

九龍城市區更新計劃
社會影響評估 (PLNQ 4/ 2012)

第二階段社會影響評估 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

二零一三年十二月

目錄

I. 引言	1
I.1. 背景	
I.2. 整體目標及主要工作	
I.3. 第二階段社會影響評估研究	
II. 更新第一階段社會影響評估資料	4
II.1. 更新第一階段社會影響評估資料的需要	
II.2. 社區概覽的修訂	
III. 社會組群的意見	19
III.1. 研究對象及方法	
III.2. 社會影響	
III.3. 持份者對紓緩措施的意見	
III.4. 結語	
IV. 檢視現有與市區更新有關的支援服務及措施	27
IV.1. 研究對象及方法	
IV.2. 現有的支援服務及措施	
IV.3. 服務空隙分析	
V. 紓緩措施	34
V.1. 紓緩措施的具體方向	
V.2. 「市區更新實用指南」	
V.3. 一站式資訊及支援中心	
V.4. 推廣及優化現有的支援服務及措施	
VI. 結語	38
附錄	
附錄一	<i>聚焦小組討論指引</i>
附錄二	<i>第二階段社會影響評估問卷</i>
附錄三	<i>第二階段社會影響評估聚焦小組參與者的主要意見</i>
附錄四	<i>公眾參與活動參與者對紓緩措施的意見</i>
附錄五	<i>現有針對市區更新和樓宇復修的支援服務及措施</i>

I. 引言

I.1. 背景

- I.1.1. 九龍城市區更新地區諮詢平台（諮詢平台）委託了香港城市大學社會資本與影響評估研究組，就九龍城市區更新計劃作兩個階段的社會影響評估。第一階段的評估旨在探討九龍城市區更新初步方案（初步方案）對社區持份者的影響，並按各持份者組群的需要提出紓緩措施方向，並在第二階段公眾參與諮詢公眾。在此基礎上，第二階段的研究就九龍城市區更新計劃初稿（初稿），更新第一階段的評估資料，並把焦點集中在深化及修訂紓緩措施建議。
- I.1.2. 本文件為第二階段社會影響評估工作報告。報告內容包括更新第一階段的評估資料、記錄第二階段社會影響評估的工作及匯報研究成果。

I.2. 整體目標及主要工作

- I.2.1. 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。社會影響評估的主要工作為：
- a. 就諮詢平台通過的初步方案，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. 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及進行公眾參與活動；
 - c. 根據社會影響評估顧問的社區調查及第一階段的公眾參與活動辨別可能會受影響的持份者，了解他們對社會影響的意見，從而評估初步方案對社區造成的民生影響，包括其性質、重要性及幅度。這些結果成為規劃研究顧問制定初稿的參考資料，並作第二階段的公眾參與；
 - d. 就初稿的潛在社會影響提出紓緩建議；及
 - e. 規劃研究顧問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根據修訂後的計劃更新社會影響評估結果。同時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定稿（圖 I.1）。

I.3. 第二階段社會影響評估研究

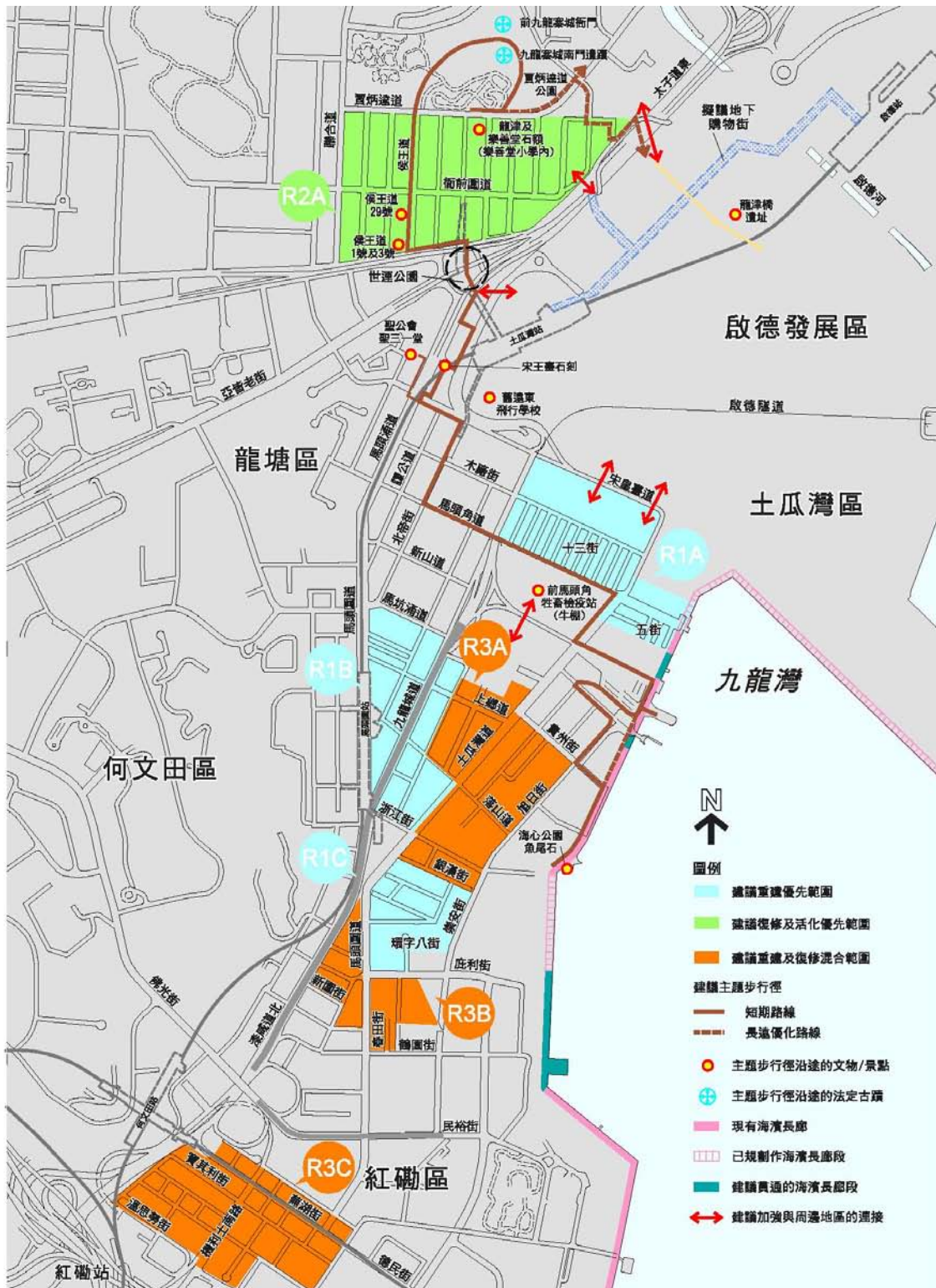
I.3.1. 第二階段的研究就初稿，更新第一階段的評估資料。

I.3.2. 顧問通過聚焦小組和在公眾參與活動中，以質性和量性的手法搜集社會影響評估資料。

- a. 聚焦小組：以小組的形式，與業主、租戶、長者、少數族裔及天台屋居民討論紓緩措施建議的適切性及具體內容。另外，顧問於第一階段進行了三個商戶聚焦小組，小組的對象為區內的汽車維修業和殯儀相關行業，顧問就聚焦小組的內容進行分析。
- b. 公眾參與活動：透過參與由諮詢平台所舉辦的公眾參與活動及諮詢/簡介會，進行更廣泛的意見收集，並修訂社會影響評估結果及紓緩措施建議。

I.3.3. 透過約見相關政府部門和社福機構的代表，進行面談訪問，並且以檢閱文獻和網上研究，檢視現有對受市區更新影響的居民和商戶的支援服務及措施，從而探討計劃建議在實施時，現有支援服務或措施可能或需優化的方向，這些資料將有助顧問修訂和深化在第一階段社會影響評估報告中提出的紓緩措施建議。

圖 I.1 九龍城市區更新計劃建議的範圍



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

建議重建及復修優先範圍

- 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 / 新圍街 / 漆咸道北一帶
- R3C: 紅磡蕪湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶

建議復修及活化優先範圍

- R2A: 龍塘衙前圍道一帶

II. 更新第一階段社會影響評估資料

II.1. 更新第一階段社會影響評估資料的需要

II.1.1. 規劃顧問參考了第一階段公眾參與活動所收集得的意見及第一階段社會影響評估結果，在初步方案的基礎上，製訂了初稿。初稿修訂了初步方案的市區更新範圍，包括：

- 紅磡庇利街/春田街/崇安街一帶的重建及復修混合範圍剔除了陽光廣場，並加上馬頭圍道與漆咸道北交界的三角地帶（R3B）
- 紅磡溫思勞街/機利士南路一帶由復修及活化優先範圍改為重建及復修混合範圍，並與紅磡黃埔街/寶其利街/蕪湖街一帶併合為 R3C 小區
- 取消紅磡鶴園街/鶴園東街/民裕街一帶的活化商貿範圍

II.1.2. 因應九龍城市區更新範圍的改動，顧問就社區概覽的人口統計分析作出以下修訂：

II.2. 社區概覽的修訂

II.2.1. 人口特徵

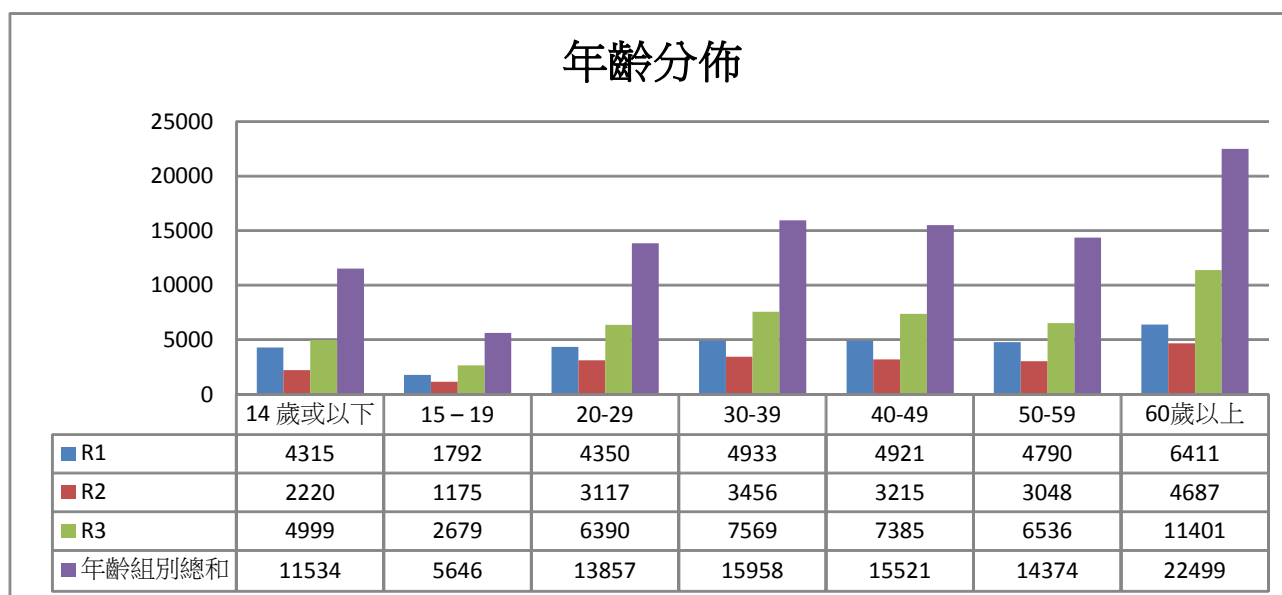


圖 II.1 受影響區域（R1，R2，R3）的年齡分佈

II.2.1.1. 年齡分佈：（圖 II.1）居住於受影響地區的人口共 89,596 人，R1 有 31,512 人，R2 有 13,290 人，R3 有 44,794 人。由於 R3A 及 R3C 的範圍相對較大，所以 R3 的人口也較多。除 60 歲以上人口外，各區內最多為 30-39 歲人士，其次是 40-49 歲人口。

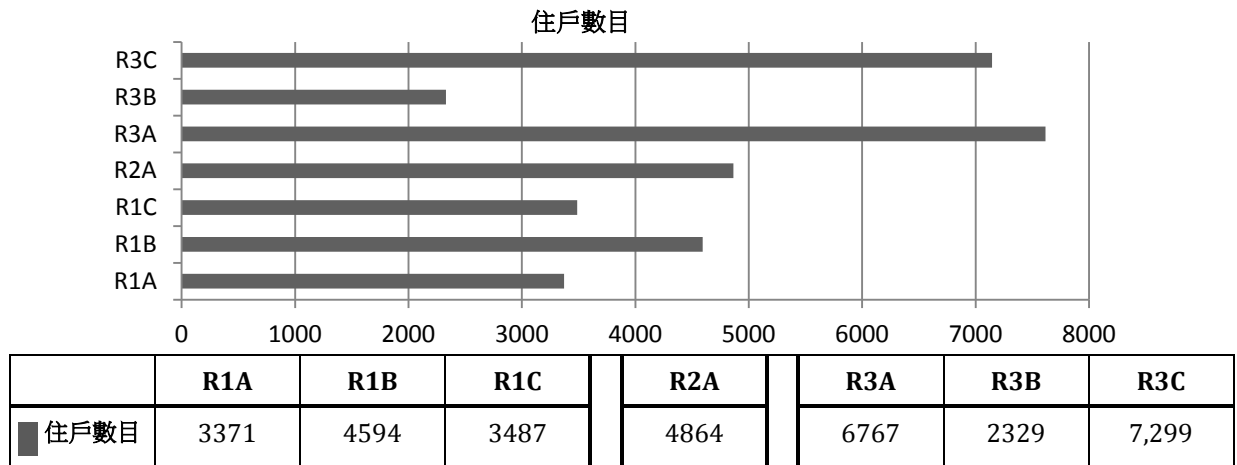


圖 II.2 各小區的住戶數目

II.2.1.2. 住戶數目：(圖 II.2) 受影響地區的總住戶數目為 32,711 戶。住戶數目最多的小區為 R3C，其次是 R3A。

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)	2,855 (21.5)	10,795 (24.1)	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	R3A	R3B	R3C
60 歲或以上	1,898 (19.7)	2,843 (21.9)	1,670 (18.8)	2,855 (21.5)	5,117 (25.7)	1,337 (21.3)	4,341 (23.3)

註：()內的數字為百份比

II.2.1.3. 長者人口¹：(表 II.1) 的數據顯示，九龍城區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 24.1% (較全港數字高出 5%)，其次為 R2 區域 (較全港數字高 2.4%)。

II.2.1.4. 長者人口：(表 II.2) 就小區而言，老年人口比例最高為 R3A，達 25.7%；最低的為 R1C，其老年人口佔該區人口的 18.8%。

¹ 本研究將長者的年齡定義為 60 歲或以上人士

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)	659 (13.5)	2560 (15.6)	16,887 (13.6)	276,562 (11.7)
獨居長者住戶數目	980 (8.6)	388 (8.0)	1303 (7.9)	8,217 (6.7)	151,841 (6.4)

註：()內的數字為百分比；全長者住戶包括獨居長者住戶

II.2.1.5. 長者住戶：(表 II.3)受影響區域的全長者住戶比例(13.5% - 15.8%)較全港(11.7%)數字高，而當中更有 50.8% - 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 R1 (8.6%)，其次為 R2 (8.0%)。

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	R3A	R3B	R3C
全長者住戶數目	486 (14.4)	651 (14.2)	448 (12.8)	659 (13.5)	1,198 (17.7)	337 (14.5)	1,025 (14.0)
獨居長者住戶數目	299 (8.9)	343 (7.5)	338 (9.7)	388 (8.0)	547 (8.1)	183 (7.9)	573 (7.9)

註：()內的數字為百分比；全長者住戶包括獨居長者住戶

II.2.1.6. 長者住戶：(表 II.4)小區而言，全長者住戶比例最高的是 R3A (17.7%)，獨居長者住戶比例最高的是 R1C (9.7%)。

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	4,315 (13.7)	1,550 (11.7)	4,835 (10.8)	43,468 (11.5)	823,560 (8.6)
15 - 19 歲	1,792 (5.7)	788 (5.9)	2,561 (5.8)	20,809 (5.5)	423,693 (6.0)
總數	6,107 (19.4)	2,338 (17.6)	7,387 (16.5)	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	R3A	R3B	R3C
14 歲或以下	1,457 (15.1)	1,676 (12.9)	1,182 (13.3)	1,550 (11.7)	2112 (10.6)	798 (12.7)	1,916 (10.3)
15 - 19 歲	550 (5.7)	799 (6.2)	443 (5.0)	788 (5.9)	1,296 (6.5)	343 (5.5)	922 (5.0)
總數	2,007 (20.9)	2,475 (19.1)	1,625 (18.3)	2,338 (17.6)	3,408 (17.1)	1,141 (18.2)	2,838 (15)

註：()內的數字為百分比

II.2.1.7. 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R3 (16.5%，較全港比例高 1.9%)。

II.2.1.8. 兒童及青少年人口：(表 II.6) 在小區當中，R1A 的兒童及青少年人口比例最高 (20.9%)；最低為 R3C (15%)。

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

兒童及青少年人口	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)	485 (10.0)	1,413 (8.3)	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)	633 (13.0)	2,104 (12.8)	16,249 (13.1)	316,195 (13.3)
有一個或以上 6 - 18 歲 青少年住戶數目	2,901 (25.3)	1,180 (24.3)	3,625 (21.4)	31,708 (25.5)	628,001 (26.5)

註：()內的數字為百份比

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	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)	616 (9.1)	228 (9.8)	569 (7.8)
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)	856 (12.6)	290 (12.5)	958 (13.1)
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)	1,572 (23.2)	521 (22.4)	1,532 (21.0)

註：()內的數字為百份比

II.2.1.9. 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 R3 區域。

II.2.1.10. 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 R1B (26.8%)。就各小區而言，R3C 的幼兒期成員住戶的比例 (7.8%) 及中小學時期成員住戶的比例 (21.0%) 均為最低。

² 6 歲以下的兒童約處於幼兒期，6-13 歲兒童及青少年為小學階段，14-19 歲的人士在中學階段

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)	702 (5.3)	1,426 (3.2)		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	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)	502 (2.5)	240 (3.8)	684 (3.7)

註：()內的數字為百份比

II.2.1.11. 新移民：(表 II.9) 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。

II.2.1.12. 新移民：(表 II.10) 各小區的新移民人口比例差距甚大。擁有最多新移民人口及比例最高的是 R1C，有 833 人，佔 9.4%。與新移民比例最低的 R3A (2.5%) 相比，R1C 是 R3A 的 4 倍。

