

立法會發展事務委員會主席
張宇人議員：

強烈要求市區重建局立即回應及落實「以人為本」的土瓜灣重建規劃

面對土瓜灣的重建各個重建計劃與項目，市建局得以用「銀彈戰術」以史無前例的高收購價錢來進行收購，整個重建程序似乎進行得頗為「順利」，市建局決策官員應正暗自歡喜又一「政績」達成，可是，當局作為社區劊子手應無法想像自身對社區造成的破壞有多麼巨大。

現行市建局聲稱在土瓜灣推行小區模式的發展，可是並沒有細節供公眾討論。在2017年市建局呈上城規會就KC008A及KC010的規劃中，我們更加發現所謂的「小區模式」並不是真正尊重現行的社區網絡和需要。論房屋，將來重建後的住屋將不會是普羅百姓所能「負擔」的房屋，早在此區落地生根多年的居民被迫遷離；論交通，本來「人車共融」的社區面貌將會被消失；論社區網絡，原有的社區關係將隨著仕紳化的發展而被瓦解，小區情懷不復在；論社區經濟；區內小店將被連根拔起，其「特色」及重要性在市建局眼中不獲肯定，甚或乎現時多間鋪戶面對被迫遷、重建後小店生存權將無以為繼等，市建局均視若無睹。（附件一會詳細說明。）

我們相信市建局進行的重建方向理應履行市區重建策略所列明的「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針：「政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。儘管市區更新一直是以改善市區居民生活質素為主要目標，市區更新的願景應涵蓋可持續發展及優質城市的概念（包括適當的發展密度、土地用途規劃、城市設計、綠化、本土文化、文物保育、海港美化等），亦須具前瞻性，配合香港的長遠發展。」我們認為市區重建局應盡其所其責，來讓原來的街坊可以有權享受到重建美化後的環境，當中要透過更改重建的模式去達成——例如可以：1) 先建後拆、2) 興建混合式的房屋、3) 尊重現有的社區經濟網絡，訂立詳盡原區安置計劃、4) 與區內街坊協商決定興建哪類社區設施。

市建局如今在土瓜灣同時開展至少六個鄰近的重建項目，範圍廣泛，若不更改固有的重建模式，恐怕只會為整個土瓜灣原有社區脈絡帶來更大的破壞，而非達致原有希望改善舊區市民生活的好意。就此，我們在附件呈上社區文化關注及紅土社區達人曾提出的春田街/崇志街提出民間方案，當中示範如何在具體的一個項目，實現可持續的重建模式，提倡的方向包括：分期發展以達成先建後拆、興建混合式房屋、以創新的方式安置原區的特殊行業（如：回收舖）等等。我們期望市建局能夠參考這個方案，臨崖勒馬，就土瓜灣多個重建項目，落實一個真正以民為本、尊重社區網絡、可持續且具前瞻性的重建方案。

我們要求 主席閣下及 貴委員會將以上訴求向發展局反映，督促市區重建局回應及落實「以人為本」的土瓜灣重建規劃。

社區文化關注
「土家」（土瓜灣故事館）
紅土社區達人

2017年10月27日

附件一：

【重建巨輪。輾碎社區—回應城規會有關土瓜灣重建計劃會議聲明】

附件二：

【春田街改劃土地用途申請】

副本：

發展局局長 黃偉綸，JP

市區重建局主席 蘇慶和，SBS，JP

城市規劃委員會主席 甯漢豪女士，JP，發展局常任秘書長（規劃及地政）

立法會發展事務委員會各委員

立法會發展事務委員會秘書處

附件一：

【重建巨輪。輾碎社區—回應城規會有關土瓜灣重建計劃會議聲明】

城規會於2017.06.02 和2017.06.15分別舉行會議考慮有關《市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》和《市區重建局春田街 / 崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》提出的申述和意見，最後於2017.06.23和2017.08.25決定不接納反對的申述，並認為不應修訂發展計劃草圖以順應相關的申述，就此我們有以下聲明：

是次決定漠視大部分申述的意見，特別是居民和小商戶的聲音。針對城規會的決定，我們感到非常失望。

城規會作為一個重要的把關機構，有責任就市民意見及訴求要求市建局做出詳細回應。城規會委員在會上曾明確向市建局詢問重建項目對該區的社區網絡帶來的衝擊，並預留時間予市建局和申述人各自就相關問題作出回答。可是市建局以一貫「耍太極」的方法回應，而委員往往在市建局回答一個問題後就沒有再多加追問，難以深入討論市民切實關注的問題。而到作出決定的時候，委員常以有關的申述意見和要求不在其職權範圍內為由，不予考慮。城規會這種推卸責任的作法無疑令整個城規會的職能形同虛設。

城規會上我們曾就房屋、交通和社區網絡四方面提出意見。

在房屋方面，我們要求市建局承擔責任，興建可負擔房屋，回應市民的房屋訴求；在交通方面，市建局提出的交通方案只以重建後落成的住宅群的交通需求作為出發點，漠視本區居民的日常交通需要；在社區層面，在市建局的重建方案並未有仔細考慮過一直紮根多年的小店和社區網絡。這些價值無法被量化，然而市建局僅以片面的準則來定義什麼是「特色」小店，而「特色」又應否用來作為衡量小店保留的唯一價值？這種制式化邏輯無疑將整個社區的網絡連根拔起。

我們相信任何重建發展的前提應以社區網絡及文化作為基礎，土瓜灣極需要一個全面的綜合規劃，以確保累積已久的社區文化及網絡得以保存及延續。即使市建局聲稱採用了一個「整體全面」的方式作出規劃，市民卻沒有一個有效的監管方式確保市建局確實執行一個全面的綜合規劃。發展所帶來的人口對休憩用地交通、社區網絡的需求能否被完整納入考量，在無法有效檢查市建局的情況下我們極度存疑。

紅土社區達人
2017年9月24日



春田街改劃土地用途申請

社區文化關注

2016年1月

春田街修訂圖則申請：提倡可持續重建模式

(社區文化關注代表申請)

(一) 背景

申請人介紹

社區文化關注(Community Cultural Concern) 是一個於 2006 年 3 月成立的非牟利社團，是香港政府認可的慈善團體。我們主要工作是推動結合文化社會創新的社區營造。社區營造就是透過社區參與及培力方式，由下而上的跟街坊一起改善社區的環境、提高社區內就業機會、增加街坊文化參與、提高街坊解決社區公共事務的能力，在過程中加強街坊的社區認同，最終達到營造社區共同體的目的。社區文化關注代表紅土社區達人，即一班關心紅磡、土瓜灣社區的跨界別人士，有見紅磡、土瓜灣有重建發展的趨勢，希望能夠推動可持續性的重建模式。

春田街/馬頭圍道 兩個項目背景介紹 (見圖一)

馬頭圍道/春田街發展項目 (下簡稱為項目 A/ 地盤 A)

地址：土瓜灣馬頭圍道 43-45J 號，鶴園街 6-8 號及春田街 1-23 號政府土地

2010 年 1 月 29 日馬頭圍道 45J 一座超過 50 年樓齡的唐樓倒塌，政府於一個月內委託市建局連同旁邊馬頭圍道 43-45J 號，以及春田街 1-23 單數號共 17 棟唐樓一併獨資收購重建，是為「馬頭圍道/春田街項目」。拆卸工程於 2010 年 2 月展開，共影響約 159 業權，約 770 人。馬頭圍道/春田街地盤已拆卸完畢，現正進行地基平整工程。根據資料，項目的建築圖則已於 2015 年 4 月得批核。項目重建主要作住宅用途，提供約 420 個單位，並提供相關的商業樓面，社區設施及休憩用地。根據市建局網頁，落成日期為 2018-2019 年。此項目的發展由於不涉及改變現時項目地點「住宅(甲類)」用地的規劃限制(即用途，7.5+1.5 地積比，及建築物高度)，亦無需要修訂土地用途，根據現行城規/建築/市區重建制度，在項目完工前，市民並沒有渠道了解項目的細節如設計/容積/內容，更莫說是提出意見。

根據 2015 年 6 月 23 日立法會發展事務委員會討論文件 CB(1)987/14-15(03)，回應 2015 年特首的施政報告中，建議市建局探討增加資助出售單位供應，除了落實把啟德項目「煥然壹居」部分單位作資助出售單位用途外，市建局亦正探討透過項目 A 提供資助出售單位的可行性。由此可見，對於市建局的政策取向逐漸由默許「自負盈虧」的私人發展商模式逐漸變成「需要負上社會責任」。可惜，市建局已落成的資助房屋(即「煥然壹居」)欠缺誠意，而市建局又表明項目 A 的資助房屋項目因用料較佳成本高，售價會相對居屋高，亦有傳將作類似夾心階層置業計劃方式推售。市建局這種前所未有的重建方式，同時亦意指充滿變數及不確定性，若最後淪為與區內其他地產項目如喜點(My Place)之類的豪宅發展並不出奇。

現時，項目 A 的地盤現已平整，原有居民/商戶已全部遷走，位於區內主要幹道馬頭圍道旁邊的這個地盤現時處於真空狀態。

春田街/崇志街發展項目 (下簡稱為項目 B/ 地盤 B)

地址：土瓜灣春田街 2 至 24 號(雙數)及鶴園街 2 至 4 號(雙數)新批土地契約九龍內地段第 9660 號、第 9642 號、第 9649 號、第 9635 號、第 9659 號、第 9667 號、第 9650 號、第 9657 號、第 7996 號、第 10303 號、第 9890 號、第 10091 號、第 9604 號、第 9603 號

毗鄰項目 A 一街之隔的春田街 2-24 雙數號在以上提及的項目 A 中未有被包括在內，居民當時要求市建局將春田街 2-24 雙數號包括在項目 A 內不果，亦嘗試過申請「需求主導重建」失敗，可見部份業主對重建的意願。最後，市建局於 2015 年 1 月 16 日宣佈重建，當中包括 14 個街號的樓宇，影響約 83 戶以及 15 個商舖(立法會文件 CB(1)987/14-15(03))。凍結人口於 1 月中開始，市建局亦於 2015 年 1 月及 2015 年 3 月，由市建局內部為重建區進行兩階段的社區影響評估(SIA)。根據資料顯示，項目 B 類似項目 A，都是主要作住宅用途，提供約 150 個單位，並提供相關的商業樓面，項目 B 的發展同樣不涉及改變現時項目地點的發展密度及土地用途，即街坊無從知道項目的內容/設計/住宅類型等等，以及難以作出意見。項目 B 的預料落成日期為 2023/2024 年，較毗連的項目 A 遲約四年。

申請地點(圖一)

本規劃申請的申請地點為圖一所示，包括馬頭圍道／春田街發展項目(地盤 AA)及春田街／崇志街發展項目(地盤 B)兩個地盤，兩個地盤以春田街(11m)相隔。地盤 A 的面積約 3,377 平方米; 而地盤 B 的面積約 1,226 平方米。申請地點的西/南兩面分別為馬頭圍道(18m)及鶴園街(11m)。

申請地點以 11m 的春田街相隔，此乃申請地點北面福運大廈的連接路，沿路亦為提供泊車位及現時住宅及地舖商戶的上落貨位置。申請地點的東面為崇志街，乃區內居民常用的行人連接路(連接庇利街及紅磡廣場)，同時亦是通往附近住宅及工廈的車路及行人路，沿路亦有商戶如車房，辦館等。

現時土地用途 (圖二)

地盤 A 的收購及拆卸工程已完成，現屬政府土地，剛展開地盤平整工程。地盤 B 現時包括 14 個街號的樓宇，共 194 個住戶。地下亦有 15 間商戶如麵包店，茶餐廳，回收店，石油氣店等。

(二) 規劃環境

申請地點的規劃用途 (見圖三及圖四)

根據現行的紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24，申請地點屬「住宅(甲類)用地」，規劃意向主要作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，商業用途如食肆，商店，辦公室等等屬經常准許用途。而申請地點亦受制於 120mPD 的建築物高度限制。

根據「住宅(甲類)用地」的發展密度規定，任何新發展及重建發展後的地積比率(Plot Ratio) 不得超逾以下規定：整幢為住用建築物的為 7.5 倍；一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 9.0 倍 (而住用部分不得超逾 7.5 倍，簡單來說即住用 7.5 倍+非住用 1.5 倍)。

以上曾經提及過，我們相信市建局的項目 A 及項目 B 的發展將會按照分區計劃大綱核准圖現有的發展限制(即不更改土地用途意向，不超過地積比及不超過 120mPD 建築物高度)，故不需要向城規會作出規劃申請，亦毋需要提交額外的技術評估(如交通/環境/通風/排水排污/視覺影響等)，從而不用因為啟動城規程序而拖慢重建時間表(法定需時 2 個月，連同解決各政府部門的意見最快需時半年至一年)。

所以，本組織在設想一個重建替代方案的時候，亦希望將來發展都依照現有分區計劃大綱核准圖的限制，一方面我們認為現有限制已非常寬鬆(如 120mPD 高限約等於 30 至 35 層高的樓宇，而 7.5+1.5 倍的地積比率在市區已算最高)，發展的密度及高度不宜再加。更重要的是，本組織並不希望拖慢兩個項目的重建進度，只希望向市建局建議一套可持續的重建模式，在為市民提供更優質環境及重置安排的前提下適時重建。

社會影響評估

雖然市建局就馬頭圍道/春田街及春田街/崇志街項目均有分兩階段發表各兩份社會影響評估，用問卷形式進行，未有任何深入訪談，本組織認為市建局的分析有欠全面。本組織參考香港大學社會工作及社會行政學系社會工作學學士三年級就春田街/崇志街所發表的「從社區影響到規劃：舊區重建民間觀點研究報告(市建局「春田街/崇志街」發展項目)」(下稱民間報告，詳見附件一)，進一步分析項目的社會影響。

一. 「原區安置」的需要

本組織發現市建局的社會影響評估對於安置意願的調查標準不一，未能反映受影響住戶、商戶「原區安置」的需要。本組織重視受影響住戶及商戶生活的社區，定義「原區」為「土瓜灣、紅磡、何文田」。就安置意願，市建局向自住業主、租戶及商業營運者提出的問題不同，業主可以回應是否會於「九龍城區」尋找新居所，提及業主可以有原址樓換樓的選擇；租戶中，只有答覆希望遷往公屋的受訪者可以續答希望遷往什麼地區，而題目只供「東九龍區」、「西九龍區」及「香港島」選擇；14 位回應的商戶則只有更含糊的選擇，可以回應「選擇在附近繼續經營」，或「其他地區」。「九龍城區」雖為項目所屬的區份，卻遠大於日常生活步行距離，而「東九龍區」範圍更涵蓋遠至一小時交通時間的地區，如藍田，「附近」一詞亦顯得語焉不詳，反映評估未能探討居民和商戶原區安置的需要。

參考民間報告，31 位受訪者有 32%支持「原址安置」，23%支持「九龍城區安置」。被問及重建帶來的困難及不便時，約四成受訪者表示最擔心未能原區安置。因此，市建局未有提供的「原址安置」、「原區安置」選擇，實為居民和商戶的需要，符合本組織規劃申請所提出的安置可能性。

二. 受影響住戶及商戶對項目建築詳情的意見

市建局的社會影響評估並沒有任何部份問及受訪者對重建項目建築詳情的意見，例如房屋模式、具體所需的社區設施內容。參考民間報告，可以見到 31 位受訪者回應對原址所興建的意見，有 43%回答公屋、33%居屋、19%其他(如公園)、5%私樓。市建局既提倡與民共議，改善生活，卻在唯一對居民的調查中對將來興建的内容隻字不提，排拒了受影響住戶及商戶在自己所屬環境的參與。

三. 重建項目對地區的整體影響

市建局的社會影響評估並沒有分析重建項目對地區的整體影響，只是輕輕帶過會改善環境。根據民間報告，有關重建帶來的困難和不便的題目裡，約三分一選擇「樓價/租金急升」，為「無法原區安置」之外最高的選擇，縱觀其他重建項目帶來的地區士紳化，此選擇十分合理。本組織認為，重建項目影響的不只是於原址居住和營商的人，更是周遭的居民，因此本規劃申請也會考慮落成項目如何為整個社區的不同持份者帶來最大裨益。

紅磡/土瓜灣的規劃環境/重建藍圖(見圖五)

隨著沙中線及觀塘延線的建設及重建的步伐，紅磡/土瓜灣 - 九龍市中心最後一個基層社區即將經歷巨變。沙中線將有兩個車站將於 2019/2020 年落腳土瓜灣，將這個原本沒有地鐵的社區快速連接沙田新市鎮及中環市中心，同時，觀塘延線何文田站亦將於 2016 年落成。根據其他地區的經驗，建設地鐵站與重建步伐及樓價有正比關係。

政府近年銳意加快紅磡/土瓜灣區的重建步伐。政府於 2011 年 6 月成立九龍城市區更新諮詢平台(DURF)，並進行一系列的公眾參與研究，於 2014 年 5 月結束。根據 DURF 文件所示(見圖五(a))，除了九龍城區建議作復修及活化優先範圍外，土瓜灣/紅磡大部份地區都建議作重建及重建/復修混合用途。

經粗略估計，土瓜灣現時有超過 1600 棟樓齡超過 50 年的舊樓，擁有極高的重建潛力。事實上，根據見圖五(b) 所示，區內已有 8 個由市建局牽頭的重建項目(包括申請地點內的項目 A)正在興建中/逐漸落成。當中最新落成的為北帝街/木廠街發展項目(「喜點 My Place」)，成交最新呎價高達\$14,000。除了市建局牽頭項目，將有幾個大型重建項目會在區內發生，包括環字八街重建(一部分已經拆卸)，十三街綜合發展區重建(規劃署將研究拆細綜合發展區鼓勵重建)，以及五街綜合發展區重建(規劃署將研究拆細綜合發展區鼓勵重建)。

