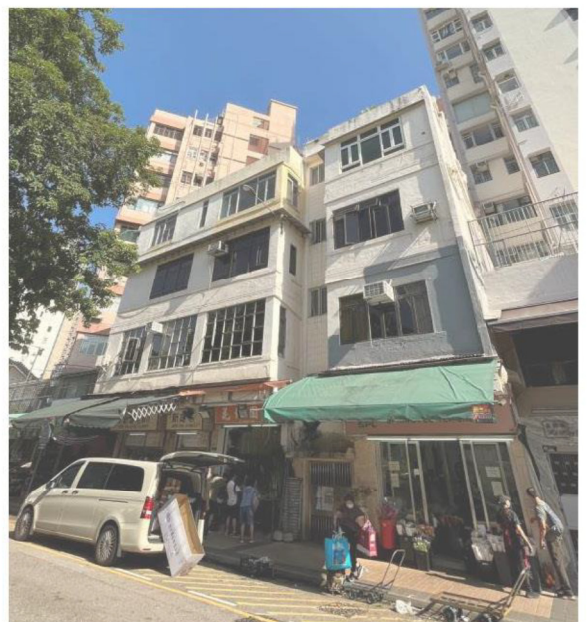
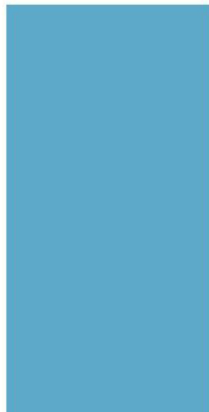


# 市區重建局發展計劃

根據市區重建局條例第 25(3) 條擬備



## 洗衣街 / 花墟道

發展計劃

YTM-013

第一階段社會影響評估



## 目次

1	引言.....	1
2	發展計劃.....	3
3	歷史背景及地區特色.....	11
4	人口及社會經濟特徵.....	18
5	房屋及環境狀況.....	25
6	文化及本土特色、當區商業活動特色.....	29
7	康樂、休憩、社區及福利設施.....	34
8	潛在社會影響初步評估及紓緩措施.....	40
9	總結.....	45

## 圖目錄

圖 2.1	位置圖及地盤名稱的界線	4
圖 2.2	核心發展節點（摘錄自《油旺研究》－資料手冊）	6
圖 2.3	發展計劃周邊的市區重建局項目	10
圖 3.1	旺角及其周邊具歷史背景及地區特色的地方	17
圖 4.1	小規劃統計區第 222 號及旺角東選區（E14）界線（2020 - 2023 年）	19
圖 4.2	發展計劃所在的單元區界線	20
圖 6.1	發展計劃內及附近地面花店的分佈（2023 年 11 月的實地觀察）	31
圖 7.1	發展計劃 500 米半徑範圍內的社區設施、休憩及社會福利服務單位	36

## 表目錄

表 2.1	發展計劃內的樓宇街號及地塊	3
表 4.1	按地區劃分的一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶比例	22
表 4.2	按地區劃分的工作及長者人口百分比	22
表 4.3	按地區劃分的少數族裔人口百分比	23
表 4.4	按地區劃分的自住業主及租客百分比	23
表 4.5	按地區劃分的家庭住戶每月租金中位數	24
表 6.1	發展計劃範圍內的地舖商業活動（地盤 A1 至 A5）	30
表 7.1	發展計劃 500 米半徑範圍內現有社區設施及社會福利服務單位	37



## 1 引言

- 1.1. 政府於 2011 年 2 月公布的《市區重建策略》規定市區重建局（市建局）須為建議的重建項目進行社會影響評估研究。市建局將「在政府憲報公布建議重建項目前，進行第一階段社會影響評估」及「在政府憲報公布建議項目後，進行第二階段社會影響評估」。本評估為洗衣街 / 花墟道發展計劃 (YTM-013)（「發展計劃」）的第一階段社會影響評估。
- 1.2. 《市區重建策略》亦指出「諮詢平台（即市區更新地區諮詢平台）在建議重建為優先方案前，會盡早開始進行社會影響評估。市建局在執行任何特定重建項目前，會更新由諮詢平台完成的社會影響評估的結果」。雖然項目範圍附近並未有由諮詢平台進行的社會影響評估，但市建局於 2022 年發表的《油麻地及旺角地區研究》（《油旺研究》）內，對油麻地及旺角一帶的發展進行過全面性研究。鑑於發展計劃位於《油旺研究》的範圍內，本評估將參考《油旺研究》中所提及有關社會層面的資訊及建議。
- 1.3. 《市區重建策略》訂明，市建局在項目公布前進行的第一階段社會影響評估須包括以下主要元素：
  - 建議項目範圍的人口特點；
  - 該區的社會經濟特點；
  - 該區的居住環境；
  - 該區經濟活動的特點，包括小商舖及街頭攤檔等；
  - 該區內人口擠迫程度；
  - 該區設有的康樂、社區和福利設施；
  - 該區的歷史背景；
  - 區內的文化和地方特色；
  - 就建議項目對社區的潛在影響所進行的初步評估；以及
  - 所需舒緩措施的初步評估。
- 1.4. 市建局將採用於項目公布後項目開展時進行的凍結人口調查所收集的實際數據進行第二階段社會影響評估。《市區重建策略》規定，當市建局根據《市區重建局條例》第

25 條提交發展計劃時，應向城市規劃委員會（城規會）提交第一及第二階段社會影響評估報告，並應把這些報告公開供公眾參閱。

## 2 發展計劃

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

2.2. 發展計劃內的地盤 A 包括 28 個街號的私人樓宇，地盤 B 包括 3 個政府建築物地段。地盤 A 內有 5 組私人住宅 / 綜合用途大廈、政府後巷、以及周邊行人路所組成的樓宇群。地盤 B 涵蓋了休憩空間、數個現有的政府、機構或社區設施、政府後巷和周邊的公共行人路。表 2.1 列出各地盤所包涵的樓宇街號及地塊。

表 2.1 發展計劃內的樓宇街號及地塊

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

- 洗衣街公廁
- 中華電力有限公司界限街室內運動場變電站；
- 整條花墟徑；及
- 地盤範圍內周邊的公共行人路。

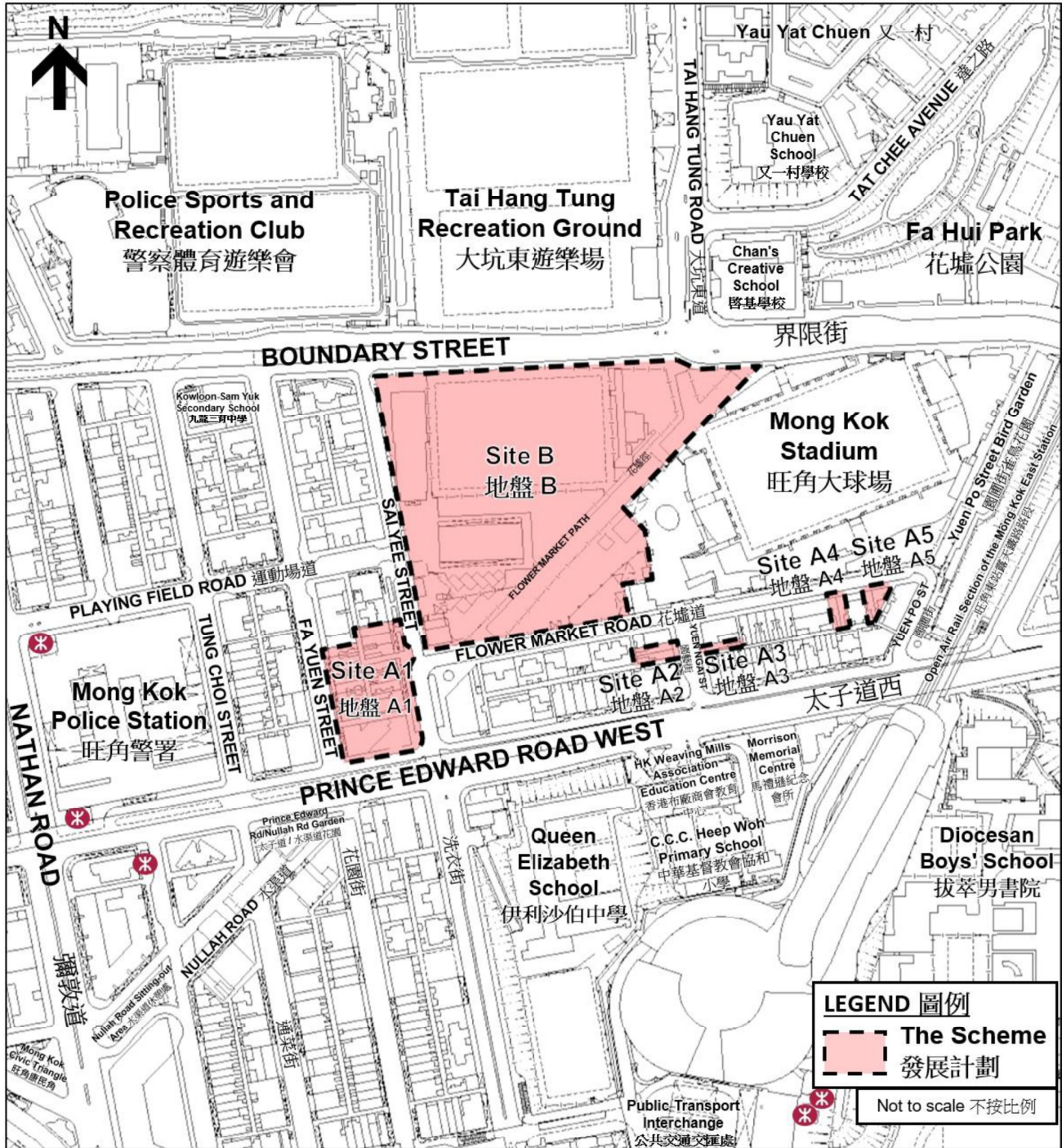


圖 2.1 位置圖及地盤名稱



## 規劃目標

- 2.3. 發展計劃旨在回應《2023 年施政報告》的指令，包括落實《油旺研究》中的建議及開展旺角東「水渠道城市水道」重建項目。
- 2.4. 發展計劃為《油旺研究》制定的《市區更新大綱發展概念藍圖》內建議的先行項目，並位於其中一個核心發展節點 - 「水渠道城市水道」（水渠道發展節點）內（見圖 2.2）。水渠道發展節點的發展主題為於彌敦道至界限街的一段鋪面水渠上建設城市水道，並沿著城市水道構建一道藍綠建設，以活化旺角商業地段一帶的城市形象。根據《油旺研究》資料手冊內第 18 頁，水渠道發展節點包括以下部分組成：
- 大型的「水道公園」作為一個生態綠化節點供市民消閒康樂之用，並建議新建一幢多用途綜合大樓以重置現有設施和提供新用途，實現「一地多用」；
  - 沿「城市水道」兩旁提供作商住／服務式住宅混合式發展（包括門戶摩天大廈和低密度精品商業街），並沿主要特色商業街建議富特色的建築設計以加強沿街的生活和整體吸引力；
  - 建議新建行人隧道連接「城市水道」的兩邊；及
  - 新發展同時提供／融合特色街道、文物建築保育、休憩空間、一系列公共設施及地下停車設施。



圖 2.2 發展節點 (摘錄自《油旺研究》- 資料手冊)

- 2.5. 作為水渠道發展節點的一部分，發展計劃旨在透過重建對該地區進行重新規劃和重整，以實現擬議的水道公園，其中包括混合用途的發展，以促進市區更新和實現規劃裨益。在《油旺研究》所制訂的市區更新大綱發展概念藍圖的框架下，發展計劃將成為擬議城市水道的起始錨點，在旺角東的市中心構建成城市水道。發展計劃中的水道公園亦將會作為一個新的公共空間，並與擬議的綜合用途發展融合，提供各種體育及政府、機構或社區設施，將水渠道發展節點塑造成一個社會經濟活動中心以作休閒、體育活動及舉辦活動之用，從而提升旺角花墟的歷史特色，並成為城市水道、花墟、及週邊社區設施的聯繫樞紐。
- 2.6. 發展計劃採用了綜合的市區更新方法，透過融合重建（R1），復修（R2），保育（R3）和活化（R4）手法去重整、重新規劃及連結該地區，這與於 2011 年公布的《市區重建策略》中所制定的市區更新目標相符。該《市區重建策略》提出以全面綜合的方式進行市區更新，其主要目標包括：
- 重整及重新規劃有關的市區範圍；
  - 確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合；
  - 將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇；
  - 推動市區的可持續發展；
  - 在切實可行的範圍內保存地方特色；
  - 提供更多休憩用地和社區／福利設施；以及
  - 以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容。

### 主要發展方案

- 2.7. 為了實現《市區重建策略》的目標及《油旺研究》所提出的規劃願景，發展計劃將包括以下主要建議：
- 全面重新規劃土地用途以塑造發展節點：**透過全面重新規劃和重整土地用途，將現有的康樂場地及政府、機構或社區設施重置或升級於多用途政府綜合大樓內，並視乎相關政府政策局／部門確認資金可用性及運作安排，配備新的政府、機構或社區設施。計劃建議可提供共約 20,000 平方米樓面面積作政府、機構或社區設施用途。發展計劃提出以混合用途形式發展，將住宅、及/或酒店/辦公大樓、