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)	1,056 (7.9)	2,733 (6.1)		33,458 (8.9)	451,183 (6.4)
少數族裔住戶	930 (8.1)	689 (14.2)	1,316 (8.0)		8,579 (6.9)	115,688 (4.9)

註：()內的數字為百份比

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	R3A	R3B	R3C
少數族裔人口	456 (4.7)	910 (7.0)	657 (7.4)	1,056 (7.9)	831 (4.2)	230 (3.7)	1,672 (9.0)
少數族裔住戶數目	235 (7.0)	346 (7.5)	349 (10.0)	689 (14.2)	436 (6.4)	180 (7.7)	700 (9.6)

註：()內的數字為百份比

II.2.1.13. 少數族裔人口及住戶：(表 II.11) 九龍城區的少數族裔人口比例百份比較全香港高 2.5，佔總人口 8.9%。受影響地區的少數族裔佔人口和住戶比例，由低至高依次為 R3 (6.1%, 8.0%)，R1 (6.4%, 8.1%)，和 R2 (分別為 7.9%, 14.2%)。

II.2.1.14. 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 R3C (9.0%)，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)	231 (21.8)	392 (14.3)	9,750 (29.1)	133,377 (29.6)
菲律賓人	361 (17.8)	165 (15.6)	1,062 (38.9)	12,233 (36.6)	133,018 (29.5)
白人	46 (2.3)	10 (0.9)	144 (5.3)	1,236 (3.7)	55,236 (12.2)
印度人	461 (22.8)	22 (2.1)	330 (12.1)	3,280 (9.8)	28,616 (6.3)
巴基斯坦人	603 (29.8)	88 (8.3)	217 (7.9)	1,212 (3.6)	18,042 (4)
尼泊爾人	29 (1.4)	0 (0)	14 (0.5)	154 (0.5)	16,518 (3.7)
日本人	0 (0)	0 (0)	181 (6.6)	2,312 (6.9)	12,580 (2.8)
泰國人	102 (5.0)	393 (37.2)	135 (4.9)	1,126 (3.4)	11,213 (2.5)
其他	190 (9.4)	148 (14.0)	259 (9.5)	2,155 (6.5)	42,583 (9.4)
總計	2,023	1,056	2,734	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

少數族裔人口分佈	R1A	R1B	R1C	R2A	R3A	R3B	R3C
印尼人	85 (18.6)	91 (10.0)	54 (8.2)	231 (21.8)	182 (21.9)	76 (32.9)	134 (8.1)
菲律賓人	31 (6.8)	245 (26.9)	85 (12.9)	165 (15.6)	147 (17.7)	89 (38.5)	826 (49.4)
白人	0 (0)	33 (3.6)	13 (2.0)	10 (0.9)	75 (9.0)	0 (0)	69 (4.1)
印度人	160 (35.1)	58 (6.4)	243 (37.1)	22 (2.1)	77 (9.3)	40 (17.3)	213 (12.7)
巴基斯坦人	115 (25.2)	335 (36.8)	153 (23.3)	88 (8.3)	217 (26.1)	0 (0)	0 (0)
尼泊爾人	0 (0)	29 (3.2)	0 (0)	0 (0)	14 (1.7)	0 (0)	0 (0)
日本人	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	30 (3.6)	0 (0)	151 (9.0)
泰國人	14 (3.1)	57 (6.3)	31 (4.8)	393 (37.2)	77 (9.3)	0 (0)	58 (3.5)
其他亞洲人	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	17 (7.4)	0 (0)

少數族裔人口分佈	R1A	R1B	R1C	R2A	R3A	R3B	R3C
其他	51 (11.2)	62 (6.8)	77 (11.7)	148 (14.0)	12 (1.4)	9 (3.9)	221 (13.2)
總計	456	910	657	1,056	831	231	1,672

註：()內的數字為百份比

II.2.1.15. 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份比為正常現象。由於他們不需為自己安排住處，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.2.1.16. 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，都普遍較全港比例為高。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 (37.2%)，其次為巴基斯坦 (8.3%) 和印度 (2.1%)。在 R3 的少數族裔人口中，由多至少依次為印度 (12.1%)，巴基斯坦 (7.9%) 和泰國 (4.9%)。

II.2.1.17. 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, R3B 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.2.2. 社會經濟特點

II.2.2.1. 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	R3A	R3B	R3C
平均住戶每月收入 (HKD)	17,919	18,798	18,068	20,552	19,693	22,855	21,025
低收入家庭數目	1,755 (52.1)	2,277 (49.6)	1,484 (42.6)	1,813 (37.3)	3,259 (48.2)	760 (32.6)	3,199 (43.8)

註：()內的數字為百份比

II.2.2.2. 家庭及個人收入：(表 II. 15) 在小區當中，R1A 的平均住戶每月收入 (\$17,919) 最低。

II.2.2.3. 低收入家庭³：(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%)、R1B (49.6%)、R3A (48.2%)、R3C (43.8%) 及 R1C (42.6%)。這些小區都約有一半的住戶為低收入家庭。

³ 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 \$11,000 的家庭即為低收入家庭。

圖 II.3 受影響區域 R1 及其所屬小分區的住戶收入分佈

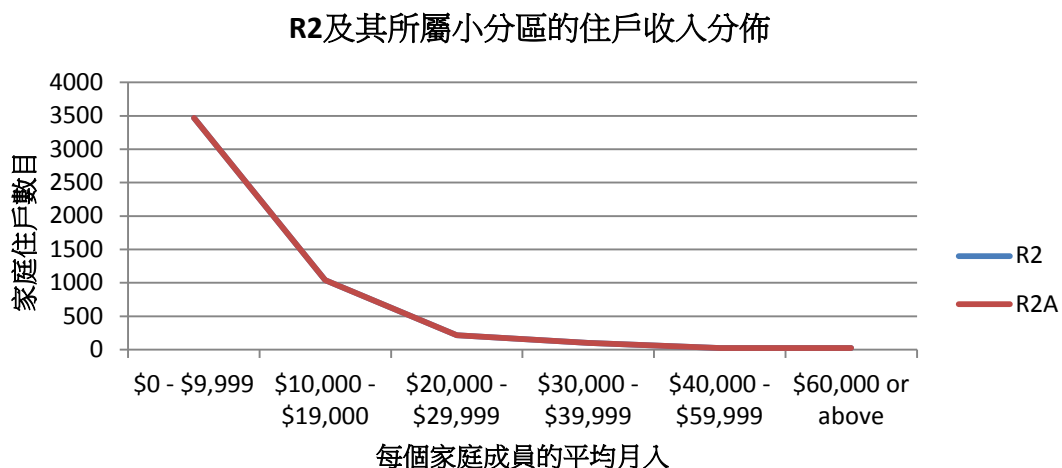


圖 II.4 受影響區域 R2 及其所屬小分區的住戶收入分佈

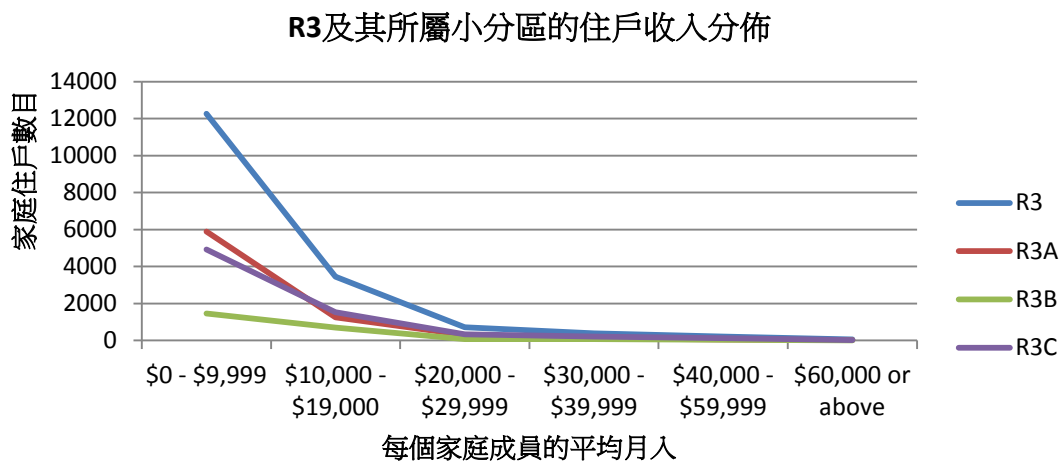


圖 II.5 受影響區域 R3 及其所屬小分區的住戶收入分佈

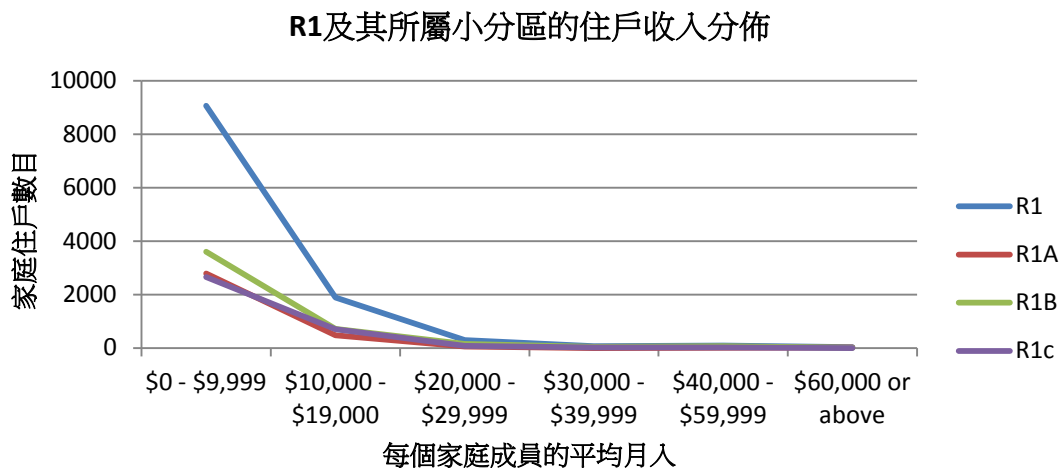


圖 II.6 R1A, R1B, R1C 小區平均每個家庭成員的收入

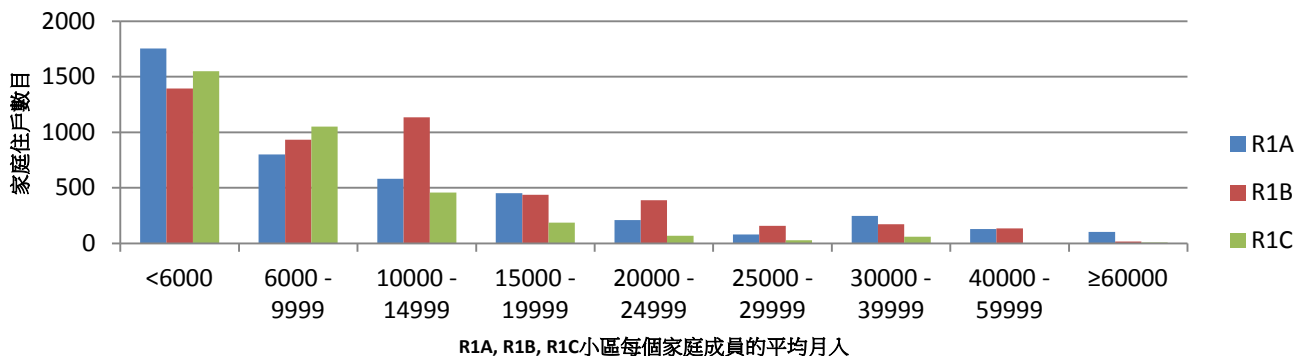


圖 II.7 R2A 小區的平均每個家庭成員收入

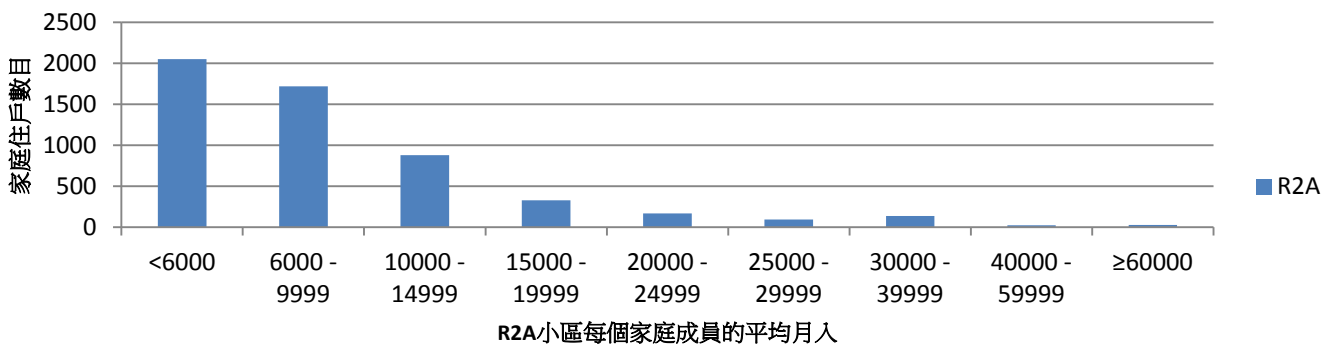
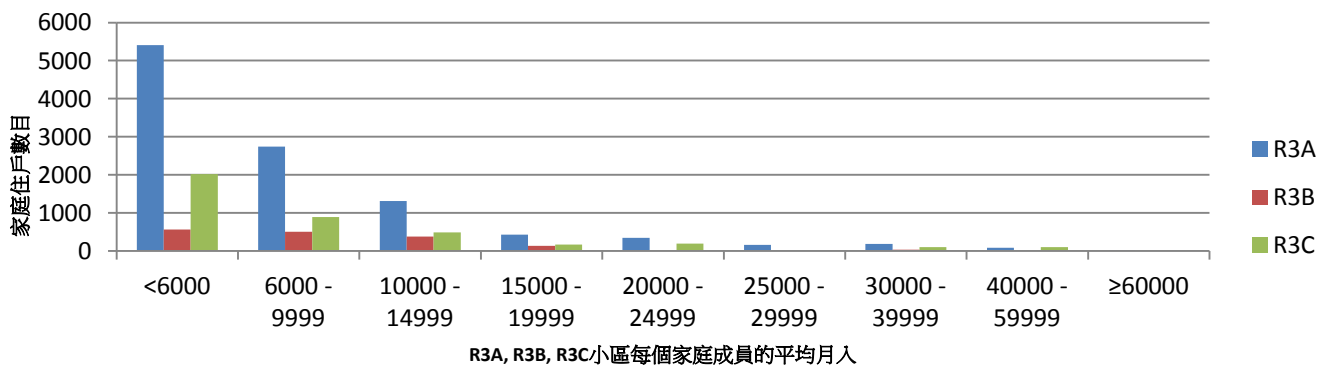


圖 II.8 R3 小區的平均每個家庭成員收入



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)	1,055 (9.0)	3,128 (7.8)	36,523 (9.7)	714,470 (10.1)
小學	5,168 (19)	2,049 (17.5)	7,098 (17.8)	64,215 (17.0)	1,358,104 (19.2)
初中	6,232 (22.9)	2,599 (22.1)	7,985 (20.0)	58,708 (15.6)	1,288,468 (18.2)
高中 / 預科	9,278 (34.1)	3,623 (30.9)	12,351 (30.9)	107,194 (28.4)	2,007,503 (28.3)
文憑 / 證書課程	1,051 (3.9)	432 (3.7)	1,838 (4.6)	18,194 (4.8)	310,553 (4.4)
副學位課程	1,135 (4.2)	425 (3.6)	1,804 (4.5)	13,560 (3.6)	270,695 (3.8)
學位課程或以上	2,780 (10.2)	1,558 (13.3)	5,767 (14.4)	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	R3A	R3B	R3C
未受教育 / 學前教育	470 (5.8)	870 (7.7)	213 (2.8)	1,055 (9%)	1,693 (9.5)	252 (4.6)	1,183 (7.1)
小學	1,509 (18.5)	2,132 (18.9)	1,527 (19.8)	2,049 (17.5)	3,454 (19.4)	848 (15.5)	2,796 (16.7)
初中	2,106 (25.8)	2,315 (20.5)	1,811 (23.5)	2,599 (22.1)	4,006 (22.5)	1,070 (19.5)	2,909 (17.4)
高中 / 預科	2,684 (32.9)	4,019 (35.5)	2,575 (33.4)	3,623 (30.9)	5,416 (30.5)	1,991 (36.3)	4,944 (29.6)
文憑 / 證書課程	292 (3.6)	385 (3.4)	374 (4.8)	432 (3.7)	660 (3.7)	295 (5.4)	883 (5.3)
副學位課程	311 (3.8)	474 (4.2)	350 (4.5)	425 (3.6)	620 (3.5)	265 (4.8)	919 (5.5)
學位課程或以上	793 (9.7)	1,118 (9.9)	869 (11.3)	1,558 (13.3)	1,938 (10.8)	757 (13.8)	3,072 (18.4)

註：()內的數字為百分比

II.2.2.4. (表 II.16) R1、R2 及 R3 的居民多擁有初中 (20.0%–22.9%) 及高中/預科程度 (30.9%–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.2.2.5. (表 II.16) 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 ⁴	R1	R2	R3	九龍城區	全香港
經理及行政級人員	623 (4.2)	368 (5.7)	1,208 (5.7)	27,076 (14.4)	359,717 (10.1)
專業人員	452 (3.0)	324 (5.0)	1,037 (4.9)	16,531 (8.8)	231,371 (6.5)
輔助專業人員	2,072 (13.9)	1,173 (18.0)	3,940 (18.7)	39,334 (21.0)	694,603 (19.6)
文書支援人員	2,116 (14.2)	1,084 (16.7)	3,494 (16.5)	24,379 (13.0)	552,199 (15.6)
服務工作及銷售人員	3,751 (25.2)	1,190 (18.3)	4,937 (23.4)	26,349 (14.0)	575,392 (16.2)
工藝及有關人員	1,621 (10.9)	638 (9.8)	1,758 (8.3)	9,901 (5.3)	261,144 (7.4)
機台及機器操作員及 裝配員	1,061 (7.1)	285 (4.4)	1,087 (5.1)	6,093 (3.2)	179,064 (5.0)
非技術工人	3,217 (21.6)	1,443 (22.2)	3,636 (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)	0 (0)	17 (0)	20 (0.0)	3,383 (0.1)

