.1.5. 認為汽車維修城不是理想營運方式的原因：

- 司機 (客人) 技術可能不好，要駛車上多層維修場會對他們造成不便
- 汽車城樓底低，地方承載力不足，未能承受修車工具的重量
- 汽車城設計不好，客人難找，電梯更差，不能拖車
- 汽車城的工場空間少，環境惡劣，競爭多
- 多層維修場的設計令問題車輛需用更長時間才能到達維修地方
- 對車輪生意來說，工場要設在地面，在門口的地方工作
- 怕多層工場安排混亂

III.7.1.6. 其他建議：

- 車輪生意需要在地面工作
- 綠化

III.7.2. 重建優先範圍(R1)的其他行業

III.7.2.1. 對樓宇/ 社區的評價

- 樓宇管理差
- 衛生方面，街道不整潔

III.7.2.2. 對重建的憂慮：

- 擔心重建後租金上升，不能找回便宜的舖位繼續謀生
- 關注賠償問題
- 擔心重建時的安全措施
- 客源在附近，擔心會影響生意
- 對重建絕望，因為重建範圍太龐大，無可能做到

III.7.2.3. 對重建/ 復修安排的建議：

- 維持原狀便可/不要重建
- 復修
- 活化社區
- 全部重建，就算搬也可以，只要改善生活質素便可
- 加快市區重建，加設配套
- 建議不要私人發展商收購
- 政府人員要落區與市民溝通，了解市民需求，並希望有機會直接與發展局局長陳茂波溝通

- 多些社工開導居民，特別是老人家

III.7.2.4. 建議增加的社區設施：

- 泊車位
- 公眾停車場
- 遊樂場/ 公園、休憩設施
- 種樹
- 社區中心
- 地鐵

III.7.2.5. 對市區更新的其他建議：

- 擴闊道路
- 改善空氣
- 不要清拆牛棚
- 多夜攤讓小販謀生
- 回收廠不太衛生，應將它們搬到人流較少的地方
- 提升就業機會

III.7.3. 龍塘衙前圍道一帶的食肆(R2A)

III.7.3.1. 對市區更新的憂慮：

- 擔心政府把物業定為法定古蹟，不能在市場買賣物業

III.7.3.2. 建議增加的社區設施：

- 地鐵站
- 泊車位地點

III.7.3.3. 有關打造九龍城成旅遊區的建議：

- 設美食區
- 設食街賞導員
- 路牌介紹食肆特色和歷史
- 突出九龍城特色，如：潮汕人生活文化
- 增加宣傳九龍城
- 沙中線指示美食特色
- 指示牌有中、英(簡/繁)
- 要有遊客單張
- 小販和文藝擺攤擋以吸引遊客

III.7.3.4. 對市區更新的其他建議：

- 長遠、統一的計劃
- 少屏風樓
- 改善衛生
- 改善交通
- 集中上落貨地點
- 分時段作行人專用區(衙前衛道)
- 綠化大廈外牆
- 沙中線加建行人天橋及地下隧道
- 美化路面，如彩色磚
- 國際化的圖書館
- 加闊行車路面及行人路
- 綠化環境

III.7.4. 龍塘衙前圍道一帶的其他行業(R2A)

III.7.4.1. 對市區更新的憂慮：

- 擔心沒生意

III.7.4.2. 對市區更新的期望：

- 以鋪換鋪
- 照顧中小企，如租金提供優惠
- 減少租金

III.7.4.3. 建議增加的社區設施：

- 設室內運動設施

III.7.4.4. 對市區更新的其他建議：

- 設泰國區
- 成立泰國義工辦事處，為泰國新移民服務
- 改善交通
- 增加地區的接駁，增加長途車、巴士站
- 發展地下街，加強各市區連接
- 善用機場空地
- 不想要屏風樓
- 改變形象，多一點活動
- 增加 ATM

III.7.5. 紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B) 及紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)的殯儀相關行業

III.7.5.1. 對樓宇/ 社區的評價

- 配套太舊

III.7.5.2. 對市區更新的憂慮：

- 擔心牌照問題，例如牌照申請困難

III.7.5.3. 對重建/ 復修安排的建議：

- 不贊成更新
- 活化不適合曲街
- 需配合整體發展
- 同行希望集中在一個大廈/將整個行業搬移於同一地區，以方便提供客戶選擇
- 辦理牌照申請困難，因此不希望搬遷
- 只要近殯儀館便可/會跟殯儀館一起搬走

III.7.6. 紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B) 及紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)的其他行業

III.7.6.1. 對樓宇/ 社區的評價

- 交通不便
- 應該要更新

III.7.6.2. 對重建/ 復修安排的建議：

- 原區營運，再創商機

III.7.6.3. 建議增加的社區設施：

- 泊車位
- 興建市鎮公園，讓傭人及老人家有休息娛樂地方

III.7.6.4. 對市區更新的其他建議：

- 綠化
- 應該保留歷史
- 期望政府搞本土小生意/不要趕走小型商店
- 建簷蓬和減租，以提升營業機會
- 改善空氣質素

III.7.7. 紅磡區珠寶業

III.7.7.1. 對樓宇/ 社區的評價

- 交通非常差，違例泊車嚴重
- 大型旅遊巴士阻礙交通
- 沒有人理會長期霸佔行人通道的問題
- 離港鐵頗遠

III.7.7.2. 對市區更新的憂慮：

- 擔心工廈被收購，反而減少商業活動

III.7.7.3. 有關打造紅磡成珠寶區的建議：

- 打造珠寶國際批發中心品牌
- 增設珠寶街
- 將珠寶業在紅磡推擴至全球及創造一個品牌中心，購物地點
- 將紅磡舊區及紅磡海旁整體作規劃，發展成 "旅遊圈"
- 把民裕街一帶珠寶商店林立地方轉成旅遊熱點，列為 "香港珠寶坊"
- 增加顏色標記及指示牌
- 現時鶴園街/鶴園東街/民裕街的確有很多珠寶玉石商店，可考慮加設一些 "牌坊"
- 鋪砌磚路面
- 美化道路，例如廣東道，或像澳門一搬有自己特色

III.7.7.4. 對重建/ 復修安排的建議：

- 訂立某些時段 (例如早上 9 至 12 時)使用，並確切執行 "只可上落客，不可等候"
- 由紅磡港鐵站到鶴園街，途中紅磡道行車交通非常差，建議把交通燈時間延長
- 重建舊區時，增設有藝術特色的位置

III.7.7.5. 對市區更新的期望：

- 優化和美化本區可能增加日後的租金 (舖租和車位)

III.7.7.6. 建議增加的社區設施：

- 廢紙箱
- 有地鐵站/ 地鐵設施可改善塞車情況
- 建立更完善的交通網絡,例如增設小巴、巴士、地鐵等
- 泊車空間

III.7.7.7. 對市區更新的其他建議：

- 增加綠化/ 增加街道上花草樹木的數量
- 改善街道

IV. 總結第一階段社會影響評估研究結果

IV.1. 第一階段社會影響評估

IV.1.1. 第一階段社會影響評估利用人口統計分析、持份者面談訪問/諮詢及小區實地考察去了解九龍城市區更新初步方案影響地區的民生概況及更新需要；同時，又利用問卷調查去評估方案對社區持份者的社會影響。

IV.2. 研究範圍的社區狀況

IV.2.1. 建議重建優先範圍 (R1)

IV.2.1.1. 重建優先範圍(R1)包括土瓜灣五街和十三街 (R1A)、土瓜灣九龍城道與落山道一帶(R1B)及土瓜灣環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶(R1C)。不少 R1 區居民持份者均透過持份者面談訪問/諮詢、小區實地考察及問卷調查表達他們對重建的訴求。當中尤以土瓜灣五街 (R1A)、土瓜灣九龍城天橋附近的鴻光街及永耀街(R1B)及鴻福街、玉成街和啓明街(R1C)的居民的聲音最大。R1 區內多有 50 年或以上樓齡的舊樓。這些樓宇欠缺完善消防系統及照明系統，亦沒有方便長者上落的電梯。它們一般都多有天花剝落、牆壁龜裂及漏水等嚴重失修問題。根據調查分析，樓宇持續失修主要有三個原因：

IV.2.1.2. 首先是樓宇本身質素差和樓齡高的問題。即使透過「樓宇更新大行動」或自行維修，失修情況只得暫時性改善，問題很快再次浮現，例如：新刷的油漆只維持一個星期就脫落。其次是因為業權分散的情況嚴重，大廈又沒有業主立案法團作統籌，以致街道管理及樓宇維修的工作難以推行。有大廈入口的大閘被偷，信箱被破壞，甚至大廈外牆的水線也都被偷。除此之外，住戶的經濟能力低亦是一個主要原因令失修問題無法改善。在研究範圍中，約有一半住戶為低收入家庭，以他們的收入水平，維修費是十分沈重的負擔。由於居住環境太惡劣，有些業主被迫遷出，將現有的房屋轉租給更貧窮的人。如此，租戶因沒有業權而拒絕合資維修，業主則因為大廈乏修問題沒有對自己造成直接影響而不願意出錢。

IV.2.1.3. 基於以上各個原因，舊樓的維修工程往往難以施行。再者，樓宇的劏房問題十分嚴重，人們擅自更改圖則，住戶人口密集上升，加重水管的負擔。當水渠不勝負荷，排泄物就四濺，結果令該區的住屋環境每況愈下。

IV.2.1.4. 值得注意的是印度人、巴基斯坦人及泰國人三個較弱勢的少數族裔有一半人口 (50.4%) 都集中居住在 R1 區內。

土瓜灣五街和十三街(R1A)

IV.2.1.5. 土瓜灣五街和十三街 (R1A)的低收入家庭數目是小區之冠，有 1,755 戶，佔小區住戶數目 52.1%。R1A 的兒童人口比例，同時，亦較其他小區高。14 歲或以下的兒童有 1,457 人，佔該區人口的 15.1%。區內大部分為沒有按揭或貸款的自置物業 (52.9%)，合租/二房東/三房東佔 3.4% (較全港比例高 6 至 7 倍)。就較為弱勢的少數族裔而言，印度人(160 人；佔小區內少數族裔人口的 35.1%) 在 R1A 內最多，其次是巴基斯坦人(115 人；25.2%)。

IV.2.1.6. 據小區實地考察，R1A 除了面對舊樓失修的問題外，同時，更承受多種的污染，如啓德發展區的英泥廠所造成的空氣污染及樓下汽車維修業製造的噪音、空氣及街道的污染。居民對重建的渴望非常殷切。據了解，有關英泥廠只作暫用，現已搬離啓德發展區。

IV.2.1.7. 因為土瓜灣不時有重建項目，所以汽車維修業對重建建議不感到意外，甚至一些店舖業主在租約上已訂明有關大廈在重建時的條款。面對重建的可能，一些年紀較長的技師打算藉此退休，而較年輕的則期望政府能夠協助他們在交通便利的地方重新營業。興建汽車城是其中一個可考慮的紓緩措施。新汽車城於設計上需要配合不同汽車修理工程的需要，如噴油房須要四個車位的面積，並符合污水處理、環保、消防等條例。由於行業的營利不高，所以對租金的負擔能力有限。汽車維修城租金的多少是車房的一大考慮。

土瓜灣九龍城道與落山道一帶(R1B)

IV.2.1.8. 土瓜灣九龍城道與落山道一帶(R1B) 內有不少長者 (2,843 人；21.9%)、青少年及兒童 (14 歲以下人口有 1,676 人；12.9%)。低收入家庭也不少，有 2,277 戶，佔小區住戶的 49.6%。區內的私人房屋一半為沒有按揭或貸款的自置物業(48.5%)，合租/二房東/三房東佔 3.0% (較全港比例高 2.5%)。就巴基斯坦的人口及人口比例而言，R1B 是在小區中最高，有 335 人，佔小區內少數族裔人口的 36.8%。區內的印度人口及泰國人口相約，共有百多人。

IV.2.1.9. R1B 區內有貼近民居的九龍城天橋。鄰近天橋的住戶長期忍受噪音及空氣污染，難以安眠。區內的私家街 (鴻光街及永耀街)衛生環境惡劣，街道滿佈沒有人清理的垃圾。大廈的鐵閘、水線及信箱不是被盜取，便是遭人惡者毀壞，治安問題嚴重。鄰近天橋的住戶及私家街的受訪居民都強烈要求重建。

土瓜灣環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶(R1C)

IV.2.1.10. 土瓜灣環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶 (R1C)的長者人口及人口比例較 R1A 及 R1B 少，但獨居長者的住戶數目卻較高。此區的低收入家庭數目及比例在 R1 三個小區中最低。在眾小區中，R1C 是自置物業率最低及租戶最多的地方。它的全租率為 43.1%，合租/二房東/房東則達 3.7%。就較為弱勢的少數族裔而言，區中以印度人(243 人；37.1%)最多，其次是巴基斯坦人(153 人；23.3%)。

IV.2.1.11. 現時，R1C 區有不少廢物回收業及汽車維修業，污染環境。據區內持份者所言，R1C 區內治安最差的是環字八街。當地一些居民因為環境惡劣或收購重建而遷出，多個空置單位被不法人士及吸毒者霸佔。因 R1C 區已有多幢大廈被私人發展商收購，故居民對重建的憧憬很大。該區的區議員積極協助業主立案法團及居民以不同型式進行重建，當中包括由私人發展商收購及籌集業權以申請需求主導計劃。

IV.2.2. 建議復修及活化優先範圍 (R2)

IV.2.2.1. 建議復修及活化優先範圍(R2) 包括龍塘衙前圍道一帶(R2A) 及紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B)。雖然這些地方在九龍城市區更新計劃中沒有以重建作為優先考慮，但更新計劃卻沒有限制該區的重建發展。R2A 及 R2B 區所關注的事項迥異，故不容易一併討論。在復修及活化優先範圍 (R2) 內，很多居住在 50 年樓齡或以上樓宇的居民都渴望重建(39.2%)而非復修(23.5%)。

龍塘衙前圍道一帶 (R2A)

IV.2.2.2. 龍塘衙前圍道一帶(R2A)的長者人口 (2,855 人；21.5%) 及全長者住戶數目 (659 戶；13.5%) 與 R1B 區相約，但兒童及青少年數目 (2,338；17.6%) 則較 R1 的三個小區多。R2A 的合租/二房東/三房東跟 R1A 同樣位列第二(3.4%)。小區的最大特色是多泰裔人士聚居，人口有 393 人，佔小區內少數族裔人口的 37.2%。不少有泰國人的家庭都是父親為中國人，母親為泰國人。少數族裔

住戶數目較其他小區高 (689 戶；佔所有住戶的 14.2%)。區內除了有泰裔居民，更有泰國餐館，是九龍區泰國餐館及潮州餐館的集中地、著名的食肆區。就較為弱勢的少數族裔而言，R2A 不但有泰國人，更有巴基斯坦籍居民(88 人；8.3%)及印度籍住戶(22 人；2.1%)。