以及零售餐飲、康樂、體育和社區設施結合起來，以創造一個充滿活力及多元化的發展節點。

- ii. **建設標誌性的「水道公園」，連繫周邊設施，擔當聯繫樞紐的作用：**在昔日水渠的上方及沿著渠道建造一個新的水道公園，以展現昔日水渠的獨特氛圍。水道公園將作為標誌性的公眾休憩場所，展現歷史及地區特色的同時，亦提供具有藍綠建設的大型休憩空間，從而改善城市景觀，成為供大眾享用的公共空間。水道公園的設計會以城市水道為中軸，連接周邊多個設施，包括建議的政府綜合大樓，毗連的旺角大球場及花墟一帶，將人流，大型球賽，康體活動互相連接，成為具社區魅力的消閑康樂地點。視乎與康樂及文化事務署（康文署）的進一步磋商 / 設計，水道公園會以豐富多彩的園藝景觀作設計，並種植花卉，以充分利用其毗連花墟的地理優勢，使其成為一個「賞花的水道公園」，及讓未來花墟活動有擴展的空間。完成興建後的水道公園將交回康文署擁有及管理。
- iii. **興建體育中心及政府綜合大樓：**以「一地多用」的模式重建現有的政府、機構或社區 / 康樂 / 體育設施並提供新的體育設施，視乎相關政府政策局 / 部門確認資金可用性及運作安排，目標是提供約 20,000 平方米的非住宅樓面面積供政府、機構或社區 / 康樂 / 體育用途，成為具吸引力的體育及康樂場所。透過利用重建及園景設計的機會，提升水道公園與鄰近旺角大球場西面入口廣場之間的連接，使兩個場地產生協同效應。
- iv. **展現「易泊好行 (Park' n Walk)」概念及興建多層行人網絡，以提高易行度及可達性：**發展計劃建議興建一個地下公眾停車場，以解決區內的泊車需求和與旺角花墟相關的交通問題。另外，發展計劃亦擬議興建一些行人連接設施，連接公眾停車場至周邊不同方向，以推廣「易泊好行 (Park' n Walk)」的概念，並提升當地的易行度及可達性。
- v. **發展多元化購物環境，加強旺角花墟地區的本土特色：**沿著洗衣街和水道公園創造更多臨街零售店鋪空間，包括利用平台後移及增加新的零售地鋪面，以促進花墟活動，展現地區特色。透過額外的活化措施優化花墟道及園藝街的街景，包括翻新與發展計劃毗連的後巷，配合市建局毗連的保育及活化項目（太子道西/園藝街項目 MK/02）的保育特色及氛圍，將後巷塑造成「第三條街」。這除了增加步

行空間之餘，亦讓不同的市區更新行動產生協同效應，從而加強地區特色，為旺角花墟一帶營造充滿活力的購物環境。

### 發展計劃周邊的市建局項目

- 2.8. 旺角有多個已落成及興建中的市建局項目（見圖 2.3）。發展計劃南面是市建局的太子道西 / 園藝街發展計劃（MK/02）。該計劃是一項保育活化項目，鄰近繁華的旺角花墟及雀鳥花園，旨在保留一排戰前建築物，並將其改造作商業文化用途。工程現已完工，地面層用於花卉、園藝相關的業務，上層則用於商業及文化用途。
- 2.9. 發展該計劃較遠的南面及西南面有若干個已落成的市建局項目，當中包括麥花臣室內場館項目（麥花臣匯）、洗衣街項目（Skypark）、上海街 / 亞皆老街項目（618 上海街）、亞皆老街 / 上海街項目（朗豪坊）、新填地街項目（MOD595）、以及新填地街 / 山東街發展項目（One Soho）。此外，油尖旺區內亦有一個正在進行中的項目，即山東街 / 地士道街發展計劃（YTM-012）。該項目於 2020 年 10 月開展，擬議重建為現代化住宅樓宇暨商業 / 零售 / 政府、機構或社區用途及休憩用地。

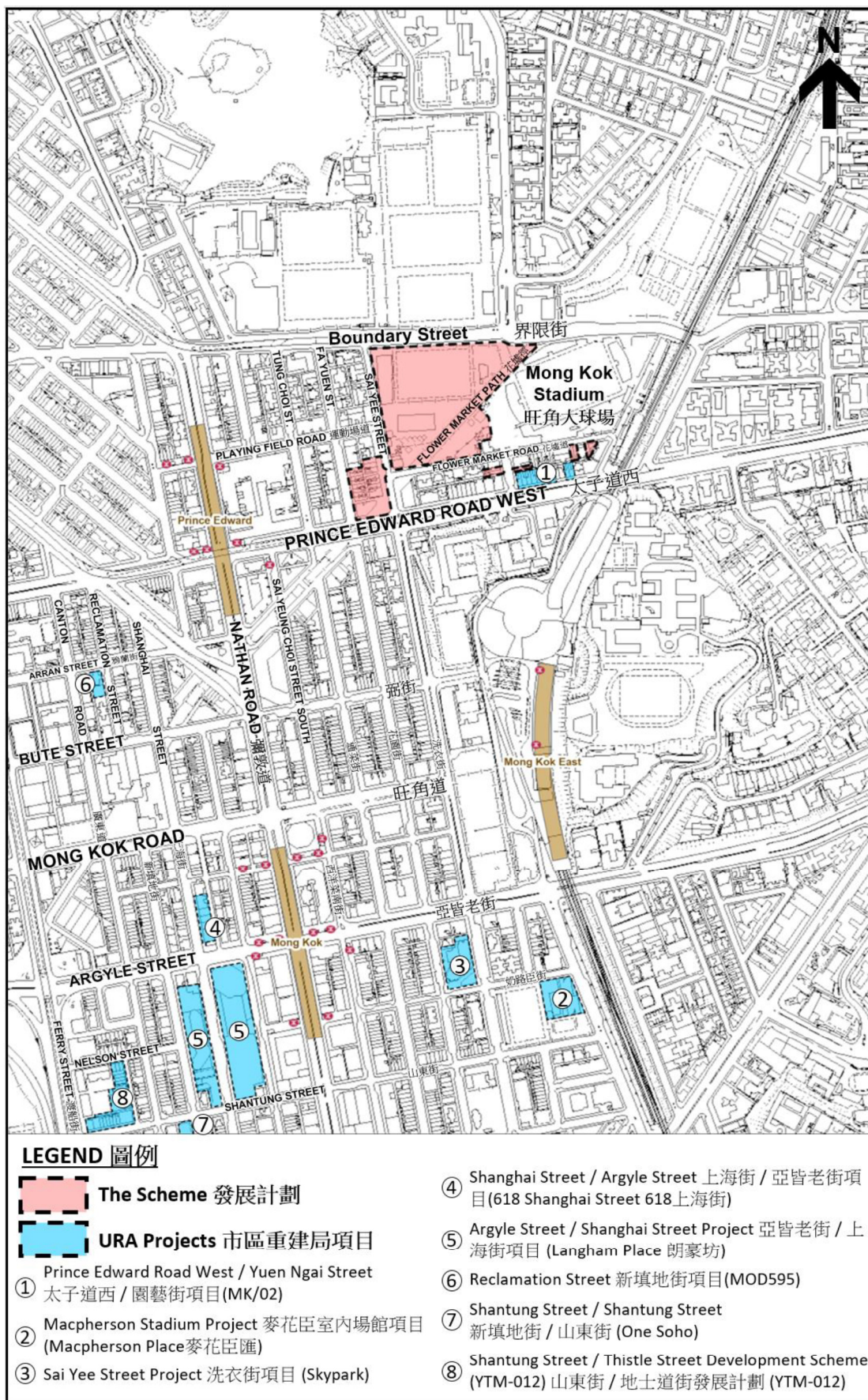


圖 2.3 發展計劃周邊的市區重建局項目

### 3 歷史背景及地區特色

#### 歷史背景

- 3.1. 旺角是一個位於九龍西部的地區，屬於油尖旺區的一部分。旺角前身為一個客家村落，名為芒角村。據 1819 年版本的《新安縣志》記載，芒角村位於一個叫芒角咀的地區，位置大約為現時的旺角道及花園街交界。芒角村於十八至十九世紀逐步發展。芒角咀的中文名字於 1930 年代改為「旺角」，照字面可解釋為「興旺的一角」，而英文名字“Mong Kok”則維持不變。
- 3.2. 芒角村於 1926 年被清拆前可以通往位於主村落南邊的耕地。現今的街道名稱很多均取自當區以往曾出現的行業，例如：花墟道、豉油街、花園街、通菜街、西洋菜街等。根據這些街道名稱，芒角村以北的肥沃田地很有可能集結了不少花農及菜農，而各式的工業貿易則多集中於芒角村以南的河谷裡的村莊。
- 3.3. 隨著不斷填海，市區土地由上海街一直向西伸延。此區域於 1920 至 1930 年代發展輕工業。雖然大部分土地均用作興建唐樓，區內續漸以製煙、織錦及金屬品加工著名。二次大戰之後，大量工廠遷到位於旺角西岸的大角咀。1990 年代，該區進行了一次大規模填海，也是香港最大的填海工程，建立了西九龍區，提供房屋、交通基建、政府投資中心和康樂設施。當區最後一次填海工程於 1990 年代進行，是香港歷年最大規模的填海工程，為西九龍地區提供房屋、交通及基建設施、及政府、機構或社區和康樂設施。

#### 鋪面水渠

- 3.4. 歷史地圖顯示，現存位於油尖旺區東北至西南流向的鋪面水渠原本是一條來自於筆架山的一條無名河流的支流。該支流是芒角村內洗衣街、通菜街及西洋菜街兩邊農田的主要灌溉水源。1924 年，該支流因城市發展而進行了河道工程，成為水渠。水渠的其中一段位於現時旺角運動場和界限街遊樂場之間的範圍，兩旁則留作休憩用地。
- 3.5. 由於商店經營者經常從水渠兩側排入污水，逐漸造成嚴重的蚊蟲和臭味問題。為減少對附近居民的滋擾並改善整體環境，政府於 2010 年為水渠完成鋪面及景觀美化工程。水渠鋪面工程完成後，下方的水渠繼續用作收集上游地區的徑流，包括市區，即石硤尾、九龍塘、九龍城近窩打老道，以及龍翔道以北的山區，以減低下游地區的水浸風險。

### 特色街道 / 主題購物街

- 3.6. 時至今日，旺角是香港其中一個主要的購物 / 商業 / 娛樂景點，商業 / 零售活動主要集中於彌敦道兩旁。正如香港旅遊發展局所推廣一樣，旺角區內有多條特色街道 / 主題購物街，包括位於通菜街的「女人街」，花園街的「波鞋街」，以及鄰近花墟道、園藝街、洗衣街及運動場道的「花墟」。這些主題購物街也被《油旺研究》認定為「主要特色主題商業街」。新填地街、登打士街、廣東道及亞皆老街之間的地區集中了一些售賣建築材料及五金製品的零售店，形成一條「建築材料及五金製品街」。旺角地區主要有商業和住宅混合用途。在一些破舊的住宅大樓的地下集中了商業 / 零售 / 餐廳用途，尤其是在旺角外圍地區一帶的內街上。圖 3.1 顯示旺角具歷史背景和地方特色的地點之位置。

#### 通菜街（亦稱為金魚街）

- 3.7. 金魚街位於旺角旺角道與水渠道之間的通菜街北段。這裡林立了許多水族店和寵物店，售賣各種的觀賞魚、水族用品、寵物用品、以及各種寵物，包括貓、狗、蜥蜴、烏龜、和青蛙等寵物。金魚街是購買觀賞魚、水族用品和寵物的熱門地點。

#### 花園街

- 3.8. 花園街分為三大段，一是由亞皆老街至豉油街，即著名的「波鞋街」，有數十間售賣運動鞋和運動用品的店舖；二是由豉油街至登打士街一段，此段以食肆為主；至於旺角道至太子道西一段則為排檔區，售賣成衣、蔬菜和水果等。花園街長久以來集中了小販和街邊的市場活動。

#### 旺角花墟

- 3.9. 旺角花墟的歷史始於清朝政府將九龍半島割讓給英國時。隨著越來越多習慣用鮮花裝飾家居的外國人定居香港和九龍，新界花農每天大清早便到界限街一帶做生意。界限街附近逐漸成為賣花市場，而花墟道、花墟徑、花園街、園圃街、及園藝街，皆因應旺角花墟而命名。
- 3.10. 旺角花墟的範圍主要涵蓋毗鄰的花墟道、園藝街、洗衣街、及運動場道。多年來，花墟已從街頭擺賣發展為商店經營。迄今為止，旺角花墟已為主要的花卉批發和零售集散地，