註：()內的數字為百分比

⁴ 職業類別區分如下：

- (a) **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。
- (b) **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。
- (c) **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。
- (d) **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。
- (e) **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；褓姆；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。
- (f) **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。
- (g) **機台及機器操作員及裝配員**：包括鑽井工人及鐘床操作員；礦熔爐操作員；磚及瓷磚燒 窑工人；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。
- (h) **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。
- (i) **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	R3A	R3B	R3C
經理及行政級人員	221 (4.7)	210 (3.4)	192 (4.7)	368 (5.7)	409 (4.4)	227 (7.4)	572 (6.5)
專業人員	131 (2.8)	180 (2.9)	141 (3.5)	324 (5.0)	333 (3.6)	243 (8.0)	461 (5.2)
輔助專業人員	607 (13.0)	881 (14.2)	584 (14.4)	1,173 (18.0)	1,265 (13.8)	667 (21.3)	2,008 (22.6)
文書支援人員	566 (12.1)	1,069 (17.2)	481 (11.9)	1,084 (16.7)	1,453 (15.8)	649 (21.3)	1,392 (15.7)
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)	2,503 (27.2)	362 (11.8)	2,072 (23.4)
工藝及有關人員	590 (12.7)	582 (9.4)	449 (11.1)	638 (9.8)	894 (9.7)	236 (7.7)	628 (7.1)
機台及機器操作員及 裝配員	514 (11.0)	396 (6.4)	151 (3.7)	285 (4.4)	655 (7.1)	158 (5.2)	274 (3.1)
非技術工人	906 (19.4)	1,315 (21.2)	996 (24.6)	1,443 (22.2)	1,677 (18.2)	513 (16.8)	1,446 (16.3)
漁農業熟練工人及 不能分類的職業	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	17 (0.2)
總計	4665	6199	4049	6504	9187	3,055	8,870

註：()內的數字為百份比

II.2.2.6. (表 II. 18) 在 R1 (25.2%) 及 R3 (23.4%) 的居民中，最多的是服務工作及銷售人員，而 R2 則以非技術工人最多 (22.2%)。

II.2.2.7. (表 II. 18) 與全港的職業分佈比較，研究範圍內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.2.2.8. 小區的職業分佈與 R1、R2 及 R3 相近。

II.2.3. 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)	4,818 (99.0)	16,305 (99.5)	100,846 (81.1)	1,242,982 (52.5)
非住宅用房屋	0 (0)	45 (0.9)	68 (0.4)	278 (0.2)	8,396 (0.4)
臨時房屋 ⁵	309 (2.7)	1 (0)	21 (0.1)	367 (0.3)	18,911 (0.8)
總計	11,451	4,864	16,394	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	R3A	R3B	R3C
公營租住房屋/ 資助自置居所房屋	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	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)	6,757 (99.9)	2,319 (99.6)	7,229 (99.0)
非住宅用房屋	0 (0)	0 (0)	0 (0)	45 (0.9)	0 (0)	0 (0)	68 (0.9)
臨時房屋	267 (7.9)	21 (0.5)	21 (0.6)	1 (0)	10 (0.1)	10 (0.4)	1 (0)
總計	3,371	4,594	3,486	4,864	6,767	2,329	7,299

註：()內的數字為百分比

II.2.3.1. 房屋類型：研究範圍內，幾近全部（97.3% - 99.9%）都是私人永久性房屋。

⁵ 臨時房屋：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

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)	299 (6.1)	2,055 (12.5)	23,346 (18.8)	492,261 (20.8)
自置 - 沒有按揭或貸款	5,618 (49.1)	2,267 (46.6)	8,318 (50.7)	48,028 (38.6)	741,334 (31.3)
全租	4,404 (38.5)	1,958 (40.2)	5,072 (31.0)	46,809 (37.7)	1,039,380 (43.9)
合租 / 二房東 / 三房東	382 (3.3)	166 (3.4)	229 (1.4)	933 (0.8)	11,491 (0.5)
免交租金	406 (3.5)	168 (3.4)	718 (4.4)	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	4,864	16,391	124,218	2,368,362

註：()內的數字為百分比

表 II.23 小區的居所租住權

居所租住權	R1A	R1B	R1C	R2A	R3A	R3B	R3C
自置 - 有按揭或貸款	131 (3.9)	385 (8.4)	102 (2.9)	299 (6.1)	920 (13.6)	297 (12.8)	838 (11.5)
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)	3,635 (53.7)	1,093 (46.9)	3,590 (49.2)
全租	1,183 (35.1)	1,719 (37.4)	1,502 (43.1)	1,958 (40.2)	1,918 (28.3)	853 (36.6)	2,301 (31.5)
合租 / 二房東 / 三房東	115 (3.4)	137 (3.0)	130 (3.7)	166 (3.4)	116 (1.7)	0 (0)	113 (1.5)
免交租金	155 (4.6)	107 (2.3)	144 (4.1)	168 (3.4)	178 (2.6)	86 (3.7)	454 (6.2)
由僱主提供	5 (0.1)	19 (0.4)	0 (0)	7 (0.1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
總計	3,371	4,594	3,487	4,864	6,767	2,329	7,295

註：()內的數字為百分比

II.2.3.2. 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(52.7% - 63.2%)。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.2.3.3. 租住居所：(表 II.22)研究範圍內全租的比例介乎 31%與 40.2%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 3.4%，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.2.3.4. 自置居所：(表 II. 23) 以小區來說，最多自置(自住)居所的是 R3A (67.3%)、R3C (60.7%) 及 R3B (59.7%) 而這三個小區亦是自置(有按揭或貸款)最多的地方。以全資物業的比例來說，R3A (53.7%) 最高，其次是 R1A (52.9%)，再次是 R3C (49.2%)。

II.2.3.5. 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%)。所有小區的合租分租比例都遠較全港數字 (0.5%) 高。

II.2.4. 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	13,290	44,974
地區面積 (平方公里)	0.2194	0.1717	0.2456
人口密度 (人口/ 平方公里)	143,624	77,402	199,405
共住程度 ⁶	1,022	1,023	1,010

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	R3A	R3B	R3C
人口	9,621	12,989	8,901	13,290	19,897	6,277	18,620
地區面積 (平方公里)	0.0946	0.0816	0.0432	0.1717	0.1016	0.0371	0.1069
人口密度 (人口/ 平方公里)	101,701	159,179	206,042	77,402	195,837	169,191	174,182
共住程度	1,022	1,021	1,025	1,023	1,012	1,000	1,012

II.2.4.1. 人口密度：(表 II. 24) 受影響區域的人口密度以 R3 密度最高 (199,405 (人口/平方公里))，其次為 R1 (143,624) ，再次為 R2 (77,402) 。

II.2.4.2. 人口密度：(表 II. 25) 在小區中，R1C 小區人口密度為最高 (206,042)，其次為 R3A (195,837)。再其次為 R3C (174,182)。

II.2.4.3. 共住程度：(表 II. 24 及表 II. 25) R2 的共住程度較 R1 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 (1,021)。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)

⁶ 共住程度指每千個屋宇單位的平均家庭住戶數目

III. 社會組群的意見

III.1. 研究對象及方法

III.1.1. 聚焦小組

III.1.1.1. 第一階段的社會影響評估結果揭示了居民中四個較受九龍城市區更新影響的社群，他們分別是長者¹、新移民²、少數族裔³及天台屋居民，他們當中包括了業主和租戶兩種類型的居民。有見他們在市區更新的過程中各有不同的關注及需要，故此，顧問在第二階段的評估中，利用聚焦小組的形式與各組群作深入討論，以更深入了解各群組的實際困難及探討紓緩措施的適切性和具體安排建議。另一方面，區內的汽車維修業和殯儀相關行業與附近民居土地用途不相協調，這些商戶在重建過程會面對搬遷困難的問題，顧問亦藉聚焦小組更深入地了解商戶的意見，特別是因應其營運需要對搬遷的意願或紓緩措施的期望，以便規劃顧問在市區更新計劃提出適當的土地規劃建議。

III.1.1.2. 出席聚焦小組的參加者除了透過地區上社會福利機構轉介外，顧問亦從第一階段社會影響評估問卷的填答者中，以抽樣形式選出部分區內持份者參加聚焦小組討論（詳見附錄一）。

III.1.1.3. 在 2013 年 4 月至 5 月期間，顧問共進行 8 場居民聚焦小組，參與者的背景資料如下：

表 III.1 居民聚焦小組參與者的特徵

參與組群	人數	聚焦小組數目	特徵
業主	9	1	<ul style="list-style-type: none"> - 自住業主：44.4% （其他參與者沒有透露是否出租） - 男 33.3%；女 66.7% - 年齡：36 - 59 歲
租戶及新移民	12	2	<ul style="list-style-type: none"> - 有在學子女家長 84.2% - 新移民 52.6% - 男 10.5%；女 89.5% - 全為租戶
	7		
長者	21	1	<ul style="list-style-type: none"> - 全長者住戶 47.6% - 獨居長者戶 33.3% - 男 47.6%；女 52.4% - 自住業主 38.8 %；出租業主 23.1%；租戶 19%；沒有透露業主/租戶身份 19.1%

¹ 長者指 60 歲或以上人士

² 新移民指從中國內地來港未滿 7 年人士

³ 本研究主要關注區內社會經濟地位較低的巴基斯坦裔人士、印度裔人士及泰國裔人士

參與組群	人數	聚焦小組數目	特徵
少數族裔居民	8	2	- 全為成年男士及租戶
	3		
天台屋居民	3	2	- 已購置天台物業 40.0%；租戶 60.0% - 男 20.0%；女 80.0%
	2		

III.1.1.4. 商戶聚焦小組方面，顧問已分別於 2012 年 11 月 26 日（殯儀及相關行業）、27 日（土瓜灣汽車維修業（R1B & R1C））及 29 日（土瓜灣區汽車維修業（R1A））就區內殯儀相關行業和汽車維修業進行了共 3 個聚焦小組。

III.1.1.5. 商戶聚焦小組的參與者資料如下：

表 III.2 商戶聚焦小組參與者的特徵

受訪組群	人數	聚焦小組數目	特徵
殯儀相關行業 商戶	4	1	- 全為僱主和商舖物業業主 - 男 75.0%；女 25.0%
汽車維修業 商戶	8	2	- 全為僱主 - 業主 80.0%；租戶 20.0% - 男 93.3%；女 6.7%
	22		

III.1.2. 面談訪問

III.1.2.1. 此外，顧問根據研究工作小組的意見，針對市區更新對區內安老院的影響進行諮詢，並與區內源安護老院及敬愛護老院的經理進行面談訪問，集中了解市區更新為區內安老院帶來的社會影響，並就紓緩措施的內容作諮詢。這兩間安老院座落於超過 50 年樓齡的樓宇內，亦分別位於「重建及復修混合範圍」和「重建優先範圍」內，相對較易受市區重建影響。

III.1.3. 從公眾參與活動中搜集社會影響評估資料

III.1.3.1. 顧問於 2013 年 5 月至 6 月期間參與由諮詢平台所舉辦的公眾參與活動，當中包括 4 次社區工作坊、5 次專題討論及 1 次公眾論壇。

III.1.3.2. 顧問藉公眾參與活動的機會，利用問卷收集區內受影響的居民及組織對紓緩措施的建議，又於 4 次社區工作坊中派發第二階段社會影響評估的回應問卷，問卷樣本請參閱附錄二。

III.2. 社會影響

結合在聚焦小組收集的意見（詳見附錄三）以及第一階段社會影響評估的結果，顧問在以下段落綜合闡釋區內受影響的居民及商戶在面對市區更新過程中可能遇到的主要困難。居民組群包括**業主**和**租客**。業主當中有長者和天台屋居民；租客當中有新移民、長者居民、少數族裔居民及天台屋居民。商戶包括汽車維修業、殯儀相關行業及安老院舍的經營者。

III.2.1. 居民可能面對的困難

業主

III.2.1.1. 業主面對重建時的困難大多因收購物業作重建而出現的，包括：

- a. **對現行支援服務及措施認識不足**：不少業主因對現行支援服務及措施認識不足，當面對市區重建時遇到困難，往往表示徬徨無助。以天台屋居民為例，由於天台屋為違規建築，所以很多天台屋居民誤以為自己在市區重建局(市建局)主導的重建項目中不會享有任何補償或搬遷方面的安排「權益」。
- b. **缺乏專業知識**：由於業主擔心難以明白專業及艱澀的法律條文和複雜程序，亦沒有物業估價相關知識，因此，他們一般都害怕被私人發展商所騙，錯誤地以低價出售物業，特別是長者業主，他們面對私人收購或強拍的複雜程序，尤其表示不理解。
- c. **難以集合業權啟動重建程序**：若業主希望透過市建局進行收購重建，需主動以「需求主導」計劃要求進行重建，然而，區內物業的業權分散，業主組織鬆散，部分為出租單位，或已空置多年⁴，實難以聯絡其業主，加上業主之間又缺乏商討建立互信，不容易集合足夠業權達成買賣共識。
- d. **出租物業的賠償問題**：由於在市建局主導的重建項目中，自住業主的補助金較出租單位業主為高，有倚靠出租單位收入為生的業主，擔心出租物業會減少所獲賠償，於項目尚未落實便空置單位也不願出租，一些倚靠收租為生的長者業主因而失去收入來源，為此感到憂慮。
- e. **擔心因重建帶來的費用**：區內業主大多表示負擔不了因重建而來的費用，如律師費、物業估價費等。
- f. **安置問題/難覓合適居所**：業主一般都擔心重建過程及重建後的居所安排。他們大都認為現時市建局提供的「樓換樓」計劃需要待重建後數年才回遷的做法不理想。他們亦擔心大量重建戶同一時間在市場湧現，而區內樓宇供應又有限，會令樓價上揚，使業主原區重置單位時遇到困難。對天台屋「業主」而言，他們更擔心會因重建而無家可歸，由於天台屋為違規建築，一旦重建就會失去居所，而他們的經濟負擔能力普遍較低，亦難以於同區尋找另一處合適的居所。

⁴ 長期空置其中一個原因是私人發展商在區內「落釘」，於每幢大廈收購一至兩成業權，操控重建過程。

- g. **搬遷後未能適應新社區**：部分長者居民安排搬遷有困難或未能適應新環境，身體及社交健康受影響。
- h. **重建後經濟負擔增加**：擔心搬遷後家庭開支上升，如交通費、管理費等，特別是長者業主經濟能力有限，擔心未能應付因重建帶來的額外開支及搬遷後負擔較高的生活開支。

III.2.1.2. 面對復修，業主最擔心的主要包括：

- a. **工程的質素欠保障**：由於不熟悉委聘顧問/承建商及籌劃/進行/監督樓宇維修工程的專業知識，業主難以確保工程的服務質素，例如：在甄選承建商過程中出現違法的行為（如圍標）、承建商未能提供事先定明的服務（如偷工減料）及復修善後工作欠妥善（如工程完成後未拆走棚架）等。
- b. **缺乏專業知識和相關資訊**：業主對政府就樓宇復修的政策和支援服務認識有限，又沒有組織完成復修的居民與準備進行維修的業主分享心得。
- c. **未能成立業主立案法團**：未能成立業主立案法團以討論樓宇復修問題。
- d. **擔心因復修帶來的費用**：業主未能負擔因復修帶來的費用，如測量師費用、維修工程費等。

租戶

III.2.1.3. 租戶提出的困難主要包括：

- a. **對現行支援服務及措施認識不足**：租戶大多不了解於重建過程中的權益，特別是天台屋居民，由於天台屋為違規建築，所以居民都以為在市建局主導的重建項目中不會獲得任何形式的安置。
- b. **被業主迫遷 / 安置問題 / 難覓合適居所**：租戶面對業主封租、加租、迫遷等問題，有業主可能希望在市建局主導的重建項目中獲得自住業主的補助金，而選擇空置房屋，不願出租單位，結果令舊樓出租單位愈來愈少，區內租金因而上升；另有業主為此拒絕與租客訂立有法律效力的租約。區內的新移民和少數族裔居民的經濟負擔能力本身就較低，少數族裔居民更會在尋找居所時遇到困難，本地業主多不願意將單位租給他們，因而租戶一般都會擔心重建後難以於同區尋找另一處合適的居所，甚至無家可歸。
- c. **憂慮子女轉校問題**：租戶子女多於原區學校就讀，他們擔心搬遷後難以為子女尋得合適的新學校。
- d. **搬遷後未能適應新社區**：不少租戶表示擔心未能適應新社區生活，特別是長者和少數族裔居民，長者居民一般都擔心搬遷安排和未能適應新環境，而少數族裔居民則憂慮原有的生活方式遭改變，例如他們表示已習慣了現時的族群生活，又加上他們已適應了九龍城區少數族裔機構或/和宗教場所（如清真寺）提供的服務，一旦要搬遷，他們大都表示不容易重新適應。

- e. **因語言問題難以接觸市區更新資訊及理解自身權益：**少數族裔居民由於語言不通，難以接觸與市區更新相關的資訊。少數族裔居民亦看不明白由中、英文信函、租約及法律文件，難以保障自身權益。
- f. **重建後經濟負擔增加：**租戶未能負擔因重建帶來的費用（如搬遷費），擔心搬遷後的家庭開支增加，如交通費、租金等。
- g. **復修後經濟負擔增加：**面對復修，租戶最擔心的是工程期間或工程完成後家庭開支增加，例如：如租金上升。

III.2.2. 商戶可能面對的困難

III.2.2.1. 區內不少設在舊樓地舖的汽車維修工場聚集經營，對附近民居造成滋擾，特別是五街及十三街一帶（屬市區更新計劃建議重建優先範圍）。由於汽車維修工場與住宅用途不相協調，加上適合作汽車維修工場的工廈長遠而言亦逐漸被淘汰或活化作其他用途，商戶面臨重建時最大的困難是另覓適合地點**搬遷重置**。

III.2.2.2. 靠近紅磡殯儀館經營的殯儀相關行業，面對市區更新時沒有明顯困難。但因應殯儀相關行業對附近民居造成的滋擾，業界提出了兩項建議以紓緩行業對居民的滋擾，當中包括：1. 在區內設置中央化寶爐，以減少居民和商戶因化寶爐而產生的衝突；2. 在區內合適的地點設置專門停泊靈車的咪錶位，以改善現時因停泊靈車所引起的外觀和交通擠塞問題。

III.2.2.3. 至於上文第 III.1.2. 段提及的安老院，他們在市區更新過程中遇到的困難主要是因重建發展而需要另覓地點重置院舍。由於近期租金上升較大，令護老院的經營甚為吃力。因此，經營者只希望能維持現狀，盡可能不要重建，好讓他們可以繼續經營。