IV.2.2.3. 相對其他受影響小區，R2A 的居民普遍有較強的歷史感。老街坊感到自己的過去與九龍城區的轉變有著緊密的關係。因著對社區的身份認同，他們對市區更新的期望很大。很多居民建議要統一規劃整區的發展，接連啓德發展區。他們期望能夠重建並可以有原區居住的安排。他們對區內現時發展的「牙籤樓」表現得特別反感，認為它們無助改善區內配套，亦破壞了區內的建築風格及街道風貌。居民覺得該區的景點是九龍城區有最強的文化、歷史色彩，是全香港居民的集體回憶，需要保育以保留地區特色，如蓬勃的街道面貌。集中在 R2A 小區的文化資源有九龍寨城公園、樂善堂等。

紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B)

IV.2.2.4. 紅磡溫思勞街/ 機利士南路一帶(R2B)的獨居長者比例 (10.1%)為各小區之冠，但兒童及青少年比例卻是最低(1,057 人；13.9%)。區內有 62.6%為自置物業，全租有 30.9%，而合租/二房東/三房東則只有 1.0%，低收入家庭數目相對較少。R2B 的弱勢少數族裔不多，主要為印度人，有 128 人，佔小區內少數族裔人口的 15.3%。

IV.2.2.5. R2B 為殯儀行業的集中地。區內商會與居民/區議員的意見迥異。居民和區議員普遍反對殯儀業的設立及擴張。第一，他們認為行業經營模式如在商舖面前化寶、先人的拜祭活動、燃燒祭品造成的污染、花店的污水問題及在住宅大廈裡擺放骨灰龕等，都會影響居民日常生活及為他們帶來不安感；第二，R2B 小區實為住宅用地，故不應容許長生店的設立。可是，商會卻認為長生店早已設於紅磡區。當居民住進區內時，他們應已知曉店舖的存在。同時，長生店的東主亦嘗試清潔地方，改善環境。在街上燃燒冥鏹是因為化寶爐太遠及開放時間太短而不得已之法，而提供存放骨灰的服務則是為了協助顧客解決未能取得永久安放骨灰位的煩惱。

IV.2.3. 建議重建及復修混合範圍 (R3)

IV.2.3.1. 建議重建及復修混合範圍(R3)包括土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶(R3A)、紅磡庇利街/ 春田街/ 崇安街一帶(R3B) 及紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)。R3 區內有新落成的大廈，也有 50 年或以上的舊樓。問卷調查結果顯示，居住於 50 年或以樓齡樓宇的居民中，有 46.2%期望重建，而居住於 30-49 年樓齡樓宇的居民，則有 39.8%期望重建。

土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶(R3A)

IV.2.3.2. 土瓜灣銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶(R3A) 無論是長者人口(5,842 人)、長者比例 (26.1%)，或是全長者住戶數目(1,341)及全長者住戶比例 (17.6%)都是小區之冠。區內的兒童及青少年為數不少，14 歲或以下的有 2,318 人，佔人口 10.3%。R3A 的低收入家庭有 3,594 戶 (47.2%)，但自置(沒有按揭或貸款)比率 (54.2%)是小區中最高的，而自置(有按揭或貸款)的比率(14.3%)也列在小區中的第二位。與其他小區相比，R3A 的租戶不多，全租的佔 27.3%，合租/二房東/三房東的佔 1.5%。就較為弱勢的少數族裔而言，區中以巴基斯坦人(217 人；24.7%)最多，其次是印度人及泰國人，各有 77 人。

紅磡庇利街/ 春田街/ 崇安街一帶(R3B)

IV.2.3.3. 紅磡底利街/ 春田街/ 崇安街一帶(R3B) 的長者人口(853 人；17.1%) 及長者住戶數目 (全長者有 165 戶，9.9%；獨居長者住戶有 34 戶，2.0%) 在眾小區中最少，但兒童及青少年的比例卻是小區中的第一位，佔小區人口 21.2%。與其他小區比較，R3B 的低收入家庭比例(31.9%)最低，，自置物業的比率較其他小區高，有 72.1%，其中 19.7%為有按揭或貸款的物業。R3B 有一獨特處就是全租戶少，只有 24.5%，而合租/二房東/三房東的比率更為 0。R3B 的弱勢少數族裔很少，只有 4 人。

紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)

IV.2.3.4. 紅磡黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶(R3C)與其他小區的不同之處在於學歷較高，學位以上的居民佔 20.5%，比全港數字高出 4.6%。這可能是由於 R3C 位近大學及港鐵站，故較多大學生選擇於此區域租住。R3C 的長者佔小區人口 22.5%，兒童及青少年則佔 16.4%。低收入家庭的比例 (49.8%)與 R1 相約。R3C 的自置物業比例(59.1%)較 R3A 及 R3B 低，但卻有較多租戶。全租的有 32.4%，合租/二房東/三房東的有 1.8%。少數族裔以印度人最多 (85 人；10.4%)。

表 IV.1 小區的社區狀況

	R1A	R1B	R1C	R2A	R2B	R3A	R3B	R3C
人口及住戶特徵								
長者人口	1,898 (19.7)	2,843 (21.9)	1,670 (18.8)	2,855 (21.5)	1,832 (24.0)	5,842 (26.1)	853 (17.1)	2,390 (22.5)
全長者住戶 ¹ 數目	486 (14.4)	651 (14.2)	448 (12.8)	659 (13.5)	505 (16.0)	1,341 (17.6)	165 (9.9)	522 (13.1)
獨居長者住戶數目	299 (8.9)	343 (7.5)	338 (9.7)	388 (8.0)	319 (10.1)	603 (7.9)	34 (2.0)	311 (7.3)
14 歲或以下人口	1,457 (15.1)	1,676 (12.9)	1,182 (13.3)	1,550 (11.7)	670 (8.8)	2,318 (10.3)	722 (14.5)	1,214 (11.4)
有一個或以上 6 歲以下兒童住戶數目	556 (16.5)	532 (11.6)	393 (11.3)	485 (10.0)	199 (6.3)	695 (9.1)	173 (10.4)	357 (8.9)
有一個或以上 6 – 18 歲青少年住戶數目	818 (24.3)	1,233 (26.8)	850 (24.4)	1,180 (24.3)	618 (19.6)	1,738 (22.8)	521 (31.3)	894 (22.4)
低收入家庭 ² 數目	1,755 (52.1)	2,277 (49.6)	1,484 (42.6)	1,813 (37.3)	1,156 (36.7)	3,594 (47.2)	530 (31.9)	1,993 (49.8)

¹ 包括獨居長者住戶

² 本研究將「低收入家庭」定義為人均入息相等於或低於香港人均入息中位數的家庭。以香港人均入息的中位數\$11,000 計算，凡人均收入等於或低於月入\$11000 的家庭即為低收入家庭

	R1A	R1B	R1C		R2A	R2B		R3A	R3B	R3C
住屋情況										
自置 - 有按揭或貸款	131 (3.9)	385 (8.4)	102 (2.9)		299 (6.1)	405 (12.9)		1,089 (14.3)	328 (19.7)	430 (10.8)
自置(沒有按揭或貸款)	1,782 (52.9)	2,227 (48.5)	1,609 (46.1)		2,267 (46.6)	1,565 (49.7)		4,125 (54.2)	872 (52.4)	1,930 (48.3)
全租	1,183 (35.1)	1,719 (37.4)	1,502 (43.1)		1,958 (40.2)	974 (30.9)		2,078 (27.3)	407 (24.5)	1,296 (32.4)
合租/二房東/三房東	115 (3.4)	137 (3.0)	130 (3.7)		166 (3.4)	32 (1.0)		116 (1.5)	0 (0)	73 (1.8)
少數族裔										
少數族裔住戶數目	235 (7.0)	346 (7.5)	349 (10.0)		689 (14.2)	368 (11.7)		481 (6.3)	131 (7.9)	311 (7.8)
印度人	160 (35.1)	58 (6.4)	243 (37.1)		22 (2.1)	128 (15.3)		77 (8.8)	4 (3.0)	85 (10.4)
巴基斯坦人	115 (25.2)	335 (36.8)	153 (23.3)		88 (8.3)	0 (0)		217 (24.7)	0 (0)	0 (0)
泰國人	14 (3.1)	57 (6.3)	31 (4.8)		393 (37.2)	7 (0.8)		77 (8.8)	0 (0)	51 (6.2)

IV.2.4. 建議活化商貿範圍(RB)

紅磡鶴園街/鶴園東街/ 民裕街一帶 (RB/R4)

IV.2.4.1. 紅磡鶴園街/鶴園東街/ 民裕街一帶為珠寶業的集中地。在研究的過程中，他們大部分都對第一階段社會影響評估反應冷淡。據區內持份者分析，由於更新初步方案提出的活化措施多在戶外，並不直接影響珠寶商的日常運作，故他們對是次研究沒有太大興趣。同時，區內的商戶多為租戶，他們既不需要出錢支付工程費，又不希望租金因活化而上升，所以他們更不願意主動參與更新的諮詢及社會影響評估活動。再者，珠寶業尤其關注保安問題，故對設立珠寶節、珠寶墟等構思有所保留。

IV.2.4.2. 就活化紅磡區，顧問收集的意見包括設立香港國際珠寶交易中心、改善交通、增加燈光設備、綠化及打通民樂街。

IV.2.5. 社區狀況小結

IV.2.5.1. 從以上的分析，我們大概可以確認日後研究的受影響群組會集中在全長者住戶、有在區內就讀學童的住戶、以及區內的巴基斯坦、印度和泰國裔的居民。在居民的評估中，顧問會注意業主和租客不同的需要，天台屋僭建戶的問題，和區內新移民的需要。

IV.3. 九龍城市區更新初步方案對社區的影響

IV.3.1. 問卷調查的社會影響分析

IV.3.1.1. 顧問利用問卷調查去評估方案對社區持份者的長期、中期、短期、正面、負面、直接及間接的社會影響。短期影響指更新工程前及工程進行的時期，中期影響指工程完結後的過渡時期，長期影響指過渡時期後的長遠改變及發展。

IV.3.2. 居民影響

重建對業主及租客的影響

IV.3.2.1. **重建對業主造成的中短期負面影響：**在居民問卷的分析中，R1 區業主於短期都一致地擔心「收購/賠償金額問題」及「安置問題/難覓合適居所」，於短中期則較擔心「搬遷後家庭開支/經濟負擔增加」問題。在這三項中，「收購/賠償金額問題」在 R1A、R1B 及 R1C 小區內同是位列第一(即最憂慮的)，平均分由 3.63-3.87。在 R3 區內，業主於短期同樣憂慮「收購/賠償金額問題」及「安置問題/難覓合適居所」，但「收購/賠償金額問題」再不是影響最大的項目。對於 R3 業主來說，他們的著眼點非但在經濟層面，更在居住質素下降等日常生活上。當其他小區的業主及租戶都不太重視「搬遷後難再有熟人或組織為自己的權利發聲」時，R3B 小區的業主卻將它列作負面影響的第三位。這或許反映了 R3B 的社區(只代表崇字大廈居民的意見)內有一些居民組織或代表能為他們有效地爭取權益。根據問卷書面意見的資料，當居民面對重建工程時，他們會向業主立案法團/管理公司、區議員及負責重建的機構求助。

IV.3.2.2. **重建對租客造成的中短期負面影響：**在居民問卷的分析中，R1 區租客於短期都一致地擔心「安置問題/難覓合適居所」及「因重建而被迫搬出，無家可歸」這兩個即時的住宿問題。於中短期，他們則較憂慮「搬遷後家庭開支/經濟負擔增加」及「搬遷後子女(孫兒)返學/轉校」問題。在 R3 區，租客的憂慮與 R1 相約。與之不同的是 R3C 區的租客較重視交通便利。這剛好呼應社區概覽的分析，指區內多有大學學生因紅磡區就近港鐵站而選居於 R3C。

IV.3.2.3. **比較業主及租客的憂慮：**雖然他們關注的事項類同，但程度卻有分別。從數據看來，租客多方面都較業主憂慮，而 R1 的居民又較 R3 憂慮。對於相同地區相同項目(以首三項影響計)，業主及租戶相差的平均分由 0.15 至 0.76 不等。

IV.3.2.4. **重建為居民帶來的中長期正面影響：**業主及租戶對重建正面影響的期望沒有太大分別。在 R1 區內，居民普遍期望新居的維修會較前妥善 (R1A 及 R1B)，社區衛生亦會較理想 (R1B 及 R1C)。除此以外，R1C 的居民更期待新社區的設施會更完備。R3 區居民的期望與 R1 接近，他們同樣重視社區衛生及社區設施。不同的是 R3 區居民最普遍的期望不是樓宇維修，而是空氣質素的改善。對於 R3C 居民來說，社區治安亦是他們重視的一環。

復修對業主及租客的影響

IV.3.2.5. **復修對業主及租戶造成的中短期負面影響：**就復修對業主造成的中短期負面影響業主及租戶明顯有不同的意見。對於 R2 及 R3 的業主來說，他們一致擔心的是「因需要繳付復修工程費用，而引致的經濟負擔」，而租客的憂慮則是租金上升。相比之下，似乎業主的憂慮較租客大。以最憂慮的事項計算，業主及租客的憂慮值相差 0.08 – 0.56。

IV.3.2.6. **復修對居民帶來的中長期正面影響**：就復修對居民帶來的中短期負面影響，除了 R2A，其他 R2 及 R3 小區的業主都對「工程後樓宇及社區管理得到改善」比「工程後物業價格升值」有較高的期望。租戶同樣期待改善管理，小區的平均分為 2.87 – 5。(對租戶來說，當物業價格升值，業主加租的機會便會增大。在個人利益受虧損的情況下，「工程後物業價格升值」乃是負面影響。)

更新計劃對少數族裔的影響

IV.3.2.7. **重建對少數族裔居民的影響**：面對重建，受訪的少數族裔最擔心的為經濟負擔，其次是安置/搬遷問題，再者是交通不便。這些憂慮呼應以上的分析：(1)少數族裔多為低收入人士，故他們需要就近工作地方以節省車資，任何額外的經濟負擔對他們來說都是百上加斤；(2) 少數族裔遭受歧視，難以尋找另一處地方租住。對他們來說，重建將帶來的好處有改善空氣質素、改善治安及改善樓宇狀況。

IV.3.2.8. **復修對少數族裔居民的影響**：面對復修，受訪的少數族裔最擔心的是經濟負擔增加及工程費用。這再一次說明經濟負擔對他們的壓力。對於復修，他們最期望改善樓宇管理。與本地居民比較，

更新計劃對天台屋居民的影響

IV.3.2.9. **重建對天台屋居民的影響**：面對重建，受訪的天台屋居民最擔心的是安置/搬遷問題及無家可歸，其次是收購/賠償金額問題、經濟負擔及居住質素下降。天台屋乃僭建物，在收購的過程中往往不獲賠償。沒有賠償，他們便難以另覓居所，故此天台屋居民多擔心住處問題。對他們來說，重建最大的好處就是改善治安問題，其次是改善衛生及使用社區設施更方便。