市建局現行重建模式的問題

根據近年的地區經驗，我們以下將歸納幾個現行市建局重建模式的主要問題：

a. 欠缺住戶『原區安置』政策，重建居民沒有重置優先權，破壞社區網絡

重建政策拆散社區網絡，欠缺「原區安置」的政策：住戶方面，市區重建局的項目中，現時只有業主能有「原址樓換樓」的選擇，但是因為欠缺配套(需要補回差價、並沒有為業主提供過渡期住屋安排)，租戶更是沒有任何保障在原區居住的措施。市建局每年向房委會買入公屋單位作居民安置用途，市建局的社會影響評估有調查租戶的安置意願，卻只有廣泛的地區選擇，如「東九龍」，變相居民即使選擇原區所處於的東九龍區，都有機會要被遷徙到遠至藍田等遙遠的地區。社區網絡對居民影響甚大，包括：鄰里關係和人情、對工作的支援(如：在就近地區工作以節省交通費、靠街坊介紹工作)、生活各方面的配合(如：接送子女於同區學校)，當居民要搬離原來社區，會帶來各方面的影響。

b. 欠缺『舖換舖』政策，舊舖被逼遷走，重建項目『商場化』

市建局的春田街/崇志街第一階段社會影響評估中，指「土瓜灣並沒有歷史悠久的聚居及獨有的專門行業」。然而，本組織希望指出：一) 此區有不少需要專門手工藝的行業，包括崇志街有碩果僅存本地造石磨的店舖、環字八街白鐵等；二) 重建項目時要照顧的店舖，並不限於專門行業，而是所有受影響的商舖，過往重建項目引致大量小商舖結業，都是於安置處理不善的後果；三) 市建局應該詳細了解店舖對社區的影響，並要尊重基層行業對社會的貢獻。因此，社會影響評估反映出市建局對店舖的理解有違全面，因而市建局藉此作出的補償都未能回應當區需要。市區重建局卻沒有政策保障舖戶能於原區或原址繼續經營生意，令累積的客源消失，打擊生意，也破壞商戶與社區街坊的關係，令不少商戶結業，而新項目的昂貴租金令小店變成大財團，不少更成為商場，除了令社區減少特色，更是引致經濟壟斷、物價騰升，令當區市民生活更加艱難。按照現行市建局的重建模式，小商舖為社區帶來的貢獻也因重建而消失，例如，回收店一旦消失，會令當區許多靠回收掙取收入的街坊生計受損。本組織認同過往民間團體一直爭取，提出市建局的重建應該有「舖換舖」的措施。

再者，重建的方針是以人為本、改善環境、提升生活質素，重建項目的持份者（居民、商戶）理應享受到重建改變的益處，成為新落成的項目的持份者。

c. 重建必然豪宅化，士紳化，社區單一化

拆舊樓建貴價私人樓宇，引致士紳化：市區重建局用公權力收回土地，往往與私人發展商合作，建成私人樓宇，售價遠遠高出收購價。

例如土瓜灣北帝街「喜點」項目，2008年的收購價則僅為實用面積每呎5,492元，首批單位面積僅為250至360平方呎，定價高達380萬至600萬元，單位呎價由14,000元起。市建局向房委會買入公屋單位，讓本來供不應求的公屋又更加不足夠，市建局擁有的土地資源卻並沒有善用去興建公共房屋。市建局首次有資助房屋的安排，卻因售價高等等引起爭議，並未成為成熟的措施。

最需要重建的舊區，同時也聚集最多基層，當一個個社區的租金、物價水平給重建項目大幅拉高，基層市民難以再尋覓另一個負擔得起生活水平的社區。根據以往經驗，貧窮人口比例最高的社區之一深水埗的17個重建項目導致6,700人要搬遷，而大角咀的9個重建項目則引致3,600人要搬遷，由於深水埗和大角咀的士紳化，若不能於原區覓住處，市區其他舊區如土瓜灣原為這些受影響居民的選擇，若土瓜灣也變成基層無法負擔的社區，基層的生活將會百上加斤，而無法達至市建區承諾的以人為本。

d. 發展模式『行貨』缺乏創意及社會責任，為求短時間起貨賺到盡

縱觀市建局多年以來的發展項目，有如交「行貨」，在不同區用相同方式重建，欠缺創意，落成一幢幢倒模式的蛋糕樓/牙籤樓/屏風樓，沒有考慮區內特色和居民需要，推土機式拆走老街區，吞併小街小巷，將原來居民搬到其他區，令居民網絡四分五裂，令重建項目與地區原有的地景、文化與生活模式切割。同一模式的樓宇設計，有為求短時間起貨賺盡之嫌，若繼續下去，會令舊區本來特色盡失，甚至喪失地區原來的獨有身份。

即使一些重建項目加入了新款的設計，卻是重噱頭多於照料地區原有特色。以利東街為例，蠶匯只是在外殼上採用「啞鈴方案」，換成不倫不類的仿歐陸式拱橋和房屋，卻並沒有實現啞鈴方案那種兼顧保育及發展高樓、混合型房屋的精神。結果，此獨特的設計淪為市場推廣伎倆，甚至抽取「蠶帖街」的婚嫁元素做生意，卻沒有真的保存當地原來燙金印刷蠶帖及其他小店，不少店舖離開利東街成行成市的網絡，已經無法經營。觀塘重建項目的地標式鵝蛋型多用途活動中心、流水瀑布的梯田式公園設計也如出一轍，徒有華麗特別的外表，卻無法保障原來在當區的居民的生計和生活。可見，市建局的發展模式並未能真正善用創新設計去切合地區街坊需要。

市建局多年以來在各區的重建項目，如：油麻地窩打老道 8 號、尖沙咀的名鑄、大角咀的 i-home，都是大同小異，向高空發展之外，基座有一個大的「蛋糕」，若有平台或花園則成為私人獨享的空間，與周遭社區隔絕。

市建局獲政府注入公帑，可以動用《收回土地條例》，作為公營機構，在興建的項目裡卻未有履行社會責任，在整體的設計和建築層面都以「賺到盡」行先，完全沒有顧及地區需要，只是在商業化、封閉的空間加入極少的社區設施了事，令一座座倒模樓宇成為有錢人專屬的門禁社區，儼如私人發展商。

(三) 擬議發展方案

擬議方案的目的及理念

被視為草根市民樂土的紅磡／土瓜灣已陸續完成多個由市建局或不同私人發展商重建項目，針對以上提及的各個問題，本組織提出一個就申請地點（地盤 A 及地盤 B）的重建替代方案。我們希望以本規劃申請將兩個地盤扣連，將「以人為先，與民共議」的規劃原則加入土地用途地帶的規劃意向及發展限制中，藉此將建議帶入政府各部門及市建局考慮。希望本項民間重建方案可以成為一個可持續的市區重建模式的試點，長遠達至一個平衡都市更新與社區需要的發展。

本組織有見兩個地盤(地盤 A 及地盤 B)位置相當接近，發展的時間表前後只相差四年。項目 B 剛完成人口凍結，居民/商戶仍未遷走，接下來的將與市建局討論收購/搬遷的過程，我們這個申請的目的是建議一個嶄新的市區重建模式，為受重建影響的居民提供更多選擇，即原區/原街安置。有見項目 A 跟項目 B 相當接近(共同使用同一條春田街)，而項目 A 亦正研究作資助房屋用途，這正正可以作原街安置/分期重建的試點。讓受項目 B 影響的業主/租戶除了根據現有政策接受收購價/沒有過渡期安排的原址樓換樓/啟德樓換樓/特惠金/等待房協或房委會提供的安置單位（而不知道獲安排於哪區）之外，亦可以選擇在原街重置：在項目 A 落成後（約 2018-2019 年）先將項目 B 希望原街安置的居民在項目 A 上樓，然後才開始拆卸項目 B 的舊樓重建（約 2023-2024 年），我們亦希望時間及財政計劃上互相配合，不影響重建的進度。

除原街安置的理念外，本組織有見兩個地盤位置相當接近，建議將兩個地盤組合一併發展。不但能讓以上建議的分期發展（即原街重置）能更有效地實行，較大的地盤面積更讓項目的設計更具彈性，將市民隨著生活水平/要求增加相應的設施及設計原素加入，令將來的重建項目更能反映區內市民所需，設施及設計更人性化/地區化，令市區重建不再是區區一樣的蛋糕樓，商場，豪宅式的倒模行貨。因此，我們這個規劃申請同時亦包括一個「概念設計方案」，希望將一系列的人性化設計理念在圖面上反映。

而且，過往的重建項目建成的住宅、商舖和社區設施，都沒有讓於重建項目的居民、商舖及附近街坊參與決定，針對這一點，這次的規劃方案希望能透過參與式規劃，讓區內街坊可以因應地區需要，共同商討和決定規劃的內容。本組織曾幾次與街坊討論過這項規劃的概念，定出初步設計方案，我們亦會繼續與當區街坊商討項目細節。

擬議方案的規劃及設計準則

針對以上提及過現行市建局重建模式的 4 個主要問題，我們的擬議方案將提供一個可持續的社區民間規劃，當中包括以下元素：

現行重建模式	擬議方案
X 欠缺住戶『原區安置』政策，重建居民沒有重置優先權，破壞社區網絡	<ul style="list-style-type: none">分期發展模式，使因重建而被迫遷的商戶及住戶有安置的時間及空間避免同一時間重建範圍過大，而令社區真空

	<ul style="list-style-type: none"> • 提供足夠的社區設施 (鼓勵公眾參與決定) • 充份的居民參與，制定合乎社區需求的設計指引
X 欠缺『舖換舖』政策，舊舖被逼遷走，重建項目『商場化』	<ul style="list-style-type: none"> • 設計鼓勵臨街街舖 • 加入條款原區商舖優先，保持原有社區脈絡，服務街坊優先
X 重建必然豪宅化，士紳化，社區單一化	<ul style="list-style-type: none"> • 結合馬頭圍道/春田街項目提供混合住宅模式(私樓/資助房屋/公屋等)，以提供重建項目及同區其他項目的原區安置單位 • 重建需保持社區多元化及在設計上鼓勵共融—跨種族、跨階級 • 保留回收舖以維持社區經濟，提供設施改善回收業對行人環境及衛生問題，同時保留社區經濟
X 發展模式『行貨』缺乏創意及社會責任，為求短時間起貨賺到盡	<ul style="list-style-type: none"> • 項目加入創新設計的公共空間，社區設施及其他社區用途(如農圃)，鼓勵新舊街坊融合共處

擬議發展方案詳細設計 (見圖六至圖九)

按照以上原則，我們提出以下的方案設計建議，本組織將會繼續與區內居民共同商討，實際方法和細節會與當區居民共同決定。

a. 分期發展概念

根據市建局資料，地盤 A 現已清拆平整，預計於 2018—2019 年完成。而預計地盤 B 將於大概 2023—24 年落成。我們建議兩個相鄰地盤以先後的時序重建，給予充足時間及空間實現這項申請前段對保存社區網絡相當重要的同區／同街安置概念。

擬議方案目的將兩個地盤（地盤 A 及 B）於分區計劃大綱圖上連結成一個需要『分期發展』的土地用途，規定兩個地盤必須要先後發展，待地盤 A 落成入伙，成功讓地盤 B 中選擇同區安置的住戶及商戶搬遷到地盤 A 後才可開始清拆，以減少對受影響住戶／商戶的影響。(見圖六 c 及六 d)

有見紅磡／土瓜灣區將會有其他更大型的重建項目（如十三街、五街、環字八街等）所受影響的住戶及建築數目更多，本組織希望透個『分期發展+同區安置』的重建模式

及規劃概念能落實於其他市區重建項目，以『先建後遷』的原則，確保原有的社區網絡不受重建摧毀，而是真正得到重置與更新。

b. 混合住宅概念

擬議方案以市建局公布的兩個項目資料（如下表）為基礎，以確保符合市建局原有的項目發展參數之餘，還可提供額外住宅單位同時滿足社區需求。

表 1：

	原有住戶	市建局未來計劃	預計安置外可興建公營房屋單位數目
馬頭圍道/春田街發展項目(地盤 A)	540 個住戶和 35 間商舖	420 個面積少於 500 呎單位（兩棟）	332 個（因地盤 A 項目原住戶已遷走，地盤 A 用作安置地盤 B 住戶）
春田街/崇志街發展項目(地盤 B)	82 個住戶 6 個天台戶 16 地舖 1 樓梯舖	150 個 500 呎單位（一棟）	150 個（地盤 B 項住戶安置到地盤 A）

混合式住宅能保存社區關係，資本和網絡，重建貧富共融的社區，駿發花園和紅磡家維邨便是例子。

駿發花園案例



市建局的前身土地發展公司的油麻地利達街和祥達街重建項目，分兩期開展，出售單位共 896 個單位，出租單位共 668 個。

表 2：

第一期	第二期
第一和二座出售位 1991 年落成，資金回籠支持第二期重建 第五座是資助房屋乙類出租單位（包括一人、小型單位、中型單位、大型單位、年長者單位和單人宿舍）	第三和四座是出售單位、中公園和百老匯電影中心，於 1995 年落成

紅磡家維邨案例



香港房屋協會下的廉租屋紅磡邨經歷四階段重建，九座大廈於 1984 年至 1993 年分階段落成，改名為「家維邨」。

表 3：

第一期	第二期	第三期	第四期
家禮樓用作安置原有租戶	家興樓及家邦樓用作安置原有租戶	家義樓、家廉樓及家榮樓 屬於「住宅發售計劃」的樓宇	家盛樓、家安樓及家定樓 屬於「住宅發售計劃」的樓宇

由此可見，這兩項重建項目均能以分期發展和混合式住宅達致：

- 第一、原區安置，保存社區網絡
- 第二、能自負盈虧下的可負擔房屋
- 第三、協調業主、租戶和商戶的利益
- 第四、顧及重建區不同人士的需要

c. 項目設計詳情

設計參數

以市建局公佈的設計參數作為設計基準，以確保擬議方案所提供的住宅單位不會少於市建局原本設計。

表 4：擬議方案的發展參數

	地盤 A 第一期發展 (馬頭圍道/春田街)	地盤 B 第二期發展 (春田街/崇志街)	總和
地盤面積 (平方米) Site Area (m ²)	3377	1226	4603
上蓋面積 Site Coverage			

15 米以下 Under 15m	70%	53%	
60 米以上 Above 60m	40%	28%	
住宅地積比 Domestic PR	7	6.55	6.88
非住宅地積比 Non-Domestic PR	0.98	1.09	1.0
幢數 No. of Blocks	2	1	3
住宅建積面積 (平方米) Domestic GFA (m ²)	23639	8028	31667
非住宅建積面積 (平方米) Non Domestic GFA(m ²)	3300	1338	4638
● 商業建築面積 (平方米) Commercial GFA(m ²)	● 1800 ● 當中包括約 15 個臨街小 檔 (每個約 1.2 平方米) 共 18 平方米	● 1338	● 3138
● 社區設施建築面積 (平方米) G/IC GFA(m ²)	● 1500 ● 當中包括 500 平方米 作社區回收 設施 (社會 企業模式運 作)	● 0	● 1500
單位數量 No. of Flats	420	150	570
公共休憩空間面積 (平方米 /m ²) Public Open Space(m ²)	約 2000 (不少於 500)	約 800	約 2800
建築物高度 (m) Building height (米)	約 71.7-75.7 米	約 92.8 米	--
層數 No. of Storeys	北面大樓: 18 層住宅 1 層公眾平台花園 2 層商舖及社區設施 1 層地庫 共 21 層+1 層地庫	25 層住宅 1 層公眾平台花園 2 層商舖 1 層地庫 共 28 層+1 層地庫	

	南面大樓: 18 層住宅 1 層平台花園 1 層商舖／社區設施 1 層地庫 共 20 層+1 層地庫		
--	---	--	--

人性化的建築物高度、座向及密度 (見圖七 a, 七 b, 八 a 及八 d)

擬議項目中，3 棟住宅大廈以該區主幹道人流最多的馬頭圍道為主要景觀考慮，建議作前低後高的方式排列：毗連馬頭圍道的地盤 A 為 2 幢共 20-21 層大樓(71.7 至 75.7mPD)，總高度與旁邊寶怡大廈及福運大廈(15 至 16 層高)相若。靠崇志街的地盤 B 則為 1 幢樓面面積較細的 28 層高大樓(92.8mPD)。

同時，擬議項目亦充份考慮屋宇署的「建築物（規劃）條例」及「可持續建築設計指引」，三幢住宅大樓之間，以及與周邊大廈之間保持最少 15 米的間距，確保擬議項目的通透度，不會對周邊環境帶來負面的通風及視覺景觀影響。在地面的行人環境上，我們在設計上亦避免出現俗稱「蛋糕樓」的屏風式平台。

擬議項目的平台設計有兩大特點：（1）地盤 A 的平台避免「屏風」，將平台一分為二，中間預留 15 米間距。不但有助將來發展的通風及視覺通透度，同時增加發展平台的臨街商舖面，並且透過這 15 米的走廊鼓勵行人由馬頭圍道走入項目的商舖、公共空間、社區設施等。而地盤 B 的面積本來比較小，所以建議一個面積較小的平台。（2）平台設計只有 1 至 2 層，以避免發展項目體積過大，確保發展項目與地面行人的距離減少，確保人性化設計。同時，我們建議平台亦以台階式設計，令城市空間更有層次。

更「公共」的公共空間 (見圖七 a, 七 b)

香港典型的市區重建利用舊樓宇物業的高空發展權建作更高、更密的新建築物。我們認為，要可持續地發展一個良好的城市，市建局有責任透過重建回饋社區高質量的公共空間。這正正是我們擬議方案的目標。