III.2.2.4. 有關商戶面對的困難和對市區更新的期望涉及土地用途規劃問題，經規劃顧問研究後，作出了以下建議以紓緩有關影響：

- a. **汽車維修業：**針對商戶面臨重建時需另覓適合地點搬遷重置的困難，顧問建議探討發展汽車維修中心的可行性，以重置受重建影響的汽車維修工場。葵青區內現時有合適的工業用地可考慮作汽車維修中心發展。但有關建議仍會涉及一些複雜的問題，包括汽車維修中心的發展與五街及十三街重建進度的配合、財務安排及營運模式等，加上尋求有興趣投資者發展有關汽車維修中心亦存在一定困難，有關建議的可行性仍有待日後確定。但假若可實行有關建議，應可紓緩市區更新對業界的影響。
- b. **殯儀相關行業：**如前文所述，區內殯儀相關行業在面對市區更新時沒有明顯困難。不過，為紓緩有關行業對居民的滋擾，規劃顧問提出了一些可行建議，包括優化免費公眾化寶服務以集中區內化寶活動、停止在區內發出新殮葬商牌照，以及在區內增加可供靈車停泊的輕型貨車泊位。

- c. 位於市區更新計劃的「重建優先範圍」和「重建及復修混合範圍」內，而樓宇樓齡超過 50 年的安老院只有兩間，因此市區更新應只會對區內少數個別安老院帶來影響。不過，為回應地區居民需要，規劃顧問建議在區內的「綜合發展區」內提供安老及復康相關的社區福利設施。

III.3. 持份者對紓緩措施的意見

III.3.1. 顧問除了在上一節提及的聚焦小組就第一階段社會影響評估建議的紓緩措施三大方向聽取持份者意見外，亦於公眾參與活動的 4 次社區工作坊中派發回應問卷，就著該三個紓緩措施方向作進一步諮詢。

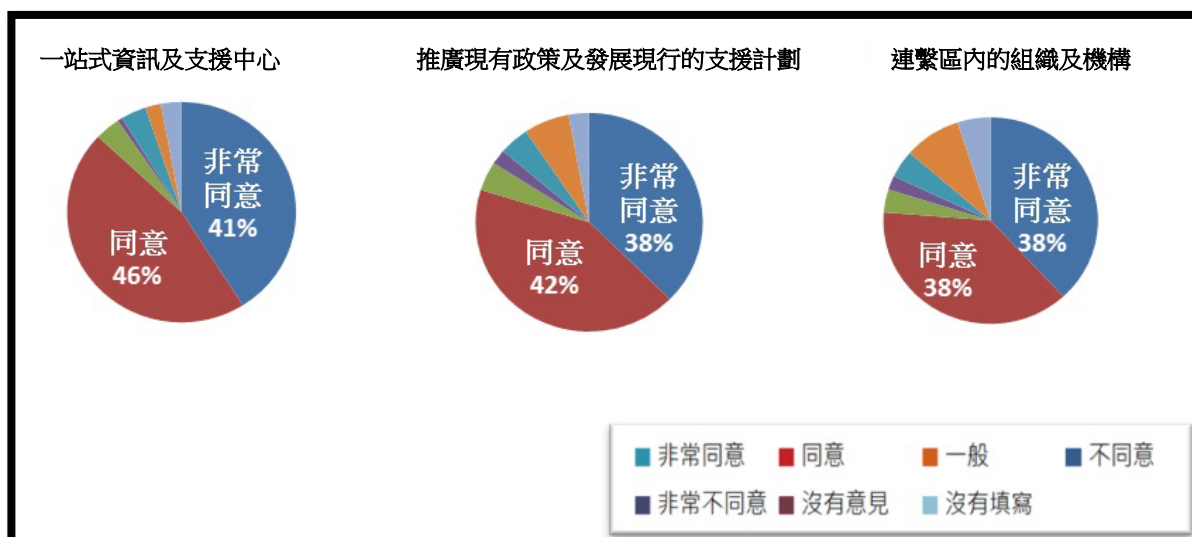
III.3.2. 顧問共收回 139 份問卷，問卷調查的持份者特徵如下：

表 III.3 參與問卷調查的持份者的特徵

	持份者的特徵
居住地區	本區 83.5% ；非本區 4.3% ；沒有透露 12.2%
本區居民平均居住年份	24.6 年 （只計算本區居民）
業主/租戶	自住業主 69.1%；出租業主 5.0%；租戶 7.2%；其他 5.8%；沒有透露 12.3%
曾/沒有參與其他公眾參與活動	曾參與其他公眾參與活動 31.7%； 從沒有參與其他公眾參與活動 45.3%；沒有透露 3.0%

III.3.3. 問卷調查結果顯示大部分持份者對顧問提出的三大紓緩措施方向均反應正面，當中 87.0%受訪者表示同意或非常同意（同意：46.0% 非常同意：41.0%）設立「一站式資訊及支援中心」的方向；79.8%受訪者表示同意或非常同意（同意：42.4% 非常同意：37.4%）推廣現有政策及發展現行的支援計劃。此外，亦有 76.2%受訪者表示同意或非常同意（同意：38.1% 非常同意：38.1%）連繫區內的組織及機構。

圖 III.1 持份者對三大紓緩措施方向的意見



III.3.4. 顧問綜合聚焦小組及公眾參與活動中收集的意見（詳情可參閱**附錄三**及**附錄四**），下文重點總結持份者對紓緩措施建議的期望：

「一站式資訊及支援中心」

III.3.5. 聚焦小組及公眾參與活動的參與者普遍贊成有關建議，其主要原因和對「一站式資訊及支援中心」（「一站式中心」）的期望包括：

a. 提供可信賴資訊

大部分參與者特別贊成設立「一站式中心」，因為他們對有關市區更新的政策和過程了解甚淺，加上他們認為現時（特別在結集業權的過程中）缺乏可信賴的資訊，以至窒礙重建的步伐，所以他們認為「一站式中心」可以為居民提供為他們信賴的相關資訊，當中亦可包括學童教育及成人就業資訊以協助他們考慮搬遷計劃。

b. 提供跨專業的諮詢服務

參與者均期望「一站式中心」提供全面而專業的市區更新資訊，這些資訊主要圍繞法律、估價、維修工程及政策措施四方面，因此「一站式中心」的營運應配合有關專業人士支持。例如有建議於「一站式中心」安排義務律師協助居民了解法律條文，協助居民理解出售物業文件的重要條款，並分析其中的利弊；亦可當收購事宜發展至成熟階段時，轉介至收費的法律服務。

c. 主動的服務模式

參與者期望「一站式中心」可針對不同人士，包括受市建局重建項目及私人發展商重建項目影響的持份者，主動進行聯絡並提供適時支援，建議「一站式中心」應主動接觸及協助居民，為區內的弱勢社群提供支援服務。

d. 外展支援服務

參與者期望「一站式中心」以流動的形式提供服務，以「落區」形式協助弱勢社群，而針對少數族裔的語言問題，「一站式中心」應予以特殊協助，例如：設有各族裔語言的翻譯服務；安排能操少數族裔語言的職員，協助理解居民的需要和查詢；翻譯單張、租約及相關法例文件，並與中、英文作對照等。而透過外展的服務，相信可接觸更多主動性不足的持份者，包括深居的長者，讓更多居民取得有關資訊及協助，及早瞭解面對私人發展商進行收購時應注意的權益及需解決問題。

「推廣現有政策及發展現行的支援計劃」

III.3.6. 不少參與者支持有關建議。參與者特別期望現時市建局收購物業時提供的「出租住宅物業長者業主體恤津貼」能把受惠對象擴展至非長者業主，讓其他以其出租住宅物業

以維持生計而又合資格的業主均會獲體恤津貼。參與者亦期望市建局可收窄出租業主和自住業主所獲得的賠償總額距離，令區內業主願意把單位出租，紓緩區內租戶難覓租住單位的問題。

「連繫區內組織及機構」

- III.3.7. 參與者大多贊成連繫區內組織及機構，以更有效地協助受影響居民，特別是區內居民中的弱勢社群，包括長者、新移民、少數族裔居民及天台屋居民等。
- III.3.8. 居民大多表示面對市區更新事宜時，他們會連繫社區中心等社會福利機構、九龍城民政事務處、區議員，故有關部門可考慮藉這些網絡傳遞資訊及組織居民。
- III.3.9. 參與者普遍支持透過「一站式中心」的轉介服務，讓受影響的居民接觸有關的政府機構、專業人士及其他社會福利機構。

III.4. 結語

以上為顧問對各組群的的社會影響作出的分析和歸類，並綜合出他們對紓緩措施的具體意見。顧問將於下一章節根據有關資料，檢視現行的支援服務及措施。

IV. 檢視現有與市區更新有關的支援服務及措施

IV.1. 研究對象及方法

- IV.1.1. 社會影響評估顧問於 2013 年 5 月至 7 月期間與政府各部門及區內相關組織共進行了 7 次面談諮詢訪問。面談的焦點集中討論有關市區更新的現有支援服務及措施。
- IV.1.2. 顧問透過整理面談訪問及其他途徑搜集到的資料，檢視現時與市區更新有關的支援服務和措施¹是否足夠，從而找出可能出現的服務空隙或服務需優化的方向，以協助修訂和深化顧問建議的紓緩措施。

IV.2. 現有的支援服務及措施

- IV.2.1. 現時與市區更新有關的支援服務及措施主要針對重建和復修兩大範疇，下文簡介現時在區內的支援服務及措施的情況，詳情可參閱**附錄五**。

重建

- IV.2.2. 現時與市區重建有關的支援服務及措施主要由**市建局**、**市區更新基金有限公司**、**香港房屋協會(房協)**及**發展局**推行，這些服務及措施分別就市建局主導及私人主導的重建項目而設，服務對象包括業主和租戶。以下為有關的主要服務和措施：

a. 市建局主導的重建項目

針對市建局主導的重建項目的支援服務及措施主要由市建局推行，只有市區重建社區服務隊由市區更新基金資助運作。

支援業主和租戶

- i. 市建局「市建一站通」資源中心：位於大角嘴的市建局「市建一站通」資源中心主要為業主提供有關市區更新（包括重建及復修）的一站式服務，包括資訊、諮詢服務，以及各項相關的協助。
- ii. 馬頭圍市建局地區辦事處：馬頭圍市建局地區辦事處在地區提供資訊及諮詢服務，加強市建局與受重建影響居民的溝通。市民可在辦事處查詢有關區內市建局重建項目及相關的收購/補償/安置政策等資料。

¹ 指由政府相關機構及其合作伙伴等在現時推行的支援服務和措施。

- iii. 市區重建社區服務隊: 市區更新基金有限公司委聘救世軍為九龍城受市建局重建計劃影響的居民提供協助及輔導，包括識別需要協助的居民和商戶；動員義工或社區資源提供支援；個案管理及轉介等一系列服務。

支援業主

- iv. 需求主導重建項目 (先導計劃)²: 業主在計劃下可聯合向市建局提出申請建議在其物業地段開展重建項目，如申請符合計劃評審準則包括業權份數及地盤面積等，市建局會因應申請考慮並回應業主的訴求而開展重建項目。
- v. 「樓換樓」先導計劃: 以「樓換樓」形式向受市建局重建項目影響的自住業主提供現金補償以外的選擇，以滿足他們回遷原區及保存社區網路的期望。
- vi. 發還修葺費用計劃: 向受市建局重建項目影響的業主提供特惠津貼，即使他們的樓宇可能會在數年內進行重建，亦以財政資助為誘因鼓勵他們遵從有關部門的維修及修葺要求。此計劃只適用於個別市建局重建項目，市建局會因應個別情況考慮是否提供此項津貼予相關業主。
- vii. 發還測量師費用: 業主可自行聘用具備專業資格的測量師，就其受影響物業或市建局所提出的「樓換樓」計劃內新單位的市場價值提供估價，並與市建局進行商討。如業主遞交的資料符合市建局要求，市建局會安排發還有關的測量師費用。
- viii. 出租住宅物業長者業主體恤津貼: 協助受市建局重建項目影響並依靠其唯一出租物業租金收入維持生計的長者業主，從體恤角度考慮提供津貼以填補因出租物業所扣減的部分自置居所津貼。

支援租戶

- ix. 住宅租客體恤援助計劃: 住宅租客如其租約於凍結人口調查前已生效，但在市建局成功收購有關物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出，而未能按〈特惠金發放準則 (住宅租客)〉收取特惠金的租戶 (「受影響租戶」)，可申請市建局的「住宅租客體恤援助計劃」。如住宅租客申請後並經市建局審核為符合資格的租客，市建局會向該租客發放這計劃下的特別特惠金。
- x. 搬遷補助金: 住宅租戶如其租約於凍結人口調查前已生效，但在市建局成功收購有關物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出，但不符合申請「住宅

² 市建局亦有委聘長者安居協會為有意申請「需求主導」重建項目及市區重建「中介服務」先導計劃的業主提供諮詢服務。

租客體恤援助計劃」的資格，並有實際困難者，經由市區重建社區服務隊評核後轉介予市建局，市建局會考慮給予合資格的受影響租戶搬遷補助金。

b. 私人主導的重建項目

針對私人主導的重建項目的支援服務及措施分別由市建局、房協及發展局推行，對象主要是業主。

支援業主

- i. 市區重建中介服務（先導計劃）²：計劃由市建局成立全資附屬公司-「市區重建中介服務有限公司」推行，並收取一定費用。業主在計劃下可聯合提出申請有關中介服務，如申請符合計劃評審準則包括業權份數並獲接納，該公司會擔當「促進者」的角色向業主提供顧問或中介服務，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。
- ii. 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》資訊服務：房協就強制收購程序及其他相關事宜提供參考資料，以加強業主對有關條例的了解。
- iii. 支援長者業主外展服務先導計劃：發展局委聘長者安居協會推行計劃，向受《土地（為重新發展而強制售賣）條例》或私人發展商收購影響的長者業主及其直系親屬，提供外展支援服務，以助長者業主掌握所需資訊，並為有需要的長者業主提供搬遷及其他相關支援。
- iv. 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》調解先導計劃：發展局委聘聯合調解專線辦事處為計劃提供調解服務。計劃旨在協助涉及或即將涉及強制拍賣申請的雙方業主，參與並進行自願性質的調解，處理強制拍賣申請上所產生的爭議或分歧。計劃亦為合資格長者業主提供調解會議費用的財政資助。

復修

IV.2.3. 在樓宇復修方面，現時的支援服務及措施主要是由**市建局**、**房協**及**屋宇署**推行，服務的對象主要為業主。此外，民政事務總署則鼓勵及協助業主成立法團，以便業主更妥善地管理和維修自己的樓宇。市建局更與非政府機構合作，在區內向有關業主提供資訊及協助處理復修事宜。現有的支援服務及措施大致可分為**組織業主**、**財政資助及技術支援**和**資訊提供及專業諮詢**三大類。

a. 組織業主

- i. 支援大廈管理／成立業主立案法團的措施：民政署一直鼓勵及協助業主成立業主立案法團，促進法團有效運作，以便業主更妥善地共同管理和維修自己的樓宇，措施包括：九龍城民政事務處負責的地區大廈管理聯絡小組及居

民聯絡大使計劃；民政署負責統籌的大廈管理專業顧問服務計劃及關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃³。大廈管理專業顧問服務計劃更由民政署委聘的瑞安物業管理有限公司（服務合約至 2014 年 3 月），為九龍城區有需要的舊樓業主提供樓宇管理及維修的支援服務，包括跟進維修工程、標書等。

b. 財政資助及技術支援

- ii. 樓宇維修綜合支援計劃：房協和市建局於 2011 年起合作整合並重新制訂一套統一而全面的財政資助及技術支援措施，當中的項目包括：1. 籌組業主立案法團的資助；2. 公用地方維修津貼 / 免息貸款 / 補助金（相關資助 - 第三者風險保險資助 / 認可人士或專業顧問費用資助）；3. 家居維修免息貸款 / 補助金；4. 屋宇署樓宇安全貸款計劃；5. 長者維修自住物業津貼計劃。
- iii. 樓宇更新大行動：由政府、市建局及房協合辦，為合資格業主提供樓宇維修津貼及技術支援，特別是沒有法團的樓宇，而樓宇結構安全及衛生設施出現問題或失修。樓宇更新大行動的申請年度為 2009 及 2010 年，樓宇更新工作仍在進行中。政府暫沒有計劃延續「樓宇更新大行動」計劃。
- iv. 強制驗樓資助計劃：為協助有需要的業主履行法例下對強制驗樓計劃的要求，市建局及房協合作推出計劃，向合資格業主提供財政支援。

c. 資訊提供及專業諮詢

- v. 市建局「市建一站通」資源中心：如前文所述，市建局「市建一站通」資源中心亦提供復修有關的資訊、諮詢服務。
- vi. 物業管理諮詢中心⁴：由房協負責，物業管理諮詢中心為市民就物業維修及管理提供一站式的專業意見和協助，其中會為市民安排約見專業團體的代表提供免費諮詢服務。
- vii. 樓宇維修支援計劃熱線：由房協和市建局合辦，透過一站式電話查詢服務，協助市民更認識樓宇維修綜合支援計劃、申請詳情及有關資料。

³ 關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃為一次性計劃，由 2012 年 10 月起接受申請，為期 3 年。

⁴ 房協的物業管理諮詢中心將於 2015 年改變運作模式，有關「樓宇維修綜合支援計劃」及樓宇維修支援計劃熱線的服務將轉交由市區重建局負責。

- viii. 發展局、屋宇署及有關部門／執行機構：配合推行樓宇維修綜合支援計劃及強制驗窗驗樓計劃，安排不同的資訊發放，推廣及教育公眾。藉不同媒體及形式，包括安排講座、簡介會、電視推廣、小冊子等介紹支援的內容及向公眾推廣。
- ix. 馬頭圍市建局地區辦事處：市建局在地區提供樓宇維修櫃台諮詢服務。
- x. 市建局與非政府機構合作為業主提供復修支援服務：為加強地區溝通工作，市建局委聘民社服務心有限公司，在紅磡及馬頭角區提供樓宇維修支援服務，包括安排講座或業主座談會，以及為有意參與復修支援計劃的業主提供文書服務等。

d. 其他

- xi. 駐屋宇署社工支援服務：向受屋宇署推行樓宇安全行動影響人士，包括投訴者、業主及住戶提供經濟、心理和家庭方面的支援及輔導服務，以及促進住戶與屋宇署之間的互相了解及溝通。