IV.3.2.10. **復修對天台屋居民的影響**：面對復修，受訪的天台屋居民最擔心的是經濟負擔增加及工程費用，而最希望的是改善樓宇管理。

更新計劃對長者及新移民的影響

IV.3.2.11. **重建對長者及新移民的影響**：面對重建，受訪的長者及新移民最擔心的是安置/搬遷問題，其次是經濟負擔，第三是收購/賠償金額。從重建，長者期望可以改善空氣、衛生及增加綠化，而新移民則期望可以改善衛生、治安及社區設施。

IV.3.2.12. **復修對長者及新移民的影響**：面對復修，受訪的長者及新移民同樣都擔心工程費用及租金上升問題。

IV.3.3. 商戶影響

更新計劃對汽車維修業的影響

IV.3.3.1. **重建對汽車維修業的影響**：面對重建，受訪的汽車維修業最擔心的是「收購/賠償金額問題」，其次是「遣散員工問題/失去謀生機會」。對他們來說，最理想的安排是原區重新營運及樓宇得到復修，其次是搬到其他地區重新營運。

IV.3.3.2. **復修對 R2A 食肆的影響**：面對復修，受訪的食肆最擔心的是「影響現時的生意/謀生機會」，其次是「復修的工程費」。

IV.3.3.3. **復修對長生店的影響**：面對復修，受訪的長生店對「遣散員工問題/失去謀生機會」及「復修的工程費」都不太擔心。他們希望透過復修可以改善社區配套、改善社區吸引力及增強商戶網絡。對他們來說，唯一可以接納的重建安排的原區重新營運。

IV.3.3.4. **活化對珠寶業的影響**：面對活化，受訪的珠寶業最期望改善社區的配套設施，其次是改善社區的吸引力，再次是增強商戶網絡。

IV.4. 公眾參與顧問所得的社會影響評估資料及街站調查報告對社會影響評估的啓示

IV.4.1. 公眾參與顧問團隊委託香港理工大學應用社會科學系社會政策研究中心進行街站調查(下稱「街站調查」)，以面對面形式訪問了 1018 名九龍城居民，該調查涉及樣本的與我們的有以下差異：

IV.4.1.1. **受訪者住宅樓齡**：社會影響評估的調查對象平均年齡為 50 歲左右，20-29 歲受訪者只佔全部受訪者的 9%，19 歲以下的大約佔 2% (本調查對象為 18 歲以上的居民)。然而，街站調查的受訪者平均年齡則為 40-49 歲，相對較年青，15-19 歲受訪者佔全部 19.8%，而 20-29 歲的則佔 15.6%。

IV.4.1.2. **受訪者住宅樓齡**：社會影響評估的問卷調查較集中訪問舊樓住戶。

IV.4.1.3. **對現時居住環境意見**：社會影響評估的受訪者大多對現時的居住環境表示不滿，他們對現時居住環境的評分 (5 分為「十分好」，1 分為「非常差」) 平均分數為 2.6，即介乎「頗差」與「一般」之間。然而，街站調查則顯示逾七成(70.2%)受訪九龍城區民「滿意」或「非常滿意」現時整體的居住環境。

IV.4.2. 以上的差異可能反映了較年長及居住於舊樓的居民對重建需求較大。儘管有這個差異，街站調查跟社會影響評估的結果同樣顯示了「重建優先」區域 (R1) 相對於其他區域有較多人傾向支持重建。同時，街站調查亦揭示了一個值得關注的現象，即在 15-19 歲的青少年受訪者中，大部份均表示希望維持現狀或復修，而不希望進行重建。估計這個年齡層的受訪者大多都在求學階段，不願見到自己的生活有太大改變。

IV.4.3. 就市區更新對居民的影響來說，兩項研究的調查結果相約。例如，面對重建，大部分受訪者都較關注賠償金額、安置和搬遷後所增添的家庭經濟負擔等問題。當面對復修工程，受訪者均最關心因復修工程費用而引致的經濟負擔，其次是工程期間或工程完成後的家庭開支/經濟負擔 (如租金上升)。

IV.4.4. 街站調查結果大致確認社會影響評估的準確性。

IV.5. 檢視九龍城市區更新計劃範圍定界及規劃意向

IV.5.1. 社會影響評估顧問在秘書處的協助下，與規劃顧問分享研究成果及討論九龍城市區更新計劃的定界及規劃方向。在互動的過程中，雙方都獲得了計劃發展的共識。以下為問卷調查就定界的分析及與規劃顧問討論後的規劃意向成果：

IV.5.2. **建議重建優先範圍(R1)**：在 R1 內，認為要重建現時居所的居民在 R1A 佔 86%，在 R1B 佔 79%，在 R1C 佔 70%。從居民大部分贊成重建可見 R1 的定界正確。

IV.5.3. **建議復修及活化優先範圍(R2)**：在 R2A，希望重建的受訪居民有 51%，期望維修的則有 21%。在 R2B，希望重建的受訪居民有 39%，而期望維修的則有 33%。從數據可見，R2A 及 R2B 的居

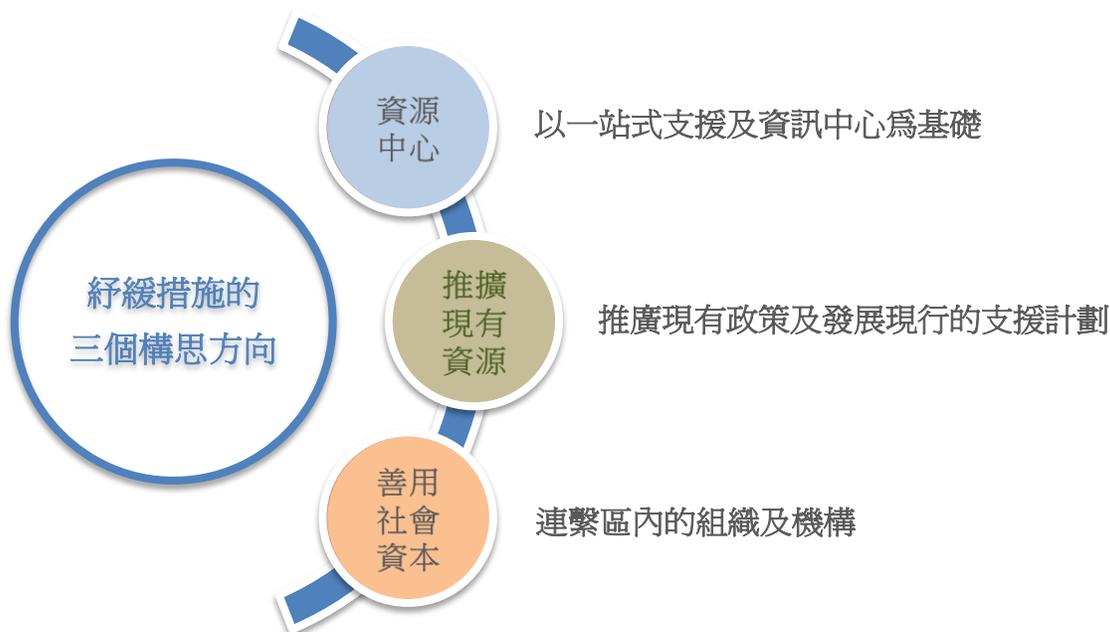
民都有重建的渴求，但他們的需求較 R1 區低。R2A 仍列入建議復修及活化優先範圍的原因有三個：(1) 此建議只提出復修及活化的需要，而沒有排除重建工程；(2) 該區居民對重建的渴求比 R1 低；(3) 此建議乃為避免大型重建工程在短時間內破壞區內的文化特色。有見多位區內持份者都期望保留街道風貌，故規劃顧問正構思符合整區需要的統一規劃指引。而於 R2B 區，規劃顧問經考慮公眾意見及地區的長遠發展方向後，建議將此區修改為建議重建及復修混合範圍，以反映該區失修舊樓的重建需要。考慮到重建工程將驅使受影響的長生店遷往鄰近地區，擴大殯儀相關行業的範圍，故此規劃顧問在修改小區更新建議的同時，亦積極考慮各項紓緩方案，如增加公眾化寶爐及停泊靈車的車位等。

IV.5.4. 建議重建優先範圍重建及復修混合範圍(R3)：在 R3A，希望重建的受訪居民佔 42%，期望維修的有 36%，而希望維持現狀的則佔 22%。在 R3B (只反映崇字大廈的居民意願)，希望重建的受訪居民佔 26%，期望維修的有 59%，而希望維持現狀的則佔 15%。在 R3C，希望重建的受訪居民佔 45%，期望維修的有 29%，而希望維持現狀的則佔 26%。基於 R3 小區居民有重建及維修的需求，故建議重建及復修混合範圍的定界是合宜的。樓宇的重建需要以可樓齡作參考。問卷調查的結果指出 R3 區內 50 年或以上樓齡樓宇的居民對重建有較大的期望 (見 IV.2.3.1)。

V. 紓緩措施的建議

V.1. 紓緩措施的探索方向

V.1.1. 九龍城市區更新計劃第一階段社會影響評估利用社區概覽(統計資料分析、持份者面談訪問/諮詢及小區實地考察)辨別區內的受影響持份者及支援網絡,並以問卷調查去評估各社會影響的性質、重要性及幅度。從分析可見,受影響的居民群組可分為業主、租客、少數族裔(主要是印度人、巴基斯坦人及泰國人)及天台屋居民四大類別。這些組群面對重建及復修時,有共同的關注事項如經濟負擔,也有各自的困難。為了紓緩更新計劃帶來的負面影響,顧問參考受訪者的建議和本港以及外地的紓緩策略,嘗試就不同的需要草擬紓緩措施,以供第二階段的社會影響評估及公眾參與活動作討論。另外,顧問亦就九龍城區內四個重點行業包括土瓜灣汽車維修業(車房)、龍城區衙前圍道一帶食肆、紅磡殯儀及相關行業、及紅磡珠寶業作社會影響評估分析,並綜合各持份者意見提出紓緩建議。顧問提出九龍城市區更新的紓緩措施可從三個方向考慮:



- (1) **以一站式支援及資訊中心為基礎**: 受影響的業主和租客非常重視收購/賠償金額和安置等問題。有見他們的人數眾多,有關重建的事項繁瑣而專業,故顧問建議市建局在九龍城區設一站式支援及資訊中心¹。該中心的服務時間須照顧上班人士及非上班人士的需要。建議的服務範圍包括:
 - i. **公眾教育**: 供受影響人士翻看有關重建、復修和活化的資料。可藉短片播放、單張/月刊、工作坊等向少數族裔、老街坊及其他區內持份者發放有關重建的資訊,保障他們的利益
 - ii. **諮詢服務**: 解釋及商討重建補償事宜、轉介查詢法律諮詢的專業顧問服務的資料、提供物業估價服務

¹ 類似的一站式服務中心已由市建局設立於大角咀(名為「市建一站通」中心),而根據市建局提供的資料,類似的資源中心會逐步於其他地區成立。

- iii. **溝通平台**：不但為居民能夠提供一個溝通及維持社交網絡的平台，又為業主立案法團、重建工程人員及其他相關人士提供場地作會議之用
 - iv. **情緒支援**：可以與區內的社會福利機構合作，定時派出社工駐留中心，以接觸及關懷更多求助者。需要時，中心可成為輔導室，為有需要人士作心理支援
 - v. **翻譯服務**：有見不少少數族裔人士不會操中文及英文，故需要為他們提供即時傳譯及翻譯文件的服務
- (2) **推廣現有政策及發展現行的支援計劃**：顧問在評估的過程中，發現受影響的地區持份者對更新的認識不足。他們非但對現有的市區更新資源認識不足，有些甚至對重建的政策存在誤解，例如一些居民認為市建局計算同區七年樓齡的樓價是以建築呎價作標準²；又有不少天台「業主」以為自己在市建局的計劃中將不會獲得任何形式安置³等。有見及此，顧問認為必須向九龍城區受影響人士推廣現有政策，讓他們掌握更多市區更新的知識，如重建及復修計劃、市區更新進度、賠償及搬遷安排等，藉以保障個人利益及澄清市民的誤解。現時市建局、發展局和地區上的非政府機構已進行一些頗有成效的計劃，以紓緩重建對居民造成的社會影響，例如市區更新信託基金資助的「社工服務隊」、發展局為受強制拍賣影響居民而設的「調解先導計劃」以及由長者安居協會提供的「支援長者業主外展服務先導計劃」等。對於這些已頗有成效的紓緩計劃，政府可考慮在先導計劃的基礎繼續發展，並配合九龍城區獨特的情況加以推行。此外，為了讓更多受影響人士能夠認識現有服務，顧問亦建議政府主動到訪地區機構，如學校，以展覽、講座及工作坊等形式作推廣。
- (3) **連繫區內的組織及機構**：區內不同的組織及機構都有自己的專長及服務網絡，如能將他們連繫起來，各自發揮所長，互相補足，定必可以有系統地服務不同的對象，包括長者、兒童及青少年、家長、殘疾人士、精神病康復者、新移民及少數族裔等，減省資源重疊，增加社區資本。連繫區內的組織及機構的工作可考慮從：(1) 組織九龍城市區更新服務網絡，連繫各地區服務機構，作資源組織及分配。這架構不但可以善用現有資源，更可讓受影響持份者清晰了解面對不同困難時的求助對象。(2) 以跨機構的合作模式，在更新的過程中，按各更新階段的需要為受影響持份者提供支援服務。本港以往在更新工程中曾有類似的官、商、民合作模式 - 「家在石排灣」曾聯繫政府、社會福利機構及地區義工隊，協助居民遷入港島南區的石排灣，並舉辦活動及組織互助網絡，讓他們加快適應新環境，減低他們因搬遷帶來的壓力和焦慮。

V.1.2. 在以上三個紓緩措施的構想方向的基礎上，顧問遂按「受重建影響的業主」、「受重建影響的租戶」、「受重建影響的長者居民」、「受重建影響的新移民居民」、「受重建影響的少數族裔居民」、「受重建影響的天台屋居民」、「受復修影響的住戶」、「土瓜灣區汽車維修業」、「龍塘區衙前圍道一帶食肆」、「紅磡區殯儀相關行業」和「紅磡區珠寶業」的需要，提出一些具體的紓緩措施建議。

² 市建局的計算是以實用呎價作標準的。

³ 有關市建局在重建中對天台屋居民的安置政策會在後面略述，而市建局的現行收購賠償及安置政策詳述於市建局網頁 <http://www.ura.org.hk>，一切政策資料以市建局網頁為準。