聚集了超過 100 家花店，售賣多種本地和進口的鮮花、盆栽、及園藝用品等。旺角花墟已成為受遊人喜愛的景點，尤其是在農曆新年和情人節等節日期間，經常水洩不通。

- 3.11. 《油旺研究》亦界定旺角花墟為主要的特色主題商業街之一，建議應透過促進街道活力及改善公共空間環境以提升其地區形象及特色。

### **旺角大球場**

- 3.12. 旺角大球場前稱為陸軍球場，於 1961 年交由前香港市政局接管，現由康文署管理。球場是香港足球總會舉行香港超級聯賽盃比賽、國際足球比賽（如亞洲足協盃）等足球賽事、及香港足球代表隊訓練的主要場地。

### **大坑東遊樂場及蓄洪池抽水站**

- 3.13. 1947 年的歷史地圖顯示，大坑東遊樂場原為馬球場，後來於 1982 年改建為遊樂場。由於該區在 1997 年和 1998 年先後有嚴重水浸事故，以及城市化增加了下游的地表徑流，該地點亦正好位於瓶頸上方的有利位置，可以攔截大流量，故被選為用作興建地下蓄洪池。該工程於 2004 年 9 月完工，容量為 10 萬立方米。

### **花墟公園**

- 3.14. 早在 1947 年，香港政府於界限街以北山坡附近劃撥了約 6,000 平方英尺的土地用作興建官方的花卉批發市場（即現花墟公園所在地）。市場內有千餘間木屋，因場內燦爛的花卉和花田，市場因而被稱為「花墟山」及「花墟村」。可是，由於「花墟村」於 1951 年、1955 年及 1956 年發生了三場重大的火災，前市政局於 1957 年決定將該地區重建為花墟公園。鄰近的花卉批發市場被迫搬遷至原址外的界限街。1984 年，基於安全考慮，花卉批發市場由界限街南遷至花墟道一帶。

### **園圃街雀鳥花園**

- 3.15. 「雀仔街」原位於旺角康樂街，曾以擁有大量售賣鳥類寵物的攤檔而聞名，後來為配合城市發展而被清拆。為保留「雀仔街」的特色和風貌，前土地發展公司（現稱市建局）在園圃街興建了園圃街雀鳥花園。這是一個中國風格的主題花園，約有 70 家店販售各種鳥類寵物、鳥類飼料、及相關產品。

### 旺角天光墟

- 3.16. 旺角天光墟起源於 1950 年代，最初位於聯運街的旺角火車站（現名旺角東站）外的斜路及路旁一帶。在 1980 年代初，由於旺角火車站的重建，旺角天光墟搬遷至現時界限街及花墟徑的交界處。旺角天光墟是一個流動的小販市集，由一群小販每天從清晨約五點營業至天亮約八時左右。該市集的全盛時期約有超過 100 多個小販攤檔，包括地攤和貨車商店，以零售及批發金魚而聞名。除了金魚外，這裡的小販還販賣魚飼料、水族生物、水族器材和用品、小型家禽、盆栽和熟食。天光墟貨品的價格一般比其他很多地方 / 店鋪便宜。時至今日，旺角天光墟的規模已大幅縮小，雖然在假日仍有超過 40 個攤檔擺賣，但平日的攤檔數目已大幅減少。現時天光墟的攤檔以販賣金魚、水族生物、及水族器材和用品為主，另外亦有少量賣地道小吃的攤位。

### 網格街道形態

- 3.17. 1841 年歷史地圖顯示，發展計劃附近當時已有村落，並於 1888 年命名為九龍塘。村落於 1904 年逐漸擴張。1910 年，隨著九廣鐵路（於 2007 年改名為地鐵）通車，以及 1922 年城市規劃委員會的成立，旺角呈網格狀的街道布局（地盤 B 除外）於 1926 年的歷史地圖上已初具規模，並有多條主要道路，包括太子道西、界限街、及彌敦道。在 1928 年的歷史地圖上，發展計劃附近的村落沿著鐵路分散開來。旺角的網格街道布局於 1947 年已完全發展並維持至今。網格街道布局歷史悠久，成為該區其中一項獨特的都市形態。

### 歷史建築

- 3.18. 這裡有許多塑造了該地區當地歷史的歷史建築，包括：

太子道西 190 - 204 號及 210 - 212 號（二級歷史建築，市建局太子道西 / 園藝街 (MK/02) 保育活化項目）- 由十座戰前建築組成的建築群，經過改造後用於商業和文化用途。

基隆街 130 - 132 號（三級歷史建築）- 1940 年代末期落成。這些建築因其在深水埗商業發展中的歷史角色以及提供可負擔的住宅而具有社會價值。

雷生春（一級歷史建築及法定古蹟）- 1931 年落成。底層為中醫跌打藥「雷生春」，上層為住宅單位。

廣東道 1235 號（三級歷史建築）- 1930 年落成。該建築似乎是一群四幢下舖上居的建築物之一，其中三幢（廣東道 1231、1233 和 1237 號）已在 1960 年代初被拆除。

廣東道 1166 號及 1168 號（三級歷史建築）- 是一組四層高的唐樓，約建於 1930 年代，屬典型二戰前騎樓式唐樓建築風格，地下作商舖，樓上則作住宅用途。

618 上海街 - 為市建局上海街／亞皆老街 (MK/01) 保育活化項目，位於上海街 600 號至 626 號，由一系列十四幢樓高三至六層的建築物組成。當中十幢建於 1920 至 1926 年間、樓高三至四層的騎樓式建築於 2010 年評為二級歷史建築；餘下四幢六層高的鋼筋混凝土建築則建於戰後 1963 至 1964 年間。

運動場道 1 號及 3 號（三級歷史建築）- 具體建造年份無法確定，但從日佔時期的（1941 年至 1945）的土地記錄來看，相信建於 1932 年左右。這些建築物於 1942 年被日本當局重新註冊。

彌敦道 729 號（三級歷史建築）- 建於 1929 年，於日佔時期被日本當局重新註冊於土地記錄內。該建築物屬常見的戰前騎樓式建築，下舖上居，高三層，一樓及二樓突出於行人路之上，並以柱子支撐，在底層商舖前形成一條有蓋行人路。

舊九龍警察總部（二級歷史建築）- 於 1925 年落成。1926 至 1932 年曾用作拔萃男書院的臨時校舍，直至 1932 年才交回給警隊用作警察訓練學校，直至 1941 年。日佔時期，該建築曾用作拘留所。1947 至 1975 年則用作九龍警察總部。1975 年，原由兩幢大樓組成的舊九龍警察總部被拆卸了其中一座，以作興建港鐵太子站。

前深水埗配水庫（一級歷史建築）- 於 1904 年建成於主教山，已停用了數十年。於 2020 年開始被再被關注。這座結合歐洲傳統風格花崗石柱與仿羅馬紅磚拱券的建築展現了香港百年的供水歷史。

太子道西 177 及 179 號（三級歷史建築）- 建於 1937 年，於日佔時期被日本當局重新註冊於土地記錄內。該建築物屬常見的戰前騎樓式建築，高四層，下舖上居，底層為

零售店，上層為住宅，騎樓突出於行人路之上，以柱子支撐，在底層商舖前形成一條有蓋行人路。

拔萃男書院主樓（二級歷史建築）- 於 1869 年由聖公會在港島般鹹道創辦，原名為「日字樓孤子院」。該校於 1892 年成為全男校，於 1926 年遷至現址，並於 1930 年代改名為拔萃男書院。日佔時期，它被日軍徵用為軍人醫院，校舍於戰後復課。

聖德肋撒堂（一級歷史建築）- 由恩理覺主教於 1932 年創建。日佔時期，該堂的神父獲准於亞皆老街戰俘營為戰俘舉行彌撒和主持其他天主教儀式。1949 年，許多中國傳教士南下香港，加入教會團隊，使聖德肋撒堂區得以開辦新學校和社會福利中心。

中華電力有限公司行政辦事處（一級歷史建築）- 中華電力有限公司（中電）於 1901 年在廣州建立，後由廣州遷至香港。隨著在九龍及新界的電力需求日增，中電於 1938 至 1940 年間在亞皆老街和窩打老道交界興建一幢新的行政辦事處，作為該公司的總部。

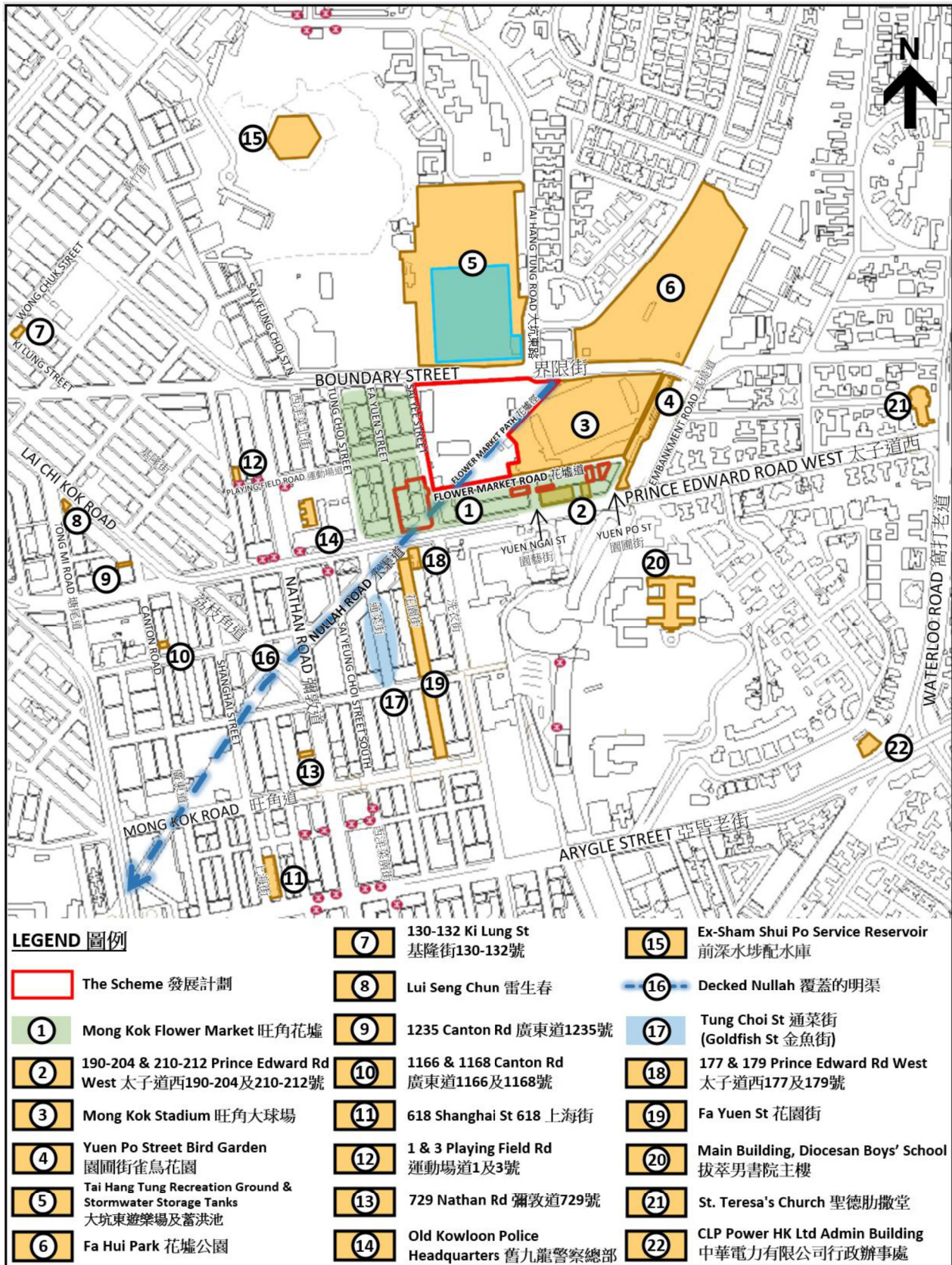


圖 3.1 旺角及其周邊具歷史背景及地區特色的地方

(來源：香港文物資訊系統的史建築評級 2023 年 11 月資料)