首先，擬議方案建議地盤的建築物有相當的後退空間，尤其是沿春田街的空間擴闊，同時將街上本來的泊車位重置於地下停車場，使春田街的車流間減到最低（主要用作緊急通道）。騰空出來的街道空間使我們可以加入一些小販攤檔或設置定時的市集，將基層經濟帶回社區，讓街道更多元，不會因為重建而導致嚴重的『士紳化』問題。此外，地面及平台設計了多個公共空間，當中包括社區農圃，容許社區、住戶、商戶可以共同管理及設計，生產社區的農產，同時亦有助消化社區廚餘，亦可造就更好的社區連結。

另外，地盤北面靠近福運大廈的地面亦提供 7.5—15 米的行人空間及公眾花園，以改善現有擠迫及儼如後巷的街道環境。

回收舖去『鄰避』及『升级改造』概念 (見圖七 c 及七 d)

現時春田街有兩間回收舖。現時回收舖的營運空間有限，貨車及物資不時佔用春田街行人路，行業的性質對周邊環境有一定影響。這類回收舖只會出現在舊區，是因為這類行業承租能力低，難以搬入新發展內。同時，大部份社區都對這類行業抱有『鄰避』(NIMBY- Not In My Back Yard)的印象，尤其被新發展厭棄。但是，我們要理解到這類回收行業提供一個方便社區的回收有用物資的設施，減少浪費。同時，它們亦能為基層

街坊提供當區就業，補貼收入。我們認為在一個基層社區中，將這些店舖保留在市中心非常重要。我們不能夠想像，現在將爛銅爛鐵、紙皮、舊傢俬推去回收店，自力更新的老人家要怎樣可以將這些推到更遠的地方，如十三街一帶。

當社會遇到『鄰避』的情況，我們不應避而不談，反而是透過設計去容讓它們繼續生存，不但達致雙贏，甚至可以令這些『鄰避』用途升級。以這個擬議方案為例，為解決其『鄰避』形象，同時保存這類『後巷經濟』為基層自力更生的收入來源，本項目於地盤 A 的地庫建議提供充足空間收納有關回收設施，包括回收設施、機器、貨車車位，獨立的人車出入口，並提供良好的通風、排水、排污等。這樣，我們將這類設施不但在原址保留，對營運者及使用者的影響減到最低，同時將它們的營運移至室內，不但減低可能的污染及滋擾問題，更將春田街路面的空間釋出，提供更寬闊及更良好的行人公共空間。

同時，我們建議位於地盤 A 及 B 區的部分社區設施用地可以用作有關的社區二手資源中心及『回收商店』等社區維修站，以社會企業模式運作，總共約 500 平方米。透過這類配套設施，我們希望這類『後巷經濟』進一步升級，有效提供一條龍式的『回收—重用—社區連結』的用途，可以配合世界各地流行的『升级改造』（Upcycling）概念。

與以上提及過的原街安置概念相同，擬議方案希望可以做到無縫交接的『鋪換鋪』，希望在地盤 A 提供一個有管理的回收營運環境供地盤 B 清拆前能讓商舖搬遷，對營運及街坊影響減到最低。

以民為本的社區設施

在擬議方案中，我們亦預留與市建局原有設計相若的空間(即 1,000 平方米)作社區設施用途。本組織暫時不為提供那種社區設施作定斷，因為我們認為社區設施的內容應由下而上的由當區居民及商戶共議，按社區實際需要訂定，使地區資源更有效的利用。



本組織曾於今年五月在春田街舉行幾次社區營造活動，不少街坊曾經參與「貼貼紙」活動，建議區內應該增加的商業及社區設施，當中包括農圃、公園、綠化、寵物公園、小店等。我們建議將來發展時，市建局可以用更深入的方式與區內居民商討，提供適合的社區設施。

改善交通連接及地庫停車場設計 (見圖七 d)

擬議方案將按『香港規劃標準與準則』提供足夠車位。車位將設置於地盤 A 及 B 的地庫層，以減低平台建築的體積，實現人性化設計。地庫停車場入口將設於靠近鶴園街

一端，目的為減少春田街內部的車流，減低對行人的影響。另外，春田街現有約 12 個公眾泊車位亦將重置於 A 區地庫停車場內，令春田街成為更舒適的行人環境，更能聚集街坊。

表 5：擬議方案的交通設施

私家車位	
公共房屋及資助出售房屋 (佔 380 戶)	10 個
私人住宅 (佔 190 戶)	13 個
總共	23 個
貨車位	2 個
上落客貨車位	3 個
重置的公眾泊車位	12 個
社區回收設施車位 (重型貨車位)	3 個

改善地面及空中行人連接(見圖六 a)

為增加發展項目的通透性，地盤 A 的平台分為兩部份，中間設有行人通道，可以令較為繁忙的馬頭圍道人流更容易分流到春田街及崇志街，改善行人環境，同時減少較窄的鶴園街的人流。我們亦希望透過這個設計增加地盤 A 及 B 的可達性，有利營商。同樣，在地盤 B，靠近福運大廈及鶴園街亦會預留超過 15 米空間，鼓勵行人來回春田街及崇志街。

針對現時鶴園街行人道擠迫的問題，有見鶴園街行人道只有約 1.75 米寬，而鶴園街口有行人過路線連接紅磡廣場，經常有大量行人在該處等候過馬路，造成『塞人』程況，有時更走到行車線上，險象橫生。擬議方案要求地盤 A 及 B 都從鶴園街後退，提供最少 7.5 米寬的行人道，能有足夠空間疏導人流並提供路邊綠化的空間，美化行人網絡。

擬議方案中，我們亦建議利用綠化天橋連接地盤 A 及 B 的平台花園，大大增加兩個項目的空間的共融性及靈活性。3 棟住宅大廈亦建議於中層及天台用行人橋連接，到達天台花園及空中花園，為住宅社區提供多層次的互動空間，而非一般現代的封閉式的社區設計(Gated Community Design)。

發展實施時間表(見圖九)

圖九綜合了我們預算現時市建局地盤 A 及地盤 B 的發展時間表，以及我們擬議方案的概括時間表。由此可見，擬議方案及相關的修訂圖則程序**不會**對市建局對重建兩個地盤的時間表帶來顯著影響。地盤 A 將能於 2018－2019 年落成，容許春田街選擇原街安置的居民遷入，再動工清拆地盤 B 的舊樓，然後擬議方案第二期（即春田街部份）預計同樣能於 2023－2024 年落成。

由此可見，擬議方案不但對整個地盤的重建時間表沒有影響，沒有影響短中期的急切房屋供應，同時更能為受重建影響住戶／商舖及區內居民帶來更優質的生活環境，保存保貴的地區經濟及社區網絡。

發展項目成本及收入

本組織認為，市建局的財政狀況非常理想（2014—15 年錄得 11 億元盈餘，資產淨值 250 億元），絕對應該擔當為社會各階層提供更有利的重建模式，而不是以『賺盡』為重建前提。

擬議方案的特色在保持市建局公佈的單位數目，確保已公佈的居住人口及單位數目。方案提議混合式住宅模式：即部分單位為公共出租房屋，資助出售房屋及私樓。粗略估計，就算以公屋（出租）／資助出售房屋／私樓為 1：1：1（總數為 570 個單位，各 190 個），以及撇除重建後的租金收入，不會為市建局做成財政負擔。我們的初步估算如下：

表 6：

賠償金額 (馬頭圍道／春田街原有住戶 660 人，估算平均每戶 3 人即 220 戶，春田街／崇志街現有 83 戶，兩地盤共 303 戶。 假設全為業主以同區 7 年樓齡價收樓，平均 400 呎，每呎 1.2 萬元；15 個地舖平均 1000 呎，每呎 1.8 萬元，另加 30%特惠津貼) <i>資料來源：立法會發展事務委員會- 討論文件 2015 年 6 月 23 日 http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/panels/dev/papers/dev20150623cb1-987-3-c.pdf</i>	約 8 億 5 千萬 14 億 4 千萬
建築成本	約 7 億
顧問費用／雜費	約 3 千 5 百萬
總支出	約 21 億 7 千萬
出售樓宇收入	
190 個資助出售單位，按市價 6 成（\$8400/呎，每單位平均 500 呎）	約 8 億 6 千萬
190 個私人單位，按市價\$1,4000/呎，每單位平均 500 呎	約 14 億 3 千萬
總收入	22 億 9 千萬
淨收入	1 億 1 千萬

另外，參考市建局以往重建項目的數據，全部都錄得盈餘。其中不乏最初宣佈虧蝕而最終勁賺的例子（見下表）。由此可見市建局絕對有能力發展公私型混合的重建模式。

表 7：市建局項目成本及收益舉隅

項目	成本	實際收益	備註
H15 囍匯	18 億	估計超過 34 億 (註 1)	市建局起初預算虧蝕 3.5 億

縉城峰	4.9 億成本，以及 5.27 億的政府豁免地價	28.67 億 (註 2)	
大角咀櫻桃街 (海桃灣)	6.14 億及 1.12 億政府豁免地價	17.83 億 (註 3)	14-15 年度最新完成項目

註 1: <http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20131122/18519103>

註 2: <https://hk.news.yahoo.com/%E6%B2%99%E5%A3%AB%E5%83%B9-%E6%94%B6%E8%B3%BC-%E7%B8%89%E5%9F%8E%E5%B3%B0%E5%8B%81%E8%B3%BA28%E5%84%84-%E5%B8%82%E5%BB%BA%E5%B1%80%E4%B8%8A%E5%B9%B4%E7%9B%88%E5%88%A944%E5%84%84-220403450.html>

註 3: 立法會文件 CB(1)987/14-15(03)

(四) 擬議修訂圖則

『其他指定用途(春田街分期發展重建項目)』地帶

(見圖十)

為了實現擬議方案的原區／原街安置理念及各項設計特色，我們建議將地盤 A 及地盤 B 由現時的『住宅(甲類)』地帶修訂為『其他指定用途(春田街分期發展重建項目)』地帶。

詳情請見『其他指定用途(春田街分期發展重建項目)』地帶的擬議位置及註釋部分。

透過一個有清晰規劃意向，及針對申請地點需要及特色的土地用途，我們主要希望規定兩個地盤必須要先後發展，待地盤 A 落成入伙，成功讓地盤 B 中選擇同區安置的住戶及商戶搬遷到地盤 A 後才可開始清拆，以減少對受影響住戶及商戶的影響。

我們需要強調的是，我們這項修訂圖則申請目的是為申請地點的重建模式提出一個更可持續的框架，下一步更詳細的項目設計內容如社區設施類型、公共空間設計、樓宇實際設計等更需要與區內街坊共同商議，確保他們能清楚知道並落手落腳參與將來社區的規劃。

有見紅磡／土瓜灣區將會有其他更大型的重建項目（如十三街、五街、環宇八街等）所受影響的住戶及建築數目更多，本組織希望透個『分期發展+同區安置』的重建模式及規劃概念能落實於其他市區重建項目，以『先建後遷』的原則，確保原有的社區網絡不受重建摧毀，而是真正得到重置與更新。

其他指定用途

第一欄
經常准許的用途

第二欄
須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「春田街分期發展重建項目」

救護站
分層住宅
政府用途(未另有列明者)
屋宇
圖書館
街市
康體文娛場所
政府診所
公共車輛總站或車站
(露天總站或車站除外)
住宿機構
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)
社會福利設施
私人發展計劃的公用設施裝置

食肆
教育機構
展覽或會議廳
政府垃圾收集站
機構用途(未另有列明者)
辦公室
公廁設施
公用事業設施裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)

宗教機構
學校(未另有列明者)
商店及服務行業
訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低兩層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
展覽或會議廳
可循環再造物料回收中心
商店及服務行業
公廁設施
公用事業設施裝置
商店及服務行業
社區農圃
社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向主要將馬頭圍道及春田街兩個重建項目勾連，要求分期重建作住宅用途，務求使受重建影響的居民及商舖可以原街重置，同時亦提供不同類型單位予區內受重建影響的居民。同時，亦要求重建項目提供適量的公眾休憩用地、臨街商舖及其他社區設施。

設立此地帶，目的為了方便當局因應重建項目的獨特環境及需要，對將來重建發展的組合、規模、設計及佈局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 在指定地帶的土地範圍內，重建發展不得引致建築物在重建後的地積比率超逾以下規定：住用地積比不得超過 7.5 倍及非住用地積比得超過 1.5 倍。
- (2) 在指定地帶的土地範圍內，要求重建發展至少分兩期進行，務求讓受春田街項目影響的居民及商舖有原街重置的選擇。即選擇原街安置居民及商舖先在第一期發展安置上樓後才拆卸春田街的樓宇作第二期發展，確保重建住戶及商舖能夠無縫連接上樓及換舖，將對生活及生計影響減到最低。
- (3) 在指定地帶的土地範圍內，要求重建發展需要提供不少於兩種不同的住宅類型，如私人住宅、居屋、公屋、夾屋等，混合式的住宅發展可以研作水平或縱向式混合。
- (4) 重建發展的建築物高度不得遲超過主水平基準以上 120 米。然而，為保持與周邊環境的梯級式建築物高度概念，將來發展應以該區主幹道人流最多的馬頭圍道為主要景觀考慮，建議作前低後高的方式排列。
- (5) 重建發展應在設計佈局上減少平台的體積，平台不得超過兩層，在設計上需採梯級式概念，即二樓平台層較一樓平台層退入，增加公眾流動空間。面向馬頭圍道地盤，若將來發展採平台設計，需在平台間預留至少 15 米闊度的行人走廊，走廊兩旁需要提供臨街店舖以及適量綠化，增加馬頭圍道走入春田街的行人連接。
- (6) 為了增加項目內部的連接性，重建發展亦需要研究透過綠化連接平台及連接橋等方式將兩個地盤連繫。
- (7) 春田街地盤北面及南面需要提供約 15 米的退入，以提升與毗鄰大廈之間及與鶴園街行人通道的行人環境。
- (8) 重建發展面向馬頭圍道及春田街的地下需設置臨街店舖，配合地面層的公眾休憩用地及行人道設計，增加街道活力，並在重建安置時讓受重建項目影響的商舖優先『舖換舖』，保留地區經濟活動。
- (9) 為了鼓勵春田街的行人環境，重建發展的停車場需要設於地下層，出入口應靠近鶴園街入口，減少春田街車流，並在地下停車場重置春田街現有的公眾泊車位。
- (10) 重建發展需要提供不少於 2,800 平方米的公眾休憩用地。公眾休憩用地的位置亦要盡量設於地面層，若有需要設於一樓平台層，需要提供足夠可達性鼓勵公眾使用。
- (11) 重建發展需要提供不少於 1,500 平方米的社區設施，而所需的社會配套設施需要由受影響居民及商戶共議。

S / K 9 / 2 4

(12) 針對受重建發展影響的回收舖，重建發展需要在地下層提供足夠樓面供重置有關回收設施，包括回收設施、機器、貨車車位，獨立的人車出入口，並提供良好的通風、排水、排污系統等。重建發展亦應提供適量的商業或社會配套設施樓面，以提供二手資源中心，及『回收商店』等社區維修站及社區企業，以社會企業模式運作，提供一條龍式的『回收－重用－社區連結』的用途，配合『升级改造』概念。

(五) 規劃理據

我們總結這項修訂圖則申請及擬議方案的理據如下：

(1) 擬議的分期發展可以促成原區/原街安置的重建模式，讓受影響商戶及住戶有權選擇留在原區/原街，確實地享用重建所改善的環境

現時市建局正研究將馬頭圍道/春田街項目發展成資助房屋，是嘗試分期重建的良機。由於馬頭圍道/春田街(地盤 A)是第一個市建局自行發展的項目，不需要與私人發展商合作，在此項目嘗試新模式的空間會較大，應該趁機去履行社會責任。同時，春田街/崇志街項目就在馬頭圍道/春田街項目毗鄰，為分期拆遷重建提供很好的條件。

擬議方案所倡議的原區/原街安置模式將為土瓜灣/紅磡區各個重建項目的出路。除了市建局的八個已宣佈的重建項目之外，還有已知的三個主要的私人重建項目，而九龍城地區更新諮詢平台(DURF)也建議大量的重建復修範圍，加上沙中線鐵路即將落成會加速重建的步伐，可以預想此區會有大批的居民受影響需要搬遷。若這項目能實現分期拆遷安置的重建，將會可以牽頭為地區整體的安置帶來新的解決方案。

本組織提議的規劃將是市建局有史以來首次無縫交接的原區/原街安置計劃。雖然市建局已提出『樓換樓』的選擇，讓受影響居民可以於啟德煥然壹居樓換樓，或於原址樓換樓，但是兩者均沒有解決項目落成之前過渡期的安排，還要業主補回大額的差價，前者更要令居民要離開原有生活圈，令業主卻步，而且也沒有舖換舖的安排。分期拆遷的原區/原街安置則可以解決以上的問題，讓受影響的春田街雙號居民及商戶有機會選擇先遷往對面的項目。油麻地的駿發花園、此項目附近的家維邨正是分期拆遷安置的例子。

原區/原街安置將可以減低對重建項目的居民和商戶的影響，保存社區網絡和社區經濟，讓街坊可以繼續享有包括：鄰里關係和人情、對工作的支援、生活各方面的配合等等。受惠的不只是原於重建項目居住和營商的人，更包括附近生活的人，避免讓社區出現一大片真空的部份，讓重建對社區的影響減到最低。而且，既然重建是為了改善生活環境，讓受影響的居民和商戶有權利享用重建所改善的環境，實在是合理不過的事情。