V.2. 受重建影響的住戶

V.2.1. 在研究的過程中，大部分居民紛紛表達他們對市建局主導重建計劃的意願。業主期望市建局能夠協助他們集合業權，加快重建的步伐；租客期望得到特惠津貼及安排上公屋；長者持份者則認為這安排可保障他們免受欺騙。居民的清晰意願反映他們各自的憂慮。可是，如果所有重建項目都由市建局承擔，那重建的步伐將會受資源所限而變得相當緩慢，不能切合區內實際的需要。故此，九龍城區的更新計劃實有需要考慮不同的重建方案（包括私人主導重建），以善用不同的資源及策略為區內持份者塑造一個適切的更新藍圖。

受重建影響的業主

V.2.2. 面對重建，業主最擔心的是「收購/賠償金額問題」、「安置問題/難覓合適居所」及「搬遷後家庭開支/經濟負擔增加」。面對以上問題，業主希望得到的協助包括：

- a) 原區居住 (安排居所)
- b) 有人商討重建補償事宜
- c) 轉介物業估價及法律諮詢的專業顧問服務
- d) 有人解釋九龍城區重建或復修事宜

由私人發展商主導的重建

V.2.3. 在私人發展商主導的項目中，發展商會派員與業主商討重建收購事宜及作物業估價。同時，業主亦可透過銀行等機構作免費的物業估值。在買賣雙方同意下，方會成交。業主憑藉出售物業的所得可自由地在市場另購一物業或作其他安排，如入住老人院。在收購的過程中，自住業主與非自住業主將得到同樣的收購收益。

V.2.4. 在私人發展商收購的過程中，業主多面對兩大難題：(1) 除了一般的經濟考慮外，業主尤其擔心被私人發展商所騙而以低價出售物業或是售出單位後久久未能取得約定金額；(2) 業權分散，難以集合足夠的業權達成買賣共識。

V.2.5. **紓緩措施**：回應以上憂慮，顧問就由私人發展商主導的重建計劃提出以下紓緩措施：

- (1) 提供協商服務：可參考發展局在過去一兩年為受強制拍賣影響的居民，提供的「調解先導計劃⁴」，其旨在協助強制拍賣的各方，通過調解專線辦事處，物色雙方認為合適的調解員，在獨立和不偏不倚的專業協助下為業主解決有關強制拍賣引起的爭議。除了此先導計劃外，香港現時也有其他和解服務，如香港和解中心曾為不少政府部門和非牟利機構提供免費調解服務⁵。顧問可在下一階段的評估進一步探討。
- (2) 提供重建資訊、社區聯繫和個案跟進服務：除了利用「一站式支援及資訊中心」作重建支援外，另一個可考慮的方法是擴大現時市區更新基金財政支持社工服務隊⁶，由現時只

⁴ 「調解先導計劃」乃由聯合調解專線辦事處有限公司獨立管理。計劃詳情可參閱 <http://lcsromediation.hk/>

⁵ 香港和解中心曾為政府部門和非牟利機構提供的免費調解服務 <http://www.mediationcentre.org.hk/free.html>

⁶ 例如：基督教家庭服務中心觀塘市區重建社區服務隊的服務範圍包括 (1) 諮詢服務 - 透過電話熱線、偶到服務及街頭諮詢站等，為重建區居民提供有關重建、福利服務及社區資源等資訊；(2) 互助網絡 - 透過小組聚會、社區活動及居民會議等活動，動員居民關注區內問題，藉此強化居民間的互助網絡；(3) 社區聯繫 - 就重建對社區帶來的影響，主動探訪不同的社群組織，聯繫相關政府部門，透過互動溝通和強化不同團體的合作，使重建得以順利推行；(4) 個案工作 - 透過個案跟進及

資助市建局的重建項目，擴大到資助私人發展商主導的重建項目。有關初步建議或涉及政策等事宜，顧問將在研究下一階段進一步探討。

- (3) 善用居民組織作溝通平台以凝聚居民力量：在評估的過程中，顧問發現區議員及社工均在重建收購過程中擔演重要的角色。他們不但成為眾多業主間的溝通橋樑，有的更成功組織居民成立重建關注組或業主立案法團，以鞏固居民間的凝聚力及增強他們對自身權益的認識。因此，顧問建議在重建的過程中，地區的領袖可增強彼此間的合作，透過居民組織，如重建關注組及業主立案法團，作溝通平台以凝聚居民及集合業權，提昇居民對重建的意識及增強議價力。

由市建局主導的重建

V.2.6. 在研究的過程中，有建議把計算自置居所津貼⁷的基礎，由現時的同區七年樓齡單位改為五年甚至三年樓齡單位計算，但有關七年樓齡的計算方法曾在 2001 年於立法會中經過仔細的討論而決定的，短時間內，難以改變。要檢討此政策，須先在社會上有檢討政策的共識，然後開展檢討程序，如在立法會上進行討論。

V.2.7. 另外，有受影響的業主建議收窄出租業主與自住業主⁸在市建局主導的重建計劃中所獲得的賠償包括各項津貼，以減少重建因出租業主抱怨「賠償不公」而產生的阻力。顧問得悉市建局近期就因為要回應有關的訴求而推出一項政策，內容是向倚靠出租單位所得收入為生的長者發放出租住宅物業長者業主體恤津貼，使有關的長者業主獲得的賠償，更貼近於自住業主所獲得的賠償。此外，針對在市建局成功收購物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出的租客，市建局亦推出了「住宅租客體恤援助計劃」，以紓緩出租業主因迫走租客(企圖獲得更多賠償)而產生不良的社會後果。

V.2.8. 在市建局主導的重建項目⁹中，自住業主可得到物業市值交吉價的收購費(市建局將作物業估價)及自置居所津貼作為收購價或以「樓換樓」¹⁰的方法購置樓換樓單位，空置單位的業主及出租業

轉介服務，為重建區居民提供情緒支援及協助他們解決生活上遇到的困難；(5) 社區教育 - 舉辦不同形式的社區教育活動，如街頭展覽、講座及寄發通訊，加強居民對市區重建的政策及程序的認識；(6) 過度/適應 - 於重建正式開展後，動員義工及社區資源，協助居民處理因搬遷及適應新生活所帶來的問題。

⁷現時自置居所津貼的計算方法為被收購單位市值與類似地區一個樓齡假設為七年而面積相若位於中層及座向一般的假設重置單位價值的差價。

⁸「自住業主」是指以其物業作自用，並以此物業作為其唯一居所的業主。若業主並非以此物業作為其唯一居所，此物業的佔用情況會視作「空置」，該業主亦只會獲發放該物業的補助津貼而非自置居所津貼。補助津貼是自置居所津貼的一個百分比率。業主是否以此物業作為其唯一居所，將由市建局根據現行政策而釐定。

<http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/redevelopment/ura-implemented-projects/acquisition/domestic-properties.aspx>

⁹市建局的收購價可分為三部分：「可獲物業市值(交吉價)」、「補助津貼」及「自置居所津貼」。不論住宅物業用途為自住或出租，業主均可獲物業的市值。在此以外，市建局為體恤自住業主因重建而被迫搬遷，故額外發出自置居所津貼，以協助業主另覓居所。對於部份自住、部份出租的業主，市建局在交吉價外，亦就自住部份發出自置居所津貼及出租部份發出部份的補助津貼。對全部出租及空置單位的業主，市建局除了交吉價，亦加上補助津貼。從此收購物業計算基礎來看，自住及出租業主就按不同的處景取得不同的津貼。市建局的收購物業計算基礎以市建局網頁的資料為準：

<http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/redevelopment/ura-implemented-projects/acquisition.aspx>

¹⁰「樓換樓」計劃是給予受市建局重建項目影響的住宅自住業主現金補償及特惠金以外的另一選擇。選擇「樓換樓」的住宅自住業主必須先接受按「七年樓」呎價計算的現金補償金額，才可選擇「樓換樓」。之後，他們便可選擇購買在原址重建的單位中最低 5 至 8 樓層，或市建局在啓德發展區的樓換樓單位。市建局將會在發出收購建議時釐定「樓換樓」單位的呎價。

主可獲其物業的市值交吉價另加補助津貼。市建局正在啓德發展區內一個市建局的地段興建用以「樓換樓」的單位，同時又在九龍城區內發展數個項目。當有關項目竣工後，業主如選擇「樓換樓」將可即時遷入「現樓」。爲了協助受影響的業主搬遷，現時市建局更爲受其主導項目影響的業主提供津貼。

V.2.9. **紓緩措施：**顧問就由市建局主導的重建計劃提出以下紓緩措施：

- (1) 向受影響居民加強推廣「出租住宅物業長者業主體恤津貼」的新措施，減少有關業主對重建的憂慮。
- (2) 考慮將現時「出租住宅物業長者業主體恤津貼」推廣至其他有需要人士，如有嚴重傷病人士的家庭。
- (3) 市建局推出「樓換樓」計劃供重建戶的自住業主作現金賠償以外的選擇，待「樓換樓」計劃的單位落成後，合資格的業主可即時選擇購買現成的單位作出搬遷。在「樓換樓」計劃尚未落成的過渡期間，市建局及社區服務隊亦需盡力協助重建戶在居所安排上的問題。

受重建影響的租戶

V.2.10. 面對重建，租戶最擔心的是「安置問題/難覓合適居所」、「因重建而被迫搬出，無家可歸」、「搬遷後家庭開支/經濟負擔增加」及「搬遷後子女(孫兒)返學/轉校」。面對以上問題，居民希望得到的協助，包括：

- a) 原區居住 (安排居所)
- b) 有人商討重建補償事宜
- c) 轉介物業估價及法律諮詢的專業顧問服務
- d) 子女轉校的協助
- e) 有人解釋九龍城區重建或復修事宜

由私人發展商主導的重建

V.2.11. 租戶將在租約的保障下完成租用期或從業主取得中止租約的補償金，重建並不會影響其租約。

由市建局主導的重建

V.2.12. 在市建局主導的重建項目中，符合資格¹¹的住宅租客可獲安置單位或取得特惠金。爲了協助受影響的租客搬遷，現時市建局向接受安置的租客提供特惠搬遷津貼。

V.2.13. **紓緩措施：**在評估過程中，顧問發現租戶對市建局的政策認識不足，又懼怕被業主迫遷，故顧問認爲市建局有需要向受影響租戶加強介紹有關的賠償政策和租戶在現時法規下所享有的權益。

「樓換樓」計劃將適用於政府在 2011 年 2 月 24 日宣布新的《市區重建策略》之後開展的項目，首批適用的項目是市建局於 2011 年 3 月開展的兩個項目。

<http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/redevelopment/ura-implemented-projects/flat.aspx>

¹¹ 住宅租客的安置資格：(1)有關租客必須在市建局爲重建項目進行的凍結人口調查（“凍結人口調查”）之前已一直真正在重建項目範圍內居住，並且沒有其他居所；及 (2) 必須符合房委及房協所公佈入住公營出租房屋的資格準則

就「子女轉校協助」訴求提出的紓緩措施

V.2.14. 有鑑於租戶提出獲得「子女轉校協助」為一重要的紓緩措施，顧問建議紓緩措施有：

- (1) 向受影響的家庭提供資訊：透過市建局的一站式支援及資訊中心或學校講座，向家長提供有關子女轉校的資訊，例如：在另一個社區哪些學校適合受重建影響的學童就讀
- (2) 向受影響的學童及家長提供支援：加強和擴大現時社工服務隊的服務範圍，協助受影響的學童及家長適應環境和提供情緒支援

受重建影響的長者居民

V.2.15. 居住在建議重建地區的居民多是老街坊。經過多年在區內生活，他們已經習慣當地的人、事、物及文化，故他們大多希望能夠原區居住。有學者 (McAndrew, 1993¹²)曾指出長者很倚靠地域性的安全感去維持他們身體及社交的健康。在一個由香港基督教女青年會及香港大學社會工作及社會行政學系進行的研究¹³發現，部分受重建影響的長者搬進新居後，會因為害怕迷路所以不敢外出。對於適應力較弱的長者，遷入新社區可能會縮減他們的個人空間及削弱他們於鄰舍間的支援、社區的參與度及活動空間。

V.2.16. **紓緩措施**：就上述的問題，顧問建議紓緩措施有：

- (1) 以上就業主和租戶需要提出的紓緩措施建議，均適用於長者居民
- (2) 協助遷居的長者適應新環境——有鑑於長者居民對適應新環境面對較大的困難，顧問建議加強和擴大現時社工服務隊的服務範圍，以協助私人主導項目及市建局主導項目內的長者在重建後適應新環境，並舉辦社交活動讓他們認識新的社區環境及區內人士，以建立歸屬感及互助網絡。長者的支援計劃可參考 2011 年由長者安居協會提供「支援長者業主外展服務先導計劃¹⁴」，當中包括外展服務、諮詢服務、個案服務以及社區教育，計劃的目的是協助長者更積極面對重建帶來的影響。至於此計劃如何配合九龍城區長者的具體情況，顧問可以在下一階段的評估作進一步探討

受重建影響的新移民居民

V.2.17. 顧問發現很多新移民居民來港後便一直住在九龍城區。他們的在學子女大多在區內就讀，所以他們的情況與長者居民相似，會較難適應新環境，對原區生活的需求較大。

V.2.18. **紓緩措施**：就上述問題，顧問建議政府加強支援區內服務新移民的社會服務機構；此外，亦可考慮加強現有社工服務隊的服務，提供情緒支援服務，協助受影響的新移民適應搬遷後的新環境，並舉辦社交活動讓他們認識社區及區內人士，以建立歸屬感及互助網絡。

¹² McAndrew, F. T. (1993). *Environmental Psychology*. Pacific Grove, California: Books/Cole Publishing Co.