## 4 人口及社會經濟特徵

- 4.1. 本評估採用了 2021 年人口普查統計數據及市建局推行其他重建項目時所得之經驗進行分析。本評估亦根據核准一般建築圖則及於現場進行非滋擾性調查完成有關居住單位的評估。考慮到第一階段社會影響評估所採用的資料只屬概括及非滋擾性質，本評估應只作參考用途，資料有待項目展開時進行的凍結人口調查核實。
- 4.2. 政府統計處網頁提供了按小規劃統計區、區議會選區、單元區 - 大合併組及單元區 - 小合併組劃分的 2021 年人口普查數據。
- 4.3. 發展計劃座落於小規劃統計區第 222 號內及油尖旺旺角東選區 (E14) (根據 2020 年至 2023 年的區議會地方選區分界圖) (見圖 4.1)。由於 2023 年區議會一般選舉尚未有人口普查數據，因此本報告採用了現有的 2021 年人口普查數據，即第 6 屆區議會任期 (由 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日) 的分界資料。
- 4.4. 發展計劃位於單元區 - 小合併組 222/08、222/09、及 222/05，222/10 和 222/31 號內，及單元區 - 大合併組 222/05、222/08-10、及 222/31 號內 (見圖 4.2)。雖然單元區 - 小合併組和單元區 - 大合併組的覆蓋範圍與發展計劃覆蓋的範圍相似，但它們覆蓋的範圍更廣，當中包括較新的住宅樓宇，即卓譽峰 (太子道西 164A 號)、永光花園 (洗衣街 229 號) 及百花閣 (花墟道 2 - 8 號)。若與發展計劃內於 1948 年至 1960 年 (即 63 至 75 年) 期間竣工的建築物相比，它可能具有不同的住戶結構和其他社會經濟特徵。因此，這些數據只適用作參考。
- 4.5. 市建局根據過往推行重建項目的經驗，估計發展計劃內的平均住戶人數約為 2.1 人，而自住業主與租戶兩者之間的比率則為 30 : 70。據實地觀察所見，發展計劃有單位疑被分拆為分隔單位或板間房。市建局按過往項目的劏房狀況估計發展計劃內的同屋共住戶數約為 2。第二階段社會影響評估將進一步確定實際數字。

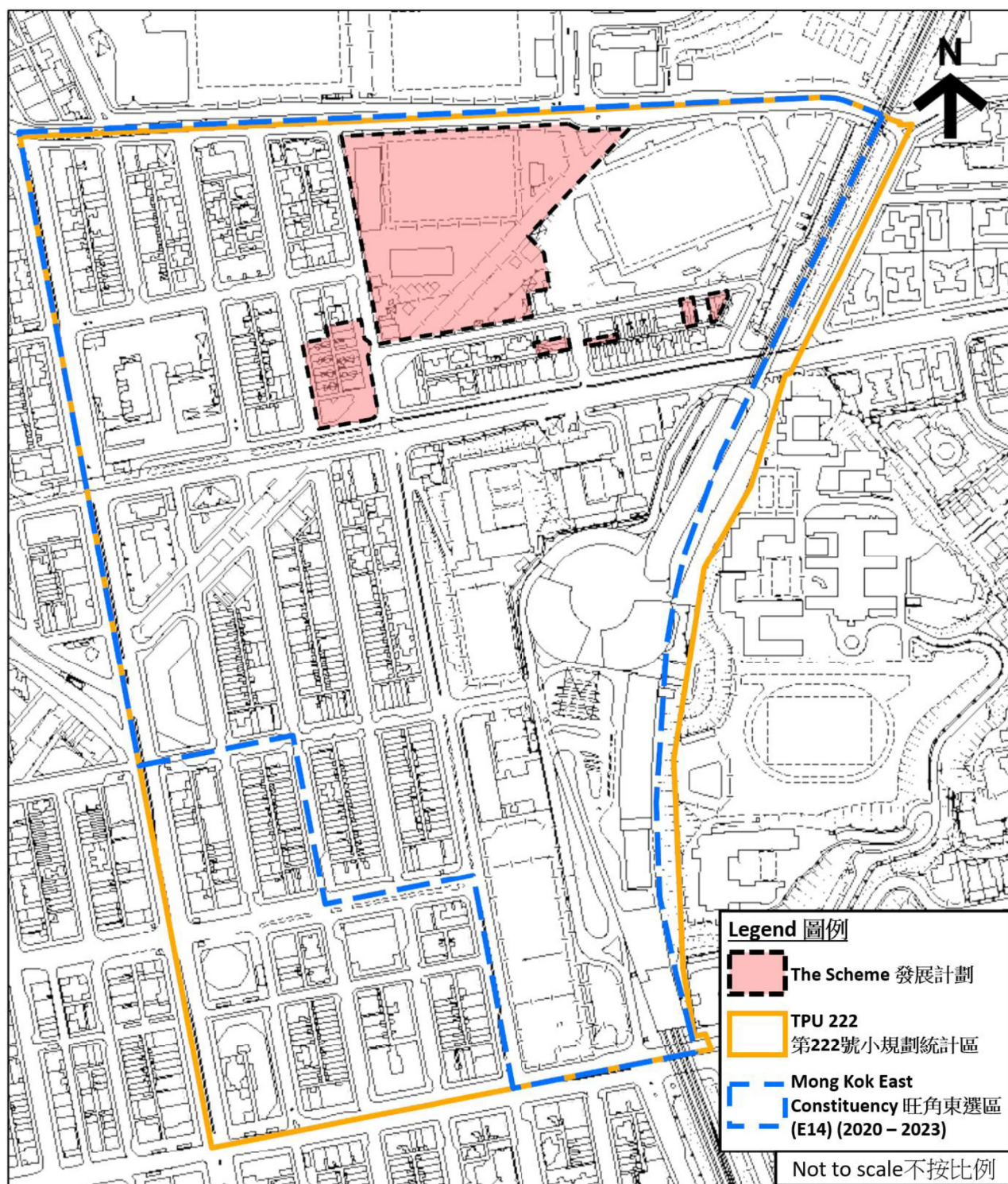


圖 4.1 小規劃統計區第 222 號及旺角東選區 (E14) 界線 (2020 - 2023 年)\*

\* 由於缺乏第七屆區議會一般選舉的人口普查數據，本報告採用了第六屆區議會 (2020 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日) 旺角東選區 (E14) 的選區分界。

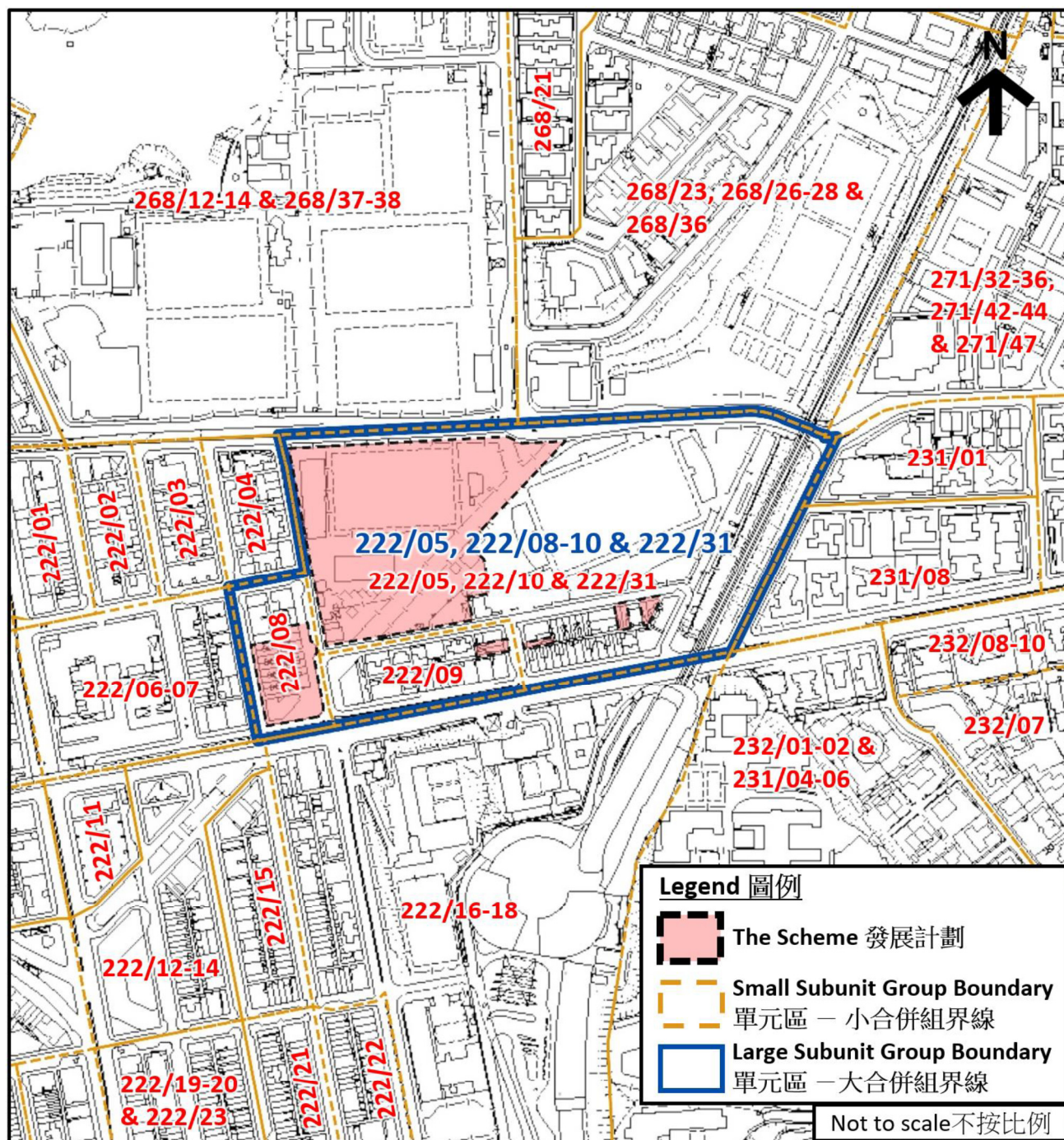


圖 4.2 發展計劃所在的單元區界線



### 油尖旺區房屋及人口特徵概覽

- 4.6. 2021 年人口普查統計顯示油尖旺區約有 310,647 人口。就入息中位數而言，旺角東選區（E14）（2020 - 2023 年）的家庭月入中位數為\$20,180，這個數字低於整個油尖旺區的家庭月入中位數，即\$26,080。第二階段社會影響評估將以凍結人口調查數據確定發展計劃內的住戶收入水平及社會特徵，包括現正接受綜合社會保障援助（綜援）的住戶數目。
- 4.7. 2021 年人口普查統計結果顯示，油尖旺區內大部份的住宅單位為私人樓宇（約 90%），大幅高於全港百分比（約 53%）。另一方面，只有約 6%的住宅單位是公共租住房屋（公屋）或資助出售房屋，遠低於全香港平均數（約 46%）。餘下約 4%為其他類型房屋。發展計劃、小規劃統計區第 222 號、及旺角東選區（E14）（2020 - 2023 年）內，均沒有公屋或居者有其屋計劃（居屋）。

### 住戶結構

- 4.8. 根據發展計劃內建築物的核准一般建築圖則顯示，發展計劃內合共有 143 個上層住宅單位（不包括作商舖及／或辦公室用途的地面單位）。2021 年人口普查統計結果顯示全港及油尖旺區的同屋共住戶數約為 1.0，即一個單位平均只有一個住戶。然而，按市建局推行重建項目所得的經驗，由於部份單位或被分間成劏房，居住環境擠迫而且不理想，因此本評估假設發展計劃樓宇的同屋共住戶數為 2 戶，即預計發展計劃內的約有 275 個住戶。鑑於部分單位可能被分間，實際住宅單位總數可能有別於核准一般建築圖則所示。項目開展時進行的凍結人口調查將核實發展計劃內的住戶結構。
- 4.9. 據 2021 年人口普查所見，發展計劃位於的單元區 - 大合併組中，一人住戶約佔 33%、兩人住戶約佔 26%、及三人或以上住戶（41%）的比例，除全港組別外，均與其他不同地域組別的比例相近（表 4.1）。發展計劃的實際住戶類型比例將於第二階段社會影響評估中核實。
- 4.10. 按人口普查統計及上述第 4.5 段所指，市建局根據人口統計結果及過往經驗，估計發展計劃內的平均住戶人數約為 2.1 人，低於油尖旺區（即 2.5）及全港（即 2.7）的平均住戶人數。本評估採用了較低的平均住戶人數作估算以反映過往的市建局項目存有不少分間單位或板間房，並假設這些單位大都是一人或兩人住戶居住。

表 4.1 按地區劃分的一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶比例

	一人住戶	兩人住戶	三人或以上住戶
單元區 - 大合併組第 222/05, 222/08-10 及 222/31 號	33%	26%	41%
小規劃統計區第 222 號	34%	31%	35%
旺角東選區 (E14) (2020 - 2023 年)	33%	31%	36%
油尖旺區	30%	29%	41%
全港	20%	29%	51%

## 人口

- 4.11. 按上文第 4.8 段所指，估計發展計劃內的住戶約為 275 戶，平均住戶人數估計為 2.1 人，即發展計劃內人口估計約為 580 人。第二階段社會影響評估將核實發展計劃內受影響的住戶、屋宇單位和人口數量。
- 4.12. 表 4.2 比較不同地域劃分下的工作人口和長者人口（65 歲或以上）的百分比。在發展計劃位於的單元區 - 大合併組中，工作人口百分比與油尖旺區及全港相近。另外，單元區 - 大合併組中的長者人口百分比低於小規劃統計區及旺角東選區（E14）（2020 - 2023 年），但稍為高於油尖旺區及全港百分比。故此，市建局推行發展計劃時亦會特別關注長者的需要。