是次規劃的「其他指定用途」將會在註釋註明需要實行分期發展，以確保可以有一個適時的原街安置模式。

(2) 是次提出的計劃的原區/原街安置模式有高度的可持續性，亦同時符合經濟效益並且可行，並不會影響重建進度

整體可行：是次規劃於技術上可行。私人發展商發展大範圍的項目時，都慣常會分階段進行。只要有詳細的計劃，於申請地點分階段發展是絕對可行的。

符合經濟效益：市建局縱使經常發表有關每個項目虧本的數據，事實上卻可以免補地價（多年以來因此條件而節省了 143 億），有得到政府注資公帑，在項目發展後也會得到收入。根據最新數據，市建局 2015 年現有盈餘為 11 億。因此，市建局在財政方面有條件支持是次規劃。而且，經過計算，是次規劃申估計總支出約 21 億 7 千萬（包括賠償），保守估計總收入（只計算私樓及資助出售房屋，並撇除長遠公屋租金收入方便計算）約 22 億 9 千萬，淨收入約 1 億 1 千萬。

不阻重建進度：根據圖九的時間表，預算實行分期發展的過程中，是次規劃申請得到城規會的同意後，地盤 A 的發展仍可以依市建局原定時間完成（2018-2019 年）。雖然項目 A 的地基平整工程已經開展，要去實行這項修訂圖則申請的理念，可以於項目 A 的建築物設計圖上加入小規模的改動，以融入是次計劃的設計元素（如：加入 15 米建築距離、增加臨街店舖、鶴園街退入、2 層梯級式平台等）。預計於 2018-2019 年落成此項目時，就可以成為春田街雙號居民和商戶的安置安排之一，如他們有意可以選擇搬遷進去。

至於地盤 B 的春田街/崇志街，現時仍屬於發展的早期階段，意味著有很多機會去實施分期發展。若這項修訂圖則申請得到同意之後，市建局就能依據此計劃去依時呈上總體建築圖（General Building Plan），及後項目 A 完成後春田街雙號居民可以選擇遷進去，其時就可以開展拆卸工程，而項目 B 仍剛好可以按照市建局原定的時間（2023-2024 年）完成。

當這項修訂圖則申請得到同意之後，需要跟進的程序主要是製作設計圖，並同時提交總體建築圖，並就賠償和原區安置進行協商。由於是次規劃申請並沒有改變兩個項目的重要參數，包括地積比率、總樓面面積、高度限制等，並不需要進行額外的技術評估及啟動其他城市規劃程序。

(3) 混合房屋模式為社會提供多元、平衡的空間，增加市建局項目的公共性，也可以消除對公營房屋的鄰避候群症

擬議方案推廣混合收入房屋模式，規定「其他指定用途」地帶內會包含至少兩種混合式房屋(如：私人、公營、資助出售房屋、夾心階層房屋、居者有其屋)，可以研作水平或縱向式混合。

現時，香港許多地區計劃興建公營房屋時，會出現『鄰避』現象，不利於社區的健康發展。早期香港曾有不少混合式房屋的例子，如駿發花園，只是近年此模式已經式微，引致不論私人或資助房屋都變得愈發分隔，成為門禁／封閉社區(Gated Community)。於項目所在的土瓜灣/紅磡區是眾多草根階層居住的社區，是次規劃申請是一個絕佳機會去推廣混合式房屋的模式，長遠讓其他社區效發，令社會可以更加平等。

而且，混合式房屋可以加強市建局項目的公共性。有見現時香港的公營房屋供應不足，而政府多番提出土地供應不足的問題，市建局運用公權力（包括收回土地條例）所得的土地，理應用來處理社會的需要。可是，過往市建局的絕大部份項目均為私人樓宇，資助出售房屋目前都只有煥然壹居，售價也達市價的七成，並未能保障基層住屋權。

(4) 設計應該更人性化，以求響應舊區的特色，如街巷、小店、公共空間、「政府、機構或社區」用地

上述已提及市建局過去的項目的單一化，均是倒模式的蛋糕樓、牙籤樓、屏風樓，為了賺到最高的收入，因此，我們的擬議方案提出一個更人性化、容納性更高的設計，以回應當區需要供參考，例如：

- 鶴園街現時十分狹窄，亦常有人車爭路的情況：建議於鶴園街將建築界線退入

- 將發展項目分割成更小的地段，外圍增加臨街店舖的用途。相比於典型重建項目的底層大型商場，此「其他用途」地區要求發展可以維持臨街的店舖，以維持街道活動，促進多樣性街道的生活
- 台階式平台 - 增加店舖 (包括除了地下的臨街店舖及二樓)，以增加公共空間及社區設施，如：社區農圃、
- 建議開放春田街成為庭院式(courtyard)設計，項目 A 可以在兩幢建築物間加 15 米的行人道，鼓勵街坊走進春田街，將春田街維持慢行交通(slow traffic)，以鼓勵街道活動，如市集、店舖、公共空間。由於春田街現有一些泊車設施，亦是通往北面福運大道的唯一通道，以及需要為新發展提供緊急車輛通道，保留春田街是需要的。為了維持慢行交通，例如可以設置地下停車場，入口定於近鶴園街的路口，令到公共及居民的泊位可以遠離地面，而回收店的貨車也可以放置於地底
- 建議可以設有天台花園 (如可作社區農圃之用) - 天台不是為了給市建局賣出賺盡，市建局在重建得到的高空發展權，應該讓公眾一起享用，成為社區的用途
- 平台式天橋連接兩期發展，為行人改善兩期之間的連接

(5) 尊重基層行業，消除對回收店「鄰避」候群症

除了消除對公共房屋的鄰避候群症外，擬議方案亦想消除對春田街一些重要地區資產的鄰避候群症。

擬議方案建議在重建項目內設立新型的地區回收中心，把回收工場的程序放進室內，包括載物、卸物、分類、清理等。此項設計的不只可以幫到原來的店舖，更可以為當區居民帶來莫大裨益，因為回收店可以為當區減少廢物，也可以讓居民透過賣可回收物料去賺取收入。

擬議方案建議包括在地下開放，作為「政府、機構或社區」用途，研究成為社會企業，售賣回收並升級再做的產品。有見各區都有回收的需要，而政府都為此而推廣「綠在區區」的原因，可是「綠在區區」於十八區只是各設一個環保回收點，令許多回收點位置偏遠，亦未能盛載整個地區的回收需要。是次將回收中心設置於住宅的設計可以成為一個模範，於香港其他地區效法。

市建局的春田街/崇志街第一階段社會影響評估中，指「土瓜灣並沒有歷史悠久的聚居及獨有的專門行業」。然而，本組織希望指出：一) 此區有不少需要專門手工藝的行業，包括崇志街有碩果僅存本地造石磨的店舖、環字八街白鐵等；二) 重建項目時要照顧的店舖，並不限於專門行業，而是所有受影響的商舖，過往重建項目引致大量小商舖結業，都是於安置處理不善的後果；三) 市建局應該詳細了解店舖對社區的影響，並要尊重基層行業對社會的貢獻。因此，本組織提出市建局的重建應該有「舖換舖」的措施。認為市建局的社會影響評估有違全面，從而對店舖提供的補償並不能確實回應社區需要。

現時市建局的社會影響評估指出回收店阻塞街道，但是本組織認為解決方法不是將店舖除掉，而是藉重建用更好的設計去保留，保護社區裡的重要資產。

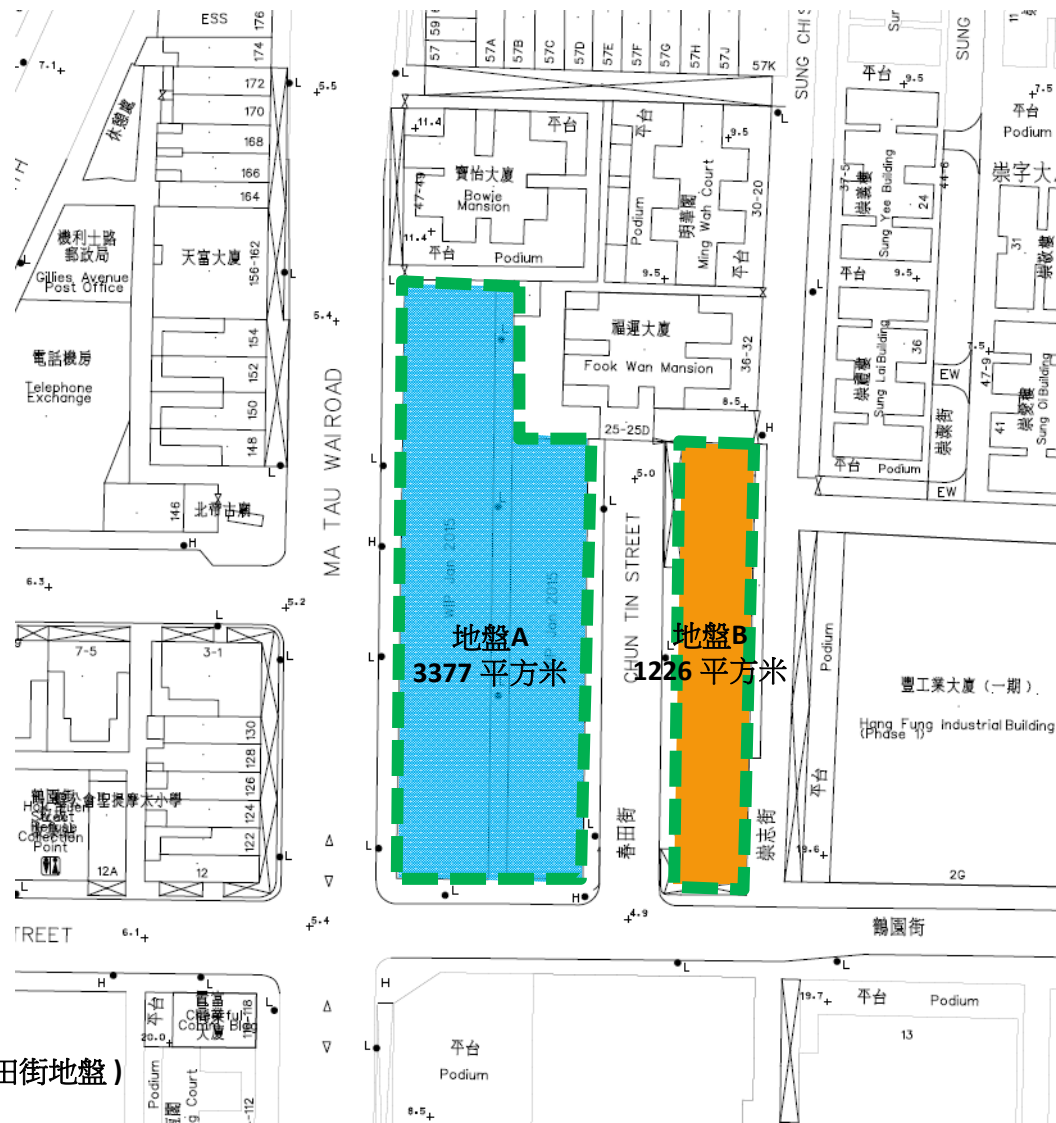
(6) 參與式規劃，真正「與民共議」

雖然市建局以「與民共議」為方針，過往的重建項目建成的住宅、商舖和社區設施，都沒有讓原於重建項目居住或營商者及當區街坊參與決定，甚至往往是令到居民與商戶要離開。根據民間報告，約四成受訪居民渴望原區安置，另外，31 位受訪者回應對原址所興建的意見，有 43%回答公屋、33%居屋，反映我們是次規劃申請的分期發展、混合式房屋模式是回應居民的訴求。本組織已跟春田街/崇志街受影響項目的部份街坊討論過是次規劃，已獲得一些街坊支持。而且我們認為重建不只是項目範圍內的居民和商戶的事情，興建而成的東西會影響周遭的其他街坊。本組織已初步接觸當區其他街坊，了解他們對社區的想像，並會繼續接觸他們，再以工作坊等形式，繼續做參與式規劃的工作。是次規劃希望示範參與式規劃的重建模式，讓當區街坊可以因應地區需要，去共同商討和決定規劃的詳情。


(7) 不會帶來負面的技術性問題


分期發展和改善的設計只是為公眾利益而提出，與現時的住宅(甲類)規劃意圖、地積比、總樓面面積、樓宇高度並無分別。因此，預計擬議方案不會帶來負面的技術性問題，如交通、排污、排水等，不需要進行額外的技術影響評估。

圖一至圖十



 申請地點

 項目A/地盤A (馬頭圍道/春田街地盤)

 項目B/地盤B (崇志街/春田街地盤)

圖一 (b): 申請地點



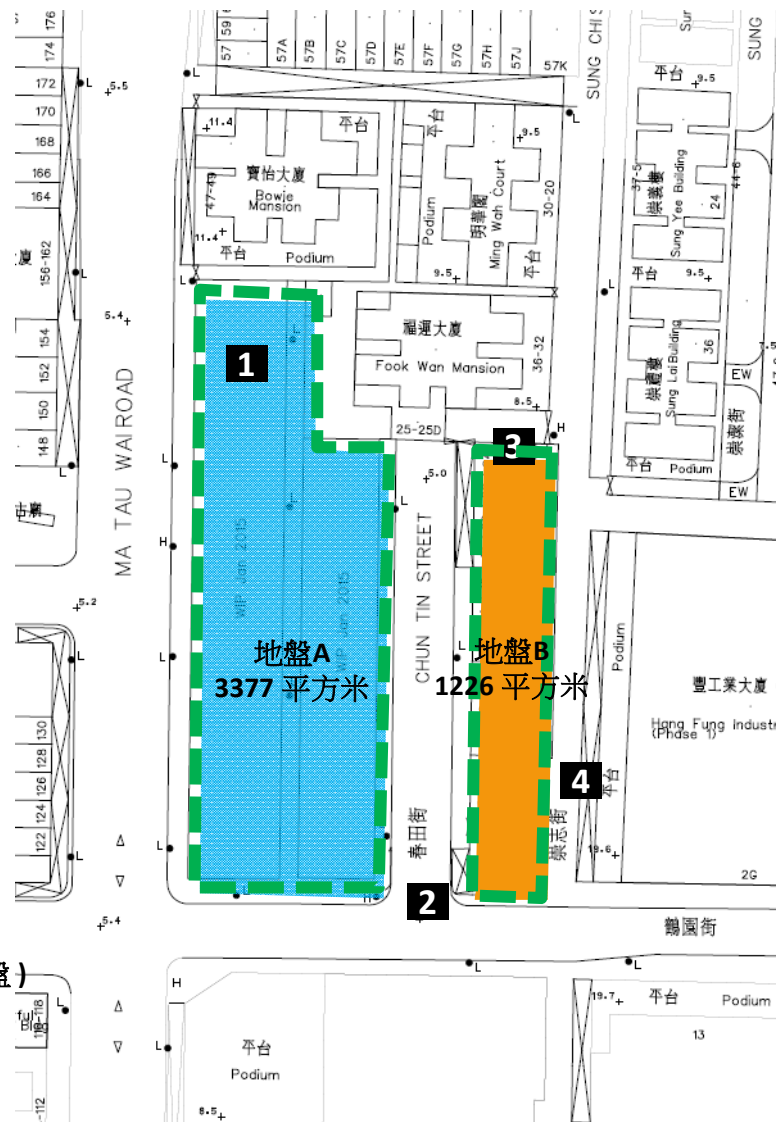
申請地點



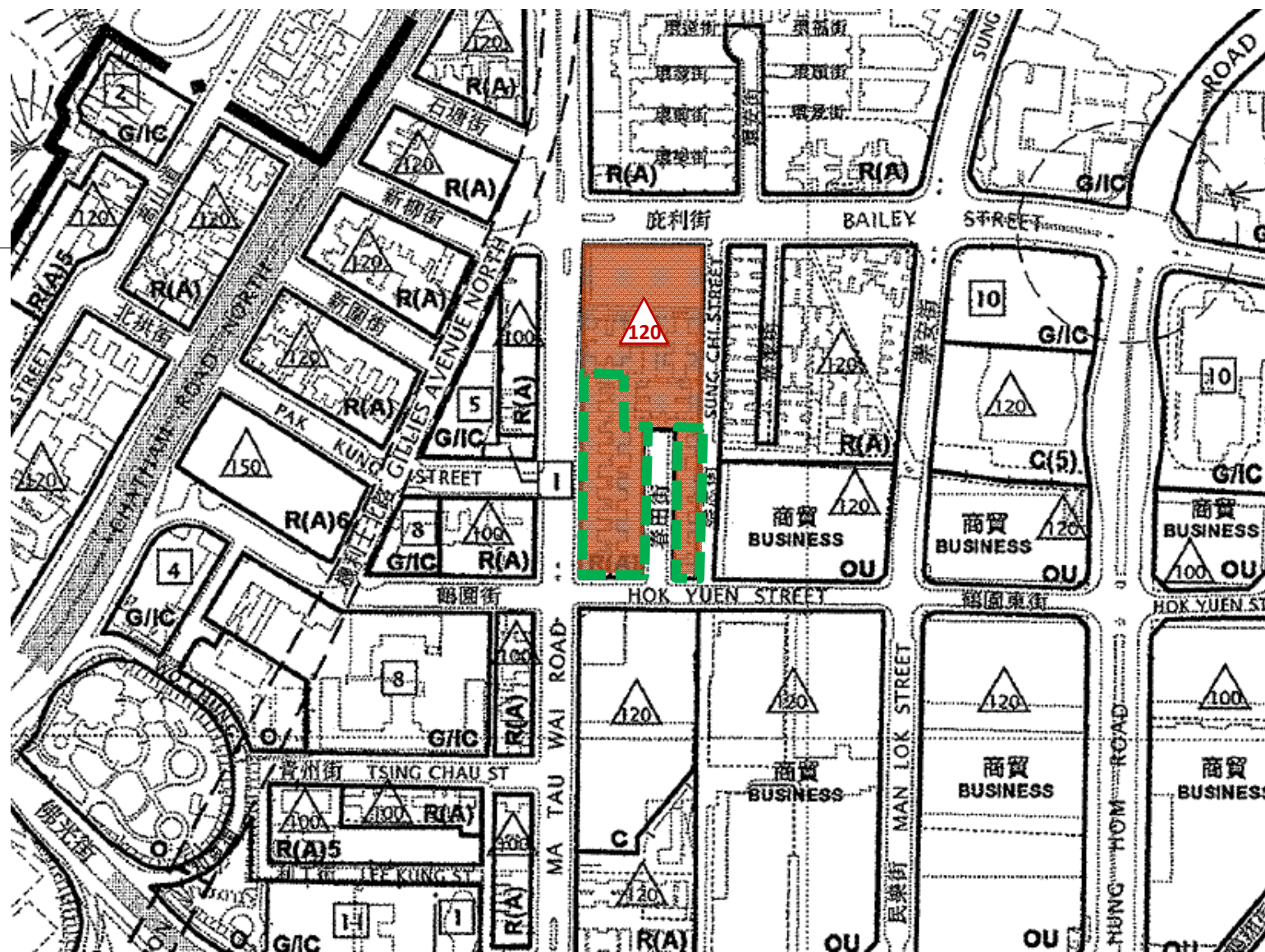
項目A/地盤A (馬頭圍道/春田街地盤)