IV.2.4. 除了上述與市區更新有關的主要支援服務及措施外，九龍城區內居民特別是租戶，如遇到因市區更新引起的一般居住、經濟、就業、就學及其他生活問題時，可向社會福利署（社署）及其資助的區內社會服務機構⁵，其他部門及在區內服務的非政府機構尋求援助。這些部門及機構會協助求助者解決困難，有需要時亦會提供輔導及情緒支援，甚至作出適當的轉介。另一方面，現時部分民政事務處亦設有「法律諮詢計劃」⁶及「租務主任計劃」⁷，為面對法律及租務問題的市民提供法律及租務上的諮詢服務。這些服務雖然並非只針對市區更新而設，但亦有助居民處理因重建引起的法律及搬遷相關的租務問題。現時當區區議員及其相關地區組織亦會協助不熟識地區服務的居民尋求援助。

⁵ 九龍城區內的社會服務機構詳情可見社會福利署出版的九龍城及油尖旺社會服務概覽。社會福利署管理或撥款的服務單位亦可瀏覽網頁 http://www.swd.gov.hk/tc/index/site_district/page_kcytm/sub_infobook/。服務範圍包括：社會保障、家庭、兒童及青少年、社區發展、安老和義工服務等。

⁶ 「法律諮詢計劃」為『當值律師服務』管理。此項計劃為面對法律問題的市民提供初步的法律意見及指導，完全免費。市民欲藉此項計劃尋求免費法律諮詢，可經由轉介機構共 13 個辦事處（包括志願團體和民政事務總署位於 18 區民政事務處的 20 個諮詢服務中心），預約會見義務律師。義務律師會在設於民政事務處的中西區、灣仔、東區、油尖旺、觀塘、沙田、黃大仙、離島及荃灣的法律諮詢中心，會見經預約的市民。

⁷ 差餉物業估價署派出租務主任每星期定時在 5 間民政事務處的諮詢服務中心當值，就租務事宜及業主與租客的法定權利和責任，為市民提供指導。

IV.3. 服務空隙分析

IV.3.1. 綜合以上資料，顧問歸納出不同組群在經歷市區更新過程中可能面對的服務空隙或服務需優化的方向，現綜合如下：

業主

重建

- a. **資訊不足（私人重建項目）：**相對於市建局主導的重建計劃，受私人重建計劃影響的居民可得到的資訊服務相對較少，當中只有《土地（為重新發展而強制售賣）條例》資訊服務，調解先導計劃、支援長者業主外展服務先導計劃及市建局市區重建中介服務。當一般非長者業主面對強制售賣以外的重建問題時，如發展商併合收購及業主主動組織聯合出售，由於涉及複雜的專業知識及程序，而有關資訊不足或未能集中提供，業主往往感到不知所措或無從入手，有的會轉折地向當區區議員或區內的社福機構尋求協助，但有關區議員或機構未必熟識複雜的重建事宜，而未能有效地提供協助，故有需要加強提供有關資訊，幫助市民面對私人重建發展遇到的問題。
- b. **加強長者搬遷後適應新環境的支援：**在各群組中，長者業主在面對轉變時較難適應新環境。現時雖然收購及搬遷期間的支援頗為充足，但對於因重建而搬遷後的適應問題，例如他們因經濟能力有限，擔心搬遷後家庭開支負擔增加而出現生活困難；又擔心無法聯繫原區的街坊等。現時市區重建社區服務隊亦會為受市建局項目影響的有需要人士，包括長者提供協助，例如在搬遷後協助他們適應新社區及認識區內設施、與舊社區的鄰里聯繫等，但受私人重建計劃影響的長者會感到缺乏支援，而於該階段部分長者業主實仍有情緒支援及轉介服務的需要。

復修

- c. **繼續優化的復修支援服務：**現時為復修工程而設的支援服務及措施相當全面，市建局、房協、民政署及屋宇署已就復修提供多方面的支援。為提供更有效服務，各個機構亦互相協調所負責的支援服務範疇，同時亦加強樓宇復修的地區溝通及宣傳教育工作。就強制驗窗驗樓計劃，屋宇署、房協及市建局定時聯合舉辦簡介會，介紹支助內容及法定要求等有關事宜。就樓宇更新大行動，局方與相關機構亦不時制定優化措施，其中包括為仍未派發標書的大廈法團，引入一個新的承建商的招標安排，希望藉此減低圍標的風險，令業主能獲得合理的標價。然而，在籌備及監督維修工程的常見問題（例如圍標和工程質素欠佳等），部分居民期望有關方面能提供更多資訊，讓他們更能應對維修工程可能出現的問題，以便工程順利完成，減低不必要的爭執。有見及此，顧問認為有關方面可定期邀請已完成

復修工程的業主與正準備進行工程的業主分享經驗，交換心得和相關資料，使復修過程更為順利。

租戶

- d. **發放資訊的渠道不足及不集中：**現時不少有用的資訊都可以在互聯網上查閱，但區內的租戶（特別是新移民、長者居民）表示他們大都欠缺電腦知識而無法接觸有關資訊。除此之外，他們都擔心因市區更新影響原有生活，例如經濟方面，他們憂慮重建後的生活開支增加；亦擔心因重建搬遷後未能適應新社區生活。這些憂慮的成因往往是因為他們對現時區內社福機構的服務欠認識，不了解現時可提供予他們的支援措施。至於有關受市區重建影響的天台屋居民所關心的賠償安置問題，市建局已有一系列的措施，但受私人重建影響的天台戶則不會有相應的補償。在不明朗的情況下天台戶會感憂慮。一個較集中發放資訊的平台，可助轉介社福機構，在地區服務的組織亦可協助發放資訊給相關的服務對象。
- e. **租戶有困難尋找租住單位：**租戶包括較弱勢的新移民及少數族裔居民面對被業主逼遷，不再續租或被大幅度加租等問題，有關現象部分可能是由於區內重建漸趨頻繁，區內可供出租的舊樓單位相對減少。由於租戶的問題涉及租住單位的供求及業主出租物業意願等問題，提供給租戶的支援可能有限。
- f. **加強協助少數族裔居民接收資訊：**現時市區更新資訊或宣傳刊物沒有少數族裔語言翻譯本，由於語言不通，少數族裔居民一般不清楚有關市區更新及支援服務的資訊。由於他們大多是低收入家庭，在面對市區重建時遇到的居住及其他生活困難會較大，特別是在搬遷時因不明白租務文件語言而遇到租住困難，有較大可能需要相關機構提供傳譯或其他福利服務。為方便少數族裔居民使用服務，現時社署、和民政署等都有推行不同措施，如社署以少數族裔語言製備的主要服務小冊子/單張；民政署亦有支援服務輔助少數族裔人士融入社區，協助他們使用公共服務，並提供免費電話傳譯及視譯服務，例如「少數族裔人士支援服務中心」⁸，但中心不設於九龍城區內。再者，區內少數族裔居民一般不活躍於本地人的社區活動，對有關服務資訊普遍得知極少，有需要加強外展服務讓少數族裔居民認識相關服務。

⁸ 民政事務總署委聘非政府機構，為本港的少數族裔人士開設和營辦五間分別位於灣仔、油尖旺、觀塘、元朗及屯門的少數族裔人士支援服務中心及兩間位於深水埗和東涌的分中心，為全港的少數族裔人士提供融和活動、專設學習班、傳譯、輔導和轉介服務等。
於觀塘的少數族裔人士支援服務中心（香港基督教服務處－融匯）提供免費電話傳譯及視譯服務。詳情可瀏覽 <http://www.hkcs.org/gcb/cheer/cheer.html>。

V. 紓緩措施

V.1. 紓緩措施的具體方向

- V.1.1. 社會影響評估顧問於第一階段社會影響評估報告提出三大方向的紓緩措施包括：以「一站式資訊及支援中心」為基礎、推廣及發展現行支援服務及措施，以及連繫區內的組織及機構。對於這三大方向，區內持份者大多表示贊成。
- V.1.2. 綜合本報告第 III 章《社會組群的意見》的內容，顧問歸納出居民對「一站式中心」的期望，他們希望中心以主動的服務模式，提供可信賴的資訊、跨專業的諮詢服務及外展支援服務；另外，居民亦期望推廣和發展部分現行的支援服務和措施；他們同時建議可藉著「一站式中心」連結區內的組織及機構，包括一些活躍於個別社區內的社區中心和區議員。
- V.1.3. 另一方面，在第 IV 章中，顧問針對持份者的困難，檢視了現有與市區更新有關的支援服務及措施，歸納出不同組群在經歷市區更新過程中可能面對的服務空隙或服務需優化的方向，要點如下：

業主

- 資訊不足（私人重建項目）
- 加強長者搬遷後適應新環境的支援
- 繼續優化復修支援服務

租戶

- 發放資訊的渠道不足
- 租戶有困難尋找租住單位
- 加強協助少數族裔居民接收資訊

- V.1.4. 因應居民在市區更新過程可能遇到的問題，他們對紓緩措施的期望以及面對的服務空隙，顧問建議製備較全面的市區更新實用指南；以「一站式中心」為基礎；並連繫區內的組織及機構，建立一個有效的溝通網絡，為受影響的持份者提供支援服務。對於現行的支援服務及措施，顧問建議政府和局方可加強宣傳，並在有需要時考慮優化有關服務及措施。

V.2. 「市區更新實用指南」

- V.2.1. 社會上現時有不少有關市區更新的資訊，但由不同渠道發放，並不集中，一般市民仍然有困難得悉有關市區更新較全面的資訊及相關的支援計劃或服務，例如有關私人主

導重建的一般程序。為方便市民得悉有關資訊，幫助他們應對市區重建或復修的問題，並尋求所需支援服務，建議發展局在相關部門及機構協助下整合現有資訊編製成「市區更新實用指南」放置在民政署、市建局「市建一站通」資源中心/地區辦事處及相關的非政府機構供市民索取參閱。在進一步諮詢服務少數族裔的相關部門如社署、勞工署、房屋署及民政事務處的經驗後，「市區更新實用指南」內的一些資料亦可因應需要提供少數族裔語言翻譯本。

V.3. 一站式資訊及支援中心

V.3.1. 為了配合區內未來市區更新的發展，顧問建議在九龍城區設立一個具公信力、專業和較全面的「一站式中心」，使居民就重建及復修事宜，可更有效地查詢和獲得相關的服務，減少居民對市區更新計劃的憂慮及其在過程中所受到的社會影響。

V.3.2. 服務內容包括資訊提供及服務轉介：

a. 資訊提供：

「一站式中心」可以不同形式提供資訊服務，推廣市區更新的資訊，包括設立電話熱線、網上及中心櫃位服務解答有關市區更新的查詢；派發市區更新有關的資料包括上文提及的「市區更新實用指南」；舉辦宣傳及教育活動如社區講座、專題工作坊、小組聚會、分享會等，有關活動可聯繫地區組織以外展方式進行；以及提供場地作與市區更新相關的活動如會議等用途。

b. 服務轉介：

由於市區更新的各項支援服務由不同政府部門或機構提供，「一站式中心」有需要按個別持分者的需要，有效地轉介他們至有關政府部門或機構跟進，提供所需的市區重建或復修支援服務。為了有效地把個案轉介至相關政府部門或區內機構跟進，建議「一站式中心」須主動聯繫在區內服務的政府部門及機構，並建立廣泛而緊密的地區溝通網絡及協作關係；同時亦可藉此建立有效的宣傳渠道，深入社區宣傳「一站式中心」的服務及資訊。主要溝通的政府機構包括發展局、民政署及九龍城民政事務處、社署等，並與區內社會服務機構建立溝通及宣傳網絡，亦可透過九龍城民政事務處與區議會或其他相關地區團體建立關係。

V.3.3. 營運機構

V.3.3.1. 由於居民普遍期望未來的「一站式中心」能具有高度公信力，以保障他們在複雜的市區更新過程中的權益和利益，因此顧問建議「一站式中心」應該由公營機構負責營運，以確保中心的運作與居民的利益沒有衝突。顧問綜合各方的意見及實際情況考慮，認為市建局是較合適的營運機構，當中的考慮因素包括：

a. 可提供具公信力的資訊：由於市建局為政府的法定組織，過去都獲得市民普遍信任。顧問相信本區居民對市建局所發放的資訊有較高的信任度。

- b. **具專業知識及相關服務的營運經驗：**市區更新為市建局的核心業務，因此，它較其他部門和組織熟悉市區更新不同工作範疇，具備有關的專業知識。而市建局即將於 2015 年擴展其樓宇復修支援服務範圍至全港，且具籌辦及營運「市建一站通」的經驗，所以在現有基礎上擴展服務能較快落實，顧問建議的「一站式中心」，同時亦可減少服務重疊的問題，更能有效運用資源針對市區更新問題支援區內居民。
- c. **具完善的社區網絡，提供多專業的諮詢服務：**市建局營運的另一優點是能夠更容易聯繫其他相關的政府部門及機構，以提供相關資訊及轉介服務。居民一直期望「一站式中心」提供全面而具專業性的市區更新資訊，顧問相信市建局可以藉其完善的社區網絡達成此目標。
- d. **逐步轉向主動的服務模式：**在諮詢過程中，有持分者表示市建局的工作模式較被動。顧問針對此意見，進行資料搜集及諮詢，得知市建局的服務已逐步轉向較主動模式。近年，市建局亦一直與區議會、地區組織、專業團體等非政府機構廣泛合作，積極推動社區參與計劃。顧問相信市建局可以利用各種方法，主動為有需要人士提供服務，並使服務更具人性化。

V.3.3.2. 鑒於市建局在《市區重建局條例》的職權範圍，該局不適宜就私人重建發展提供任何意見。不過，可建議由市建局營運的「一站式中心」協助發放有關私人重建的一般資訊，並藉着與其他在區內服務的政府部門及機構聯繫，協助受私人重建影響的居民面對問題及尋找適當的支援渠道。「一站式中心」的營運模式，包括具體服務內容在將來可詳細安排。

V.4. 推廣及優化現有的支援服務及措施

推廣現有支援服務及措施

- V.4.1. 顧問在評估的過程中，發現受影響的地區持份者對市區更新支援服務及措施（見第 IV 章, 第 IV.2. 節）的認識不足。顧問建議政府及局方因應持份者的需要，加強推廣上述的支援服務及措施，使它們更有效紓緩持份者因市區更新而受到的社會影響。
- V.4.2. 有見區內租戶特別是少數族裔居民及新移民面對市區重建的問題，民政署可因應九龍城區的需要，在區內推行少數族裔及內地新來港人士的外展服務—「大使計劃」¹，在服務一些不活躍或較難接觸的住戶時可介紹「一站式中心」及其他社區福利服務，也可考慮為居民進行的「需要評估」時加入與市區更新有關的元素，從而了解居民的需要，轉介個案至合適的政府部門或機構。

¹ 大使計劃：政府委託兩間非政府機構（香港國際社會服務社及新家園協會）分別為少數族裔及內地新來港定居人士提供外展服務。安排背景和經驗相似的過來人擔任大使，透過家訪或街訪主動接觸少數族裔及內地新來港定居人士，並舉辦展覽及講座，向他們介紹政府提供的服務，並在有需要時轉介他們到有關的政府部門接受跟進服務。詳情可瀏覽 http://www.had.gov.hk/tc/public_services/services_for_new_arrivals_from_the_mainland/ambassador.htm。

- V.4.3. 就受重建影響而尋找租住單位有困難的租戶，長遠解決低收入居民租住問題的方法是提供更多公共租住房屋。在過渡期間，就市建局的項目，受影響的租戶可透過市區重建社區服務隊協助尋找合適私人樓宇單位搬遷；而受私人重建項目影響的租戶，有關部門或福利機構會應求助租戶的需要提供協助。再者，社企「要有光」的「光房」計劃²亦可讓業主透過社企把單位租給有迫切住屋困難的弱勢社群。

優化現行的支援措施

- V.4.4. 現時政府及市建局推行各項與市區更新有關的支援先導計劃³，在先導階段亦已頗見成效，有關機構亦會適時檢討計劃，並因應實際情況作出調整，使這些措施更有效紓緩市區更新對持份者的影響。

² 「光房」計劃由社企「要有光」推行，目的是協助業主更靈活地處理他們的物業，把單位租給有迫切住屋困難的弱勢社群，為他們提供居所，詳情可瀏覽 <http://www.lightbe.hk/scheme.html>。

³ 先導計劃包括：市建局的「樓換樓」先導計劃、「需求主導重建項目」先導計劃及「市區重建中介服務」先導計劃；發展局的「支援長者業主外展服務」先導計劃及《土地（為重新發展而強制售賣）條例》調解先導計劃。

VI. 結語

- VI.1. 在九龍城市區更新計劃第一階段社會影響評估的基礎上，顧問於第二階段的評估利用聚焦小組、諮詢訪談及公眾參與問卷等方法，針對各持份者群組的困難，探討適切及可行的紓緩措施；並按更新建議的改動，更新第一階段的評估結果。
- VI.2. 結合各方面的資料及分析，結果顯示區內的不同群組在市區更新過程中面對的困難，並不是可以完全依靠現有制度下的與市區更新有關的支援服務及措施處理。持份者大多支持顧問提出的三大紓緩措施方向，他們期望可以透過「一站式中心」，連繫區內的組織及機構，並且推廣及擴展現行支援服務及措施，更適切地紓緩因市區更新對各持份者帶來的社會影響。
- VI.3. 因此，顧問就着與不同政府部門及機構的面談訪問內容，並且透過整理其他途徑搜集到的資料，檢視現有制度下與市更新有關的支援服務及措施，從而了解現有服務及措施不足之處，修訂和深化紓緩措施的建議，協助規劃顧問訂定市區更新計劃定稿，減低日後的市區更新項目對不同組群，特別是針對弱勢社群的社會影響。
- VI.4. 顧問在完成第二階段評估後，會把研究成果輯錄成最終報告，供諮詢平台通過。

附錄

附錄一．聚焦小組討論指引

九龍城市區更新社會影響評估 聚焦小組 (長者、業主、租戶、新移民)

流程：

	內容	時間 (分鐘)
1.	歡迎、簡介聚焦小組目的及彼此認識	5
2.	簽訂聚焦小組同意書及填寫簡單問卷 (附錄一：聚焦小組問卷；此問卷節錄自第一階段問卷，故曾填答那問卷的參加者不需再次填寫)	20
3.	簡介九龍城市區更新初稿 (以地圖顯示)及第一階段社會影響評估結果 (附錄一：紓援措施建議簡表)	15
4.	討論紓援措施的建議 <div style="border: 2px solid orange; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px 0;"><ol style="list-style-type: none">1. 您是否認同以下的紓援措施方向？2. 請就三個階段 - 「更新工程前」、「進行時」及「工程後」提出的具體建議。</div> <ol style="list-style-type: none">a) 「一站式資訊及支援中心」：您認為它可以哪些服務？請就服務的內涵、時間及地點提供建議。b) 「推廣現有政策及發展現行的支援計劃」：您認為甚麼是理想的方法/渠道去傳遞市區更新的資訊及推廣服務？c) 「連繫區內的組織及機構」：我們需要連結哪些組織或機構，以為您們提供適時的協助？d) 您有其他具九龍城特色的紓援措施建議嗎？	50
		共 90 分鐘