表 4.2 按地區劃分的工作及長者人口百分比

	工作人口百分比	長者人口百分比
單元區 - 大合併組第 222/05, 222/08-10 及 222/31 號	71.0%	20.1%
小規劃統計區第 222 號	67.3%	23.5%
旺角東選區 (E14) (2020 - 2023 年)	66.1%	24.5%
油尖旺區	70.5%	17.9%
全港	69.5%	19.6%

- 4.13. 表 4.3 顯示單元區 - 大合併組、小規劃統計區第 222 號及旺角東選區（E14）（2020 - 2023 年）內的少數族裔人口百分比，均與全港百分比相近，而油尖旺區的百分比高於

17%，較所有地域分區為高。然而，市建局推行發展計劃時將會特別關注少數族裔人士及其需要。凍結人口調查及第二階段社會影響評估將核實少數族裔住戶數目及人口。

**表 4.3 按地區劃分的少數族裔人口百分比**

	少數族裔人口百分比
單元區 - 大合併組第 222/05, 222/08-10 及 222/31 號	10.4%
小規劃統計區第 222 號	9.1%
旺角東選區 (E14) (2020 - 2023 年)	8.1%
油尖旺區	17.2%
全港	8.4%

4.14. 表 4.4 比較了按地域劃分的自住業主及租客百分比。按單元區 - 大合併組的資料估計，發展計劃內的自住業主和租戶的比例分佈平均，即 50 : 50，這亦與其他地域分區的數據相似。然而，市建局考慮到舊區有不少住宅樓宇被分間出租以及過往推行重建項目的經驗，估計發展計劃內的租客將佔 70%。凍結人口調查將核實相關數據，並於第二階段社會影響評估中報告。

**表 4.4 按地區劃分的自住業主及租客百分比**

	自住業主百分比	租客百分比
單元區 - 大合併組第 222/05, 222/08-10 及 222/31 號	50%	50%
小規劃統計區第 222 號	46%	54%
旺角東選區 (E14) (2020 - 2023 年)	50%	50%
油尖旺區	48%	52%
全港	49%	51%

4.15. 表 4.5 顯示單元區 - 大合併組的每月租金中位數（所有屋宇單位類型）錄得高於小規劃統計區、選區、油尖旺區及全港。這可能是因為單元區 - 大合併組內並沒有公屋。單元區 - 大合併組的每月租金中位數（私人永久性房屋）亦比其他地域分區高。這可能因為 (1) 發展計劃鄰近兩個港鐵站，即旺角東站及太子站；(2) 發展計劃鄰近數個大型公眾休憩用地，包括界限街遊樂場、大坑東遊樂場、及花墟公園，導致住戶每月租金中位數顯著上升；及 (3) 如第 4.4 段所述，單元區 - 大合併組內包括了一些樓齡較新且租金較高的住宅項目。此外，小規劃統計區、選區及油尖旺區的每月租金中位數

(私人永久性房屋) 均遠低於單元區 - 大合併及全港水平。這可能由於發展計劃附近建築狀況及居住環境比整體私人房屋質素較差，導致住戶每月租金中位數較低。

**表 4.5 按地區劃分的家庭住戶每月租金中位數**

	所有屋宇單位類型的家庭住戶每月租金中位數	私人永久性房屋的家庭住戶每月租金中位數
單元區 - 大合併組第 222/05, 222/08-10 及 222/31 號	\$13,000	\$13,000*
小規劃統計區第 222 號	\$6,500	\$6,500*
旺角東選區 (E14) (2020 - 2023 年)	\$7,000	\$7,000*
油尖旺區	\$7,000	\$7,200
全港	\$2,900	\$11,000

\* 由於單元區 - 大合併組第 222/05, 222/08-10 及 222/31 號、小規劃統計區第 222 號、及旺角東選區內的屋宇單位並沒有公共房屋，因此估計私人永久性房屋的每月租金中位數等同所有屋宇單位類型的每月租金中位數。

- 4.16. 總括而言，由於單元區 - 大合併組內包括樓齡較新的住宅項目，即卓譽峰（太子道西 164A 號）、永光花園（洗衣街 229 號）及百花閣（花墟道 2 - 8 號），因此住戶結構可能會與同範圍內的其他住戶存有差異，所以這些數據只適用作參考。
- 4.17. 項目開展後進行的第二階段社會影響評估將更細明分析發展計劃內的人口及社會經濟特徵。

## 5 房屋及環境狀況

### 現時用途

#### 地盤 A1 – A5

- 5.1. 根據 2023 年 11 月的非滋擾性實地觀察所見，發展計劃地盤 A1 - A5 內的樓宇上層單位主要用作住宅，而地下單位則主要用作商業用途。地盤 A1 沿洗衣街的住宅樓宇上層單位有部份用作非住宅用途，包括足底按摩院、拳擊訓練中心、數間賓館、花藝工作坊、佛教組織和教會，即中國基督教播道會天泉堂。

#### 地盤 B

- 5.2. 地盤 B 主要為運動、康樂及政府、機構或社區設施，現有的建築物包括界限街一號及二號體育館、界限街運動場變電站、洗衣街（花墟道）垃圾收集站、及洗衣街公廁。康文署轄下界限街一號及二號的體育館，為市民提供多元化的康樂設施及體育康樂活動。洗衣街（花墟道）垃圾收集站及洗衣街公廁由食物環境衛生署（食環署）負責管理。此外，界限街遊樂場、界限街小園地、康文署界限街苗圃、及洗衣街兒童遊樂場皆為發展計畫範圍內由康文署管理的休憩空間。
- 5.3. 地盤 B 現有一條東北至西南向的行人路，即花墟徑，連接界限街與花墟道。
- 5.4. 發展計劃內樓宇單位的詳細用途有待完成凍結人口調查後確定，並盡量會於第二階段社會影響評估報告中記錄。就政府、機構或社區設施建築物、部份路段及其他土地用途的重新規劃及重整建議，均載於發展計劃草圖的規劃報告。

### 樓齡

- 5.5. 發展計劃（於地盤 A1 至 A5 內）由六組 4 至 10 層高的住宅樓群組成，當中大部分樓宇不超過 5 層。這些樓宇分別於 1948 至 1960 年間落成（樓齡為 64 至 76 年），大多數樓齡超過 69 年。根據核准一般建築圖則顯示，大多數樓宇（約 78%）均沒有設置升降機。於地盤 B 內的政府、機構或社區設施方面，界限街一號及二號體育館分別於 1976 年及 1987 年啟用。洗衣街（花墟道）垃圾收集站及洗衣街公廁的落成年份則無法確定。

### 現時用途樓宇狀況及居住環境

- 5.6. 據市建局樓宇維修管理資訊系統 (BCMIS) 最新的樓宇狀況資料顯示，在發展計劃內的樓宇有著不同的樓宇狀況，介乎於「失修」至「可接受」範圍。在地盤 A 內的 23 幢建築物之中，有 2 幢（約 9%）屬「失修」。根據市建局的經驗及顧問的意見，樓宇若屬於「失修」的類別，其結構、組件、飾面及裝置設施等已開始老化，有需要進行大型維修工程。其餘 21 幢建築物（約 91%）可能由於在 2019 至 2023 年間曾完成／正進行樓宇復修工程，因此樓宇狀況得以改善，屬「可接受」狀況。這些樓宇的結構有輕微破損，需要透過進行適當的樓宇維修及持續保養，以保持樓宇的宜居性及避免樓宇狀況持續惡化。發展計劃內部分樓宇天台及後巷均發現疑似違例建築物。除了洗衣街 215 號、217 號、219 號及 221 號，及花園街 222G - 222H 號住宅樓宇外，發展計劃內的其餘私人樓宇均沒有升降機（約 78%）。
- 5.7. 根據民政事務總署 - 大廈管理「香港私人大廈電腦資料庫」（2024 年 1 月）的資料，地盤 A1 - A5 內 23 個街號的私人樓宇之中，5 幢樓宇（約 22%）屬沒有管理組織進行大廈管理的「三無」大廈。
- 5.8. 根據屋宇署的最新資料顯示，發展計劃地盤 A1 - A5 內有 18 幢樓宇（約 78%）收到而尚未遵從按《建築物條例》（香港法例第 123 章）（《條例》）第 28 條所發出的渠務修葺命令及按《條例》第 30B 條所發出的強制驗樓書面通知。同時，這些樓宇亦收到根據《消防安全（建築物）條例》所發出的消防安全指示。
- 5.9. 發展計劃內的 12 幢樓宇已按樓宇復修綜合支援計劃 (IBRAS) 完成「樓宇更新大行動 2.0」的樓宇復修工程。此外，5 幢樓宇已申請 IBRAS 計劃下的公用地方維修資助計劃 (CAS)，進行公用地方修葺工程。這些維修支援計劃主要支援樓宇公用地方的維修工程（例如修葺重大裂縫、石屎剝落等），並不包括私人單位內的復修工作。根據市建局在樓宇復修的經驗，即使已完成該類維修工程的樓宇，亦需要定期進行樓宇復修，才能避免樓宇狀況惡化至失修狀況。此外，發展計劃內的 4 幢樓宇已申請強制驗樓資助計劃。另有 1 幢樓宇已申請消防安全改善工程資助計劃。

- 5.10. 根據 2023 年 11 月非滋擾性的現場觀察，發展計劃樓宇內有一些原有單位亦懷疑被分拆成多個小型分間單位（劏房）。有關單位的詳細用途將於凍結人口調查時進一步確定及紀錄於第二階段社會影響評估報告內。

### 交通及行人網絡

- 5.11. 發展計劃的南面及北面有兩條東西向的主要幹道（即界限街和太子道西）。此外，發展計劃周邊亦有一條南北向的區域幹道（洗衣街），及四條東西向或南北向的地方幹道（花園街、花墟道、園藝街及園圃街）。由於旺角花墟範圍主要集中在花墟道及太子道西兩旁的街區，因此鄰近地盤 A1 的洗衣街、花園街、太子道西及基堤道一帶經常出現交通擠塞的情況，尤其是在週末及節日期間，例如農曆新年及情人節等節日，區外市民都會開著私家車到花墟地面的商鋪購買鮮花。
- 5.12. 該區高交通流量亦引致區內違例泊車的問題。雖然新世紀廣場及旺角大球場共設有兩個公眾停車場，以及附近幾條內街都設有一些路旁泊車位，但亦經常可以看到車輛佔用公用道路，加劇了交通擁堵。該區普遍存在違規停車現象，造成交通擁擠和不舒適的步行環境，引致人車爭路。
- 5.13. 正如《油旺研究》所述，旺角花墟的獨特性吸引了顧客跨區前來購物並帶來大量人流。港鐵太子站及旺角東站距離旺角花墟約 5 至 10 分鐘步行距離。旺角花墟的人流主要集中在花墟道、園藝街、園圃街、臨近發展計劃的一段洗衣街、及運動場路。
- 5.14. 旺角花墟的行人連接性及環境一般較差，因發展計劃範圍一帶的行人路和公用道路經常被一些商鋪營運者放置的貨物或違例泊車所佔據，危及公眾和交通安全，尤其在農曆新年和情人節期間，人流增加造成擠迫及不舒適的步行環境。
- 5.15. 大坑東遊樂場及花墟公園分別位於地盤 B 的正北及東北方，橫跨界限街，設有多種體育及康樂設施。由南面來的使用者只能經界限街與大坑東道交界的地面行人過路處來使用這些設施。

## 環境及衛生狀況

- 5.16. 發展計劃周邊有太子道西及界限街兩條主要幹道及數條幹路，預計會為發展計劃帶來交通噪音和空氣污染物的影響。
- 5.17. 發展計劃內的洗衣街、花墟道、園圍街及園藝街一帶經常被貨物佔用、用作上落貨或違例泊車，為行人和居民造成滋擾及不舒適的環境。發展計劃內的後巷通常被用作存放貨物或個人物品，亦造成潛在的衛生及安全問題。

## 分區計劃大綱圖的規劃意向及附近主要的規劃發展

- 5.18. 油旺研究建議對旺角分區計劃大綱圖進行多項修訂，以解決市區更新問題，並鼓勵私人市場參與市區更新的過程。這些修訂包括但不限於：(1) 將以太子道西、洗衣街、花墟道及園圍街為界的街區改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並規定建築物高度限制為主水平基準上 115 米；(2) 放寬「住宅（甲類）」、「住宅（甲類）3」、「住宅（戊類）」地帶內的建築物高度限制至為主水平基準上 115 米；以及(3) 放寬彌敦道兩旁的「商業」地帶內的建築物高度限制至為主水平基準上 140 米及 160 米。這些修訂已於 2023 年 5 月 30 日獲得行政長官會同行政會議核准，並已納入現時的《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/36》內。
- 5.19. 旺角一帶的建築物高度一般從彌敦道兩旁，建築物高度限制為主水平基準上 140 米及 160 米的「商業」地帶，沿東西兩邊逐步下降至建築物高度限制為主水平基準上 115 米的「住宅（甲類）」、「住宅（戊類）」、及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，但亦有例外，如洗衣街的「商業（4）」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 320 米。
- 5.20. 發展計畫的地盤 A1 劃為「住宅（甲類）」地帶，而地盤 A2 至 A5 則劃為其他指定用途註明「混合用途」地帶。整個地盤 A 還覆蓋了顯示為「道路」的行人路區域。地盤 B 涵蓋了「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶，而花墟徑則顯示為「道路」。「住宅（甲類）」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶主要用於高密度住宅發展，當中，「住宅（甲類）」地帶內的建築物最低三層允許作商業用途，而「其他指定用途」註明「混合用途」則提供彈性，允許多種互相協調的土地用途。發展計劃所在範圍為住宅區，底層用作商業用途。