項目B/地盤B (崇志街/春田街地盤)



圖二：申請地點現時土地用途



 申請地點

圖三：申請地點規劃用途 -住宅（甲類）用途

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
教養站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(戶外總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍內) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商業浴室/按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及/或高出路面的其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及/或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
 教育機構
 機構用途(未另有列明者)
 場外投注站
 辦公室
 娛樂場所
 私人會所
 公廁設施
 可循環再造物料回收中心
 學校
 商店及服務行業
 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。「住宅(甲類)5」地帶的規劃意向，是純粹用作住宅發展。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」，「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和/或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及/或重建後的地積比率超過下列規定：整體為住用建築物的為7.5倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為9.0倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(12)段獲准超過該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過7.5倍。
- (2) 建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過9.0倍，但根據下文第(12)段獲准超過此地積比率者除外。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (3) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過144 300平方米、最大非住用總樓面面積超過4 500平方米。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過4.5倍(包括最高非住宅地積比率0.5倍)、最大住用上蓋面積超過30%及最大非住用上蓋面積超過60%(兩者均不把地庫樓層納入計算)。附屬停車位須在地庫樓層提供。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過7.5倍或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過28 396.05平方米及最大非住用總樓面面積超過5 679.21平方米。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (9) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，面積400平方米或以上的土地的最高建築物高度限制獲准為主水平基準上100米。
- (10) 為施行上文第(1)至(6)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (11) 為施行上文第(1)至(6)段而計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (12) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)或(6)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超逾上文第(1)至(6)段所規定的有關最高地積比率／總樓面面積亦可。
- (13) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請(指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍除外)，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(7)和(8)段所述的建築物高度限制。
- (14) 城市規劃委員會如接獲《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(4)段所述的上蓋面積限制。

● 申請地點



資料來源：
九龍城區更新平台文件

圖五(a): 紅磡, 土瓜灣的規劃環境

- 申請地點
- 市建局區內重建項目
- 區內其他大型重建項目

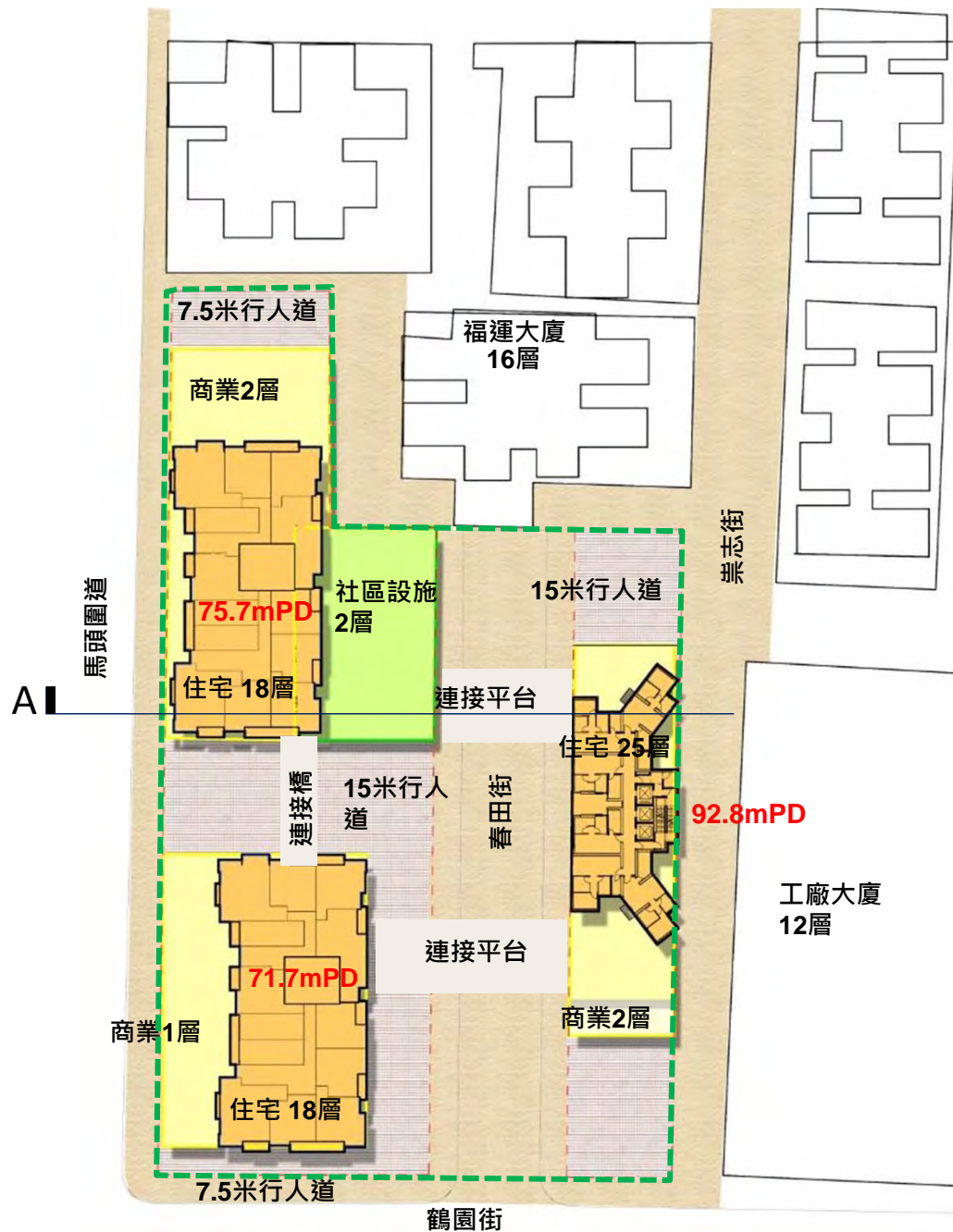


- 1 必嘉圍項目
- 2 啟明街需求主導重建項目
- 3 浙江街/下鄉道發展項目
- 4 土瓜灣道需求主導重建項目
- 5 九龍城道/上鄉道發展項目
- 6 新山道/炮仗街發展項目
- 7 北帝街/新山道發展項目
- 8 北帝街/木廠街發展項目

- a
- b
- c

資料來源：
市建局網頁及城規會資料

圖五(b): 紅磡, 土瓜灣的規劃環境



項目概要

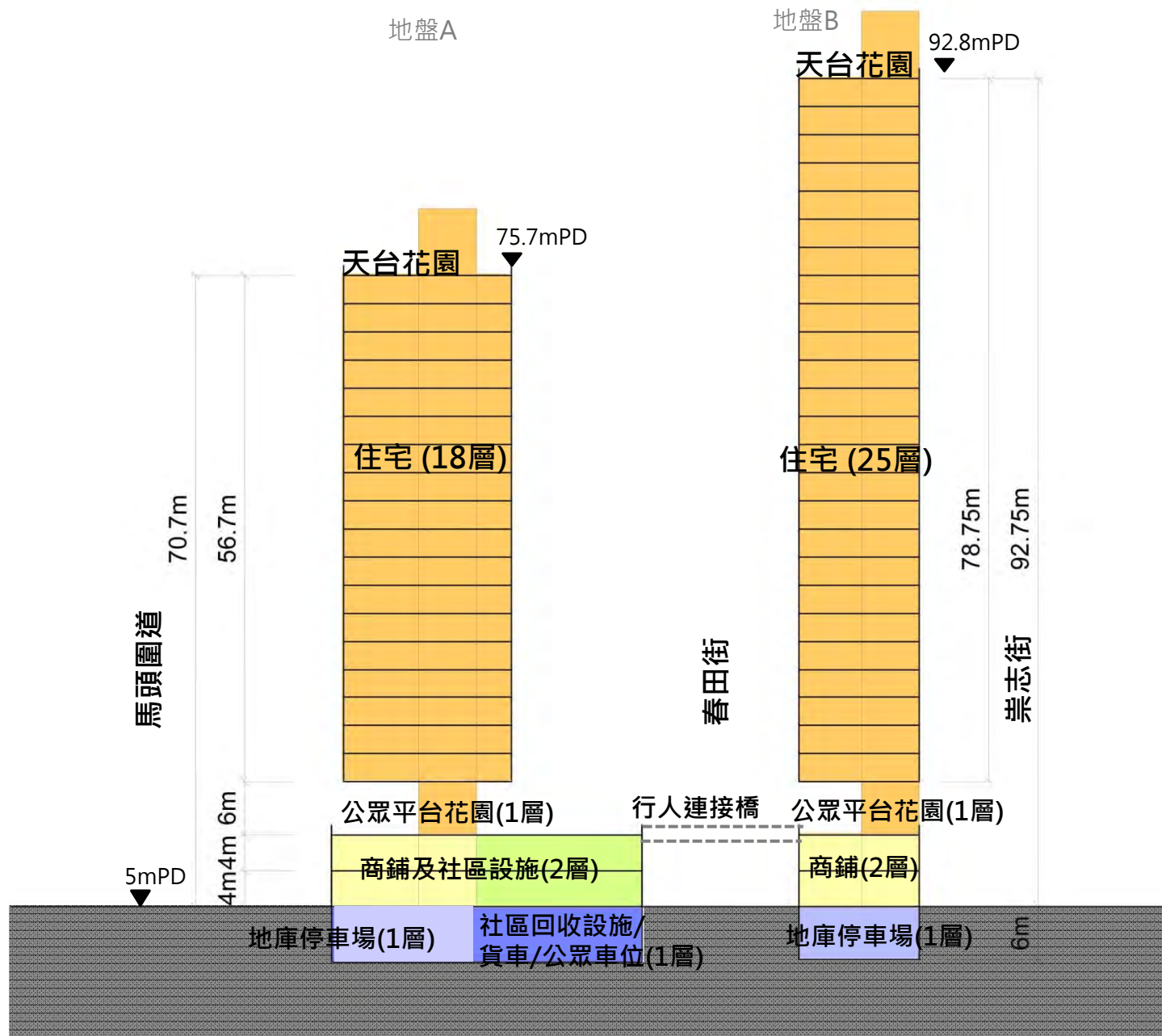
- 地盤A - 馬頭圍道/春田街(第1期):
 - 兩幢18層住宅, 共**420**個單位
 - 住宅面積 23,639 平方米
 - 平均單位面積 56.3平方米
 - 商業面積 1,800 平方米
 - 社區設施 1,500 平方米
 - 公共休憩空間 2,000平方米 (不少於500 平方米)
- 地盤B - 春田街/崇志街 (第2期)
 - 1幢25層住宅, 共**150**個單位
 - 住宅面積 8028 平方米
 - 平均單位面積 53.5平方米
 - 商業面積 1338 平方米
 - 公共休憩空間 800平方米

總地積比 (第1期+ 第2期):

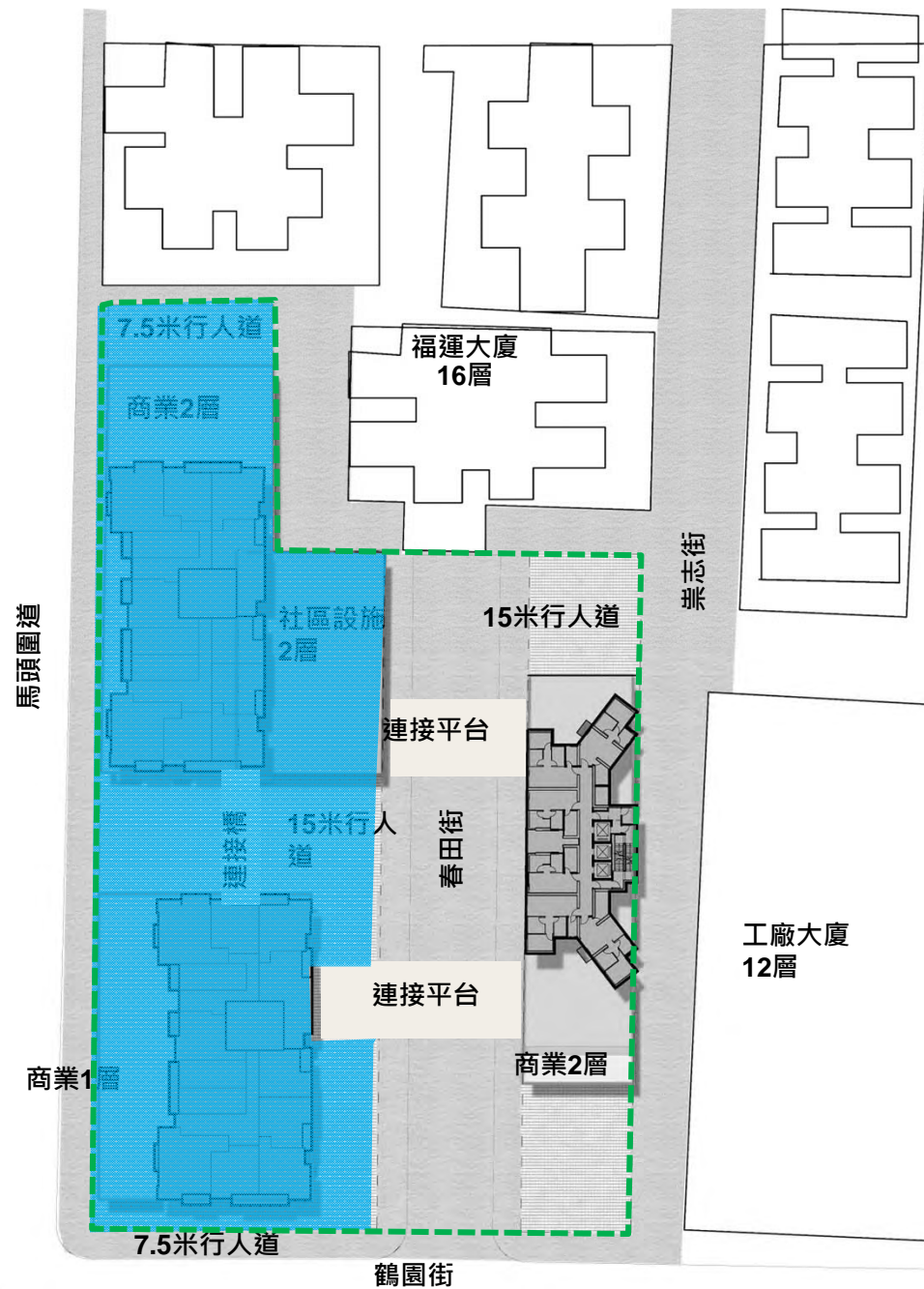
- 住宅: 6.88 (<7.5)
- 非住宅(商業及社區設施): 1.0 (<1.5)