¹³ Hong Kong Young Women's Association and Department of Social Work and Social Administration (1998). *Research report on a study on the impact of redevelopment project on elderly singletons and couples living in public housing*. Hong Kong,

¹⁴

https://www.google.com/url?q=http://www.schsa.org.hk/include/attachment/press_attachment.php%3Fpress_id%3D26%26file_no%3D1&sa=U&ei=8r45UeDBBMyqkgWXzYGACg&ved=0CAsQFjAC&client=internal-uds-cse&usg=AFQjCNHeN01832Jleal2vMcr22Gkgot8CA

受重建影響的少數族裔居民

V.2.19. 少數族裔不期望開展更新工程。他們除了擔心「賠償」和「安置或搬遷」問題外，同時，亦跟天台屋居民一樣較憂慮「無家可歸」。他們擔心在市區更新的過程中，可能會遭業主迫遷或未能另覓合適而又符合他們負擔能力的單位居住。此外，他們亦關注「交通」問題。據社區概覽的資料顯示，少數族裔居民大多在市區工作，並且會到區內的少數族裔的機構或/和宗教場所（如清真寺）。如果搬遷到其他社區，他們要上班及維持現有的社交網絡便需支付較高的交通費。

V.2.20. 比較印度、巴基斯坦及泰國這三個群組，泰裔社區支援相對充裕。他們的收入普遍較低，故大都因為租金平宜而租住土瓜灣舊樓單位。他們因著經濟及宗教需要所限，房子的選擇本已經不多，加上他們在過程中受到本地業主歧視，對自我權益認知不足，又不懂中、英文，所以他們搬遷時面對的困難較本地居民多。問卷調查的結果反映，他們在未知悉已有落實計劃時，可能會採取「見步行步」的反應；但當他們認識更新計劃的內容後，可能會因為不滿而以抗爭方式回應。

V.2.21. **紓緩措施**：就上述的問題，建議的紓緩措施有：

- (1) 應更多向少數族裔宣傳，並告知他們於面對重建時的權益。宣傳品必須翻譯至他們本身熟悉的語言，例如泰文(泰裔居民)，Punjabi(印裔居民)和 Urdu(巴裔居民)，而宣傳地點和手法亦應顧及少數族裔的特色。例如對泰裔居民的宣傳要集中在龍城區，宣傳的手法可以是透過區內一些服務泰國人的服務中心發放信息，或在泰國店舖門口張貼傳單；對印、巴裔居民的宣傳則可考慮通過區內非政府機構作資訊傳遞或在進行宗教活動的日子到寺廟附近作推廣（清真寺 - 週五在上鄉道；錫克寺 - 週日在灣仔）。另外，考慮到少數族裔人士面對的溝通障礙及尊重他們的獨有文化，故顧問建議聘請懂得他們語言和文化的人士，以社工介入的手法去協助少數族裔面對市區更新對他們造成的影響。
- (2) 加強非政府機構對少數族裔居民的支援。藉擴大現有的社工服務隊的服務範圍，為有需要的少數族裔家庭提供情緒支援，並協助他們維持現有與同鄉的社交網絡及與鄰近少數族裔機構的聯繫。
- (3) 在區內設立少數族裔的資訊及服務中心，幫助他們適應新環境，融入社區。
- (4) 在一站式的資源中心內設少數族裔的支援服務，如傳譯。

受重建影響的天台屋居民

V.2.22. 由於天台屋為違規建築，所以居民在重建過程中的「權益」一般都獲得較少保障。資料清楚顯示，他們除了擔心「賠償」和「安置或搬遷」問題外，更憂慮會「無家可歸」。土瓜灣區的天台屋居民大部分為大陸來港居民，在區內早已組織起較緊密的社交網絡，所以當重建，他們期望「組織居民，爭取權益」，並傾向採取抗爭的手法作回應。除此以外，他們最期望的紓緩措施還包括 1)「有人商討補償事宜」；2)「原區居住」；3)「維修貸款或補助金」和 4)「有人解釋更新事宜」。

V.2.23. 在市建局主導項目中的措施：

- (1) **業主**：對於頂樓連天台的物業，市建局會向業主提出一個收購價，包括頂樓連天台的業權。出租天台業主，可得該天台的市值。(對於聲稱擁有天台屋物業業權的「業主」，市建局亦會按情況安排合資格的業主¹⁵入住公屋單位)。
- (2) **租客**：根據《市區重建局條例》推行的新項目(即非前土發公司宣布的項目)，市建局將會為合資格的住宅租戶提供補償¹⁶。

V.2.24. 紓緩措施：

- (1) 政府有關部門向受影響的天台屋居民推廣教育，使他們了解在重建計劃中擁有的權益，消除他們的疑慮。
- (2) 加強非政府機構及社工服務隊對天台屋居民的情緒支援，減低他們因徬徨無助而帶來的焦慮不安，並擴闊資訊傳遞的渠道。

V.3. 受復修影響的住戶

V.3.1. 面對復修，業主最擔心的是「因需要繳付復修工程費用，而引致的經濟負擔」，而租戶最擔心的則是「工程期間或工程完成後家庭開支/經濟負擔增加(如租金上升)」。面對復修，居民希望得到的協助，包括(有關復修的支援服務，請見附錄五)：

- a) 樓宇維修免息貸款、津貼或補助金(如樓宇維修綜合支援計劃)
- b) 樓宇維修專業諮詢服務(如法律、測量或工程)
- c) 轉介法律諮詢的專業顧問服務

V.3.2. 政府就樓宇復修的措施：

- (1) 市建局自二零零四年起推出一系列措施，包括樓宇復修物料資助計劃及貸款計劃，以鼓勵業主進行適當的樓宇維修。一套統一而全面的「樓宇維修綜合支援計劃」，已於二零一一年四月一日推出，計劃包括四大範疇：供籌組業主立案法團的資助、大廈公用地方維修津貼及免息貸款，及家居維修免息貸款。
- (2) 市建局為業主提供一站式的服務和支援，包括設立熱線服務及資源中心，及提供樓宇外牆顏色設計及技術支援等。
- (3) 強制驗樓計劃已於 2012 年 6 月 30 日開始實施。計劃規定樓齡 30 年或以上的樓宇，須每 10 年進行一次樓宇檢驗，藉以解決香港樓宇失修的問題。驗樓的範圍包括公用地方、外牆、

¹⁵例如受影響人士須符合入住房委出租公屋單位的一般資格準則外，此外，違例天台構築物內住戶必須於凍結人口調查日之前兩年已一直真正居住於有關違例天台構築物，而該構築物須於 1982 年 6 月 1 日或之前已建成，方可入住房委的出租公屋單位。若居住於違例天台構築物的住戶只能符合在凍結人口調查日之前已一直真正居住於有關違例天台構築物的規定，而又符合入住房協出租公屋單位的一般資格準則，則可獲安置於房協的出租公屋單位。

<http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/redevelopment/ura-implemented-projects/ex-gratia/urao/urao-rehousing.aspx>

¹⁶ 合資格的住宅租戶提供補償如下：

- 安置(視乎是否符合有關資格)；或
- 3 倍應課差餉租值，另加 0.5 倍應課差餉租值作為鼓勵租客早日接受本局建議的誘因；
- 一人家庭最少可獲補償港幣 70,000 元，二人或以上家庭最少可獲補償港幣 80,000 元(即現行政策)。

伸出物及招牌。為協助業主履行法例責任，市建局和香港房屋協會(房協)更向合資格業主提供財政支援。

V.3.3. 在這些計劃的基礎上，顧問建議的紓緩措施有：

- (1) 一站式支援及資訊中心除了服務受重建影響的持份者外，同時亦為社區持份者提供維修諮詢的支援
- (2) 引用區內樓宇復修的例子，教育居民樓宇復修的注意事項。

V.4. 土瓜灣區汽車維修業

- V.4.1. 資料顯示汽車維修業在面對重建時，比非汽車維修行業更擔心「遣散員工問題」或「失去謀生機會」。這反映出區內的汽車維修行業比其他行業更憂慮未來的生計問題。
- V.4.2. 雖然汽車維修行業一般認為「原區重新營運」及「樓宇得到復修、繼續營業」的安排較為理想，但面對難在同區另找舖位的問題，他們亦表示願意考慮「搬到其他地區重新營運」的可行性。與其他區內的行業相比，他們於選址方面較有彈性。
- V.4.3. 在諮詢過程中，顧問發現汽車維修業傾向接受在九龍區或在交通較方便的新界區(如荃灣、葵涌)，以多層汽車維修城的經營方式繼續營運。規劃顧問將在擬訂更新計劃時跟進此項。
- V.4.4. 面對市區更新，汽車維修業和其他行業受訪者的期望相約，資料顯示他們最期望的首五項紓緩措施為：1) 「在重建時獲得合理賠償」； 2) 「有人商討重建補償」； 3) 「獲得法律諮詢服務」； 4) 「獲得搬遷協助」和 5) 「有人解釋更新計劃的事宜」。

V.5. 龍塘區衙前圍道一帶食肆

- V.5.1. 區內的食肆與非食肆商戶對復修及活化計劃的意見大致相約。大部分的商戶都不太擔心「影響現時的生意或謀生機會」和「復修工程費用」問題，亦對獲得紓緩措施的期望不大。
- V.5.2. 在現時環境方面最為食肆商戶不滿的是缺乏泊車位。不少受訪的區內持份者都提出希望政府能在區內增設停車場。此外，他們亦憧憬隨著地鐵及啓德郵輪碼頭的興建，交通情況將得到改善。人流增加將帶旺區內的商店。規劃顧問將在擬訂更新計劃時跟進此項。

V.6. 紅磡區殯儀相關行業

- V.6.1. 紅磡區殯儀相關行業(長生店)相對於同區其他行業，較不擔心市區更新帶來的「賠償金額」和「遣散員工或謀生」的問題。
- V.6.2. 對長生店來說，最理想的安排是「可以原區重新營運」。他們一般較反對「搬到其他地方重新營運」或「樓宇得到復修或活化」。他們一般對紓緩措施的期望不大，但相對而言，他們比較重視「有人解釋九龍城區重建或復修事宜」及通過復修或活化工程改善社區的配套設施。
- V.6.3. 在討論的過程中，長生店商戶表示市區更新計劃可考慮一些短中期措施以改善社區環境，減低長生店與居民間的衝突。具體措施包括：1)設立備有廢氣處理設備的公眾化寶爐。化寶爐的服務時間需要配合殯儀業的服務時間，年終無休地運作，以減少居民和商戶因化寶而產生的衝突；

2) 在區內合適的地點增設專門停泊的咪錶位，以改善現時因停泊靈位所引起的外觀和交通擠塞問題。規劃顧問將在擬訂更新計劃時跟進此項。

V.7. 紅磡區珠寶業

V.7.1. 問卷調查的結果反映紅磡區內的珠寶業不太擔心市區更新計劃所帶來的負面影響，如「復修工程費用」和「影響現時的生意／謀生機會」。

V.7.2. 珠寶業對各項的紓緩措施期望亦不太熱衷，亦不期望「獲邀出席有關九龍城區重建或復修的會議」、「有人解釋九龍城區重建或復修事宜」或「獲得市建局提供專業諮詢及技術支援服務」。

V.7.3. 珠寶業商戶對市區更新較大的期望是改善區內配套設施和增加社區吸引力。規劃顧問將在擬訂更新計劃時跟進此項。

V.8. 紓緩措施一覽

受影響的組群	潛在困難	建議的紓緩措施
受重建影響的居民		
住宅業主 (由私人發展商主導的項目)	<ul style="list-style-type: none"> • 居所安排 • 擔心被騙 • 業權分散，難以集合足夠的業權達成買賣共識 	<ul style="list-style-type: none"> • 提供協商服務 • 提供重建資訊、社區聯繫和個案跟進服務 • 善用居民組織作溝通平台以凝聚居民力量
住宅業主 (由市建局主導的項目)	<ul style="list-style-type: none"> • 居所安排 • 倚靠出租單位所得收入為生的弱勢社群擔心賠償金額及搬遷問題 	<ul style="list-style-type: none"> • 推廣「出租住宅物業長者業主體恤津貼」 • 將「出租住宅物業長者業主體恤津貼」推廣至其他有需要人士 • 市建局推出「樓換樓」計劃供重建戶的自住業主作現金賠償以外的選擇，待「樓換樓」計劃的單位落成後，合資格的業主可即時選擇購買現成的單位作出搬遷。在「樓換樓」計劃尚未落成的過渡期間，市建局及社區服務隊亦需盡力協助重建戶在居所安排上的問題
住宅租戶 (由私人發展商主導的項目)	<ul style="list-style-type: none"> • 居所安排 • 子女轉校問題 	<ul style="list-style-type: none"> • 向受影響的家庭提供資訊 • 向受影響的學童及家長提供情緒支援
住宅租戶 (由市建局主導的項目)	<ul style="list-style-type: none"> • 居所安排 • 子女轉校問題 • 對市建局的政策認識不足 	<ul style="list-style-type: none"> • 加強宣傳市建局的政策 • 向受影響的家庭提供資訊 • 向受影響的學童及家長提供情緒支援

受影響的組群	潛在困難	建議的紓緩措施
長者居民	<ul style="list-style-type: none"> 部分長者未能適應新環境，身體及社交健康受影響 	<ul style="list-style-type: none"> 以上就業主和租戶需要提出的紓緩措施建議，均適用於長者居民 協助遷居的長者適應新環境
新移民居民	<ul style="list-style-type: none"> 子女大多在區內學校就讀，較難適應新環境 	<ul style="list-style-type: none"> 加強支援區內服務新移民的社會服務機構 向受影響的學童及家長提供情緒支援，提供情緒支援服務
少數族裔	<ul style="list-style-type: none"> 經濟負擔能力較低的租戶，難以尋找另一處租金便宜的居所 大多在市區工作，需要住近工作地點，節省交通開支 區內有熟悉的少數族裔的機構或/和宗教場所（如清真寺），不容易重新適應新社區 受到本地業主歧視，本地業主多不願意將房子租給他們 對自我權益認知不足 不懂中、英文，難以溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 應更多向少數族裔宣傳，並告知他們於面對重建時的權益 翻譯宣傳品 宣傳地點和手法亦應顧及少數族裔的特色 聘請懂得少數族裔語言和文化的人，以社工介入的手法去協助 協助少數族裔維持現有與同鄉的社交網絡、與鄰近少數族裔機構的聯繫及參與宗教活動 設少數族裔的資訊及服務中心，幫助他們適應新環境，融入社區 設少數族裔的支援服務，如傳譯
天台屋居民	<ul style="list-style-type: none"> 由於天台屋為違規建築，所以居民在重建過程中的「權益」一般都獲得較少保障 	<ul style="list-style-type: none"> 推廣教育，讓天台屋居民認識現行的紓緩政策 加強情緒支援 擴闊資訊傳遞的渠道

受影響的組群	潛在困難	建議的紓緩措施
受復修影響的居民		
住戶	<ul style="list-style-type: none"> 業主對政府就樓宇復修的措施的認識有限 經濟負擔 	<ul style="list-style-type: none"> 為社區持份者提供維修諮詢的支援 引用區內樓宇復修的例子，教育居民樓宇復修的注意事項
受影響的商戶		
土瓜灣區 汽車維修業	<ul style="list-style-type: none"> 憂慮未來的生計問題 難在同區另找舖位 	<ul style="list-style-type: none"> 建議規劃顧問在九龍區或在交通方便的新界區（如荃灣、葵涌）為汽車維修業另覓地點以多層汽車維修大廈的經營方式繼續營運
龍塘區衙前圍道一帶食肆	<ul style="list-style-type: none"> 缺乏泊車位 	<ul style="list-style-type: none"> 建議規劃顧問跟進小區內缺乏停車場的問題
紅磡區 殯儀相關行業	<ul style="list-style-type: none"> 公眾化寶爐開放時間非常有限 街上化寶引來環境衛生問題 區內停泊靈車的車位不足 	<ul style="list-style-type: none"> 建議規劃顧問跟進優化公眾化寶服務，以及增加泊車位供靈車停泊
紅磡區 珠寶業	<ul style="list-style-type: none"> 改善區內配套設施和增加社區吸引力 	<ul style="list-style-type: none"> 建議規劃顧問跟進改善區內配套設施及環境方面的問題