## 6 文化及本土特色、當區商業活動特色

- 6.1. 發展計劃位於油尖旺區的旺角舊區，附近以混合商業及住宅發展、休憩用地及政府、機構或社區設施為主。區內住宅及商業發展的地舖多用作商業用途。
- 6.2. 地盤 B 的南面是旺角花墟的一部分，亦是地盤 A1 至 A5 的所在地。這一帶由唐樓及現代化住宅群組成，底層商舖主要用作花店，上層則主要用作住宅用途。
- 6.3. 發展計劃東面是旺角大球場，提供符合國際標準的天然草地球場。旺角大球場是舉辦本地高水平足球賽事及其他活動的主要場地。香港有兩個場地符合亞洲足球聯盟標準，可作舉辦認可的國際足球賽事，其中一個就是旺角大球場。
- 6.4. 發展計劃北面及東北面橫跨界限街的分別是大坑東遊樂場和花墟公園，提供空間作動態及靜態康樂活動用途。花墟公園一直以來都是香港農曆新年期間其中一個舉辦花市的場地，售賣濕貨、乾貨及小食。它亦有用作舉辦本地漁農美食嘉年華，售賣本地農產品，以及舉辦香港國際美食巡禮，售賣特色小吃、保健食品、人參及海味。
- 6.5. 如上文第三章所述，旺角花墟是著名的花店業務區。當地居民及外區客經常前往旺角花墟購買鮮花或園藝配件和工具。根據 2023 年 11 月於旺角花墟的現場觀察發現，該地區約有 116 間地面商店從事花卉和園藝相關業務。其中，約有 20 間花店位於發展計畫範圍內，約佔總數的 17%。
- 6.6. 根據 2023 年 11 月進行的非滋擾性質觀察，在發展計劃範圍內的 A1 至 A5 地盤內，約有 33 間地面商舖，地盤 B 內並沒有地面商舖。在 33 間商舖中，約 20 間為花店（約佔 61%），8 間為餐飲或食品零售（約 24%），1 間商舖疑似空置、及餘下為 4 間不同類型的店舖。表 6.1 羅列了發展計劃內地舖的地址和業務性質。圖 6.1 顯示發展計劃內地面層花店的分佈。
- 6.7. 此外，根據 2023 年 11 月進行的非滋擾性質觀察，在發展計劃內建築物的上層發現了一些商業活動，包括足底按摩院、拳擊訓練中心、數間賓館、藝術展覽廳、花藝工作坊、佛教組織和教會。發展計劃內的地面及上層商戶的確切數目、業務的詳情和性質將於計劃開展時在凍結人口調查中核實，並在第二階段社會影響評估中報告。

表 6.1 發展計劃範圍內的地舖商業活動 (地盤 A1 至 A5)

編號	編號	地址	現時用途*	
A1	1.	洗衣街 215 號	花店	
	2.	洗衣街 217 號	花店	
	3.	洗衣街 219 號	花店	
	4.	洗衣街 221 號	花店	
	5.	洗衣街 223 號	花店	
	6.	洗衣街 225 號	教堂	
	7.	洗衣街 227 號	教堂	
	8.	花園街 224 號	食肆	
	9.	花園街 224A	(懷疑空置)	
	10.	花園街 224B 號	食肆	
	11.	花園街 224C 號	食肆	
	12.	花園街 226 號	食肆	
	13.	花園街 226A 號	花店	
	14.	花園街 228 號	食肆	
	15.	花園街 230 號	食肆	
	16.	太子道西 152A - D 號，花園街 222G - H 號	麵包店	
	17.		花店	
	18.		花店	
	19.		花店	
	20.		花店	
	21.		花店	
	22.		藥房	
	23.		咖啡店	
	24.		太子道西 152A - D，花園街 222G - H 號後巷	花店
	25.			理髮店
A2	26.	園藝街 1 號	花店	
	27.	園藝街 3 號	花店	
A3	28.	園藝街 2 號	花店	
A4	29.	花墟道 58 號	花店	
	30.	花墟道 60 號	花店	
A5	31.	花墟道 66 號	花店	
	32.	花墟道 68 號	花店	
	33.		花店	

(據 2023 年 11 月的非滋擾性質觀察所見)

\*凍結人口調查及第二階段社會影響評估將核實商業活動性質及資料

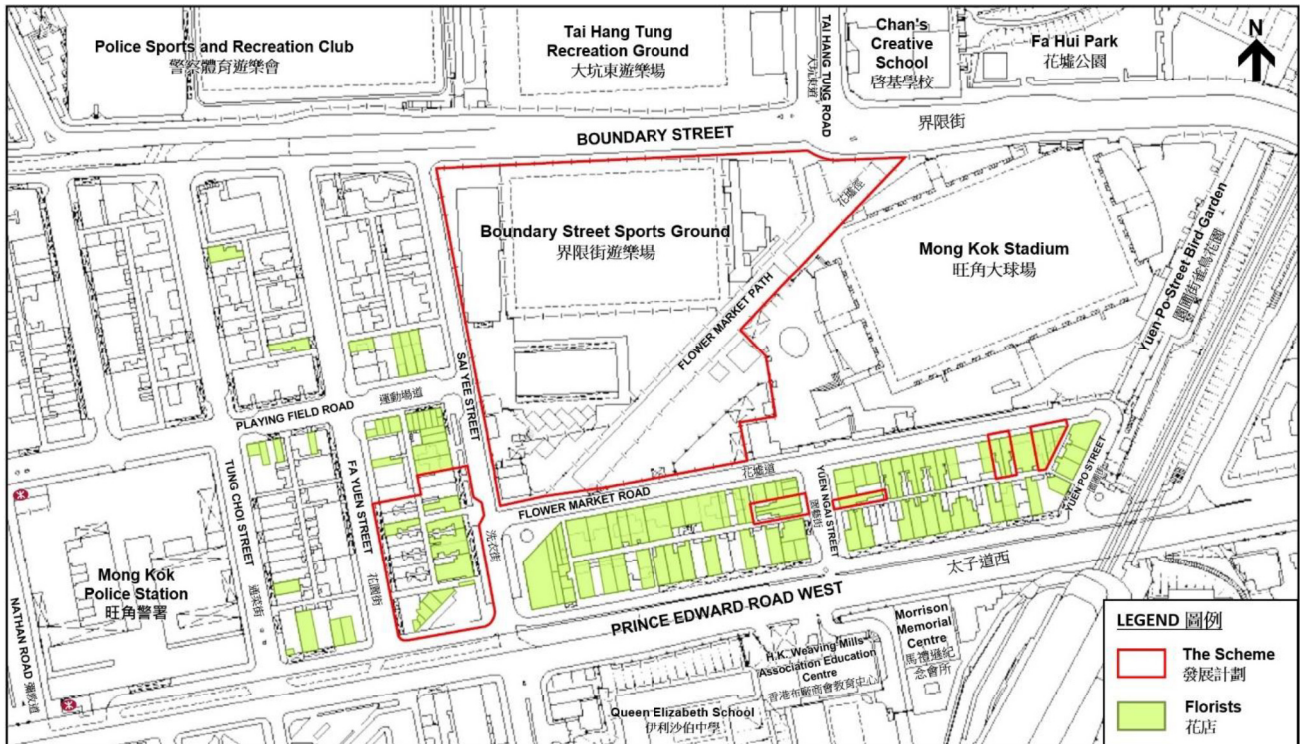


圖 6.1 發展計劃內及附近地面花店的分佈 (2023 年 11 月的實地觀察)

### 旺角花墟營運者及顧客調查

6.8. 為了解花墟持份者的關注，並提升旺角花墟的地方特色，市建局於 2024 年 1 月期間，在旺角花墟範圍進行了兩項意見調查，分別針對花店營運者及在旺角花墟的顧客。這兩項調查有助於確認旺角花墟的市區更新需求，以及找出市區更新對花墟持份者的潛在社會影響，並制定必要的緩解措施。兩項調查分別成功訪問了合共 63 位花店營運者及 728 位顧客。

### 調查結果 (花店營運者)

6.9. 首先，在整體經營情況方面，三個最多受訪花店營運者認為會窒礙其經營的問題分別為 (i) 欠缺空間擺放更多貨品、(ii) 欠缺泊車位、及 (iii) 沒有地方上落貨。其中在問題 (i) 欠缺空間擺放更多貨品方面，超過八成的受訪花店營運者認為有需要改善的逼切性。針對問題 (iii) 關於上落貨地方問題方面，亦有超過八成的受訪花店營運者均認為其店舖附近的合法上落貨車位並不足夠，可見有需要增加花墟範圍內合法上落貨車位的必要性。

- 6.10. 在對花墟各方面的滿意度方面，受訪花店營運者主要對以下幾個範疇表示十分不滿意 / 不滿意：(i) 現時花墟的行人路設計過於狹窄、(ii) 店舖缺乏擺放貨品及貯物空間、(iii) 欠缺擴充業務的機會、及 (iv) 上落貨設施不足。
- 6.11. 在對市區更新的想法方面，假設將受到市區更新影響，除一位受訪花店營運者打算結業外，所有受訪花店營運者均希望繼續經營。此外，這些花店營運者最希望市建局能為其提供的協助主要為 (i) 提供補償金額／搬遷津貼、(ii) 協助尋找原區／外區新舖繼續經營，並無需再次搬遷、及 (iii) 壓縮工程時間，好讓他們得以繼續營運。倘若因為重建而需要搬遷，近九成打算繼續經營的受訪花店營運者希望可於花墟附近的街道繼續經營。

### 調查結果（花墟顧客）

- 6.12. 在購物習慣方面，在 728 位受訪顧客中，超過一半的顧客表示他們透過乘搭港鐵前往花墟，可見港鐵站與花墟之間的行人網絡很重要。另外，在選擇駕車前往花墟的顧客中，近乎所有的受訪者均表示花墟範圍內的泊車位並不足夠，可見有在花墟範圍內增加公眾泊車設施的需要。
- 6.13. 在對現時花墟及周邊環境的意見方面，受訪顧客對花墟周邊環境最不滿意的事項主要為 (i) 多人、很擠迫、(ii) 行人環境不理想、(iii) 欠缺休息的地方、及 (iv) 泊車位不足等。針對事項 (ii) 行人環境不理想，超過七成的受訪顧客認為花墟的行人環境需要改善。針對事項 (iv) 泊車位不足，超過一半的受訪顧客均認為花墟的交通或道路設施需要改善。同時，超過九成的受訪顧客均贊成於花墟附近應增設停車場，反映花墟顧客對泊車位的需求殷切。

### 受訪者（花店營運者及花墟顧客）的整體建議

- 6.14. 在提升花墟設施配套的建議方面，大部份受訪花店營運者及顧客均建議 (i) 在花墟附近增設公眾停車場及上落貨／上落客區及 (ii) 擴闊行人路／增加行人空間。此外，部份受訪花店營運者亦建議 (iii) 增加／改善花墟內的休憩空間，提供小型公園／聚腳點／休息座位。

- 6.15. 在提升花墟特色建議方面，受訪花店營運者及顧客均認為以下 3 項建議最能提升花墟特色: (i) 改善花墟周邊公共空間設計，塑造「賞花熱點」主題、(ii) 增加更多元化商舖／商場／餐廳等，方便進行其他消遣、及 (iii) 拆除花墟與周邊公共空間之間的圍欄，方便進出，令視覺更寬闊、更一體化。

### **發展計劃下的相關建議**

- 6.16. 在是次發展計劃的「融合策略」下，相信一些市區更新建議可照顧部分持份者對花墟的意見及關注。就受訪花店營運者認為現時的花墟欠缺可擴充業務的機會，發展計劃下擬議的臨街零售舖位及其他零售樓面將有助為他們提供擴充業務的機會。部份受訪者反映現時花墟的行人路設計並不理想，發展計劃擬議興建的行人設施旨在加強與周邊的連接性，將可為花墟一帶創造多層行人網絡，改善現有行人環境。同時，市建局會探討日後將項目內擬議興建的地底行人通道經地底進一步延伸至港鐵太子站方向的可行性，以加強花墟與公共交通網絡的連接及呼應《油旺研究》的建議。發展計劃亦提出的多項建議，包括塑造水道公園成為有特色的「賞花熱點」、提供地下公共停車場以增設泊車設施、興建行人設施以提升花墟的易行度、拆除花墟與周邊公共空間之間的圍欄以改善設施間的連接性等，將可進一步改善花墟現有問題及提升持分者的使用感。
- 6.17. 市建局會參考兩項調查所收集的數據及意見、並會在項目開展後透過社會影響評估問卷及「夥伴同行」探訪計劃收集受發展計劃影響人士的資料及意見，從而提出切實可行的紓緩措施，例如由社區服務隊於發展計劃開展後向有需要的人士提供協助（詳情見第八章），以盡量減低對花墟持分者的影響，尤其是花店營運者，以加強花墟的地區特色，及推動花墟的發展。