圖六(a): 擬議發展方案- 平面圖

剖面圖 A



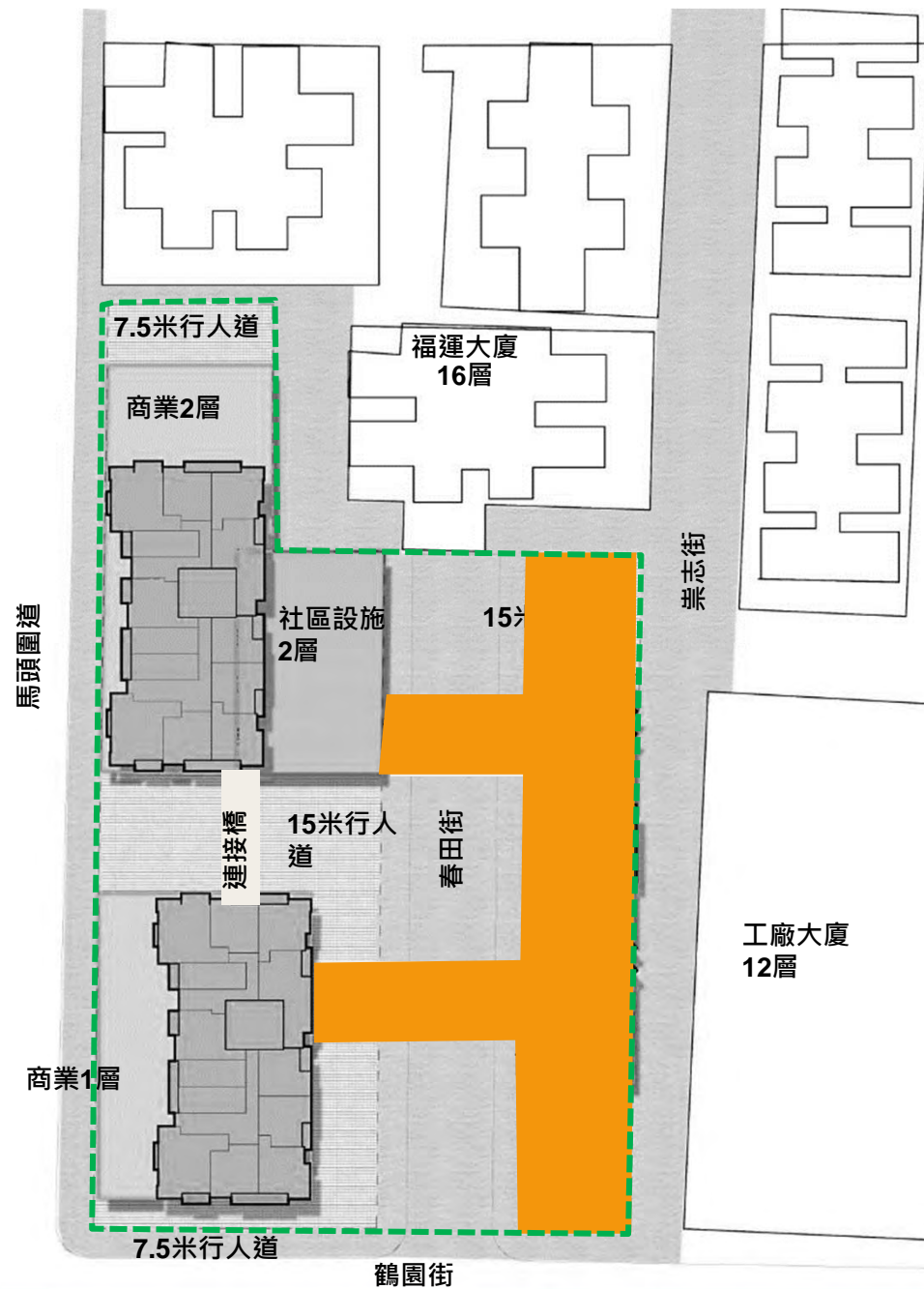
圖六(b): 擬議發展方案- 剖面圖



項目概要

- 地盤A - 馬頭圍道/春田街(第1期):
 - 兩幢18層住宅,共420個單位
 - 住宅面積 23,639 平方米
 - 平均單位面積 56.3平方米
 - 商業面積 1,800 平方米
 - 社區設施 1,500 平方米
 - 公共休憩空間 2,000平方米 (不少於500 平方米)

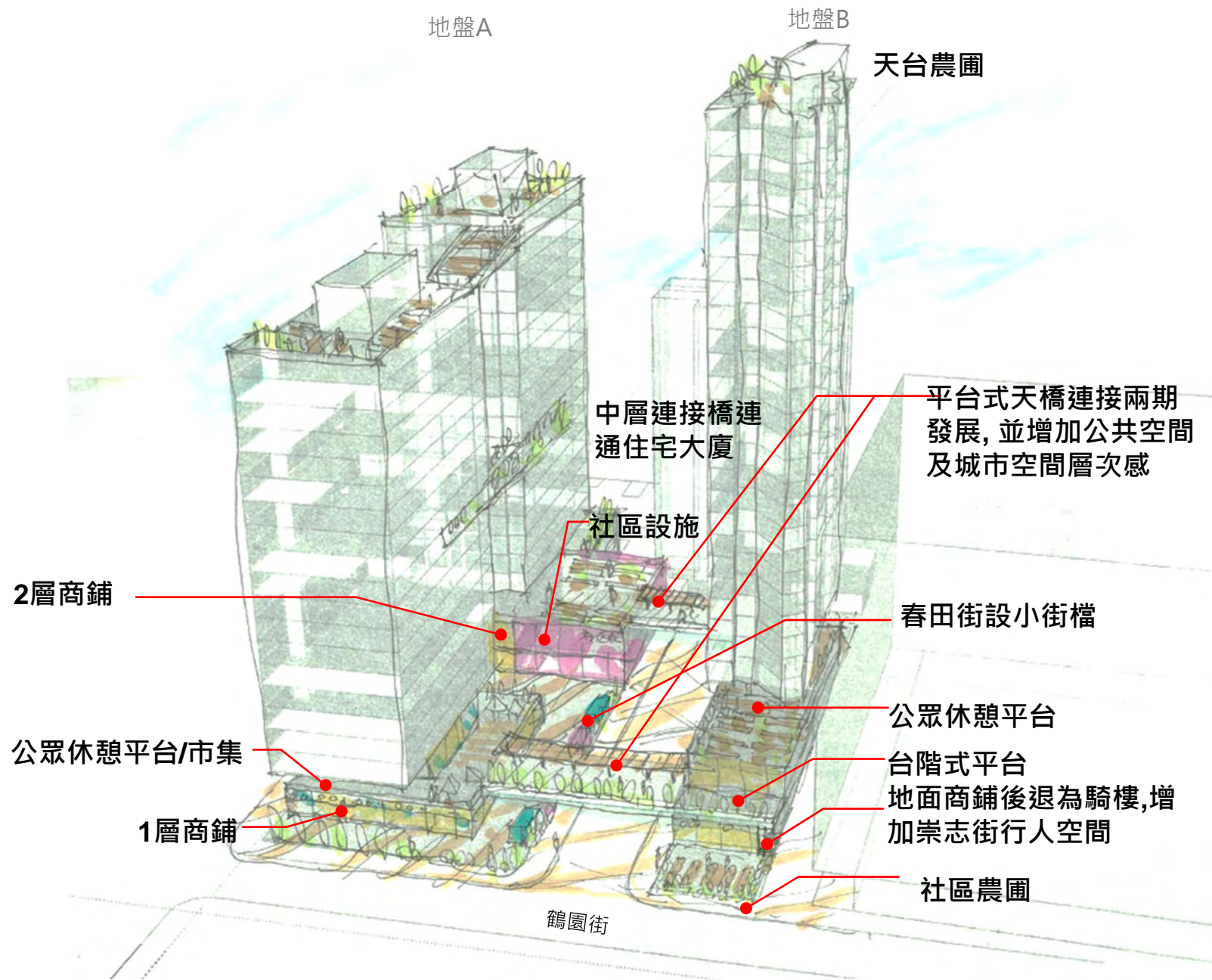
圖六(c): 擬議發展方案- 分期發展示意圖



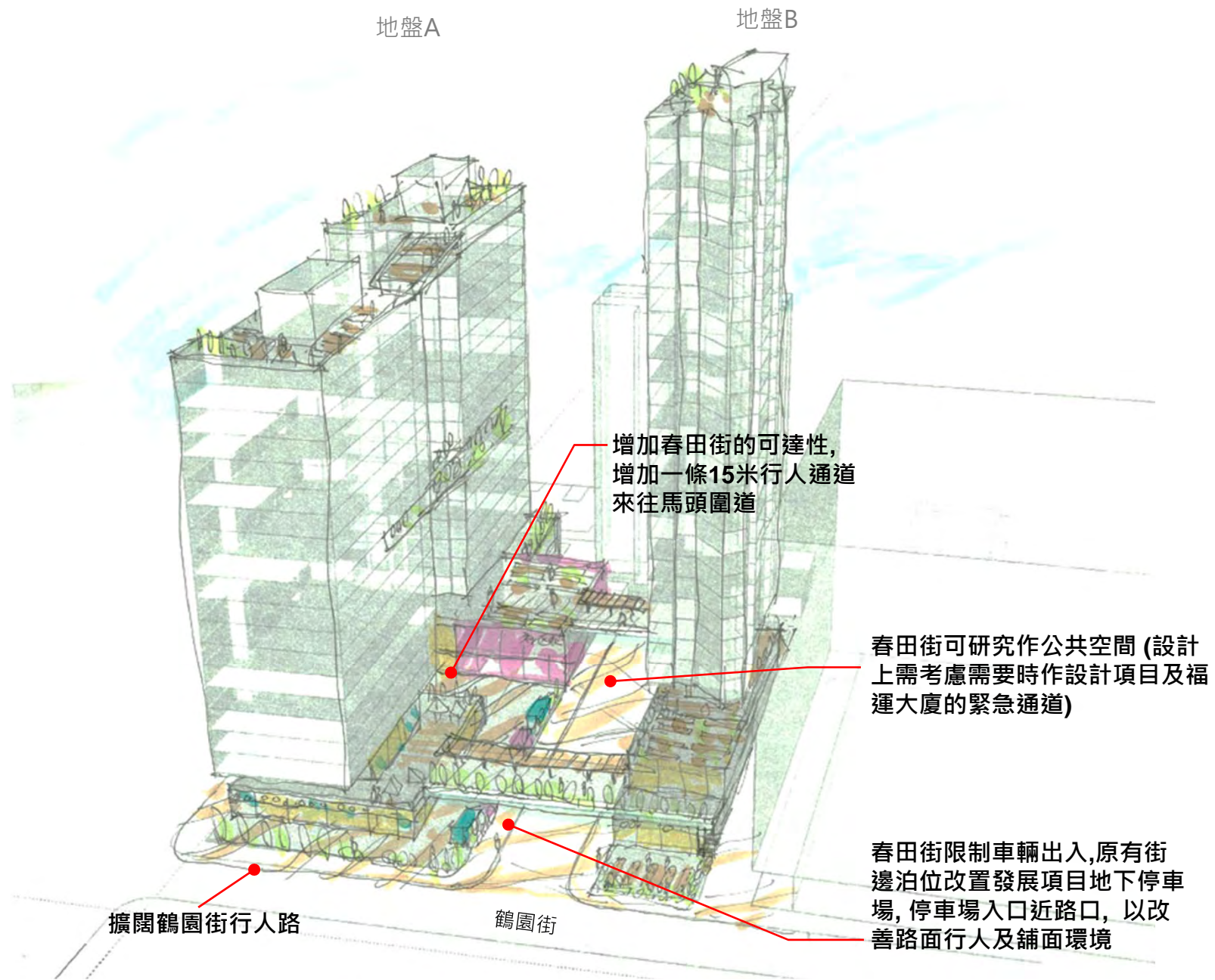
項目概要

- 地盤B -春田街/崇志街 (第2期)
 - 1幢25層住宅, 共150個單位
 - 住宅面積 8,028 平方米
 - 平均單位面積 53.5平方米
 - 商業面積 1,338 平方米
 - 公共休憩空間 800平方米

圖六(d): 擬議發展方案- 分期發展示意圖



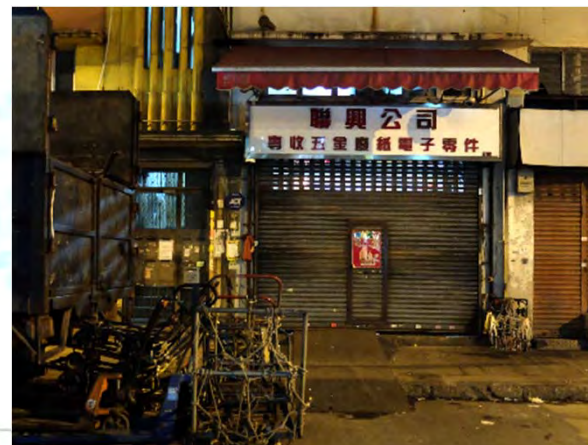
圖七(a): 擬議發展方案 - 設計模擬圖



圖七(b): 擬議發展方案 - 交通／泊車位模擬圖

地盤A

地盤B



現時春田街的回收業帶來阻街及滋擾問題，而這些地區回收店對舊區基層街坊有經濟上的幫助

新型地區回收中心

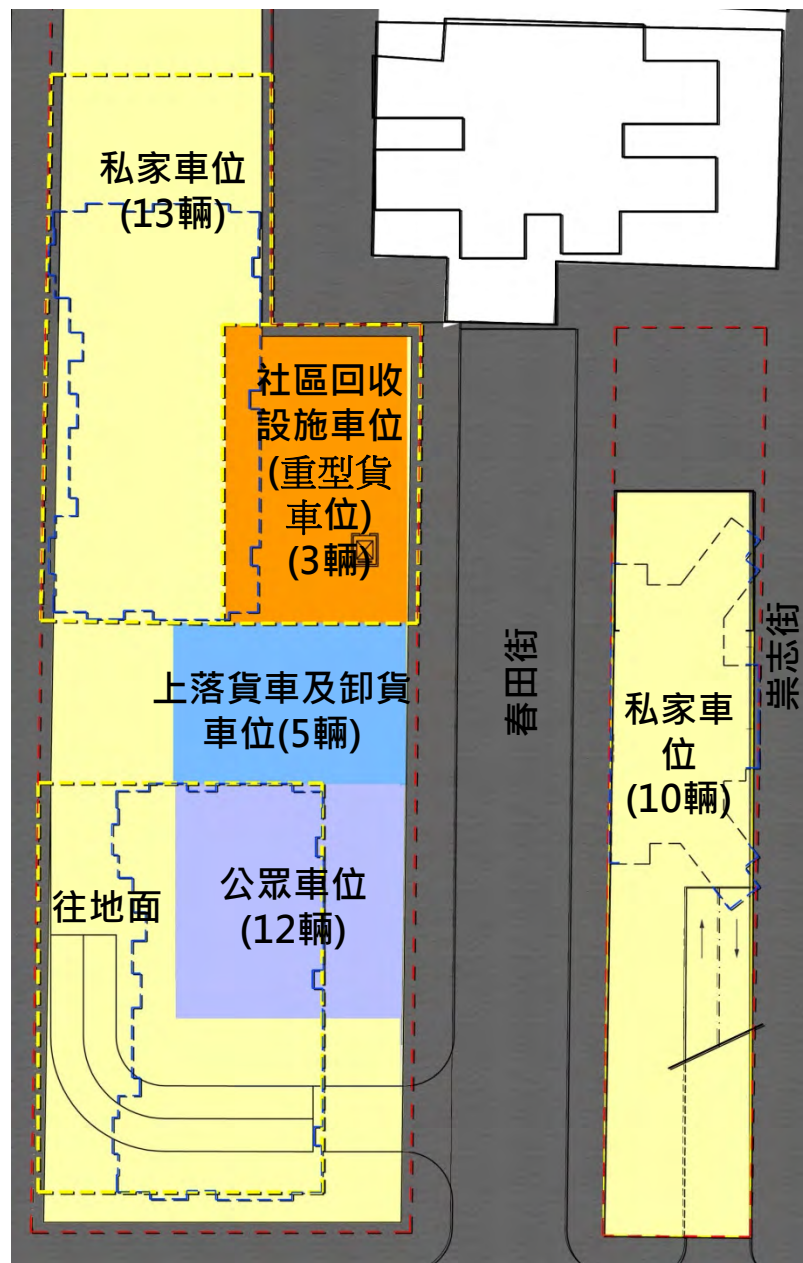
- 保存社區資產
- 去『鄰毗』化

約500平方米的社區設施用地將用作新型的地區回收中心及『回收商店』等社區維修站及社會企業，宣傳『升級改造』概念 (詳情見規劃文件第12-13頁)

建議在重建項目內設立新型的地區回收中心，作為香港類似用途的模範及教學用途，把回收工場整個程序移至室內，裡面作分類及清理。貨車泊位亦將設約地底停車場，將街道還給街坊