聚焦小組問卷
《九龍城市區更新計劃社會影響評估》搜集背景資料問卷

1. 您現在的住址是(只需註明街道和街號): _____道/街 _____號
2. 性別: 男 女
3. 您的年齡是: _____ 歲
4. 請問您在本區住了多久? _____年
5. 請問您的最高教育水平是:
小學或以下 初中(中一至中三) 高中(中四至中六/七)
工專 大學或以上
6. 請問您在哪一年來港定居呢? 請註明: _____年
7. 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:

8. 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
9. 您居住的單位是:
租的 買的(已供滿) 買的(未供滿) 親戚/朋友的 其他:

出租物業 自住物業
10. **如果您居住的單位是租的**, 您在本區有否擁有物業? 有 沒有
11. 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
12. 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: _____
13. 請問總共有多少位 6-18 歲的家庭成員與您同住? _____
14. 請問您有多少位直系親屬居於九龍城區? _____
15. 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: _____

16. 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：_____
17. 如果您有工作，您是否在九龍城區工作？
- 是 否
18. 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：_____
19. 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
20. 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
21. 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
22. 您的婚姻是：
- 已婚／同居
 - 未婚
 - 離婚／分居
 - 喪偶

**聚焦小組討論文件
紓援措施建議簡表**

紓援措施的三個構思方向：

- 1) 以一站式資訊及支援中心為基礎
- 2) 推廣現有政策及發展現行的支援計劃
- 3) 連繫區內的組織及機構

受影響的組群	潛在困難	建議的紓援措施
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
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援措施建議，均適用於長者居民 • 協助遷居的長者適應新環境

受影響的組群	潛在困難	建議的紓緩措施
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

附錄二. 第二階段社會影響評估問卷

九龍城市區更新計劃簡佈會 第二階段社會影響評估 - 意見收集

機構：_____

聯絡人：_____

電話：_____

電郵：_____

請盡量於簡介會內填寫此「意見收集表」，並於會內交予社會影響評估顧問。如需要更多時間填寫，貴機構可選擇以電郵 wingcho@cityu.edu.hk / kychan249@cityu.edu.hk / SoCIA.Cecilia@cityu.edu.hk 方式交回。如有任何意見或查詢，請致電 3442-8134 與社會影響評估研究總監何榮宗博士聯絡。

1. 您認為「一站式支援及資訊中心」就受市區更新影響的業主、租戶、商戶、少數族裔、新移民、家長及青少年等應提供甚麼具體服務？請就中心的運作模式，如開放時間、地點等提供具體建議。
2. 您認為甚麼是理想的方法/渠道去推廣現有有關市區更新的資訊及協助？
3. 請建議一些方法連繫區內的組織及機構。
4. 請就九龍城的社區特色及需要，建議其他紓援措施以協助推行市區發展及減低更新工程對居民及商戶的影響。
5. 其他意見或感想：

**《九龍城市區更新計劃》
第二階段公眾參與
社會影響評估問卷**

香港城市大學應用社會科學系現正就《九龍城市區更新計劃》進行第二階段的社會影響評估。本問卷旨在收集區內持份者對市區更新建議的想法。您的寶貴意見將有助制定紓緩措施建議。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！

1. 您同意以下針對九龍城市區更新的紓緩措施方向嗎？

紓緩措施方向	非常不同意	不同意	一般	同意	非常同意	沒有意見/ 不知道
a. 設立「一站式支援及資訊中心」	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. 推廣現有政策及發展現行的支援計劃	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. 連繫區內的組織及機構	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. 您認為「一站式支援及資訊中心」應向受市區更新影響的業主、租戶、商戶、少數族裔、新移民、家長及青少年等提供甚麼具體服務？請就中心的運作模式，如開放時間、地點等提供具體建議。

3. 您認為如何推廣現有政策（例如出租住宅物業長者業主體恤津貼）及發展現行的支援計劃（例如市區重建社區服務隊）？

4. 您認為九龍城市區更新的工作應連繫哪些機構及組織 (如社福機構、區議員)以協助受影響人士? 如何協助?

--

5. 其他對紓援措施的意見:

--

6. 您現時的居所位於:

- 九龍城區內: _____ 道/街 _____ 號
 九龍城以外的其他地區 (非九龍城居民不用填答以下問題)

7. 請問您在本區住了多久? _____ 年

8. 您的居民身份是:

- 租戶 自住業主 出租業主 其他: _____

9. 在是次活動前, 您曾否參與其他九龍城市區更新計劃公眾參與活動的公眾論壇或聚焦小組?

- 有 否

如若您期望取得九龍城市區更新計劃的進一步資訊, 請提供聯絡資料:

姓名(中文):	姓名(英文):
所屬機構/單位:	電話:
傳真:	電郵地址:

《Urban Renewal Plan for Kowloon City》
Second Stage Public Engagement
Social Impact Assessment Questionnaire

The Department of Applied Social Studies of City University of Hong Kong is now conducting the Second Stage Social Impact Assessment for the Urban Renewal Plan for Kowloon City. This questionnaire aims to collect opinions from community stakeholders on the Draft Urban Renewal Plan. Your written ideas will be of benefit to the formulation of mitigation measures. All information collected will be kept confidential and used strictly for research purpose. Thank you!

1. Do you agree with the below proposed directions of mitigation measures?

Directions guiding the development of Mitigation Measures	Strongly Disagree	Disagree	Neutral	Agree	Strongly Agree	No Comment/ Not sure
a. Set up a “One-Stop Support and Information Centre”	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Promote the policies concerning urban renewal and further develop the existing support services	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Establish liaison among groups and organizations in the community	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. What services do you suggest the One-Stop Support and Information Centre to provide for home owners, tenants, businesses, ethnic minorities, new arrivals, parents and youths affected by urban renewal? Please suggest some concrete ideas on its operation, e.g. operation hours and location.

3. From your opinions, what are the effective approaches to promote the urban renewal-related policies, e.g. Elderly Domestic Owner-Landlords Compassionate Allowance? How can the existing support services be further developed, e.g. urban renewal social service teams?

4. Which groups and organizations (e.g. NGOs and district councillors) should be included in the service network concerning urban renewal in Kowloon City? How can they assist the affected community members?

--

5. Other opinions on mitigation measures:

--

6. Where do you live now?

- Kowloon City District: _____ (Street name) _____ (Street number)
 Areas other than Kowloon City (Below questions are for people living in Kowloon City District only)

7. How long have you lived in Kowloon City District: _____ years

8. Which of the below best describe you?

- Tenant Owner-occupier Owners of tenanted flat

Others: _____

9. Before this event, have you ever participated in any public forum or focus group organized by the Public Engagement Consultant of Urban Renewal Plan for Kowloon City?

- Yes No

If you wish to obtain further information concerning the Urban Renewal Plan for Kowloon City, please provide your contact information:

Name:	
Organization/ unit :	Phone no.:
Fax no.:	Email address:

附錄三．第二階段社會影響評估聚焦小組參與者的主要意見

A. 業主的意見

1. 參與的業主都關注重建時間表。此外，面對重建的可能性，參與業主的憂慮包括：
 - a. 土瓜灣北及土瓜灣中的居民對彼此的信任程度低，亦對落實重建的信心也不高，故當中熱心的業主難以以居民組織的身份推動及組織其他居民。
 - b. 區內的業權分散，要取得足夠的業權已經相當困難。加上部分單位用作出租或已空置多年，難以聯絡其業主，大大阻礙了區內的重建步伐。
 - c. 業主難以明白專業及艱澀的法律條文。
 - d. 區內業主大多都負擔不起因重建而帶來的費用，如律師費及物業估價費用等。
 - e. 部分區內業主得悉重建快將臨近。由於自住業主的補助金較出租單位的租金高，在權衡利益下，他們寧可空置單位，也都不願出租。與此同時，由於重建建議沒有具體的時間表，他們亦為損失租金收入感到可惜。

「一站式資訊及支援中心」

2. 參與的業主住戶一致同意設立「一站式資訊及支援中心」（「一站式中心」），並希望「一站式中心」能夠盡快成立。「一站式中心」需要接近受影響的居民。在建立的初期，「一站式中心」需要取得居民的信任。
3. 居民建議「一站式中心」的服務範圍包括：
 - a. 服務區內所有受重建計劃(包括市區重建局(市建局)主導的重建計劃及私人發展商主導的重建計劃)影響的市民；
 - b. 在私人發展商主導的重建計劃中，協助組織業主與發展商/中介公司協商收購事宜；
 - c. 以第三者的身份協助組織業主，以解決信任度低及對落實重建希望不大等問題；
 - d. 向業主提供免費法律諮詢服務，安排義務律師協助居民了解法律條文；
 - e. 當收購事宜發展成熟時，可以轉介居民至收費的法律服務；
 - f. 提供物業估價服務；及
 - g. 協助業主申請維修資助。

「推廣現有政策及發展現行的支援計劃」

4. 由於有關重建及維修的計劃不斷優化，故參與的業主認為市建局需要加強向業主宣傳及介紹現有支援計劃/服務。同時，部分居民對認識重建的主動性不足，

政府需要主動接觸他們，以傳遞相關訊息。在介紹這些計劃的時候，政府需要參與其中，加強居民對資訊可靠性的信心。

「連繫區內的組織及機構」

5. 業主會就重建事宜連繫社會福利機構、區議員及民政事務處。

B. 租戶及新移民的意見

1. 面對重建的可能，租戶及新移民最擔心的是失去住處，有部分更表示考慮到政府總部抗議。總括而言，租戶及新移民的憂慮包括：
 - a. 愈來愈多業主因擔心失去自住業主的補助金，寧願選擇空置房屋亦不願出租單位，結果令區內出租單位的供應量愈來愈少，租金亦因而提高。
 - b. 部分業主採用不斷加租的方法，迫使租戶及新移民因不能負擔租金而自動離開。
 - c. 不但一般業主不願出租房屋，一些擁有該區單位的地產商也停止出租單位。
 - d. 為了同時賺取租金及自住業主的補助金，部分業主向租客提出條款，要求他們假裝業主的朋友。這做法無法保障租客的權益。
 - e. 根據區內的重建經驗，受影響的居民多遷往十三街居住。假如拆掉十三街，居民便失去這選擇。

「一站式資訊及支援中心」

2. 聚焦小組的參與者不反對設立「一站式中心」，但坦言「一站式中心」對業主的幫助多於租客。因此，他們對「一站式中心」的運作並沒有具體的建議。

「推廣現有政策及發展現行的支援計劃」

3. 參與者對現有政策及支援計劃的認知不足，例如他們從未聽聞出租住宅物業的長者業主可獲體恤津貼。
4. 就出租住宅物業長者業主体恤津貼的實用性及推廣方法，參與者表示由於他們須透過地產商才能接觸業主，所以他們無法知道業主是否長者，亦不能直接向業主介紹此措施。有見及此，他們建議政府應多作宣傳，讓長者業主知道自己不會因出租單位而失去大量補助金，令他們樂意出租單位。

「連繫區內的組織及機構」

5. 明愛九龍社區中心(簡稱「明愛」)現時有數個租客小組，共約有 20 人。他們每月有 2-3 次的聚會，主要集中討論市區更新政策、十三街的租客賠償問題及區內租客的困難等主題。他們並會與租客關注組保持緊密聯繫。

6. 有參與者表示區議員在市區更新事宜上，沒有為他們提供實質協助。

C. 長者居民的意見

1. 參與的長者皆為居住於區內的業主或租戶，他們都關注以上業主及租客所提及的問題。除此以外，長者居民的其他憂慮包括：
 - a. 有些發展商會利用不實的方法誘騙長者業主出售物業；
 - b. 長者們的經濟能力有限，故擔心未能應付因重建而帶來的額外開資（例如：有發展商曾建議用翔龍灣的單位交換原有單位，但長者業主因高昂的管理費及差餉貴等原因而不願成交）；
 - c. 搬遷初期，他們或會不適應新的住居環境。

「一站式資訊及支援中心」

2. 參與者贊成設立「一站式中心」，並建議「一站式中心」的服務範圍包括：
 - a. 協助理解重建條款以減少長者被騙的可能性，並分析各重建建議的利弊；
 - b. 建議「一站式中心」須列出清晰的求助方法及聯絡資料，令居民可在短時間內得到協助，並提供設有留言服務的市區更新查詢熱線；
 - c. 發揮溝通橋樑的角色，成為居民溝通平台，協助他們商討重建買賣價錢及條款，解決業主對售價的分歧；
 - d. 期望能獲取經濟上的協助；及
 - e. 長者及居民提供聚腳的地方，以維繫區內網絡，並令他們認識更多區內人士。

「推廣現有政策及發展現行的支援計劃」

3. 受訪長者贊成加強推廣現有政策及發展現行的支援計劃。

「連繫區內的組織及機構」

4. 就市區更新事宜，受訪的長者會多聯繫當區區議員。

D. 少數族裔居民的意見

1. 透過是次聚焦小組，參與者再次表達他們對重建的憂慮。他們最擔心的是原區安置/搬遷的問題。由於他們多想住在工作和宗教活動地點(該區附近有清真寺)的附近，所以很希望可以獲得原區安置/搬遷的安排(少數族裔居民可以接受的安置/搬遷地區包括：牛頭角、秀茂坪及將軍澳。)他們表示若新界區設有大型清真寺(現時設於尖沙咀)，那將會是他們遷至新界的一個推動力。除了地方因素，少數族裔亦擔心昂貴租金等問題。
2. 少數族裔受訪者對於第一階段社會影響評估報告所提出的所有紓緩措施，特別是針對租戶和少數族裔的措施都表示同意。

「一站式資訊及支援中心」

3. 參與者特別同意於區內設立「一站式中心」，為此更進一步提出以下具體意見：
 - a. 「一站式中心」的開放時間應延長至下午 6 時後，以便上班人士可在下班後前往「一站式中心」進行諮詢；
 - b. 「一站式中心」的選址應靠近他們的住處；
 - c. 「一站式中心」應設有各族裔語言的翻譯服務，例如烏都語 Urdu(巴裔居民)及旁遮普語 Punjabi(印裔居民)。「一站式中心」亦應安排能操少數族裔語言的職員，理解居民的需要和查詢。「一站式中心」的所有文件和單張應設有少數族裔語言的譯本，好讓他們了解社區資訊和自身的權益；
 - d. 「一站式中心」需有中英版本的租約及相關法例文件；
 - e. 「一站式中心」應需提供有關各區學童教育及成人就業的資訊，以協助他們安排日後的搬遷計劃；
 - f. 建議設立電話查詢熱線，以助他們掌握本區的更新計劃及進度。

「推廣現有政策及發展現行的支援計劃」

4. 兩次聚焦小組的參與者都對推廣現有政策及發展現行的支援計劃表示歡迎，因為他們對這些資料一無所知。

「連繫區內的組織及機構」

5. 參與者均表示對區內及區外社區組織的認知非常少。其中一名受訪者更表示若非有同鄉於當日早上提及是次少數族裔聚焦小組，他也不會知道有為他們服務的社區服務中心(明愛)。
6. 他們對著力協助少數族群的少數族裔人士支援服務中心沒有認識。
7. 參與者認為要有效聯繫他們，除了在寺院(如：清真寺、錫克寺)發放市區更新信息外，亦建議有關部門到區內各售賣少數族裔食品的店舖作宣傳。

E. 天台屋居民的意見

1. 天台屋業主及租戶對重建的期望不甚一致。對於業主來說，由於天台屋乃僭建物而不是合法的物業，故在重建時得到的保障較少。在市建局主導的項目中，他們或許可得到恩恤補助，但在私人發展商的收購項目中，他們往往不獲賠償。沒有賠償，他們便難以另覓居所，故此他們多擔心住處的問題。同時，部分業主因不願繳交公屋租金而選擇居住於破爛的天台屋。
2. 對天台屋的租客來說，最理想的安排是由市建局主導重建，並能夠安排他們入住公屋。假若他們因未符合申請公屋的資格而不獲安置，會令他們對重建工程的反應較負面。現時有些天台屋業主沒有跟租戶簽訂正式的租契，亦有些在約

滿後不願作書面的正式續租手續，因此租客認為自己的保障較業主更少。面對因重建而帶來的種種困難，部分天台屋居民抱著逃避的心態，不願多想或多討論市區更新的事宜。

F. 汽車維修業的意見

1. 顧問於 2012 年 11 月 27 日及 29 日舉辦了兩次聚焦小組，對象是區內的汽車維修業商戶。
2. 顧問就汽車維修業商戶在市區更新的影響下的安置問題，建議設立多層的汽車維修城，而聚焦小組內容主要就此進行討論，他們的意見包括：
 - a. 參與者最希望可以原區安置，但假若無法實現，他們仍希望搬遷至九龍區內的其他地點，如西九龍、九龍城、土瓜灣及九龍灣等。他們亦提出搬遷至啟德及機電工程署舊址的建議。其他可以接受的地點包括：觀塘、荃灣及葵涌區。至於新界區例如元朗，因地點較偏遠，所以會帶來很多不便，包括：
 - i. 客人會因距離原區太遠而不願長途跋涉前來光顧，令客源流失；
 - ii. 因商戶距離市區太遠，所以要設有接送車輛服務，但對於十三街這些小規模的商戶而言，人手安排會出現問題；
 - iii. 即使住在九龍的客人願意到新界光顧，但由於接送車或試車時的路途遙遠，中途易生意外，車行都不願冒險；
 - iv. 交通費支出，如：過海隧道費，會令營運成本大大上升；
 - v. 有些如大圍雖然交通尚算便利，但附近欠缺零件及維修材料等相關店舖，應而要前往更遠的地方購買材料，以致成本提高，對業界做成不便。
 - b. 對於汽車維修城的設計，參與者認為最關鍵是如何運載車輛上落(例如升降台或斜路)，他們建議所有大型車輛維修商戶都應集中於維修城的低層。
 - c. 參與者都希望把不同類型的汽車維修例如噴油、燒焊及維修零件等都分層經營。噴油商戶因需較潔淨的環境而宜設於較高層。輪呔商戶表示他們需要提供快速的服務，而且旅遊巴體積過大而不適宜上樓，所以他們需要在地舖經營。
 - d. 店舖設計方面，參與者普遍希望鋪位可以用容納 2-3 個車位、樓底至少有 18 尺高、並在單位兩側設有大門，方便出入、其中一位參與者則希望每戶佔地約一千呎，並希望鋪位可以容納 4 個車位及樓高至少有 15 呎。
 - e. 參與者普遍期望政府對汽車城的安全配套作出規範，如必須配有通風系統、防火系統等等。他們亦指出因為小規模商戶沒有經濟能力負擔，所以要求應在興建多層汽車城時預先安裝配備，令他們不用投放大量資金。