## 7 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1. **圖 7.1** 顯示發展計劃 500 米半徑範圍內現有公眾休憩用地及政府、機構或社區設施。地盤 B 內有多個公眾休憩用地，包括界限街遊樂場、洗衣街兒童遊樂場、及界限街小園地。發展計劃北面及東北面橫跨界限街的分別是大坑東遊樂場和花墟公園，而發展計劃的東面則是旺角大球場。
- 7.2. 界限街遊樂場為發展計劃範圍內的一部分，提供多項的體育及康樂設施，包括 3 張戶外乒乓球檯、1 個兒童遊樂場、1 個苗圃、及 1 個康樂場地（11 人足球場；亦可作曲棍球場）。遊樂場內有兩座建築物，即界限街一號及二號體育館，皆為兩層樓高，設有籃球場、排球場、羽毛球場、壁球場、乒乓球檯、及活動室。界限街遊樂場設有 2 個入口，西面入口位於洗衣街，而南面入口則位於花墟徑。
- 7.3. 康文署界限街苗圃設有圍欄，用於護理和存放植物、輔助其他苗圃，同時也是康文署園藝教育計劃的培訓場地。個人或公眾只能申請參觀苗圃，例如小學參觀項目。學生會被帶領參觀苗圃內的設施，也會由專人示範繁殖植物的不同方法。同時，學生亦有機會親手實習播種及扦插法的技巧。
- 7.4. 北面橫越界限街的為大坑東遊樂場，佔地約 47,000 平方米，提供 2 個 11 人足球場、1 個欖球場、1 個 7 人足球場、2 個門球場、1 條緩跑徑、1 個遊樂場、及 1 個休憩處。遊樂場設有 4 個入口，分別位於北面的棠蔭街、東面的大坑東道、西面的西洋菜北街，及西南面的界限街。
- 7.5. 東北面橫越界限街的為花墟公園，佔地約 34,800 平方米，提供 2 個 7 人足球場、3 個籃球場、4 個排球場、及 1 個遊樂場。公園設有 4 個入口，分別位於北面和西面的達之路，以及南面和西南的界限街。
- 7.6. 花墟徑東面為是旺角大球場，佔地約 24,000 平方米，於 1961 年落成，設有 6,600 個觀眾席、127 個貴賓席、42 個輪椅位、及 1 個設有 20 個泊車位的停車場（16 個私家車車位、1 個殘疾人士專用車位、2 個旅遊巴車位、及 1 個電單車車位）。大球場設有幾個不同方向的入口，分別位於北面的界限街、西面的花墟徑、及南面的花墟道。

- 7.7. 發展計劃的 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施包括香港保護兒童會及大坑東社區中心，另外亦有多個教育設施，主要是中小學。
- 7.8. 發展計劃附近現有的社會福利設施及服務（見表 7.1）包括家庭及兒童福利服務、社會保障辦事處、安老服務、康復及醫療社會服務、青少年服務、臨床心理服務、及社區發展及支援服務。
- 7.9. 發展計劃擬議於地盤 B 興建一幢多用途綜合大樓，視乎相關政府政策局／部門確認資金可用性及運作安排，可提供約 20,000 平方米的非住用樓面面積，以重置和改善現有界限街遊樂場內的康體設施，並提供新的康體設施。除此之外，地盤 B 也會設置地區康健中心，作為現時位於前旺角街市的臨時油尖旺地區康健中心的永久重置設施。此外，食環署現時位於地盤 B 的垃圾收集站及公廁亦會重置於多用途綜合大樓內。為盡量減少對現有服務的干擾，我們會儘早與相關政府使用部門聯絡，並安排設施無縫搬遷，具體安排將視乎於實施階段時與相關政府部門的商討而定。

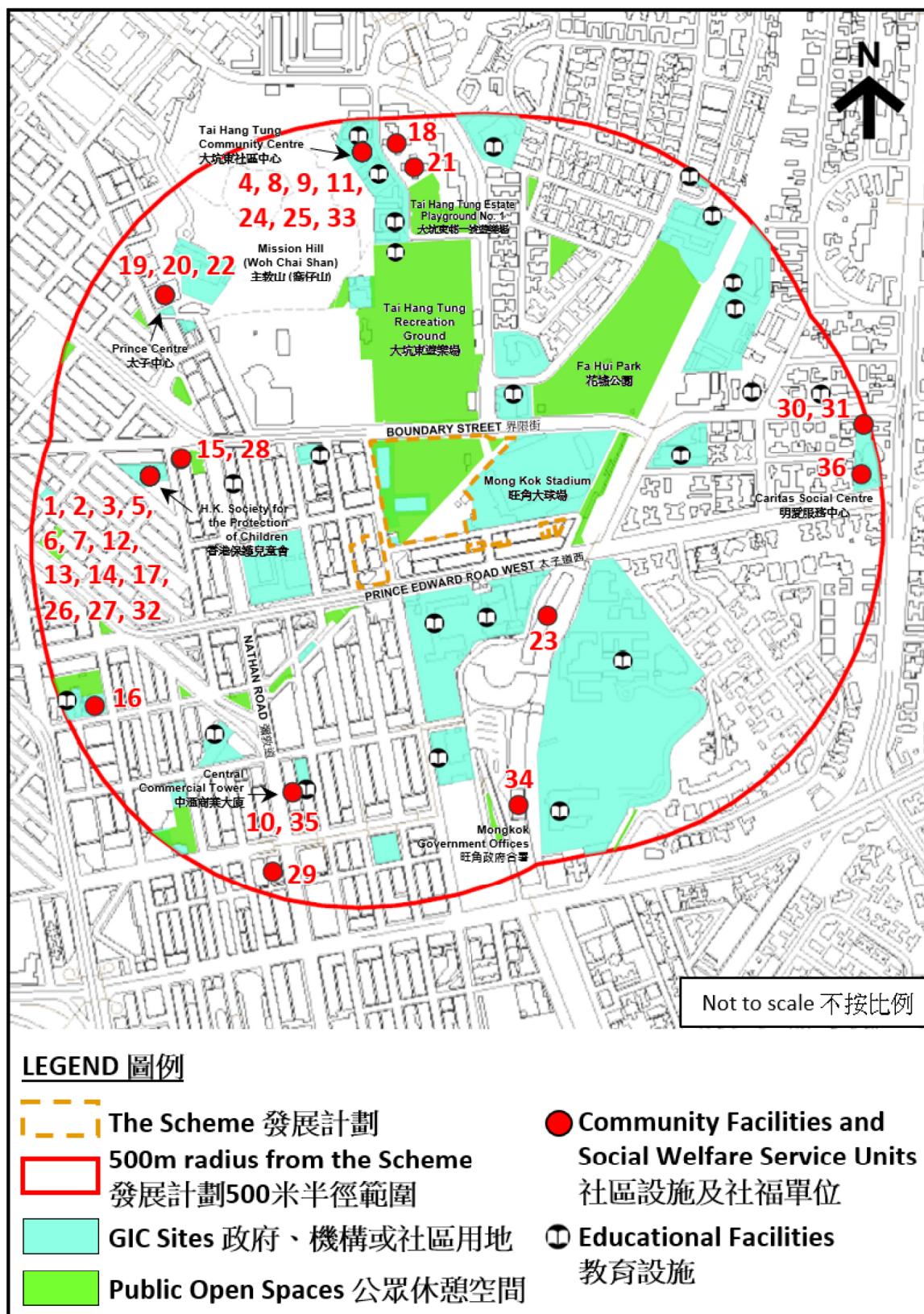


圖 7.1 發展計劃 500 米半徑範圍內的社區設施、休憩及社會福利服務單位

來源：社會福利署網頁 - 本區服務概覽：（九龍城、油尖旺及深水埗）社會福利署管理或撥款的福利服務單位（時為 2023 年 11 月）



表 7.1 發展計劃 500 米半徑範圍內現有社區設施及社會福利服務單位

社區設施 / 服務單位	營運機構	地址
<b>A. 家庭及兒童福利服務</b>		
<i>機構為本加強院舍專業人員支援服務</i>		
1. 香港保護兒童會	香港保護兒童會	九龍砵蘭街 387 號地下花園、一樓前平台、二樓、三樓及頂樓（洗衣房）
<i>幼兒中心服務</i>		
2. 香港保護兒童會 - 香港空運業界嬰兒園	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號 1 樓
3. 香港保護兒童會 - 香港空運業界嬰兒園	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號一樓及頂樓（部份）
<i>幼兒中心延長時間服務</i>		
4. 香港基督教服務處 - 大坑東幼兒學校	香港基督教服務處	九龍大坑東棠蔭街 17 號大坑東社區中心 4 樓及天台
5. 香港保護兒童會 - 香港空運業界嬰兒園	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號 1 樓
6. 香港保護兒童會 - 百佳員工慈善基金幼兒學校	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號 6 樓
7. 香港保護兒童會 - 砵蘭街幼兒學校	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號 4 樓
<i>家務指導</i>		
8. 大坑東綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍石硤尾棠蔭街 17 號大坑東社區服務中心 2 樓及 3 樓
<i>綜合家庭服務中心</i>		
9. 大坑東綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍石硤尾棠蔭街 17 號大坑東社區服務中心 2 樓及 3 樓
10. 循道衛理楊震社會服務處 - 旺角綜合家庭服務中心	循道衛理楊震社會服務處	九龍旺角彌敦道 736 號中匯商業大廈地下
<i>幼兒暫託服務</i>		
11. 香港基督教服務處 - 大坑東幼兒學校	香港基督教服務處	九龍大坑東棠蔭街 17 號大坑東社區中心 4 樓及天台
12. 香港保護兒童會 - 香港空運業界嬰兒園	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號一樓及頂樓（部份）
13. 香港保護兒童會 - 百佳員工慈善基金幼兒學校	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號 6 樓
14. 香港保護兒童會 - 砵蘭街幼兒學校	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號 4 樓

社區設施 / 服務單位	營運機構	地址
<i>少數族裔外展隊</i>		
15. 香港基督教服務處 - 動融 - 多元文化外展隊	香港基督教服務處	九龍太子硤蘭街 450-454 號 HQ 二樓 B 及 C 室
<i>為尋求庇護者及聲稱受酷刑對待者的服務</i>		
16. 香港國際社會服務社 - 主理和執行免遣返聲請人援助工作	香港國際社會服務社	九龍太子硤蘭街 22 號李寶椿健康院 1 樓
<i>留宿育嬰園</i>		
17. 香港保護兒童會 - 童樂居	香港保護兒童會	九龍硤蘭街 387 號地下花園、一樓前平台、二樓、三樓及頂樓 (洗衣房)
<b>B. 社會保障</b>		
<i>就業支援服務</i>		
18. 香港單親協會 - 就業支援服務	香港單親協會	九龍石硤尾大坑東邨東裕樓地下 13-18 室
<b>C. 安老服務</b>		
<i>為體弱長者提供的家居照顧服務</i>		
19. 東華三院 - 改善家居及社區照顧服務 (油尖旺)	東華三院	九龍大埔道 70 號太子中心 2 樓 C 室
<i>綜合家居照顧服務</i>		
20. 耆色園 - 耆色園主辦可頌綜合家居照顧服務	耆色園	九龍深水埗大埔道 70 號太子中心 2 樓 E 室
<i>長者鄰舍中心</i>		
21. 中華便以利會 - 恩慈長者鄰舍中心	中華便以利會	九龍石硤尾大坑東邨東怡樓地下
22. 香港聖公會 - 基愛長者鄰舍中心	香港聖公會福利協會有限公司	九龍深水埗大埔道 70 號太子中心 2 字樓 A 室
23. 旺角街坊會 - 九龍總商會耆英中心	旺角街坊會	九龍旺角太子道西 193 號新世紀廣場 3 樓 399 號舖
<b>D. 康復及醫務社會服務</b>		
<i>由個別機構提供的職業治療服務</i>		
24. 基督教懷智服務處 - 職業治療服務	基督教懷智服務處	九龍石硤尾棠蔭街 17 號大坑東社區中心一樓 115 室
<i>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</i>		
25. 香港基督教服務處 - 大坑東幼兒學校	香港基督教服務處	九龍大坑東棠蔭街 17 號大坑東社區中心 4 樓及天台