VI. 第二階段社會影響評估

VI.1. 第二階段社會影響評估

- VI.1.1. 在完成第一階段社會影響評估後，顧問將開展第二階段的評估。
- VI.1.2. 顧問在第一階段的社會影響評估中，曾辨別出九龍城市區更新計劃的受影響的持份者。在這研究成果上，顧問將以聚焦小組的方法，深入評估九龍城市區更新計劃初稿對較弱組群如天台屋、少數族裔居民及安老院長者的影響，並探討紓緩措施建議對他們的助益。
- VI.1.3. 第二階段研究的成果將有助更新社區概覽，並以整全的角度檢視各受影響持份者面對的困難，從而建議適切的紓緩措施。
- VI.1.4. 除了舉辦聚焦小組外，顧問亦會從公眾參與顧問所舉辦的活動中，收集有關社會影響評估的資料作分析。

附錄

附錄一 持份者面談訪問/諮詢

討論大綱

研究目的：

了解「九龍城市區更新初步方案」對區內各界的影響，並搜集意見以優化更新計劃。

討論內容：

1. 九龍城區的居住及營商情況
2. 九龍城區的人際關係及組織網絡
3. 區內的重要集體記憶
4. 您認為在區內的持份者中，誰會對「九龍城市區更新初步方案」有較大的關注？他們對更新計劃有甚麼看法？
5. 您對更新計劃有甚麼優化建議？

初步方案一覽	
重建優先範圍	<ul style="list-style-type: none">• 十三街及五街一帶• 九龍城道/ 落山道一帶• 環字八街/ 銀漢街/ 崇安街一帶
復修及活化優先範圍	<ul style="list-style-type: none">• 衙前圍道一帶• 濫思勞街/ 機利士南路一帶
重建及復修混合範圍	<ul style="list-style-type: none">• 銀漢街/ 上鄉道/ 貴州街/ 旭日街一帶• 庇利街/ 春田街/ 崇安街一帶• 黃埔街/ 寶其利街/ 蕪湖街一帶
活化商貿範圍	<ul style="list-style-type: none">• 鶴園街/ 鶴園東街/ 民裕街一帶
活化文物及設立文物步行徑	<ul style="list-style-type: none">• 如馬頭角牲畜檢疫站、牛棚、龍津石橋、九龍寨城公園及宋王臺花園等
活化海濱及碼頭	<ul style="list-style-type: none">• 由尖沙咀通往啟德發展區
其他活化及優化建議	<ul style="list-style-type: none">• 加強九龍城區與啟德發展區的連接• 啟德隧道加建上蓋，連接牛棚及新山道等中心地帶• 設美食專區

附錄二 居民問卷

香港城市大學應用社會科學系 《九龍城市區更新計劃社會影響評估》研究問卷 (受「九龍城市區更新初步方案」影響的居民)

問卷編號: _____

注意：(1)訪問員需清楚知道各範圍的意思，並利用圖片等工具讓受訪者對方案內容及範圍有所掌握。(2)現有的更新方案只是初步的構思。

香港城市大學現正進行一項有關《九龍城市區更新計劃》的調查。本調查旨在初步了解公眾對更新建議的想法，未有確定的落實方案。您的寶貴意見肯定對制訂九龍城市區更新計劃有莫大幫助。請細心閱讀下列題目，並於適當的方格內以(✓)表示或填寫適當答案。從本問卷搜集得的所有資料將會絕對保密，並只作研究用途，謝謝合作！如對本研究有任何查詢，請致電 3442-8134 與何榮宗博士聯絡。

初步認識問題 (Screening Questions)

1. 您現在的住址是(只需註明街道和街號): _____ 道/街 _____ 號
2. 您在未來四、五年內有否確切的搬遷計劃? 沒有 有
3. 您認為現在居住的樓宇需要有以下改變嗎?
 維持現狀，無須更新 需要大廈維修
 需要重建(重建後可以原區居住) 需要重建(重建後住處“未定”或“無所謂”)
 其他，請註明: _____
(註:以上資料可能會影響往下的答案)

甲部：更新對居民的影響

如果您居住的樓宇真的要「重建」，而使您需要搬遷，下面的事情會帶給您甚麼程度的影響/擔心?

	全沒有影 響/擔心	很少影 響/擔心	一般影 響/擔心	頗大影 響/擔心	很大影 響/擔心	現時未能 回答
	1	2	3	4	5	0
1. 收購/ 賠償金額問題	<input type="checkbox"/>					
2. 安置問題/難覓合適居所	<input type="checkbox"/>					
3. 搬遷後家庭開支/經濟負擔會更多	<input type="checkbox"/>					
4. 搬遷後居住質素下降 (如地方較小/ 較遠)	<input type="checkbox"/>					
5. 搬遷後子女(孫兒)返學/搵學校的問題	<input type="checkbox"/>					
6. 搬遷後與家人的衝突會增加	<input type="checkbox"/>					
7. 搬遷後與親友的關係疏遠	<input type="checkbox"/>					
8. 搬遷後失去現有的社交網絡	<input type="checkbox"/>					
9. 搬遷後交通不如現時方便	<input type="checkbox"/>					
10. 搬遷後的就業問題 (如失業、轉工)	<input type="checkbox"/>					
11. 搬遷後購買食物(買餸)會不方便	<input type="checkbox"/>					
12. 在搬遷的過程和搬遷後身體出現不適應	<input type="checkbox"/>					
13. 因要搬遷而帶來不安/恐懼	<input type="checkbox"/>					
14. 搬遷後社區的文化與現時不同 (如新社區有新式商場; 或新社區內人與人的關係較以前冷淡)	<input type="checkbox"/>					
15. 搬遷後在新社區遭人歧視	<input type="checkbox"/>					
16. 搬遷後難再有熟人或組織為自己的權利發聲	<input type="checkbox"/>					
17. 因重建而被迫搬出，無家可歸	<input type="checkbox"/>					

[註：對個人及家庭的影響 (1-7)；對個人社區生活的影響 (8-11)；對身心健康的影響(13-14)；社區文化對個人的影響(14-15)；社區管治對個人的影響(16)；對現有業權的影響(17)]

如果真的要搬遷，您對改善搬遷後的生活環境有多大期望？	全沒有期望	很少期望	一般期望	頗大期望	很大期望	現時未能回答
	1	2	3	4	5	0
18. 搬遷後購買日用品會更方便	<input type="checkbox"/>					
19. 搬遷後使用各項社會設施會更方便	<input type="checkbox"/>					
如果真的要搬遷，您對改善搬遷後的生活環境有多大期望？	全沒有期望	很少期望	一般期望	頗大期望	很大期望	現時未能回答
	1	2	3	4	5	0
20. 搬遷後空氣質素得到改善	<input type="checkbox"/>					
21. 搬遷後噪音問題得到改善	<input type="checkbox"/>					
22. 搬遷後樓宇維修得到改善	<input type="checkbox"/>					
23. 搬遷後社區的綠化環境得到改善	<input type="checkbox"/>					
24. 搬遷後社區的治安得到改善	<input type="checkbox"/>					
25. 搬遷後社區的衛生環境得到改善	<input type="checkbox"/>					
26. 搬遷後社區的設施較完備	<input type="checkbox"/>					

[註：對個人社區生活的期望(18-19)；對環境的期望(20-26)]

如果您居住的環境真的有「復修(維修)或活化」工程，下面的事情會帶給您甚麼程度的影響/擔心？	全沒有影響/擔心	很少影響/擔心	一般影響/擔心	頗大影響/擔心	很大影響/擔心	現時未能回答
	1	2	3	4	5	0
1. 因需要繳付復修工程費用，而引致的經濟負擔	<input type="checkbox"/>					
2. 工程期間或工程完成後家庭開支/經濟負擔增加(如租金上升)	<input type="checkbox"/>					
3. 工程期間或工程完成後身體出現不適應	<input type="checkbox"/>					
4. 因工程而帶來不安/恐懼	<input type="checkbox"/>					

[註：對個人及家庭的影響(1-2)；對身心健康的影響(3-4)]

如果您居住的環境真的進行「復修(維修)或活化」工程，您對工程後的生活環境有多大期望？	全沒有期望	很少期望	一般期望	頗大期望	很大期望	現時未能回答
	1	2	3	4	5	0
5. 工程後物業價格升值 (只問業主)	<input type="checkbox"/>					
6. 工程後樓宇及社區管理得到改善	<input type="checkbox"/>					

[註：對個人權利及業權的影響(5-6)]

如果有關方面未能對您擔心的事予以解決，您有多大可能做下面的回應？	絕對不會	不會	有可能	會	肯定會	不清楚/不知道
	1	2	3	4	5	0
1. 您會搬離這個社區	<input type="checkbox"/>					
2. 您會不再理會區內的事情	<input type="checkbox"/>					
3. 您會積極為市區更新的事情發表意見	<input type="checkbox"/>					
4. 您會積極與有關方面磋商搬遷或工程等的條件	<input type="checkbox"/>					
5. 您會積極爭取自己的利益	<input type="checkbox"/>					
6. 就算不滿意，您都會接受收購/賠償條件和搬遷安排	<input type="checkbox"/>					
7. 您會跟進有關重建的事，但會盡量避免抗爭	<input type="checkbox"/>					
8. 您會見步步行步，不會太緊張	<input type="checkbox"/>					

[註：Exit(1-2); Voice (3-5); Loyalty(6); Neglect(7-8)]

乙部：對「九龍城市區更新初步方案」的整體意見 (用圖示)

您是否同意現時的更新計劃建議方向?	非常 不同意	不同意	沒有 意見	同意	非常 同意	不清楚/ 不知道所指為何 地方
	1	2	3	4	5	0
1. 建議把「五街及十三街, 九龍城道/落山道, 及環字八街一帶」列入「重建優先範圍」	<input type="checkbox"/>					
2. 建議把「衙前圍道一帶」列入「復修及活化優先範圍」	<input type="checkbox"/>					
3. 建議把「溫思勞街 /機利士南路一帶包括一些殯儀業的商舖」列入「復修及活化優先範圍」	<input type="checkbox"/>					
4. 建議把「土瓜灣銀漢街 /旭日街, 紅磡底利街/崇安街, 黃埔街/蕪湖街一帶」列入「重建及復修混合範圍」	<input type="checkbox"/>					
5. 建議把「鶴園街/鶴園東街 /民裕街一帶珠寶玉石商店林立的地方」列入「活化商貿範圍」	<input type="checkbox"/>					

丙部：現時的社會狀況

環境狀況：請您就現時居住的環境,為下列問題評分。	非常差	頗差	一般	頗好	非常好	不清楚/ 不知道
	1	2	3	4	5	0
1. 空氣質素	<input type="checkbox"/>					
2. 噪音	<input type="checkbox"/>					
3. 樓宇維修、安全及管理	<input type="checkbox"/>					
4. 社區的綠化環境 (街道上花草樹木的數量)	<input type="checkbox"/>					
5. 社區的治安	<input type="checkbox"/>					
6. 社區/街道的衛生	<input type="checkbox"/>					
7. 康樂及體育設施	<input type="checkbox"/>					
8. 醫療設施	<input type="checkbox"/>					
9. 交通運輸(公共交通服務、道路及行人網絡)	<input type="checkbox"/>					
10. 泊車位供應量及位置	<input type="checkbox"/>					

社區狀況：就最近半年而言, 您是否同意下列有關的描述?	非常 不同意	不同意	沒有 意見	同意	非常 同意	不清楚/ 不知道
	1	2	3	4	5	0
1. 我是住在一個鄰里關係密切的樓宇/屋苑中	<input type="checkbox"/>					
2. 與我住同一座樓宇/屋苑的人願意幫助鄰居	<input type="checkbox"/>					
3. 一般來說, 與我住同一座樓宇/屋苑的人不太與鄰居交往	<input type="checkbox"/>					
4. 假如您想向人傾訴心事, 您在九龍城區內有多少朋友或親人(不包括社工)可以幫忙?	沒有人可以幫忙		1人	2人	3人	4人或 以上
5. 假如您突然有需要找人幫忙,如陪同看醫生或暫時替您看管孩子, 您在九龍城區內有多少朋友或親人(不包括社工)可以幫忙?	<input type="checkbox"/>					

6. 假如您經濟突然出現困難，需要借錢，您在九龍城區內有多少朋友或親人(不包括社工，也不包括國內或外地的親友)可以幫忙？

在過去一年，您有否參加過以下活動？

7. 社會服務機構(或非政府機構)舉辦的任何活動 沒有 有，約____次
8. 為社會服務機構(或非政府機構)當義工 沒有 有，約____次
9. 作為社區活動的幹事 / 執委 / 理事 沒有 有，約____次

丁部：您的期望

在重建過程中，您是否期望能夠出現以下情況？	幾乎沒有期望	期望很少	期望一般	期望頗大	期望非常大	不清楚/不知道
	1	2	3	4	5	0
1. 獲得轉介法律諮詢的專業顧問服務	<input type="checkbox"/>					
2. 獲得物業估價的專業顧問服務	<input type="checkbox"/>					
3. 獲得心理輔導/ 情緒支援	<input type="checkbox"/>					
4. 居民組織起來，爭取權益	<input type="checkbox"/>					
5. 獲得子女轉校的協助	<input type="checkbox"/>					
6. 原區居住	<input type="checkbox"/>					
7. 有人與您商討重建補償事宜	<input type="checkbox"/>					

在重建/ 復修過程中，您是否期望能夠出現以下情況？

8. 獲邀出席重建或復修的公眾諮詢
9. 有人向您解釋九龍城區重建或復修事宜

在復修過程中，您是否期望能夠出現以下情況？

10. 獲得樓宇維修免息貸款、津貼或補助金 (如樓宇維修綜合支援計劃)
11. 獲得樓宇維修專業諮詢服務(如法律、測量或工程)
12. 獲得協助/資助成立業主立案法團

13. 如果您的樓宇需要重建，您會選擇以下哪一個安排？

由私人發展商收購

由市建局主動收購

業主主動提出重建要求 (申請參加市建局的「需求主導重建項目先導計劃」- 資格: 申請業主須擁有該地段內不少於 67% 不分割份數、樓宇狀況惡劣, 以及重建地盤面積一般應大於 400 平方米)