- f. 租金方面，參與者指出若在市區興建汽車城，合理的月租應該是二萬元；若非處於市區，租金則宜稍降。此外，位於較高層數的單位的租金亦應比低層數的便宜，以彌補不便之處。

G. 殯儀相關行業的意見

1. 顧問於 2012 年 11 月 26 日與區內的殯儀業商戶進行了一次聚焦小組，了解現時業界於區內的經營情況及他們對市區更新及其紓緩措施的期望。參與者的意見包括：
 - a. 參與者均明白殯儀業對區內居民造成滋擾，例如：有居民指「打齋」會構成噪音，但他們解釋「打齋」實為行業不可缺少的業務；又有指在街上化寶會令空氣污濁，但在街上燒冥鏹的多是死者家屬，業界難以阻止；而長生店內存放大量骨灰龕，是因為現時社會一直存在骨灰龕位不足的問題，所以才被迫放於店內等等。參與者對以上情況都感無奈，並表示目前根本沒有決解方法。
 - b. 參與者均表示若日後殯儀館遷離紅磡區或九龍城區，不少區內的殯儀同業亦都會隨之搬離該區。
 - c. 參與者亦指出業界在區內面對不少限制，例如現時要申請新的殯儀業經營牌照相當困難，一旦受到區議會和居民的反對就會難以開業。即使得到經營牌照，新開設的長生店都會受到很多條例規管，例如：「殯儀」二字不可出現在店鋪招牌上；店內亦不可陳列或放置棺木等。因此，參與者表示現時開新店不是一件容易的事。
 - d. 參與者期望在市區更新過程中，可採取下列兩項措施，以紓緩業界與居民間的矛盾：
 - i. 於世界殯儀館後的空地設置備有廢氣處理設備的中央化寶爐，以朝九晚五，年終無休的形式運作，以減少居民和商戶因化寶爐而產生的衝突；
 - ii. 於區內合適的地點（如暢運南天橋底）設置一個有三十至四十個專門停泊靈車的咪錶位，因而有效地改善現時因停泊靈車所引起的外觀和交通擠塞問題。

附錄四. 公眾參與活動參與者對紓緩措施的意見

1 紓緩措施的三大方向

1.1 公眾參與活動的大部份參與者對顧問提出的三大紓緩措施方向都表示支持，並特別贊成設立「一站式資訊及支援中心」（「一站式中心」），認為「一站式中心」可以為居民提供市區更新資訊，建議「一站式中心」應主動接觸及協助居民，為區內的弱勢社群提供支援服務，亦有參與者就「一站式中心」的服務內容和地點安排提出意見。另外，部分居民對推廣現有政策及支援計劃和連繫區內組織及機構兩大方向亦表達其見解。有關意見詳情如下：

2 「一站式資訊及支援中心」

2.1 對於設立「一站式中心」，大部份參與者都表示贊成，認為方案可取。有一位參與者則認為「一站式中心」效用不大，如參考大角咀的市區重建局(市建局)「市建一站通」資源中心做法，效果會成疑。

2.2 贊成的意見中有提及設立「一站式中心」的好處或對「一站式中心」的期望，內容包括：協助居民面對私人發展商進行收購產生的問題、讓居民瞭解他們在面對收購時的權益及讓長者可在這處取到有關資訊及協助。

2.3 有關「一站式中心」的服務詳情，參與者亦提出了多項意見，包括：

- a. 「一站式中心」應先行以流動中心的形式提供服務，並主動接觸及協助居民、，主動傳遞有關市區更新的資訊、提供如建築或裝修方面的專業諮詢服務及提供上樓情況的服務，要不差於原區環境，由開始跟進至新居要有一年左右。
- b. 「一站式中心」應發揮資訊提供、情緒支援，組織街坊，提供實際支援的作用。
- c. 於醞釀重建/維修、搬遷、入伙及完成維修的整個過程中提供支援及鼓勵，並推動互助精神。
- d. 「一站式中心」須採取外展工作模式，於區內不同地點設置辦公地方，方便街坊與「一站式中心」聯絡。居民亦指出現時市區重建社區服務隊未有向市建局項目外受重建影響的居民提供協助，建議擴大「一站式中心」的服務範圍，例如安排外展社工提供更多與市區更新有關的資訊。
- e. 部分參與聚焦小組的人士支持盡快設立「一站式中心」，希望可以用簡單的字眼發放關於重建、復修及市區更新的最新資訊、並向公眾解釋擬定賠

償的方法、解答居民問題、協助當區長者、少數族裔及租戶等持份者的需要。

- f. 「一站式中心」可成為居民舉辦會議的場地。
- g. 不少參加者支持設立「一站式中心」，並指現時市區重建社區服務隊未有向市建局項目外受重建影響的居民提供協助，建議能提供更廣泛的服務。他們亦擔心若由市區重建基金撥款營運，其服務範圍將受限制。
- h. 有參與者表示，當局可考慮由區議員牽頭收集居民就開設「一站式中心」的意見。不過有人卻擔心，盡管區議員願意提供協助，也會構成利益衝突的嫌疑。有出席人士表示建議由區議員牽頭盡快成立「一站式中心」，聯絡區內的非政府機構合作。有出席的區議員表示願意配合，但亦擔心未能得到街坊信任。
- i. 有參與者詢問社會影響評估顧問如何處理區內少數族裔的需要，推廣多元共融，並建議九龍城市區更新地區諮詢平台參考新加坡的經驗，將少數族裔集中的地區打造成特色區域。
- j. 有參與者期望社會影響評估顧問能藉著紅磡診所將遷往庇利街政府大樓的契機，於該處設立「一站式中心」，另有意見認為「一站式中心」的服務需要顧及長者及殘疾人士。
- k. 由政府聘請或邀請專業人士自願式提供如建築或裝修方面的意見，為受影響市民解答相關問題。
- l. 「一站式中心」的開放時間應延至晚上（如晚上十時半），並在星期日也應開放，提供找尋房屋、買家賣家資料，和情緒支援。亦應與市民個別會面了解需要。
- m. 應對不同國籍和階段一視同仁，同一時間得到資訊，並應提供中英文的通告。同時「一站式中心」應設立一條星期一至日運作、不設午膳休息的中英文電話查詢熱線。「一站式中心」可暫借差館里政府診所土地作服務熱線的辦公室。
- n. 贊成設立「一站式中心」，並應該放置過往收購項目的藍本讓市民參考、召集區議員去解答市民關於重建的問題、委派職員進行家訪及將「一站式中心」的開放時間定為十二小時，方便市民作出查詢。
- o. 為長者和少數族裔人士安排有效的溝通橋樑，減少對他們生活的影響。

3 「推廣現有政策及支援計劃」

- 3.1 有參與者表示對現時的政策不太理解，亦有意見指現時的政策有不足之處，因此建議有關組織可以透過不同途徑推廣及發展現有政策和支援計劃，有關意見如下：

推廣及發展現有政策

- a. 有參與者認為市建局現時的賠償政策會令業主將單位放租的意慾減低，間接令區內租金上升，損害租客的權益。有參與者表示市建局的賠償政策並不公平，希望出租物業業主能獲得與自住物業業主相同的賠償。
- b. 有意見指居民並不了解市建局現時向長者業主派發的津貼及特惠補償金的政策。
- c. 有參與者認為發展商常藉詞剝奪舊樓業主的權益，認為市建局應擴大「樓換樓」計劃的服務範圍，並參考大坑上林（前麗星樓）的重建計劃，增加透明度。
- d. 有意見指出居民最關心的是賠償金額及其計算方法，而非小區重建後的規劃。另有意見要求當局原區安置受重建影響的居民，讓他們可以享受重建後的成果。
- e. 有意見指出發展商在重建收購時要求業主簽署保密協議，令小業主不能共同協商賠償金額的事宜。
- f. 有意見指現時土地(為重新發展而強制售賣)條例未能保障小業主的財產。
- g. 有參與者表示現時市區更新信託基金委任的市區重建社區服務隊只向受市建局項目影響的居民提供服務，建議同時向受私人重建項目影響的居民提供有關服務。
- h. 成立熱線及由政府跟進可有效連繫區內的組織及機構，讓受重建及復修影響的持份者亦可在面對困難時向區內組織及機構求助。
- i. 認為政府應提供真人電話熱線解答居民法律或搬遷問題，為區內商戶提供經濟援助，讓他們可以於同區繼續經營。
- j. 有參與者表示居民普遍不認識強制售賣的法例及程序，希望政府協助小業主。
- k. 有與會者認為市建局可成立專責部門或安排專業人士協助居民處理與重建有關的事宜，以保障居民的權益

推廣途徑

- a. 多擺放街站，並與社區中心合作。
- b. 於各區，尤其在重建區域設立簡單的資訊站，推廣資訊給非政府組織。
- c. 希望有公開活動教育市民重建須知，並安排市建局、屋宇署、消防局等機構代表到場解釋。
- d. 應加大電視和電台宣傳力量，製作電視特輯。可採用主動式的「家訪」形式，諮詢受影響持份者的困難和需要，並與社工和議員合作。
- e. 多利用網頁、探訪學校、資助活動去發放資訊。
- f. 在地區展示海報，派發通告給每住戶，在商店廣泛宣傳，設立地區報紙和網上平台。

- g. 可以用其他方式來推廣，如：電話、於「一站式中心」舉辦展覽、簡介會、答問大會、電視特備節目來為該區和全港市民提供和更新資訊。
- h. 在報紙和電視台作廣告宣傳及和區議會一起宣傳，印單張太落後。認為應由區議會或九龍城區議員協調重建工作。
- i. 有參與者贊成建議的社會影響紓緩措施，建議諮詢平台有關社會影響評估的經驗向公眾推廣，使公眾明白政府的服務，照顧弱勢社群。

4 「連繫區內組織及機構」

4.1 參與者大多贊成連繫區內組織及機構，以更有效地協助受影響居民，有關意見如下：

- a. 連繫區內非政府機構，請其協助，將有關資訊傳送至其網絡內的人士及服務使用者。設立跨機構的聯席會議，加強相互間協調，持份者有困難時，可透過「一站式中心」轉介至有關機構。多諮詢市民意見，並積極回應。
- b. 政府人士多到區內接觸市民。
- c. 多用社區中心。
- d. 聯絡本區慈善機構、長者福利中心、地區議員、民政事務處為召集區內人士作義工隊作溝通橋樑。定期舉行會議檢討項目。

附錄五. 現有針對市區重建和樓宇復修的支援服務及措施¹

1. 市區重建

市區重建局推動的與市區重建有關的先導計劃

(a) 需求主導重建項目（先導計劃）（市區重建局）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none">市區重建局（市建局）回應業主自發的需求主導重建計劃，以協助舊區更新。
計劃原則	<ul style="list-style-type: none">重建項目將會根據《市區重建局條例》(第 563 章)實施。市建局的收購物業及安置準則（見 1.2 章），將適用於需求主導重建項目的先導計劃。
申請資格	<ul style="list-style-type: none">每一份申請內的申請業主須共同擁有申請地盤內有關各地段不少於 67%不分割份數業權²。若申請地盤內有任何單一業主在某一個地段擁有不少於 20%不分割份數業權，該位/等業主必須屬於申請業主。申請地盤內地段的總面積大於 400 平方米，以便重建該申請地盤的樓宇可為區內帶來規劃上的裨益。申請項目必須為可根據《市區重建局條例》第 26 條而重建為住宅、商業或商住的發展項目，並符合《城市規劃條例》（第 131 章）草圖或核准圖的規定。申請地盤內的所有樓宇在市建局的樓宇狀況調查中被界定為「失修」或「明顯失修」。若區內有成立「市區更新地區諮詢平台」（「諮詢平台」），項目地盤應位於「諮詢平台」所識別的「重建區」，或不是位於建議「保育區」內。申請地盤內的建築物，不可包括由「諮詢平台」或古物古蹟辦事處界定為具歷史、建築或文化價值的建築物，除非這些建築物在規劃時可加以保存，並配合未來的新建築設計。

1 本附錄的資料節錄自市區重建局、香港房屋協會、屋宇署、發展局及民政事務總署網頁。資料或有更改，請依官方網頁公布為準。

2 若申請地盤內其中一幢樓宇由一條共用樓梯與另一幢樓宇連接，申請業主在其中一幢樓宇所座落的地段擁有的不分割份數的百分比和在另一幢樓宇所座落的地段的申請業主擁有的不分割份數的百分比相加之後的平均數不少於67%。

	(市建局委託長者安居協會為有意申請需求主導重建項目的業主，提供諮詢服務。)
項目挑選及批核	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 在挑選符合申請資格的申請時，市建局將考慮樓宇狀況、重建帶來的規劃裨益及其他有關因素以作評估。 ▪ 考慮是否具足夠資源在合適的時段內啟動需求主導重建項目，市建局可行使其絕對酌情權，在每個財政年度挑選一些需求主導重建項目，並經財政司司長批核，方可實施。

(b) 市區重建中介服務 (先導計劃)

由市建局全資擁有的附屬公司－市區重建中介服務有限公司負責。

計劃目的	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 為有興趣的業主提供服務，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。
計劃原則	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 市建局將不涉及收購、補償、安置或收回土地的工作。 ▪ 主要協助業主集合土地業權出售，服務包括： <ul style="list-style-type: none"> - 為業主委聘顧問公司，並為業主統籌及監督顧問公司的服務 - 游說其他尚未參加的業主參與中介服務(先導計劃)出售其物業
申請資格	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 必須由申請的地盤內擁有不少於 50%的不分割份數業權的業主共同提出申請。 ▪ 若區內有成立「諮詢平台」，項目地盤應位於「諮詢平台」所識別的「重建區」，或不是位於建議「保育區」內。 ▪ 有關樓宇在市建局的樓宇狀況調查中被界定為「失修」或「明顯失修」。 ▪ 並非工業樓宇／一半或以上樓面面積屬商業用途的樓宇。 ▪ 不在市建局已開展的重建項目範圍內。 <p>(市建局委託長者安居協會為有意申請需求主導重建項目的業主，提供諮詢服務。)</p>

<p>參與過程及費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 在挑選符合申請資格的申請時，中介服務有限公司將考慮當時可調配的人力和財務資源，以及其他有關因素，包括但不限於樓宇的業權結構等。 · 獲選取作初步處理的申請，公司會聘請一間估價顧問公司，以評估聯合出售有關物業業權在財務上是否可行。若財務上屬可行，獲初步處理的申請便會被視為核准項目以作正式執行。過程會與業主簽訂中介協議及聯合出售協議，然後進行拍賣。 · 當業權成功聯合出售之後，市區重建中介服務有限公司將收取聯合售賣業權所得款項的 1%作為中介服務收益，並會退還參與業主已支付的費用予參與業主。 · 所得收益扣除退還款項予參與業主後，將存放於中介服務帳目，推展未來的中介服務計劃。
-----------------------	--

(c) 「樓換樓」先導計劃（市區重建局）

<p>計劃目的</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 以「樓換樓」形式向受市建局重建項目影響的住宅自住業主提供現金補償以外的選擇，以滿足他們回遷原區及保存社區網路的期望。
<p>內容簡介</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 選擇「樓換樓」的住宅自住業主必須在市建局進行首次物業收購時，接受按「七年樓」呎價計算的現金補償金額，才可選擇「樓換樓」；故參加「樓換樓」先導計劃不會改變業主可收取的現金補償及特惠金的金額。 · 業主可選擇購買在原址重建的單位或啟德發展區的單位。 · 在「原址」新發展的單位，會位於低層特定面積³的單位，市建局將會製備初步的樓宇平面圖則供自住業主參考。 · 供「原址」樓換樓的單位，其實用面積平均呎價是參照市建局發出收購建議時該區或可資比較地區新樓的市場平均呎價釐定。

³ 實用面積約由300至650平方呎。

針對受市區重建局重建計劃影響的居民

(d) 市區重建社區服務隊（市區更新信託基金有限公司）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none">為受影響的居民提供協助，希望減少對他們生活所造成的干擾。
服務範圍	<p>為受市建局重建計劃影響的居民提供協助及輔導，包括：</p> <ul style="list-style-type: none">識別受影響業主、居民、商店營辦者和小販；義工支援和個案管理，作出轉介；向市建局作出建議，在適當情況下以恩恤理由行事；協助受影響居民就市區更新的議題表達他們的意見和憂慮，以及他們對市建局的工作和政策的關注，並向市建局的地區管理層反映這些意見和關注；根據《市區重建策略》和市建局政策，協助和確保有關項目得以順利實施，以及提供和解渠道給市建局和那些對市區重建有特殊焦慮和反抗情緒的受影響人士；及於搬遷安置後，跟進個案。

(e) 出租住宅物業長者業主體恤津貼（市區重建局）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none">協助受市建局重建項目影響並依靠其唯一出租物業租金收入維持生計的長者業主，從體恤角度考慮提供津貼以填補因出租物業所扣減的部分自置居所津貼。
申請資格	<ul style="list-style-type: none">自 2011 年 2 月 24 日公布的新《市區重建策略》後市建局開展的重建項目。長者業主（六十歲以上）的物業為其在香港擁有的唯一物業，但因健康、財政困難或家庭問題等理由未能自住，而依靠該物業租金以維持生計。總資產淨值(不包括受影響物業)，不得超過房委會訂定的高齡人士總資產淨值限額。

(f) 住宅租客體恤援助計劃（市區重建局）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none">以體恤角度發放特惠金，保障租戶的權益。
申請資格	<ul style="list-style-type: none">2011 年 2 月 24 日後由市建局推行的發展項目；凍結人口調查日前至遷出受影響物業前已經根據有效租約在有關物業居住；

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 並沒有其他居所； ▪ 並非因租戶違反租約條款或租戶本身提早終止租約而被業主終止租約； ▪ 並非因租戶在沒有任何合理理由及情況下於租約期滿後拒絕續租； ▪ 沒有收取業主因要求受影響租客遷出有關物業而提供的任何補償或款項； ▪ 已登記在香港房屋委員會的公屋輪候冊，但尚未被編配任何公共房屋資助⁴。
--	---