社區設施 / 服務單位	營運機構	地址
26. 香港保護兒童會 - 百佳員工慈善基金幼兒學校	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號 6 樓
27. 香港保護兒童會 - 砵蘭街幼兒學校	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號 4 樓
<b>到校學前康復服務</b>		
28. 香港耀能協會 - 學趣滿園 - 第一隊	香港耀能協會	九龍旺角砵蘭街 450-454 號 HQ 大廈 10 樓 B、C 室 11 樓 C 室
<b>私營殘疾人士院舍專業外展服務試驗計劃</b>		
29. 基督教家庭服務中心 - 私營殘疾人士院舍專業外展服務試驗計劃《港島及九龍區》	基督教家庭服務中心	九龍旺角彌敦道 707-713 號銀高國際大廈 21 樓
<b>E. 青少年服務</b>		
<b>學校社會工作服務（為全港中學提供的服務，以下乃管理此類服務的辦事處）</b>		
30. 香港明愛 - 明愛九龍學校社會工作服務	香港明愛	九龍界限街 134 號 A 座 2 樓
31. 香港明愛 - 明愛沙田學校社會工作服務	香港明愛	九龍界限街 134 號 A 座 2 樓
<b>課餘託管津助計劃</b>		
32. 香港保護兒童會 - 兒童及家庭服務中心（深旺區）	香港保護兒童會	九龍旺角砵蘭街 387 號 5 樓
<b>F. 臨床心理輔導服務</b>		
<b>由個別機構提供的臨床心理服務及中央心理輔導</b>		
33. 基督教懷智服務處 - 臨床心理學服務	基督教懷智服務處	九龍石硤尾棠蔭街 17 號大坑東社區中心一樓 115 室
<b>臨床心理服務</b>		
34. 臨床心理服務課（6）	社會福利署	九龍旺角聯運街 30 號旺角政府合署 1 樓 108 室
35. 循道衛理楊震社會服務處 - 旺角綜合家庭服務中心	循道衛理楊震社會服務處	九龍旺角彌敦道 736 號中匯商業大廈地下
<b>G. 社區發展</b>		
<b>社區中心</b>		
36. 香港明愛 - 明愛九龍社區中心	香港明愛	九龍太子道西 256A 號 1 樓

來源：社會福利署網頁 - 本區服務概覽：（九龍城、油尖旺及深水埗）社會福利署管理或撥款的福利服務單位（時為 2023 年 11 月）

## 8 潛在社會影響初步評估及紓緩措施

### 潛在社會影響

- 8.1. 發展計劃估計會影響約 275 個住戶，涉及約 580 人，另約有 33 個地舖。根據非滋擾性調查及現場觀察所見發展計劃，部份單位懷疑被分拆成分隔單位或板間房。第二階段社會影響評估將進一步確定受影響住戶及商舖營運者數目。若發展計劃落實執行，相關範圍內住宅和非住宅單位的佔用人無可避免會受影響。一般而言，發展計劃較易影響長者、殘疾人士、單親家庭、低收入住戶及非常依賴現有社區網絡（包括接受鄰近朋友／親屬的援助／照顧）的人士。
- 8.2. 發展計劃旨在以綜合規劃主導的模式對該區進行整體規劃並理順土地用途，從而提升土地利用效益及為當地社區帶來規劃裨益。發展計劃提供機會以重新規劃及重整土地用途、提升連接性、塑造易行社區、及促進加快將現時破舊失修的樓宇重建。這些樓宇通常可用性較差、沒有電梯，及居住環境不理想，例如分隔單位。受影響家庭，尤其是長者可以透過重建搬遷到符合現代標準的新式樓宇，從而改善居住環境。透過重建，受影響住戶，尤其是長者，將可以搬遷至擁有更先進設施（例如電梯）的新式樓宇，從而改善居住環境。
- 8.3. 發展計劃亦旨在透過興建水道公園，在市中心創造新及大型的休憩空間供公眾享用、響應「一地多用」的倡議以發揮土地的最大潛力、以及提供新及現代化的政府、機構或社區設施和休閒設施，包括地區康健中心，從而造福社區。發展計劃落成後，社區的整體環境將會顯著改善。
- 8.4. 在凍結人口調查期間，透過凍結人口調查及社會影響評估問卷，可能會發現單身長者住戶、長者夫婦、有殘疾人士的家庭或新移民憂慮重建影響工作、生計及社區網絡等方面的個案。一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為發展計劃內受影響而需要協助的住戶及商戶提供適當的協助。社區服務隊向「市區更新基金」的董事局負責，運作完全獨立於市建局。
- 8.5. 除了居住在發展計劃範圍內的居民，商店營運者亦會受該發展計劃所影響。如上文第六章所述，發展計劃及其周邊是著名的旺角花墟，吸引附近居民以至其他地區的市民前來購物。旺角花墟亦將許多花店聚集到該區的地面舖。

8.6. 發展計劃內有許多花店在營業，是當地商業特色之一。因此重建地盤 A 時亦需考慮對花店營運者及其他花墟持份者，包括到花墟的遊客所帶來的任何社會影響。下文將會討論減輕對持份者所受到的社會影響的緩解措施，而進一步的紓緩措施會在項目開展後透過凍結人口調查及社會影響評估問卷所收集的數據，於第二階段社會影響評估詳述。

### **紓緩措施 - 收購及安置政策**

- 8.7. 當該發展計劃實施時，受發展計劃影響的業主會根據該發展計劃作出收購建議時既定的政策獲得補償，而受影響的住宅租戶，將會獲得安置或特惠津貼。市建局會安排簡報會／錄像短片，向業主及租客解釋市建局的物業收購、安置及特惠津貼政策。市建局內部一支「夥伴同行」探訪團隊將拜訪受影響的業主及租客，跟進補償安排及提供其他協助。
- 8.8. 如有受影響的業主、居民或商戶不清楚市建局的物業收購、安置及特惠津貼政策或將來安排，社區服務隊會在市建局的全力協助下澄清他們的疑慮。若受影響的業主、居民或商戶為不諳中英文的少數族裔人士，市建局將安排提供翻譯服務。這有助於他們了解市建局的收購、安置及特惠津貼政策、及未來的安排，並減輕他們對重建的憂慮。
- 8.9. 在處理居民及商戶生活上的各類問題時，社區服務隊除了提供輔導外，還會利用各種社區資源，與政府部門緊密聯絡，及與市建局合作以解決居民的問題，減少他們焦慮。社區服務隊會向有需要的人士在搬遷後提供協助，例如認識新社區的鄰舍、居住環境及本區設施等。
- 8.10. 對於弱勢社群（包括長者、殘疾人士及單親家庭），社區服務隊會考慮將個案轉介至社會福利署及其他社區服務機構，以提供所需服務，例如提供幼兒 / 寄養服務及家居服務等。至於低收入住戶，若乎合資格的話，市建局可與香港房屋委員會或香港房屋協會，為他們作出特別安排，編配入住公屋。此外，在可行的情況下，基於體恤的考慮，弱勢社群會獲得安置。
- 8.11. 若該發展計劃實施，市建局會確保有關建築工程遵從並符合環境保護署就建築地盤所訂立的緩解措施和方法，並在施工時採取適當措施，以盡量減低有關工程可能造成的建築噪音及塵埃影響。

### **適用於住用處所的補償和安置政策**

- 8.12. 市建局會根據受影響業主自住物業的市值交吉價，加上適用津貼，例如自置居所津貼、補助津貼、相關費用津貼及空置物業津貼，作為收購價。
- 8.13. 市建局會提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償以外的選擇（取決於當時既定的政策或市區重建策略有否更改）。由於這是一項額外的選擇，市建局向自住業主提供的現金補償及適用津貼，無論自住業主是否選擇參與「樓換樓」計劃，提供給自住業主的現金補償和津貼金額均不會改變。
- 8.14. 根據新的《市區重建策略》，市建局亦會在審查業主的資格時，從體恤角度去評核具特殊情況的出租住宅業主以提供津貼，例如因健康、經濟或家庭原因而被迫居住在受影響物業以外的地方的長者業主，及依靠出租受影響物業的租金收入來維持生計的長者業主。
- 8.15. 受市建局重建項目影響的合資格住宅物業租客，可獲得安置到公共租住房屋、或是符合市建局的要求到市建局安置大廈單位、或適用津貼。
- 8.16. 如有租客被通知不獲續簽租約，市建局會向其業主解釋收購政策，其物業的補償不會因為租客遷出而增加。市建局亦已推出「住宅租客體恤援助計劃」以幫助那些在凍結人口調查前，其租約已生效，但在市建局收購物業前，因有關租約已到期或被業主終止，而被要求遷出的住宅租客。現時在「住宅租客體恤援助計劃」下，符合資格的住宅租客可獲特別津貼或獲安置安排，例如入住公共租住房屋單位或市建局的安置大廈單位。

### **適用於非住用處所的補償和安置政策**

- 8.17. 非住宅單位的自用業主，可獲得其物業的市值交吉價，以及一筆相等於其應課差餉租值四倍金額或其物業市值交吉價的百分之三十五的津貼，以較高者為準。自用業主亦可選擇就其營業損失索償，以代替下段提及的津貼及營商特惠津貼。出租或空置的非住宅物業業主，可獲得其物業的市值交吉價，加上等於其應課差餉租值金額或其物業市值交吉價的百分之十的津貼，以較高者為準。此外，非住宅單位的空置物業業主，

若符合市建局的資格準則，將可獲發金額相等於其物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼。

- 8.18. 非住宅單位的租客，可獲相當於受影響物業應課差餉租值三倍的津貼或根據現行政府收地時地政總署所提供的特惠津貼，以較高者為準。任何在凍結人口調查當日前，在有關物業營商的租客，可獲額外的營商特惠津貼。至於該些在凍結人口調查之前已使用有關物業，並在市建局成功收購該物業前被業主要求遷出的非住宅租戶，亦可申請特別營商特惠津貼，相等於上述的營商特惠津貼。營商特惠津貼的最低金額將每年檢討。
- 8.19. 根據新的《市區重建策略》，如被要求，市建局會盡可能在重建項目同區物色合適處所，以協助受影響的商舖營運者，遷往同區另一處所繼續營業。

### **紓緩措施 – 其他**

- 8.20. 發展計劃的物業收購、安置及特惠津貼政策將會根據發展計劃作出收購建議時既定的政策。政策在市建局網頁詳細列出，並會在發展計劃展開收購時向受影響人士闡述。市建局將不時對收購、安置及特惠津貼發放準則的有關政策作出檢討。
- 8.21. 在凍結人口調查後所進行的第二階段社會影響評估將會進一步評估發展計劃對住宅及非住宅佔用人所造成的影響，並會建議相關的紓緩措施。有關評估或可更詳細關注發展計劃內一些住戶或商戶的心理壓力與憂慮。在一些特殊情況下，亦會採取適當的特別措施。

### **分階段重建以減少滋擾**

- 8.22. 為了儘早實現規劃裨益，並盡量減少對現有政府、機構或社區設施服務和旺角花墟的滋擾，擬議發展計劃將分階段進行。受影響的政府、機構或社區及康樂設施將會被重置。當中，界限街遊樂場內的 11 人足球場將會於項目落成後重置於多用途綜合大樓內。視乎相關政府政策局／部門確認有關需要、資金可用性及運作安排，項目內亦可提供新的康體設施。
- 8.23. 具體方案及分期安排將視乎於實施階段向持份者所收集的意見、詳細設計、政府、機構或社區設施重置時間表、施工計畫、及其他相關因素而定。

### 區內特色商店繼續營業的安排

- 8.24. 正如《油旺研究》所示，旺角花墟是香港的特色主題商業街之一。由於發展計劃內有不少地面層的花店，因此在重建過程中會考慮盡量減少對旺角花墟地區活動的干擾，並在長遠而言，透過市區更新工程保留或增強旺角花墟的地區特色。
- 8.25. 根據新的《市區重建策略》，如被要求，市建局會盡可能在重建項目同區物色合適處所，以協助受影響的商舖營運者，遷往同區另一處所繼續營業。發展計劃落成後，如被要求，市建局亦會協助受發展計劃影響的商戶及業主在發展計劃範圍內租賃或購置鋪位。
- 8.26. 若花店營運者對將來搬遷地點有強烈的顧慮，市建局會嘗試盡量讓受重建影響的花店可選擇回遷至項目內的零售鋪位。然而，有關地方的措施是否可行及相關限制，均需在發展計劃開展後，待收集有關數據後再作考慮。



## 9 總結

- 9.1. 重建計劃無可避免令社區及居民有所得失，對發展計劃內的居民、商舖經營者及其員工會因個別情況而造成不同程度的影響。現居住於擠逼或殘破樓宇的居民可能會因現金賠償或安置（當適用時）以致生活環境得以改善而歡迎重建，但部分持份者如商舖經營者就可能希望繼續於現址經營。第二階段社會影響評估將會詳細分析發展計劃內受影響居民、商舖經營者及其員工的各項關注及社會影響。
- 9.2. 發展計劃內可見有不少地下商舖，而於上層單位經營的非住宅用途則會於發展計劃按《市區重建局條例》第 23 條公布開展後所作的凍結人口調查中確認。第二階段社會評估亦會分析受影響非住用佔用人的需要。
- 9.3. 第一階段社會影響評估概述了發展計劃及鄰近地區的現況。市建局根據過往推行同類規模及背景項目的經驗，預期發展計劃內會有住戶共用單位，平均家庭入息亦會較低。完成凍結人口調查後進行的第二階段社會影響評估將核對本評估所作的假設、分析受影響住戶及商戶的需要及提出紓緩措施以減少主要的負面社會影響（如有）。

市區重建局

2024 年 3 月