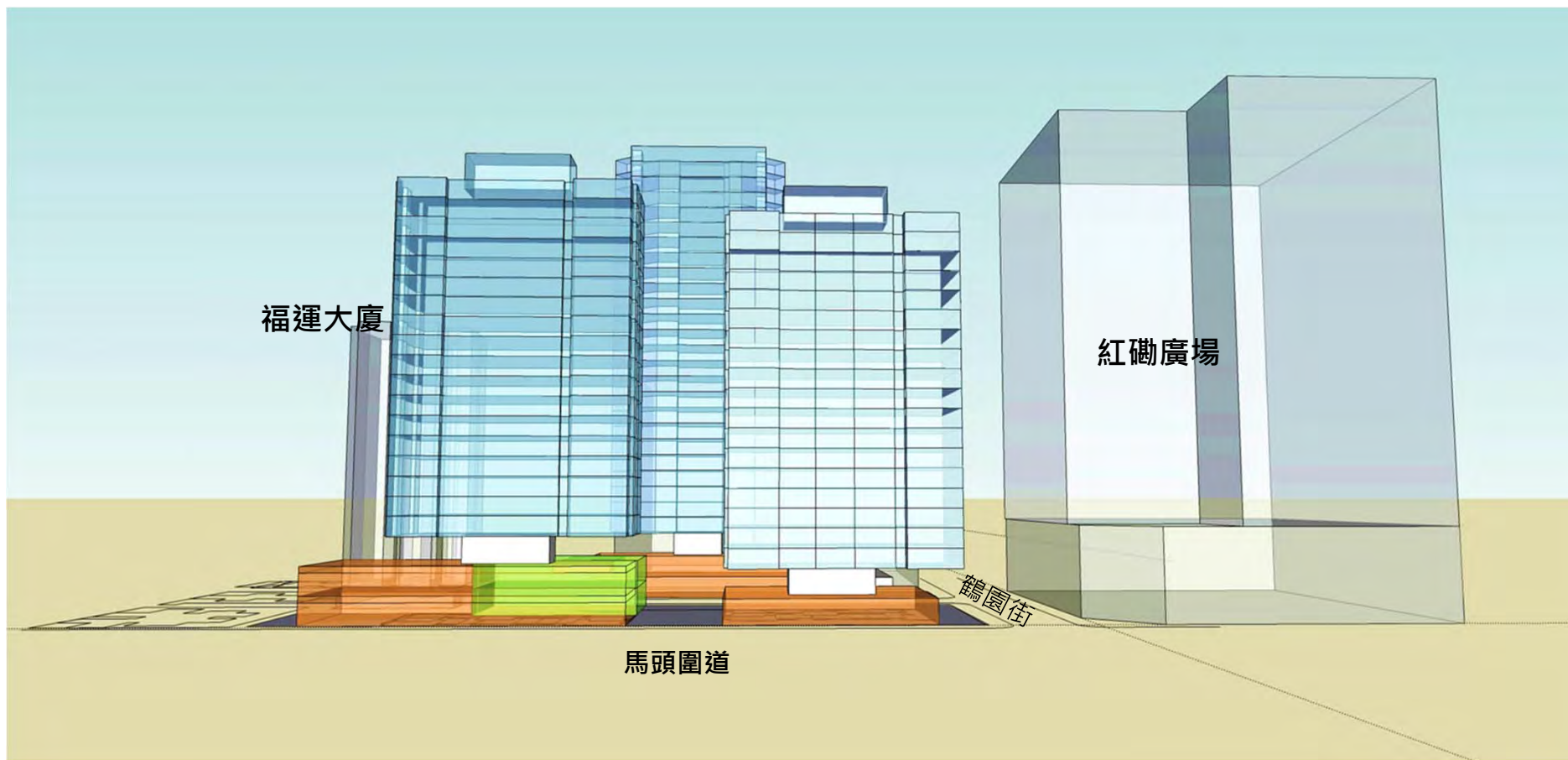
鶴園街

圖七(c): 擬議發展方案-新型地區回收中心模擬圖

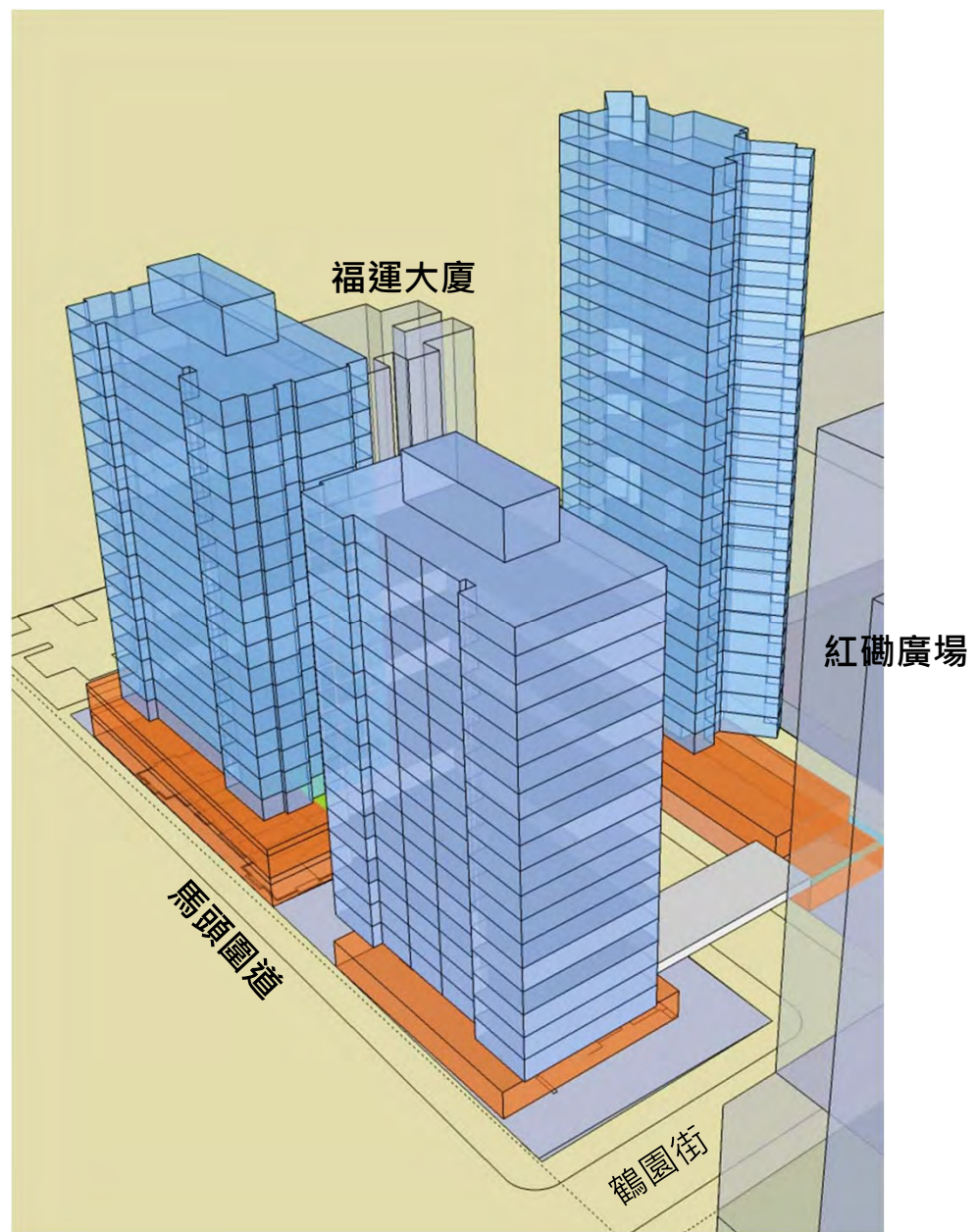


地庫一層
B/F

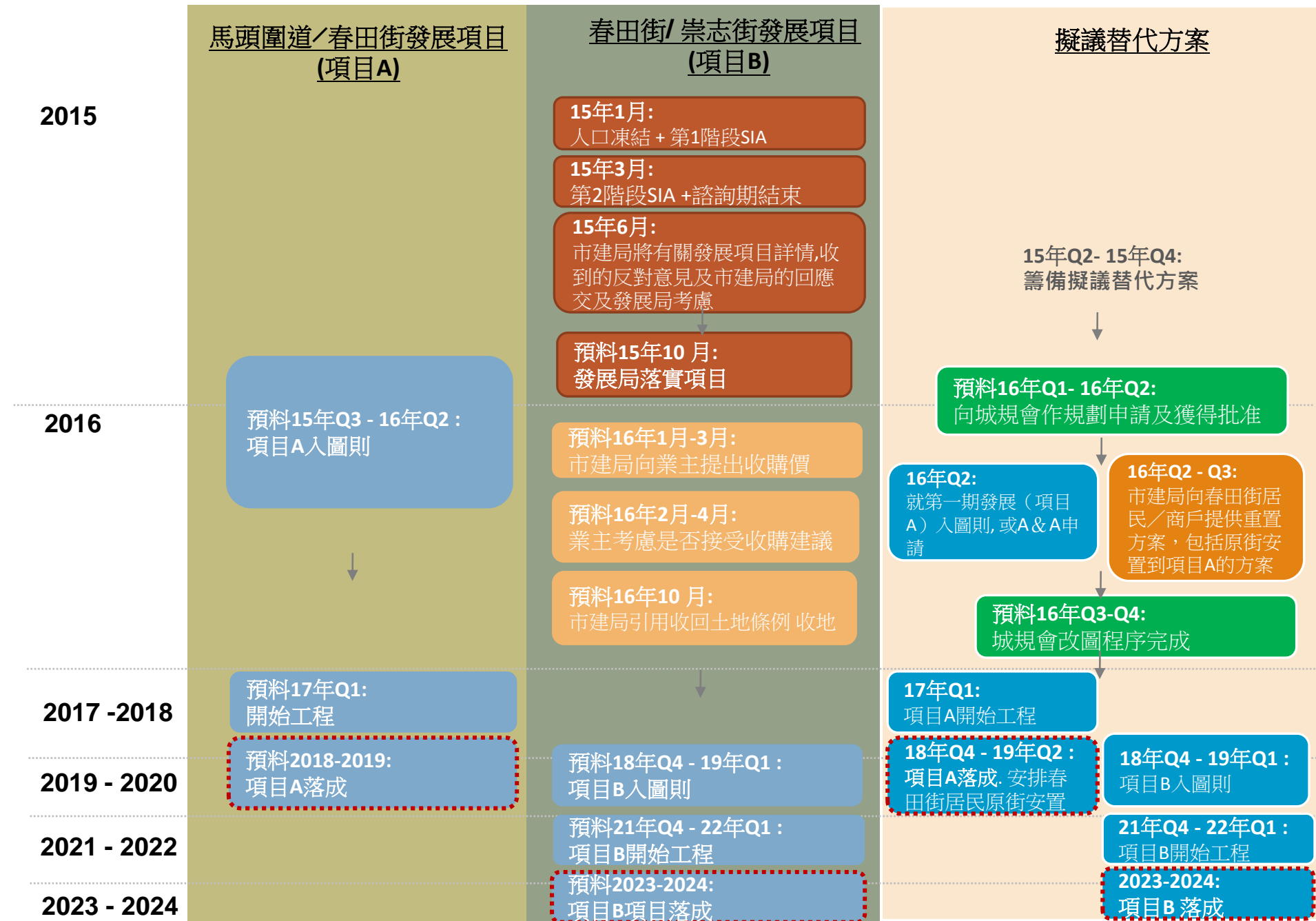
圖七(d): 擬議發展方案 - 地庫一層平面圖



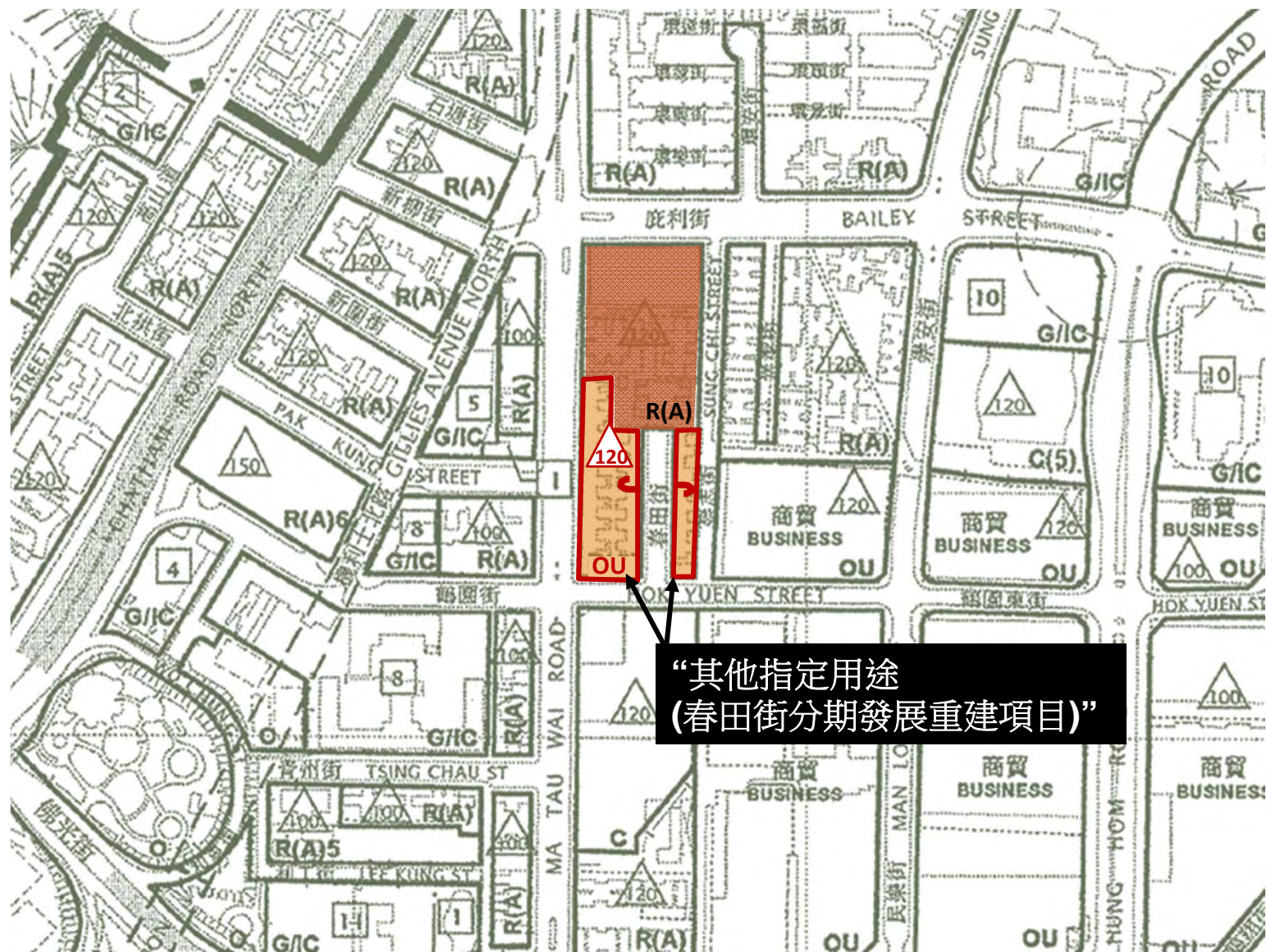
圖八(a)：擬議發展方案 - 街景模擬圖 (馬頭圍道)



圖八(b)：擬議發展方案 - 街景模擬圖 (鳥瞰角度)



圖九: 擬議發展方案 - 發展時間表



圖十：擬議改劃土地用途 - 其他指定用途(春田街分期發展項目)

附件一

從社區影響到規劃：
舊區重建民間觀點研究報告
市建局「春田街／崇志街」發展項目

香港大學 社會工作及社會行政學系 社會工作學學士三年級

研究團隊

社工學生：李明欣，林婉雯，區慧中，譚天詠，陸熙婷，馮曉婷，蔡玉雪，邱美欣，梁晉彥，劉頌恩

督導顧問：潘永樂

編輯：李明欣，林婉雯及潘永樂

二零一五年八月

目錄

	研究摘要	頁三
1	緒論	頁九
2	研究背景	頁十
3	研究方法	頁十二
4	資料展現	頁十六
5	研究結果與分析	頁二十三
6	建議	頁二十七
7	總結	頁三十二
	謝誌	頁三十三
	參考文獻	頁三十四
	附錄	頁三十五

研究摘要

二零一五年一月十六日，市建局宣佈為九龍城區內的「春田街/崇志街發展項目(KC-008)」進行人口凍結調查，並於同日及三月五日公佈了第一和第二階段的社會影響評估。經與受影響居民了解後，發現內容未能全面反映居民的需要和意見，而且評估的查閱渠道不足，大部份居民都不了解評估內容及其影響，甚至不清楚如何取得有關重建資訊，令他們未能及時和充分了解其權益和表達意見。是次重建項目可對居民造成不同程度的影響及擔憂，也喚起了居民對於重建後原區或原址安置的關注，甚至是對整個社區規劃的意見，例如探討重建地區興建資助房屋的意向及道理。

是次研究報告的目的是透過民間規劃理念，收集及反映受重建影響的居民對重建影響、紓緩措施及未來規劃的觀點，補足市建局社會影響評估的不足。本報告集中探討以下問題：**(1)**重建項目對居民及周邊居民的影響、**(2)**原區及原址安置及**(3)**在重建地區興建資助房屋之前瞻。而透過問卷調查、聚焦小組、街站、家訪、店鋪訪問及個案研究，都顯示重建對居民造成的影響嚴重，而原區及原址安置是居民希望的紓緩措施，亦有助減輕造成的影響。這個研究開啟了民間規劃的前瞻，讓社會積極探討在一些重建地區興建居民可負擔資助房屋的公屋或居屋，而當中的決定需經過市民的諮詢，由下而上的規劃，才算是真正的「以人為先、地區為本、與民共議」。

重建帶來的主要影響

對社區面貌的影響

重建會令社區的物價水平提高，影響基層居民的生活。九龍城區本是一個物價低廉、小型商舖聚集的社區，持續的重建會引來大型連鎖集團及大型商場的進駐，也吸引了發展商發展私人樓宇及商用物業。同時會令到建築物的樓價急增，亦會吸引不少的中產人士來置業和租樓，逐漸取替了一班基層的居民。由於租金上升，商舖的鋪租也會相對受影響，從

而令物價上升，加重了商戶、租客和附近的居民的負擔，他們甚至要被
迫搬離原本的社區。

重建會改變社區本土經濟，改變了社區的經濟及文化特色，甚至令它們
消失。在春田街一帶，聚集了許多具本土特色的經濟商舖，例如回收店、
茶餐廳、麵包店等，都是自家經營的商店，它們也利用了九龍城區街道
闊的優勢及多年的居民網絡而發展起來。在重建後，這些有特色的工業
會面臨搬遷甚或結業，隨著大型連鎖集團的進駐，自家經營的小店會逐
漸減少，恐怕九龍城區的本土地區經濟及受惠基層市民的低消費生活圈
逐漸被取替。

由於不少居民在六、七十代已經聚集在一起，左鄰右里很多都互相認識。
重建可會促使他們搬離方便的工作、子女上學及熟悉的社區網絡，甚至
要到不同地區居住，有機會因此而失去了聯繫。加上，居民已經習慣了
這區的環境及低消費生活圈，如果他們因而需要到另一地方生活，會令
他們難以適應，從而減弱了尤對基層居民重要的社區網絡、或令社會資
本消失。

對地區影響

九龍城區富有歷史特色，當中不乏已經營四五十年的地道食店、廢料回
收店和汽車維修店舖。當中可見九龍城區是自成一國、不容置疑的地區
經濟體。市建局一直傾向發展重建項目為高檔住宅和商場，以獲取最高
利益。但站在整體城市規劃及舊、基層街坊的立場下，若在春田街原址
興建高檔住宅，將直接加速士紳化的形成，回收行業和特色地道小食或
將不復見，而舊有街道文化將被迫絕跡。