「促進者」中介服務 - 聘請「市區重建中介服務有限公司」協助業主集合土地業權以便在市場中聯合出售或按現行市場機制及其他適用的法例處置

14. 您對現在居住的樓宇有甚麼具體的重建或復修意見？請簡述。

15. 當遇上重建或復修工程時，您會向甚麼人或團體尋求協助？

16. 您認為現在九龍城區甚麼地方最急切要重建及復修？

17. 您認為區內可增加甚麼社區配套設施，如商場、公園及遊泳池等？

18. 有一說法認為九龍城有些特色應該予以保留及發揚，您有甚麼意見？

19. 您對九龍城市區更新還有其他想法嗎？

成部：背景資料

1. 性別: 男 女
2. 您的年齡是: ____ 歲
3. 請問您在本區住了多久? _____ 年
4. 請問您的最高教育水平是:
無正式教育/幼稚園 小學 初中(中一至中三) 高中(中四至中六/七) 大專或以上
5. 請問您在哪一年來港定居呢? 請註明: _____年開始定居香港
6. 如果您不是在香港出生, 您的出生地是 中國大陸 其他地方, 請註明: _____
7. 您居住的地方屬甚麼類型的房屋? 公屋 居屋 私人樓宇 →
a) 全個單位 梗房 板間房/劏房 閣仔 天台屋 籠屋 床位 其他: _____
b) 有獨立廁所 有獨立廚房
8. 您在九龍城區的單位是:
租的 買的(已供滿) 買的(未供滿) 親戚/朋友的 其他, 請註明: _____
出租物業 自住物業
9. **如果您居住的單位是租的**, 您在本區有否擁有物業? 有 沒有
10. 現時居住地方的實際面積為: 約_____平方呎,, 住處有沒有升降機 有 沒有
11. 同住人數(包括您自己):1 個(獨居) 2 個 3 個 4 個 5 個 5 個以上, 請註明: _____
12. 請問總共有多少位 6-18 歲的家庭成員與您同住? _____
13. 請問您有多少位直系親屬居住於九龍城區? _____
14. 您的宗教是:
沒有宗教 基督教天主教佛教道教 回教 印度教 其他, 請註明: _____
15. **如果您有工作**, 您的職業是甚麼?
漁農業熟練工人及不能分類的職業 非技術工人 機台及機器操作員及裝配員
工藝及有關人員 服務工作及商店銷售人員 文員
輔助專業人員 專業人員 經理及行政人員
其他: _____
16. **如果您有工作**, 您是否在九龍城區工作? 是 否
17. **如果您沒有工作**, 您的現況是: 學生 主婦或打理家務 失業 退休 其他,請註明: _____

18. 在最近一年，您全家平均每月工作收入有多少 (不包括綜援或生果金)(港幣)?
 <\$1,000 \$1,000-\$4,999 \$5,000-\$9,999 \$10,000-\$14,999
 \$15,000-\$19,999 \$20,000-\$24,999 \$25,000-\$39,999 ≥\$40,000
19. 如已退休，在最近一年，您全家平均每月收入有多少 (包括綜援或生果金, 投資回報等)
 <\$1,000 \$1,000-\$4,999 \$5,000-\$9,999 \$10,000-\$14,999
 \$15,000-\$19,999 \$20,000-\$24,999 \$25,000-\$39,999 ≥\$40,000
20. 您或您的家人現時有否接受任何形式的綜援 (例如失業援助)呢?
 有，每月領取_____元(港幣)，已經領取_____月 沒有 不知道
21. 您的婚姻是： 已婚 / 同居 未婚 離婚 / 分居 喪偶
22. 您曾否在街上填答九龍城市區更新公眾意見調查問卷？ 有 否
-

簽名： _____

聯絡電話： _____

問卷完，非常感謝你的幫忙！

附錄三 商戶問卷

香港城市大學應用社會科學系 問卷編號： _____
 《九龍城市區更新計劃社會影響評估》研究問卷
 (受「九龍城市區更新初步方案」影響的商戶)

注意：(1)訪問員需清楚掌握方案內容及範圍，並利用圖片等工具讓受訪者明白；(2)現有的更新方案只是初步構思；(3)註有「*」的題目乃供個別行業回答。

香港城市大學現正進行一項有關《九龍城市區更新計劃》的調查。本調查旨在初步了解公眾對更新建議的想法，未有確定的落實方案。您的寶貴意見肯定對制訂九龍城市區更新計劃有莫大幫助。請細心閱讀下列題目，並於適當的方格內以 (✓) 表示或填寫適當答案。從本問卷搜集得的所有資料將會絕對保密，並只作研究用途，謝謝合作！如對本研究有任何查詢，請致電 3442-8134 與何榮宗博士聯絡。

初步認識問題 (Screening Questions)

1. 您的身份是甚麼？ 僱主 僱員
2. 貴商戶/ 您現在的所在地是(只問僱主): _____道/街 _____號
3. 貴商戶/ 您在未來四、五年內有否確切的搬遷計劃(只問僱主)? 沒有 有
- (註:以上資料可能會影響往下的答案)

甲部：更新對商戶的影響

如果貴商戶/ 您營業的地段要「重建」，而使您需要搬遷，下面的事情會帶給您甚麼程度的影響/擔心? (適用於受重建影響地區)	全沒有影響/擔心	很少影響/擔心	一般影響/擔心	頗大影響/擔心	很大影響/擔心	現時未能回答
	1	2	3	4	5	0
1. 收購/ 賠償金額問題 (只問僱主)	<input type="checkbox"/>					
2. 遣散員工問題/ 失去謀生機會	<input type="checkbox"/>					
3. 其他: _____	<input type="checkbox"/>					

如果貴商戶/ 您營業的環境需要「復修或活化」，下面的事情會帶給您甚麼程度的影響/擔心? (適用於受復修或活化影響地區)	全沒有影響/擔心	很少影響/擔心	一般影響/擔心	頗大影響/擔心	很大影響/擔心	現時未能回答
	1	2	3	4	5	0
1. 因為需要繳付復修工程費用，而引致經濟負擔(只問僱主)	<input type="checkbox"/>					
2. 工程影響現時的生意/ 謀生機會 例子：僱主 - 暫停營業；僱員 - 失去工作	<input type="checkbox"/>					

如果貴商戶/您營業的環境真的進行「復修或活化」工程，您對工程後的營業環境有多大期望? (適用於受復修或活化影響地區)	全沒有期望	很少期望	一般期望	頗大期望	很大期望	現時未能回答
	1	2	3	4	5	0
3. 復修及活化工程改善了社區吸引力，增加人流/商機	<input type="checkbox"/>					
4. 增強商戶網絡(只問僱主)	<input type="checkbox"/>					
5. 改善社區的商業配套設施	<input type="checkbox"/>					
6. 物業價格升值(只問僱主)	<input type="checkbox"/>					
7. 物業租金上升(只問僱主)	<input type="checkbox"/>					

如果有關方面未能對您擔心的事予以解決，貴商戶/您有多大可能做下面的回應？(只問僱主)

	絕對不會	不會	有可能	會	肯定會	不清楚/不知道
	1	2	3	4	5	0
1. 貴商戶/您會搬離這個社區	<input type="checkbox"/>					
2. 貴商戶/您會不再理會區內的事情	<input type="checkbox"/>					
3. 貴商戶/您會積極為市區更新的事情發表意見	<input type="checkbox"/>					
4. 貴商戶/您會積極與有關方面磋商搬遷或工程等的條件	<input type="checkbox"/>					
5. 貴商戶/您會積極爭取自己的利益	<input type="checkbox"/>					
6. 就算不滿意，貴商戶/您都會接受收購/賠償條件和搬遷安排	<input type="checkbox"/>					
7. 貴商戶/您會跟進有關重建的事，但會盡量避免抗爭	<input type="checkbox"/>					
8. 貴商戶/您會見步行步，不會太緊張	<input type="checkbox"/>					

[註：Exit(1-2); Voice (3-5); Loyalty(6); Neglect(7-8)]

乙部：對「九龍城市區更新初步方案」的整體意見 (用圖示)

您是否同意現時的更新計劃建議方向？	非常不同意	不同意	沒有意見	同意	非常同意	不清楚/不知道所指為何地方
	1	2	3	4	5	0
1. 建議把「五街及十三街，九龍城道/落山道，及環字八街一帶」列入「重建優先範圍」	<input type="checkbox"/>					
2. 建議把「衙前圍道一帶」列入「復修及活化優先範圍」	<input type="checkbox"/>					
3. 建議把「溫思勞街 /機利士南路一帶包括一些殯儀業的商舖」列入「復修及活化優先範圍」	<input type="checkbox"/>					
4. 建議把「土瓜灣銀漢街 /旭日街，紅磡底利街 /崇安街，黃埔街/蕪湖街一帶」列入「重建及復修混合範圍」	<input type="checkbox"/>					
5. 建議把「鶴園街/鶴園東街 /民裕街一帶珠寶玉石商店林立的地方」列入「活化商貿範圍」	<input type="checkbox"/>					

丙部：現時的社會狀況

環境狀況：請您就現時營商的環境，為下列問題評分。	非常差	頗差	一般	頗好	非常好	不清楚/不知道
	1	2	3	4	5	0
1. 空氣質素	<input type="checkbox"/>					
2. 噪音	<input type="checkbox"/>					
3. 樓宇維修、安全及管理	<input type="checkbox"/>					
4. 社區的治安	<input type="checkbox"/>					
5. 社區/街道的衛生	<input type="checkbox"/>					
6. 社區的綠化環境(街道上花草樹木的數量)	<input type="checkbox"/>					
7. 公共交通運輸(公共交通服務、道路及行人網絡)	<input type="checkbox"/>					
8. 泊車位供應量及位置	<input type="checkbox"/>					

9. 商戶網絡(如與其他商戶有分享、有交流)(只問僱主)	<input type="checkbox"/>					
10. 社區的商業配套設施	<input type="checkbox"/>					
	非常高	頗高	一般	頗合理	非常合理	不清楚/不知道
11. 商舖租金(只問僱主)	<input type="checkbox"/>					

丁部：您的期望

在更新計劃進行前，貴商戶是否期望能夠出現以下情況？(只問僱主)	全沒有期望	很少期望	一般期望	頗大期望	很大期望	現時未能回答
	1	2	3	4	5	0
1. 因重建而獲得轉介法律諮詢的專業顧問服務	<input type="checkbox"/>					
2. 因重建而獲得物業估價的專業顧問服務	<input type="checkbox"/>					
3. 因重建而獲得心理輔導/情緒支援	<input type="checkbox"/>					
4. 組織商戶，爭取權益	<input type="checkbox"/>					
5. 因重建而獲得搬遷協助	<input type="checkbox"/>					
6. 因重建而獲得合理的補償	<input type="checkbox"/>					
7. 有人與您商討重建補償事宜	<input type="checkbox"/>					
8. 獲邀出席有關九龍城區重建或復修的會議(公眾諮詢)	<input type="checkbox"/>					
9. 有人向您解釋九龍城區重建或復修事宜	<input type="checkbox"/>					
10. 就活化商貿大廈(如美化外牆/大廈維修)可獲得市建局提供專業諮詢及技術支援服務(適用於活化商貿問卷)	<input type="checkbox"/>					

對貴商戶來說，甚麼是最理想的安排？(只問僱主)	非常不理想	不理想	一般	很理想	非常理想	不清楚/不知道
	1	2	3	4	5	0
1. 可以原區重新營運	<input type="checkbox"/>					
2. 要搬到其他地區重新營運	<input type="checkbox"/>					
3. 樓宇得到復修/活化，可以長期營業下去	<input type="checkbox"/>					

*汽車維修業：

如果貴商戶營業的地段要「重建」，而使您需要搬遷，您認為以下的建議理想嗎？(只問僱主)(適用於受重建影響地區)	非常不理想	不理想	一般	很理想	非常理想	不清楚/不知道
	1	2	3	4	5	0
4. 遷往區內其他地舖繼續營運	<input type="checkbox"/>					
5. 將維修工序遷往區內特別設計的多層工場(地舖可保留或不保留接待處及零售業務)	<input type="checkbox"/>					
6. 在地舖保留接待處及零售業務或安排上門收車服務，將維修工序遷往較偏遠地方如新界	<input type="checkbox"/>					

*殯儀業:

如果貴商戶營業的地段要「復修及活化」以改善社區,您認為以下的建議理想嗎? (只問僱主) (適用於受重建影響地區)

非常不理想	不理想	一般	很理想	非常理想	不清楚 / 不知道
1	2	3	4	5	0
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>					

7. 引導殯儀業和相關行業店舖優化營運模式, 與民居和諧共處

8. 集中店舖在指定小區內營運, 與主要民居留有緩衝地帶作分隔

9. 集中店舖在一座多層樓宇營運

10. *食店: 您認為這些街道可以增加甚麼設施配套去美化當區, 如設立標記、門牌等指示?

11. 貴商戶/ 您未來有甚麼發展路向? 您認為以上提及的建議將對您的營運帶來甚麼影響?

12. 貴商戶/ 您對市區更新還有其他想法嗎?

成部: 背景資料

1. 性別: 男 女

2. 您的年齡是: ____ 歲

3. 請問貴商戶/ 您在本區營業/工作了多久? _____年

4. 現時商舖是租用還是已購置的(只問僱主)? 租用 已購置 (銀行按揭) 已購置 (已付全數)

5. 現時商舖的實際面積約(只問僱主): _____平方呎

6. 現時貴商戶/ 您聘請了多少員工(只問僱主)? 全職員工_____/ 兼職員工_____

7. 貴商戶/ 您曾否在街上填答九龍城市區更新公眾意見調查問卷? 有 否

簽名: _____

聯絡電話: _____

問卷完, 非常感謝你的幫忙!