(g) 搬遷補助金（市區重建局）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 以體恤角度，為市建局重建項目範圍內居住的合資格住宅租戶，如果不獲業主續租，但不符合申請「住宅租客體恤援助計劃」的資格而面對特別困難者，發放特別津貼
申請資格	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 在凍結人口調查日之前已經根據有效租約在有關物業居住；及 ▪ 並非因違反租約條款（如欠租或滋擾等）而被要求遷出；及 ▪ 沒有收取業主因要求遷出有關物業而提供的任何補償或款項；及 ▪ 在過去兩年內沒有收取市建局或房協提供的任何補償、特惠金或搬遷補助金；及 ▪ 符合下列的條件： <ul style="list-style-type: none"> (i) 為合法香港居民；及 (ii) 沒有享用由僱主提供的任何住屋福利；及 (iii) 沒有獲房委或房協分配任何公屋單位或居屋單位或夾心階層住屋單位；及 (iv) 沒有擁有或租用任何私人住宅物業。

4 其他條件包括：須在遷出受影響物業至少一個月前提出申請；由凍結人口調查日之前兩年起直至接受特別特惠金時，未曾接受過市區重建局或香港房屋協會的任何現金補償或特惠金；及未曾在同一項目因業主要求遷出而接受本局提供的搬遷補助金。

(h) 發還修葺費用計劃（市區重建局）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none">向重建項目業主提供特惠津貼，即使他們的樓宇可能會在數年內進行重建，亦鼓勵他們遵從有關部門的維修及修葺要求。
申請資格	<ul style="list-style-type: none">業主若果已經接納市建局的收購建議及已簽署物業買賣合約，可以申請特惠津貼。市建局會考慮發放由業主七年內根據法例⁵進行維修及修葺工程而繳付的費用及有關工程餘下的有效期價值。計劃不會考慮以下工程項目：<ul style="list-style-type: none">清拆物業範圍內的違例建築工程及非法建築物；有關法令或通知書規定以外的裝修／翻新或同類的改善工程；及根據法例以外的例行檢修或其他樓宇修葺工程。

(i) 發還測量師費用（市區重建局）

目的	<ul style="list-style-type: none">針對市區重建局重建項目發還測量師費用
發還費用	<ul style="list-style-type: none">可發還的測量師費用只以物業的市值為基礎（不包括自置居所津貼、補助津貼及其他的特惠津貼），並根據於2011年7月1日起生效的香港測量師學會「香港執業產業測量師標準收費表」第2.1段所訂定的收費準則計算，發還該收費準則1.5倍的費用。而最低款額為如下：<ul style="list-style-type: none">樓上單位估值的最低款額為港幣8,000元；地庫或地下單位估值的最低款額為港幣20,000元；及單一業權的大廈或地盤估值的最低款額為港幣30,000元。
內容簡介	<ul style="list-style-type: none">市建局會於代表業主測量師在遞交估價報告後，發還最低款額百分之五十的部分費用。費用餘額（不包括利息）將於市建局成功購入物業及完成該物業買賣後發還。市建局會向考慮是否接納市建局所提出的「樓換樓」計劃的合資格住宅物業自住業主，發還一筆為數8,000元的測量師費用⁶。

5 參加發還修葺費用計劃的工程需因以下規定進行：屋宇署根據《建築物條例》第123章第26條，26A條及28條；消防處根據《消防安全（商業處所）條例》第502章；及《消防安全（建築物）條例》第572章；或機電工程署根據《升降機及自動梯（安全）條例》第327章。

6 在非需求主導重建項目(先導計劃)下進行的項目，當中百分之五十的費用（即港幣4,000元）將於業主在市建局首次提出收購建議期限內接受該收購建議後發還。餘款港幣4,000元則於市建局成功購入受影響物業及完成有關物業買賣後發還。但在需求主導重建項目(先導計劃)下進行的項目，該港幣8,000元的測量師費用，市建局則只會於成功購入受影響物業及完成有關物業的買賣後一次過發還。

發展局針對私人重建的支援服務

(j) 支援長者業主外展服務先導計劃（發展局委聘長者安居協會）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none"> 向舊樓長者小業主提供外展支援服務
服務對象	<ul style="list-style-type: none"> 60 歲或以上受私人發展商收購或強制售賣影響的長者業主及其直系親屬
內容簡介	<ul style="list-style-type: none"> <u>諮詢服務</u> <ul style="list-style-type: none"> 電話／網上資訊及查詢 資料包括：強制售賣申請及程序、小業主的權益、土地審裁處申請及上訴程序、物業參考價、過往強制售賣個案的拍賣底價等 <u>外展服務</u> <ul style="list-style-type: none"> 社會工作者主動前往收購活躍的地區進行服務宣傳及家訪工作 <u>個案服務</u> <ul style="list-style-type: none"> 對個別有需要長者業主提供有關物業收購及強制售賣資訊 免費幫助長者業主核實物業是否屬適用八成強制售賣 申請門檻的地段類別 如長者業主面對搬遷問題，協會將安排轉介至有關服務機構 可協助轉介予專業人士（如測量師），以尋求專業意見

(k) 調解先導計劃（發展局委聘聯合調解專線辦事處）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none"> 在業主之間就有關已提交或擬提交土地審裁處的強制拍賣申請上所產生的爭議或分歧作出調解。 由發展局委託成立聯合調解專線辦事處有限公司，並提供財政資助。
服務對象	<ul style="list-style-type: none"> 多數份數擁有人：擁有地段業權份數達到強制拍賣門檻，並已向或擬向土地審裁處就該地段作出強制拍賣申請的人士。 少數份數擁有人：在已向或擬向土地審裁處申請強制拍賣的地段中，其他少數業權擁有人。
調解費用	<ul style="list-style-type: none"> 申請費：每方港幣 500 元

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 調解員費用（由雙方均等支付）：每小時港幣 3,000 元 ▪ 申請費於雙方達成調解協議後便不作退還。 ▪ 在調解先導計劃下，資助符合以下入息及資產限額的長者少數份數擁有人首 15 小時的調解會議費用(包括 3 小時的初步調解會議)。
--	--

(l) 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》資訊服務（香港房屋協會）

服務目的	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 就強制收購程序及其他相關事宜提供免費資訊服務，以加強業主對有關條例建議的了解。
內容簡介	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 在香港測量師學會提供專業支援的情況下就強制收購程序及其他相關事宜提供免費資訊服務，以加強業主對有關條例建議的了解。 ▪ 於香港房屋協會（房協）轄下港島東區、港島中區、大埔及元朗 4 個「物業管理諮詢中心」擺放參考資料並提供查詢服務，並於房協網頁上載相關資料，以便公眾人士省覽。

與市區更新相關的資訊服務

(m) 「市建一站通」資源中心（市區重建局）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 位於大角咀的市建局「市建一站通」資源中心為業主提供有關市區更新的一站式服務，包括資訊、諮詢服務，以及各項相關的協助。
服務範圍	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 展覽館設有與樓宇安全相關的互動模型，介紹市建局的樓宇復修資助計劃和重建計劃，包括「需求主導」模式、「促進者」中介服務及「樓換樓」先導計劃等。 ▪ 其他主要設施包括： <ul style="list-style-type: none"> - 市建局地區辦事處； - 供大廈法團使用的標書收集箱； - 供公眾就有關市區更新事宜租用的多用途廳及會議室； - 有關樓宇管理及維修的資料庫；及 - 供「聯合調解專線辦事處」使用的會議室。

(n) 馬頭圍市區重建局地區辦事處（市區重建局）

服務範圍	<ul style="list-style-type: none">辦事處主要在地區提供資訊及諮詢服務，居民可在辦事處查詢市建局重建項目及相關的收購/賠償/安置政策等資料；同時亦設立樓宇維修櫃台諮詢服務。
------	--

2. 樓宇復修

組織業主支援大廈管理／成立業主立案法團

(a) 地區大廈管理聯絡小組（民政事務處）

目的	<ul style="list-style-type: none">鼓勵業主成立法團，妥善管理大廈。
內容簡介	<ul style="list-style-type: none">探訪區內私人大廈業主，推廣良好有效的大廈管理。就成立法團程序向召集人和業主提供意見。一次性發出豁免業權查冊收費證明書，讓召集人向土地註冊處免費索取其大廈的業主紀錄，以便召開業主會議籌組法團。出席業主會議就成立法團事宜向業主提供意見。舉辦大廈管理課程、研討會、講座和工作坊，為大廈業主及管理委員會委員提供訓練。舉辦教育和宣傳活動，以及製作一系列大廈管理刊物及短片。

(b) 「居民聯絡大使」計劃（民政事務處）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none">建立居民聯絡網絡，推廣妥善大廈管理的信息；協助召集居民舉行會議，商討日常樓宇管理問題；在政府執行樓宇安全及消防安全的聯合行動時給予協助；就樓宇管理問題，向民政事務處提供意見；及長遠目標是協助這些大廈組織業主立案法團，以便有效推行樓宇管理工作。
內容簡介	<ul style="list-style-type: none">於樓齡 30 年或以上而沒有任何管理組織的大廈招募「居民聯絡大使」擔任聯絡人；及為「居民聯絡大使」安排大廈管理基礎訓練課程，並參與民政事務處召開的「居民聯絡大使」會議，商討廣受關注的樓宇管理事宜。

(c) 大廈管理專業顧問服務計劃（民政事務總署）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none">免費提供專業的物業管理意見及跟進服務。
申請資格	<ul style="list-style-type: none">樓齡 30 年或以上的住宅大廈或綜合用途大廈(不包括新界小型屋宇、村屋和獨立洋房屋苑)；住宅單位平均應課差餉租值不高於 100,000 元；公用地方失修破損，需要進行保養及維修工程；及大廈尚未成立法團，或已成立法團但其管理委員會已停止運作。
內容簡介	<ul style="list-style-type: none">逐戶家訪並聯絡業主，協助成立法團或其他業主/居民組織；撰寫大廈公用部分管理檢核報告，並出席法團會議提供專業意見及支援文書工作；協助法團申請各項維修資助及貸款計劃、跟進維修工程、標書及協助法團購買第三者風險保險；為法團負責人和一般業主提供大廈管理培訓等；及協助招募「居民聯絡大使」。

財政資助及技術支援

(d) 「樓宇維修綜合支援計劃」（綜合計劃）（香港房屋協會/ 市區重建局）

針對舊區樓宇復修，房協和市建局於 2011 年 4 月起合作整合並重新制訂一套統一而全面的財政資助及技術支援計劃。當中包括政府委託房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」及屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」（詳見附表）。房協和市建局分別於「物業管理諮詢中心」和「市建一站通」資源中心向各舊樓業主提供資料及協助他們申請各項維修計劃。市建局亦在九龍城（包括馬頭角和紅磡）及其他地區（油麻地、旺角、大角咀和深水埗），與不同的非政府機構合作，為業主提供支援服務，包括舉辦講座、提供文書支援、籌劃會議及提供與市區重建局相關的諮詢服務。

為配合新市區重建策略，房協現時在九龍區以至全港提供的樓宇維修支援服務將分階段於 2013 年和 2015 年，轉交由市建局負責(長者維修自住物業津貼計劃除外)，市建局將逐步擴展其樓宇復修範圍至全港。

附表「樓宇維修綜合支援計劃」概覽

	給予業主立案法團的資助 / 津貼		給予個別業主的貸款 / 補助金/津貼			
	香港房屋協會 / 市區重建局		屋宇署		香港房屋協會	
	籌組業主立案法團的資助	公用地方維修津貼	公用地方維修免息貸款	家居維修免息貸款	樓宇安全貸款計劃	長者維修自住物業津貼計劃
樓宇條件	私人住宅 / 綜合用途樓宇	20 年或以上的私人住宅 / 綜合用途樓宇； 符合住宅單位應課差餉租值限制		私人住宅 / 商業 / 綜合用途 / 工業樓宇	在私人住宅 / 綜合用途樓宇內的住宅單位	
申請資格	-	管理委員會議決申請	業主大會議決申請； 大廈已獲「原則上批准通知書」； 住宅單位由個人單獨或聯名擁有	在香港沒有擁有其他物業； 住宅單位由個人單獨或聯名擁有	年滿 60 歲或以上及符合申請資格的自住業主	
資助 / 貸款 / 津貼金額	最高可獲\$3,000 資助	5 年內津貼總額： 核准工程總額 20% -30%；視乎樓宇單位數目，上限總額為 \$150,000 / \$1,200,000	每個住宅單位最高可獲免息貸款 \$100,000； 最長 60 個月還款期； 無須入息 / 資產審查	每個住宅單位最高可獲免息貸款 \$50,000； 最長 60 個月還款期； 無須入息 / 資產審查	每個單位最高可獲貸款\$1,000,000； 最長 36 個月還款期	每單位於 5 年內最高可獲\$40,000 津貼； 每名長者自住業主(如已婚，則以整對配偶計算)亦只可於 5 年內最高可獲 \$40,000 津貼
補助金 / 紓困措施	-	適用於符合資格的 60 歲或以上長者、殘疾人士或低收入業主； 補助金為全數核准工程費用 / 貸款總額，上限為每個單位\$10,000 (5 年內)		符合入息 / 資產審查、領取綜緩或高齡津貼； 可申請免息貸款並延長還款期至 72 個月	-	

(e) **樓宇更新大行動**（政府、香港房屋協會/市區重建局）

政府在首輪及第二輪大行動後，暫沒有計劃延續「樓宇更新大行動」。

計劃目的	<ul style="list-style-type: none">為建造業界創造更多就業機會，亦有助改善樓宇安全和美化市容。
申請資格	<ul 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；市區住宅單位的平均每年應課差餉租值不超過\$100,000（包括港島、九龍、沙田、葵青及荃灣）；或新界住宅單位的平均每年應課差餉租值不超過港幣\$76,000；已經成立法團的樓宇；及由屋宇署、房協和市建局代表組成的督導委員會挑選在組織維修工程上有困難（例如沒有法團的樓宇），而在樓宇結構安全上出現問題，以及在衛生設施上有破損情況的樓宇。
內容簡介	<ul style="list-style-type: none">津貼款項：<ul style="list-style-type: none">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

(f) **強制驗樓資助計劃**（市區重建局和香港房屋協會）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none">向合資格業主提供財政支援，協助有需要的業主履行法例下對強制驗樓計劃及強制驗窗計劃(只限於公用部分的窗戶)的要求。
申請資格	<ul 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）；或新界住宅單位的平均每年應課差餉租值不超過港幣 \$92,000；及收到屋宇署發出的「強制驗樓計劃預先知會函件」或「強制驗樓計劃通知書」。
內容簡介	<ul style="list-style-type: none">資助只包括聘請一名註冊檢驗人員根據相關作業守則及法例要求為樓宇作首次訂明檢驗。

	<ul style="list-style-type: none"> · 資助必須先用於在強制驗樓計劃下檢驗樓宇的公用部分。 · 資助金額： <ul style="list-style-type: none"> - 單位數目 20 個或以下 上限\$25,000 元 - 單位數目 21 至 49 個 上限\$35,000 元 - 單位數目 50 至 200 個 上限\$60,000 元 - 單位數目 201 個或以上 上限\$100,000 元
--	---

資訊提供及專業諮詢

(g) 物業管理諮詢中心（香港房屋協會）

- 房協的物業管理諮詢中心將於 2015 年改變運作模式，所有「樓宇維修綜合支援計劃」的新申請將轉交由市區重建局負責處理。

計劃目的	<ul style="list-style-type: none"> · 加強對業主的財務及技術支援，協助他們適時改善其物業的維修及管理。
服務範圍	<ul style="list-style-type: none"> · 推行「樓宇維修綜合支援計劃」 · 設立「樓宇維修支援計劃熱線」 <ul style="list-style-type: none"> - 由房協和市建局合辦 - 透過一站式電話查詢服務，協助市民更認識市建局、房協以及屋宇署的樓宇維修資助計劃 - 作出適當轉介 · 設立「免費約見專業團體諮詢服務」 <ul style="list-style-type: none"> - 提供一站式轉介服務，為市民安排約見專業團體代表，在大廈管理及維修方面，免費諮詢專業意見（包括香港律師會、香港工程師學會、香港和解中心及香港測量師學會） · 舉辦宣傳及教育活動 · 設立「預約監誓服務」 <ul style="list-style-type: none"> - 為獲委任成為業主立案法團管理委員會的委員如需根據〈建築物管理條例〉附表 2 第 4(3)段作出法定聲明

(h) 「市建一站通」資源中心（市區重建局）- 同上 1 (1)

(i) 馬頭圍市建局地區辦事處（市區重建局）- 同上 1 (m)

關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃（關愛基金／民政事務總署）

計劃為一次性計劃，由二零一二年十月起接受申請，為期三年。

計劃目的	· 支援舊樓業主立案法團，達致促進大廈管理的目標。
申請資格	· 樓齡 30 年或以上的住宅或綜合用途(商住兩用)樓宇。 · 住宅單位每年的平均應課差餉租值。 - 市區(包括沙田、葵青及荃灣)：不高於 120,000 元 · 新界：不高於 92,000 元。
內容簡介	津貼項目 <ul style="list-style-type: none">· 法團根據《建築物管理條例》向土地註冊處提交文件以供註冊或存案的費用。· 法團根據《建築物管理條例》就大廈公用部分購買第三者風險保險的支出。· 法團就消防及電力設備定期進行例行檢查的支出（不包括安裝及維修的費用）。· 法團每年一次清理走火通道的支出（不包括清拆僭建物的費用）。 津貼總額 <ul style="list-style-type: none">· 合資格法團可在推行期間以實報實銷形式就津貼項目申請資助，上限為實際支出的 50%。同時津貼總額三年合計上限為 \$20,000 元。

其他

(a) 駐屋宇署社工支援服務（屋宇署）

計劃目的	<ul style="list-style-type: none">向受屋宇署推行樓宇安全行動影響人士，包括投訴者、業主及住戶提供經濟、心理和家庭方面的支援及輔導服務。促進住戶與屋宇署之間的互相了解及溝通。
服務範圍	<ul style="list-style-type: none">聯絡其他政府部門，如社會福利署、房屋署和教育局，從而處理及跟進需要社工服務的個案。就需要特別協商或輔導服務的個案，陪同屋宇署職員進行家訪。在需要時主動接觸面對經濟、心理和家庭方面困難的業主及住戶。參與屋宇署與業主組織、其他政府部門舉行的會議，就屋宇署推行樓宇安全行動所引起社會關注的問題提供建議。就如何處理有情緒問題的業主及住戶個案，為屋宇署職員提供諮詢及培訓服務。