附錄四 為受重建影響的居民提供的社會服務

	服務	對象	機構
1	<p>觀塘市區重建社區服務 內容：諮詢服務、互助網絡、社區聯繫、個案工作、社區教育、過度/適應 網址：http://www.cfsc.org.hk/unitweb/service/serv7/701.php?company_id=SRV7_5</p>	觀塘重建範圍內的居民及商戶	<p>基督教家庭服務中心 地址：九龍觀塘協和街71號地下南座 電話：3580 8841 傳真：2110 8625</p>
2	<p>秀茂坪社區發展計畫 內容：協助居民面對重建及解決社區問題 網址：http://www.hkcs.org/archives/cd/smpcd.htm http://hkcs.org/admin/contact.html</p>	秀茂坪重建的居民	<p>香港基督教服務處 電郵：info@hkcs.org 電話：+852 2731 6316 傳真：+852 2731 6333 地址：香港九龍尖沙咀加連威老道33號</p>
3	<p>「學建關愛」義務工作計劃 內容： 市建局開展「學建關愛」義務工作計劃，以建立一個合作平台，讓大學及大專院校的學生，有機會和地區組織及市建局的義工，一同身體力行，透過各類義工服務，表達對舊區居民的關愛，亦促進年青人的多元學習。 網址：http://www.ura.org.hk/tc/community/community%20service%20partnership%20scheme.aspx</p>	舊區居民	<p>市區重建區 電話：2588 2333 電郵： inquiry@mail1.ura.org.hk</p>
4	<p>救世軍市區重建社區服務隊 內容： 為受市區重建影響的居民解決因重建搬遷而帶來的困難。的服務包括：(1)協助居民面對重建搬遷帶來的憂慮；(2)透過不同形式的活動接觸居民，讓居民對補償及安置有更深入的了解；(3)動員義工及區內社區資源協助有特別需要的居民 網址：http://ssd.salvation.org.hk/ssd/YFS/SASS%20YFS%20Comm/URSST/SASS%20URSST.aspx</p>	受市區重建影響的居民	<p>救世軍 旺角砵蘭街400號 鴻曙商業大廈2字樓(總辦事處) 電話：2117 8670 傳真：3974 5139 電郵： sspursst@ssd.salvation.org.hk</p>

5	<p>市區更新基金有限公司 內容： 市區更新基金有限公司已獲市建局撥款港幣五億元，作為獨立的經費來源，用作資助向受市建局執行的重建項目所影響居民提供協助的社區服務隊之運作經費；資助由‘市區更新地區諮詢平台’建議的社會影響評估及其他相關的規劃研究；以及資助由非政府組織及其他持分者提議的在市區更新範圍內進行的文物保育及地區活化項目。 網址：http://urfund.org.hk/b5_about.html</p>	受市建局執行的重建項目所影響居民	<p>市區更新基金有限公司 地址：市區更新基金有限公司秘書處 香港皇后大道中 183 號中遠大廈 25 樓 2508 室 電話：3752 2723 傳真：3426 4643 電郵： urfund@urfund.org.hk</p>
6	<p>基督教關懷 無家者協會 內容： - 按需要安排緊急住宿服務、短期宿舍，單身人士居所等，或協助租住私人房間。 - 探訪露宿者，主動關心及提供各類服務，解決困難。 - 個別輔導關懷，各類福利資源申請及戒毒、戒酒及戒賭等康復治療轉介。 - 中心提供書報、膳食、清潔設備、各類活動、牙科等服務 網址： http://www.homeless.org.hk/Common/Reader/Version/Show.jsp?Pid=1&Version=0&Charset=big5_hkscs</p>	露宿者	<p>基督教關懷 無家者協會 地址：九龍深水埗南昌街 203-211 號昌華新樓 3 樓 電話：2788-0670</p>
7	<p>旺角街坊會陳慶社會服務中心 -- 舊區重建服務 內容： 透過電話諮詢、面談、家訪及支援服務，協助居民解決有關法律、房屋及重建的問題；舉辦社區教育活動，包括街頭展覽、服務諮詢站，並邀請政府機構，例如屋宇署、租務主任、民政處及本區議員等出席居民分享會； -透過定期居民會，讓居民掌握重建區內動態及社區資源，並互助地解決社區及重建的問題。 網址：http://www.mkchanhing.org.hk/ser_2.2c.htm</p>	旺角及大角咀區受重建影響的居民	<p>旺角街坊會陳慶社會服務中心 電話：2395-3107 傳真：2391-4320 地址： 九龍大角咀福全街 45 號 電郵： chssc@mkkfa.org.hk</p>
8	<p>基督教家庭服務中心 -- 「駐屋宇署支援服務隊」 內容： 基督教家庭服務中心受屋宇署委託，在二零零二年三月初設立「駐屋宇署支援服務隊」，向因應屋宇署的清拆令或維修令而需要拆卸僭建物及進行樓宇維修的人士提供支援，讓他們解決心理及實質困擾，並協助屋宇署向市民推廣樓宇安全的重要。服務內容包括外展社區服務、個案轉介、聯繫社區資源、居民組織、社區教育及建設社區 網址：http://www.cfsc.org.hk/unitweb/service/serv7/701.php?company_id=SRV7_4#1</p>	收到清拆令或維修令而需要拆卸僭建物及進行樓宇維修的市民	<p>基督教家庭服務中心 地址：九龍亞皆老街 113 號 5 樓 507 室 電話：3549 6845 傳真：3549 6949 電郵：bdsst@cfsc.org.hk</p>

9	<p>基督教家庭服務中心--觀塘市區重建社區服務隊</p> <p>內容： 基督教家庭服務中心觀塘市區重建社區服務隊(下稱社工隊)由市區重建局資助，於 2007 年 1 月起正式投入服務。本著社工的專業守則及機構的宗旨獨立運作，為受觀塘重建影響的人士提供多元化服務。服務包括諮詢服務、互助網絡、社區聯繫、個案工作、社區教育及過度/適應</p> <p>網址: http://www.cfsc.org.hk/unitweb/service/serv7/701.php?company_id=SRV7_5</p>	觀塘重建範圍內的居民及商戶	<p>基督教家庭服務中心</p> <p>地址：九龍觀塘協和街 71 號地下南座</p> <p>電話：3580 8841</p> <p>傳真：2110 8625</p>
10	<p>編配安置及特惠金發放政策</p> <p>內容： 市區重建局（市建局）按現行的政策及原則，就受到項目所影響的租客訂定的安置及特惠金發放</p> <p>網址： http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/redevelopment/ura-implemented-projects/ex-gratia.aspx</p>	影響的租客	<p>市區重建區</p> <p>電話：2588 2333</p> <p>電郵： inquiry@mail1.ura.org.hk</p>
11	<p>「樓換樓」計劃</p> <p>內容： 樓換樓」計劃是給予受市建局重建項目影響的住宅自住業主現金補償及特惠金以外的另一選擇。選擇「樓換樓」的住宅自住業主必須先接受按「七年樓」呎價計算的現金補償金額，才可選擇「樓換樓」。之後，他們便可選擇購買在原址重建的單位中最低 5 至 8 樓層，或市建局在啓德發展區的樓換樓單位(將提供 1,000 個 中小型單位)。市建局將會在發出收購建議時釐定「樓換樓」單位的呎價。「樓換樓」計劃將適用於政府在 2011 年 2 月 24 日宣布新的《市區重建策略》之後開展的項目，首批適用的項目是市建局於 2011 年 3 月開展的兩個項目。</p> <p>網址: http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/redevelopment/ura-implemented-projects/flat.aspx</p>	影響的業主	<p>市區重建區</p> <p>電話：2588 2333</p> <p>電郵： inquiry@mail1.ura.org.hk</p>

附錄五 為受復修影響的居民提供的協助

	服務	對象	機構
1	<p>『一梯兩伙』樓宇維修經驗總結</p> <p>內容： 以個案跟進、面談、家訪等式，鼓勵業主積極面對困難</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 聆聽了解基層業主的期望、感受和看法；從而掌握他們的需要 ◆ 透過協調和解處理鄰里爭拗，重建業主之間的互助網絡 ◆ 協助業主組織業主立案法團和組織業主會議推行服務 ◆ 透過協調和解，加強服務受眾與不同部門之間的溝通 <p>網址： http://www.hkcss.org.hk/fs/GoodPractice_2006/CD_PM/projects%20summary_pm.htm</p>	進行樓宇維修的業主	<p>香港社會服務聯會</p> <p>九龍何文田公主道 52 號 3 樓 電話: (852) 2713 9165 傳真: (852) 2761 3326 電郵: soco@pacific.net.hk</p>
2	<p>邊緣社群家居維修隊</p> <p>內容： 向香港耆康老人福利會、深水埗區議會及蘋果基金申請基金成立維修隊，協助老業主維修</p> <p>網址： http://www.hkcss.org.hk/fs/GoodPractice_2006/CD_PM/projects%20summary_pm.htm</p>	年老業主	<p>香港社會服務聯會</p> <p>九龍何文田公主道 52 號 3 樓 電話: (852) 2713 9165 傳真: (852) 2761 3326 電郵: soco@pacific.net.hk</p>
3	<p>長者支援服務</p> <p>內容： 三隊長者支援服務隊分別設於深水埗、東涌和屯門三間長者地區中心內。服務隊旨在協助一群獨居、乏人照顧、健康欠佳、經濟困難、居住環境惡劣的長者獲得基本所需，繼續留在社區內生活。透過社工及義工，為有需要的長者提供社區網絡和外展服務，讓他們能夠獲取資源、建立社區網絡和獲得社會人士的關懷。</p> <p>網址：http://www.naac.org.hk/elderly.htm#6</p>	60 歲以上長者	<p>鄰舍輔導會雅研社鄰里康齡中心</p> <p>電話：2819 8727 傳真：2818 2183 電子郵件：n nec@naac.org.hk 網絡地址： http://www.naac.org.hk/elderly.htm</p>
4	<p>樓宇維修綜合支援計劃</p> <p>內容： 樓宇維修綜合支援計劃涵蓋 1. 公用地方維修津貼 2. 公用地方維修免息貸款 3. 家居維修免息貸款 4. 籌組業主立案法團資助,四大範疇。 市建局亦會接收 長者維修自住物業津貼計劃 (由房協管理)及 樓宇安全貸</p>	合資格業主	<p>市建局</p> <p>熱線電話: 2588 2333 樓宇維修支援計劃熱線: 3188 1188 電郵：inquiry@mail1.ura.org.hk</p>

	款計劃 (由屋宇署管理)的申請，再作適當的轉介。) 網址： http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/rehabilitation.aspx		
5	<p>強制驗樓資助計劃</p> <p>內容: 於 2012 年 6 月 30 日開始實施，規定樓齡 30 年或以上的樓宇，須每 10 年進行一次樓宇檢驗，包括公用地方、外牆、伸出物及招牌，藉以解決香港樓宇失修的問題。為協助有需要的業主履行法例下的要求，市建局和香港房屋協會(房協) 推出一項強制驗樓資助計劃，向合資格業主提供財政支援。</p> <p>網址: http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/rehabilitation/mandatory%20building%20inspection%20subsidy%20scheme.aspx</p>	<p>合資格業主</p> <ol style="list-style-type: none"> 樓齡達 30 年或以上的私人住用或綜合用途(商住用途)樓宇； 非單一業權的樓宇； 市區住宅單位的平均每年應課差餉租值不超過 \$120,000(包括沙田、葵青及荃灣)； 新界住宅單位的平均每年應課差餉租值不超過港幣 \$92,000； 收到屋宇署發出的「強制驗樓計劃預先知會函件」或「強制驗樓計劃通知書」 	<p>市建局</p> <p>熱線電話: 2588 2333 樓宇維修支援計劃熱線: 3188 1188 電郵 : inquiry@mail1.ura.org.hk</p>
6	<p>樓宇更新大行動</p> <p>內容:</p> <ul style="list-style-type: none"> 一般申請: 業主可申請津貼，一經批准，有關目標樓宇的業主(包括住用及商用單位)，可獲相當於公用地方維修費用 80% 的津貼，每單位上限為 16,000 元，以較低者為準。 「長者自住業主津貼申請表」年長人士如年滿 60 歲，居住在已獲批准為目標樓宇內住用單位的長者自住業主，可申請全數公用地方維修費用津貼，上限為 40,000 元，以較低者為準。有關長者自住業主，必須自行填寫「樓宇更新大行動」 <p>網址: http://www.hkhs.com/chi/business/pm_obb_round1.asp</p>	<p>合資格業主</p> <ol style="list-style-type: none"> 私人住用或綜合用途樓宇，樓齡 30 年或以上[由樓宇佔用許可證(又稱「入伙紙」)的日期至 2009 年 6 月 6 日必須滿 30 年，即入伙紙日期為 1979 年 6 月 6 日或以前]； 整個屋苑或整幢樓宇不多於 400 個住 	<p>市建局</p> <p>熱線電話: 2588 2333 樓宇維修支援計劃熱線: 3188 1188 電郵 : inquiry@mail1.ura.org.hk</p>

		<p>用單位；</p> <p>3. 住用單位平均每年應課差餉租值： - 市區(包括港島、九龍、沙田、葵青及荃灣)物業，不超過港幣\$100,000；</p> <p>4. 其他地區物業，不超過港幣\$76,000；</p> <p>5. 已成立法團；</p> <p>6. 樓宇處於失修或破損的狀況，需要進行維修或保養工程(例子包括屋宇署已發出法定命令的樓宇)。</p>	
7	<p>第三者風險保險資助</p> <p>內容： 資助額為保費年費的一半，上限每年\$6,000，連續3年(只適用於樓宇維修工程完成後及從未有申領市建局/房協同類津貼的法團)。</p> <p>網址： http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/rehabilitation/third-party-risks-insurance-subsidy.aspx</p>	<p>合資格業主</p> <p>坊 已參加公用地方維修津貼計劃，或公用地方免息貸款計劃，或樓宇更新大行動的樓宇，並已完成全面維修工程；</p> <p>坊 於保險業監理處註冊的保險公司投保；及</p> <p>坊 申請資助費用的表格必須在復修工程完成後的十二個月內提交</p>	<p>市建局</p> <p>熱線電話: 2588 2333</p> <p>樓宇維修支援計劃熱線: 3188 1188</p> <p>電郵 : inquiry@mail1.ura.org.hk</p>
8	<p>樓宇安全貸款計劃</p> <p>內容： 貸款額由屋宇署署長按有關工程所需的費用總額和承擔改善工程費用的業主人數釐定，惟每個單位可獲批准的貸款額上限為\$1,000,000</p> <p>網址：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/doc/c_ls_gn.pdf</p>		<p>屋宇署</p> <p>電話: 26261579</p>

9	<p>基督教家庭服務中心--「駐屋宇署支援服務隊」</p> <p>內容： 基督教家庭服務中心受屋宇署委託，在二零零二年三月初設立「駐屋宇署支援服務隊」，向因應屋宇署的清拆令或維修令而需要拆卸僭建物及進行樓宇維修的人士提供支援，讓他們解決心理及實質困擾，並協助屋宇署向市民推廣樓宇安全的重要。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 外展社區服務 - 個案轉介 - 聯繫社區資源 - 居民組織 - 社區教育 - 建設社區 <p>網址： http://www.cfsc.org.hk/unitweb/service/serv7/701.php?company_id=SRV7_4#1</p>	<p>收到清拆令或維修令而需要拆卸僭建物及進行樓宇維修的市民</p>	<p>基督教家庭服務中心 地址：九龍亞皆老街 113 號 5 樓 507 室 電話：3549 6845 傳真：3549 6949 電郵：bdsst@cfsc.org.hk</p>
---	--	------------------------------------	--

社會影響評估研究總監

何榮宗博士 Dr. HO Wing Chung

香港城市大學社會資本及影響評估研究組副主任

香港城市大學應用社會科學系副教授

研究顧問

張宙橋博士 Dr. CHEUNG Chau Kiu Jacky

香港城市大學社會資本及影響評估研究組主任

香港城市大學應用社會科學系副教授

陳國康博士 Dr. CHAN Kwok Hong Raymond

香港城市大學應用社會科學系副教授

區志堅博士 Dr. Au Chi Kin

香港樹仁大學歷史教學支援及研究中心副主任

香港樹仁大學歷史學系助理教授

馬勤先生 Mr. Ma Kun, Stephen

香港城市大學應用社會科學系講師

研究支援

王學雯女士 Ms. Cecilia Wong

香港城市大學 應用社會科學系 研究員

陳希雯女士 Ms. Cathy Chan

香港城市大學 應用社會科學系 研究助理