春田街租戶大多以低廉價錢承租單位，對於上述租戶，重建將迫使他們
承租更貴的市區單位或搬遷至生活水平較低的偏遠地區居住，發展高檔

住宅將逐漸令生活水平較低的市民於九龍城區撤走。並且剝削草根階層的居住權，令舊區重建走向士紳化或接近單一的中產發展，於城市規劃上造成不公。

對居民影響－樓價／租金急升

在這次春田街/崇志街的重建項目裏，無論是業主抑或是租客，最切身的是重建後的安置問題。在業主方面，他們會擔心賠償方面的問題，例如該賠償是否足夠讓他們重置跟原本單位相若的物業。在租客方面，面對樓價及租金上升，要另尋租金相若的單位也不容易，他們不但要承受租金昂貴的壓力，甚至有可能會被業主迫遷。

對商戶影響－影響商戶及僱員生計

重建令商戶失去了穩定的客源，搬到別處重新營業也不會找到這樣相宜的租金和穩定的客源，更可能令他們被迫結業。東主及員工也表示難以在中年或老年忽然轉行，而以這個年紀再到外面求職亦難以獲聘。

重建項目把商戶的店舖收回，亦扼殺了商戶收入，不少有特色的商舖都會面臨搬遷及結業的問題。他們的主要顧客來源是附近居民，重建後他們將要在另一地方繼續經營，重新發展顧客網絡。即使在其他地方找到舖位，都可能要承受更昂貴租金，如果不能找到合適舖位，他們則要面臨結業危機。而商舖的員工則有機會面臨失業問題，嚴重影響他們生計。

總體建議

革新社區影響評估機制及其透明度

社會影響評估機制應予以革新，政府應設立另有一部門或委派另一獨立組織專責處理社會影響評估，以令報告更有說服力。報告完成後亦應向受影響居民公布及在網上公開，以增加居民知情權及其透明度。社會影響評估應廣泛評核該重建項目對受影響居民及地區人士的影響，以對於社區網絡、原區安置、基層住屋、本土經濟及社區面貌等長遠影響應加以深入評估。

原區安置

市建局為居民提供的原區安置選擇中，可供選擇的地區是「九龍東區」，但九龍東區所包括的地區範圍很廣，連觀塘和將軍澳也涵蓋當中，因此，居民有可能被安排到離原本社區很遠的地區居住，這非真正的原區安置。所以，市建局在安排原區安置或搬遷時，"原區"的範圍應該縮窄，讓該區居民的社區網絡不會因為重建項目而破壞，而市建局在進行社會影響評估時，亦應及居民解釋清楚原區的範圍。市建局應盡最大力度安排原區或原址安置，令受影響的業主也可以維持他們已有的社區網絡及經濟生活圈。

市建局應提供房委會和房協同區出租公屋空置單位的數目及應預留足夠的同區公屋單位，以讓合資格居民掌握重要資訊及作原區安置，而非九龍東區安置。當然至關鍵的是大幅度及加快增建公屋，為原區安置增添重要條件。

基層市民居住權

重建中拆卸的樓宇大多數為舊式樓宇，由於租金較低，成為了不少低收入市民的容身之所。但現時大部份重建項目都用以興建豪宅，原區市民大多沒有能力負擔購買或租住，令未有機會獲發公屋或居屋的基層及大眾市民選擇越來越少，只可負擔居住環境更差或遠離市區的地方居住。同時，重建項目附近一帶樓宇的樓價也普遍會因新落成之豪宅而被推高，市民越來越難置業，令重建加劇階級矛盾及社會不公。

原址安置－興建資助房屋及私人住它

從質性研究及問卷調查中受影響居民擔心無法原區安置，附近受訪居民也同樣擔心重建後失去可負擔房屋居住，而問卷調查有近八成受訪者希望在未來重建原址可以建資助房屋，包括公屋及或居屋，亦有超過五成的受訪影響居民支持原區（九龍城區）或原址安置，顯示居民對市建局改建資助房屋和對原區或原址安置的渴求。

為有助受影響居民合理獲原區安置、可負擔房屋及減低士紳化社區問題，市建局應改革單一以地產商主導的重建模式，可參照 90 年代房協推行油麻地駿發花園的重建模式，或近年一些相關學者及民間團體於較大重建項目中倡議混合興建資助房屋及實而不華的中小型私人住宇。

民間舊區重建規劃

市建局其中一個方針是「與民共議」，顧名思義是與市民一同規劃、達成協議。唯大部份受是次重建項目影響之市民階表示市建局未有主動及時發放消息，令他們無所適從，亦不清楚兩個月內可書面向市建局提出反對及其它意見。市建局多數採用「從上而下」之方式推行重建項目，

即市建局構思好重建方案知會市民，市民的角色較為被動，與市建局原本承諾「與民共議」之方針不盡相同。

市建局應參考前九龍城地區諮詢平台、於其它重建舊區盡早成立市區更新地區諮詢平台，當中加強非政府組織代表及加入關注重建的民間團體代表。為真正達致「與民共議」，市建局或發展局可積極考慮向每舊區撥款成立「社區更新及規劃中心」，藉結合組織居民、文化藝術和規劃專業的社區營造參與模式，旨在推動社區持份者如居民、舖戶、地區組織、專業團體和公民社會在舊區更新下，以不同形式討論，研究及文化教育項目，重塑地區為本的文化歷史，和深化及落實以保存原有社區網絡、經濟生活圈和基層住屋保障為任的舊區更新。

緊守市建局的社會責任

市建局作為法定及公營機構，擁有行使<收回土地條例>的巨大公權力，並獲得政府注資港幣一百億元及以豁免補地價形式批地作為補助措施，截至 2015 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值約為 250 億元，包括政府注資的 100 億元（立法會發展事務委員會, 6/2015）。縱然市建局以自付盈虧運作，但應有足夠能力履行社會責任，實踐其「以人為先、地區為本、與民共議」方針推進市區更新之承諾。可是，不少重建用地給予發展商興建高級住宅牟取暴利，市建局主席蘇慶和上任時亦不避嫌指「市建局都係發展商之一」，與市建局行政總監譚小瑩理念有嚴重分歧，令她於本年 3 月底請辭。她與傳媒茶聚時重申市建局的工作出發點應是解決舊區老化，協助居民安居樂業，而非只顧牟利，此事件反映市建局未能達到其「以人為先、地區為本」之承諾（蘋果日報, 23/5/2015）。市建局在重建項目中，應以地區居民需要為優先考慮，同時為受影響居民提供合理賠償及原區安置選擇，而非以賺取最大利潤或最大盈餘為大前題。

1 緒論

1.1 研究目的

九龍城區舊樓雲集，佔全港舊樓總數的四分之一，而不少舊樓都存在著明顯的結構性危險。面對社區老化、樓宇破舊及安全問題，重建發展似乎是避無可避的選擇。誠然，舊區重建可以改善樓宇和建築物的安全問題，改善生活環境，也能為這區帶來新的經濟面貌，為土地及經濟注入新動力，令居民的生活質素提高。可是，若重建沒有妥當安置及合理賠償受影響居民，加上沒有合適「以民為本」規劃，甚或外判給私人發展商興建私人樓宇時，重建便會為整個社區和不少居民帶來不公和負面民生影響。

二零一五年一月十六日，市建局宣佈了九龍城區內的紅磡重建項目進行人口凍結調查—「春田街/崇志街發展項目(KC-008)」，並於同日及三月五日公佈了第一和第二階段的社會影響評估，經與受影響居民及重建義工團體了解後，發現內容未能全面反映居民的需要和意見，而且評估的查閱渠道不足，大部份居民都不了解評估內容及其影響，甚至不清楚如何取得有關重建資訊，令他們未能及時和充分了解其權益和表達意見，著實有改善之空間。是次重建項目對居民造成不同程度的影響，也喚起了居民對於重建後原區或原址安置的關注，甚至是對整個社區規劃的意見，例如探討重建地區合適興建資助房屋的可能性，故藉此機會，撰寫一份「民間的社會影響評估或民間觀點研究報告」。

是次研究報告的目的是透過民間規劃理念，收集及反映受重建影響的居民對重建影響、紓緩措施及未來規劃的觀點，補足市建局對社會影響評估的不足。本報告欲集中探討以下問題：(1)重建項目對居民及周邊居民的影響、(2)原區及原址安置及(3)在重建地區興建資助房屋之探討。

2 研究背景

2.1 九龍城區及土瓜灣/紅磡背景

九龍城區是香港十八區之一，以住宅樓宇為主，當中包括九龍城、何文田、馬頭圍、土瓜灣、紅磡等地方。土瓜灣及紅磡北居住了較多中低收入家庭及基層街坊，其中不少為獨居長者、兩老家庭、新到港人士、少數族裔家庭等社群。區內的公營房屋主要集中在何文田及紅磡一帶，例如何文田邨、愛民邨和樂民新村。另外，區內亦有多個單棟式豪宅和私人住宅，集中在土瓜灣、紅磡和何文田一帶。

當中土瓜灣位於九龍城區的南部，主要以住宅區及輕型工業區為主。六十年代起工業發展，不少工廠設立在土瓜灣內。另外，區內有超過一千棟樓齡超過五十年的舊樓，舊樓安全問題備受關注。因此，不少區內舊樓均列入在市建局的重建項目當中，以改善樓宇質素。另一方面，沙田至中環鐵路線(沙中線)的鐵路擴展項目也正在土瓜灣進行，預計可紓緩區內居民對道路交通的需求，提升生活質素。但是，項目也引發了基層居民的疑慮，擔心沙中線落成後會令區內租金及物價進一步上升，並影響社區網絡、面貌及特色。

2.2 舊區重建背景

根據市區重建局的市區重建策略(2011)，市建局需要致力解決嚴重的市區老化問題，協助居住在殘破失修樓宇內的居民改善生活環境。另外需要採取「以人為先、地區為本、與民共議」的方針去推進市區更新，並且以重建發展及樓宇復修為核心業務，並在市建局項目範圍內保育歷史建築及活化地區，新策略更強調了社區參與的重要性。2012年，市建局前主席張震遠表示，可考慮「將部分市建局收購的市區小型地皮用作興建公屋」，而當時候任行政長官梁振英亦表示，可在市區覓地興建公屋。

現時由市建局主導的馬頭角/土瓜灣/紅磡重建項目約有十個，當中包括馬頭圍道/春田街單號、北帝街/木廠街、新山道/炮仗街、九龍城道/上鄉道、啟明街需求主導及春田街/崇志街雙號等。其中備受公眾關注的是馬頭圍道/春田街單號的重建項目，在 2010 年 1 月 29 日，九龍城馬頭圍道發生罕見的舊樓倒塌意外，導致 4 名居民死亡，超過七十個家庭受到影響，政府於事件不足一個月後，委託市建局進行該項目重建工作，受影響樓宇 17 棟及受影響居民約 770 人，工程預計於 2018-2019 年落成 (市建局)。此事件也引起公眾關注舊區居民生活、樓宇安全和大廈維修等問題。

此外，應行政長官在 2015 年《施政報告》的建議，市建局積極探討可如何增加資助出售房屋的供應，以便為中低收入家庭提供更多選擇和置業機會。市建局選定部份啟德煥然壹居單位可作資助出售房屋用途，並會進一步研究透過馬頭圍道／春田街的重建項目地盤，提供資助出售房屋的可行性。

2.3 春田街／崇志街發展項目背景

春田街雙號的建築物內有「分間樓宇單位」；俗稱「劏房」，在天台及後巷亦有僭建物，居住環境不太理想。因此在市建局公佈馬頭圍道/春田街單號重建項目後，毗鄰的春田街雙號業主向市建局提出一併納入重建，但在考慮迫切性及處理能力問題後，市建局決定先處理塌樓現場附近樓宇，因此當時春田街雙號未能納入重建的範圍內。

在 2015 年 1 月 16 日，市建局宣佈積極評估開展春田街/崇志街重建項目，並於同日進行人口凍結調查。根據市建局公佈的資料，是次發展的範圍是春田街 2 至 24 號 (雙數)及鶴園街 2 至 4 號 (雙數)，總面積約 1226 平方米，約有 194 人受到影響，主要包括 14 個街號的樓宇、約 79 個住戶及約 70 個業權。市建局初步建議在項目內提供約 150 個中小型單位及低層商業或零售平台，預計落成日期為 2023/24 年(市建局，2015)。

3 研究方法

3.1 資料蒐集

這次研究主要用了量性及質性研究來進行資料蒐集，兩者的優缺點能夠互相補足，所以在全面的研究中，應結合定量及質性的研究方法(Bryman 1988; Dex 1991; Layder 1993)。另外，在研究不同層面的分析中應用定量及質性兩種不同的研究方法，可以提供「三角法」(triangulation)來增加資料的效度(validity)及信度(reliability)。

3.1.1 量性研究 (Quantitative Study)

在量性研究方面，報告採用了問卷調查法(附錄三)，即是用統一設計的問題向調查對象了解情況或收集意見的調查方法(潘淑滿，2003)。是次研究的問卷主要分為四部分，第一部分是重建項目的現況評估，第二部分是有關重建項目所來的影響，第三部分是重建項目的舒緩措施評估，第四部分是受訪者對舊區規劃的意見。問卷調查主要的對象是春田街/崇志街的居民，是在研究員上樓訪問、開設街站和旁聽居民大會後直接跟居民完成的。是次問卷主要是收集受影響居民對整個重建項目的意見，從而了解重建對他們的影響以及他們期望的舒緩措施，並探討他們對於原區原址安置和舊區興建資助房屋的取向。

3.1.2 質性研究 (Qualitative Study)

而在質性研究方面，是採用了深度訪談法(in-depth interview)作個案研究。深度訪談法是一種有目的性的談話，利用訪問者跟受訪者間的交談去達到意見交換的目的。訪問者會用開放式的問題去跟受訪者進行訪談，整個過程都較為有彈性，訪問者亦跟受訪者有著平等的關係。研究團隊用了家訪和店舖訪問的形式去進行訪談，當中一共訪問了一名住宅業主、

一名住宅租戶、一名商舖業主及一名商舖租客，以深入及全面了解不同背景的居民和商戶對於重建後安置的需要及意見，甚至跟他們一起討論有關重建後的規劃。

另外，本研究也採用了「半結構式訪談法」(semi-structured interviews)，這個訪談法有一定的主題作為大綱，而提問時亦會根據受訪者的回答以調整問題的內容、次序和深入度（潘淑滿，2003）。在今次的研究當中，一共使用了三種的形式去進行半結構性式訪談，包括街站(重建地點)、家庭、店舖訪問和聚焦小組。首先，在本年二月至四月期間，研究團隊在春田街/崇志街的知味茶餐廳對出擺設了五次街站，不但為居民提供有關市建局的基本資訊，並且以填寫問卷方式收集他們對重建項目的意見，更鼓勵他們一同參與民間重建規劃。而在四月十九日及二十四日，研究團隊舉辦了兩節聚焦小組，第一節小組共有九名的參與者，他們主要是春田街/崇志街周邊的居民以及其他關心土瓜灣重建項目發展的相關人士；而另一節的對象是春田街/崇志街居民，出席居民六位，分別有三名業主、一名非業主非租客和兩名租客參與。兩次聚焦小組皆主要探討舊區重建對居民的影響、原區原址安置的意見，以及在重建地區興建資助房屋的想法。

3.1.3 研究準備及額外宣傳

為親身了解受訪街訪想法及最新狀況以設定更合適訪問問題，研究團隊以觀察者於 2015 年 3 月初至 4 月初期間旁聽由「舊區街坊自主促進會及社區文化關注」民間團體合辦三次居民大會，(居民大會討論內容沒有紀錄在本報名內)。除透過街站家訪及店舖接觸外，研究團隊也藉居民大會後邀請居民參與問卷調查及第二次聚焦小組。

3.2 資料分析

在量性研究方面，主要會用單項分析和兩項分析來處理問卷調查的數據。在處理質性的研究結果中，主要採用了資料化約(Data Reduction)及資料展現(Data Display)來分析訪談的資料，資料化約即是按照一個明確的概念去將訪談得出的資料進行有系統的簡化過程。而資料展現是研究者把簡化了的資料賦有意義及有系統地組織，並以適當的方式展現出來（潘淑滿，2003）。

3.3 限制

今次研究一共收集了 31 份問卷，當中來自 26 個住戶、四名商舖業主或租戶以及一名住戶兼商舖業主，相對市建局所收集的 55 個住戶社會影響評估問卷調查為少，本研究所收集的問卷調查樣本約佔 1/3 之住戶總數(共 79 住戶)，基於有限團隊人手及居民自願參與，本研究不能涵蓋所有受重建影響居民的意見，縱然如此，是次調查的受訪對象範圍卻涵蓋了各個受重建影響的群體，如住戶及商舖等，因此調查仍有一定的代表性。而且為了收集更多的問卷樣本，調查員不斷進行預約式及上門式的訪問，增加居民對研究人員的信任和鼓勵他們發表意見。此外，由於問卷調查訪問的時間需視乎居民空閒的情況，他們因而未能回應問卷上所有問題，為了填補空缺資料，研究員盡量嘗試以電話方式再次收集居民的意見，加強資料的完整性。

而第二節以受影響居民為主的聚焦小組中雖參與人數不多，但在該節小組當中，所參與的居民都作十分深入的討論，為研究帶來重要補充資料。

3.4 研究倫理

研究倫理是指研究者在進行研究的整個過程中，必須遵從研究社群對研究行為的規範和要求。以下將說明本調查在研究倫理方面的考量：

在四個居民的深入訪談當中，居民及商戶都事先簽署了一份受訪同意書 (附錄四)，研究員有清晰及充份地把是次研究報告的目的及相關的資訊告知受訪者。若果居民在研究期間想退出研究時，研究員便不會使用有關他的相關資料於研究報告中。

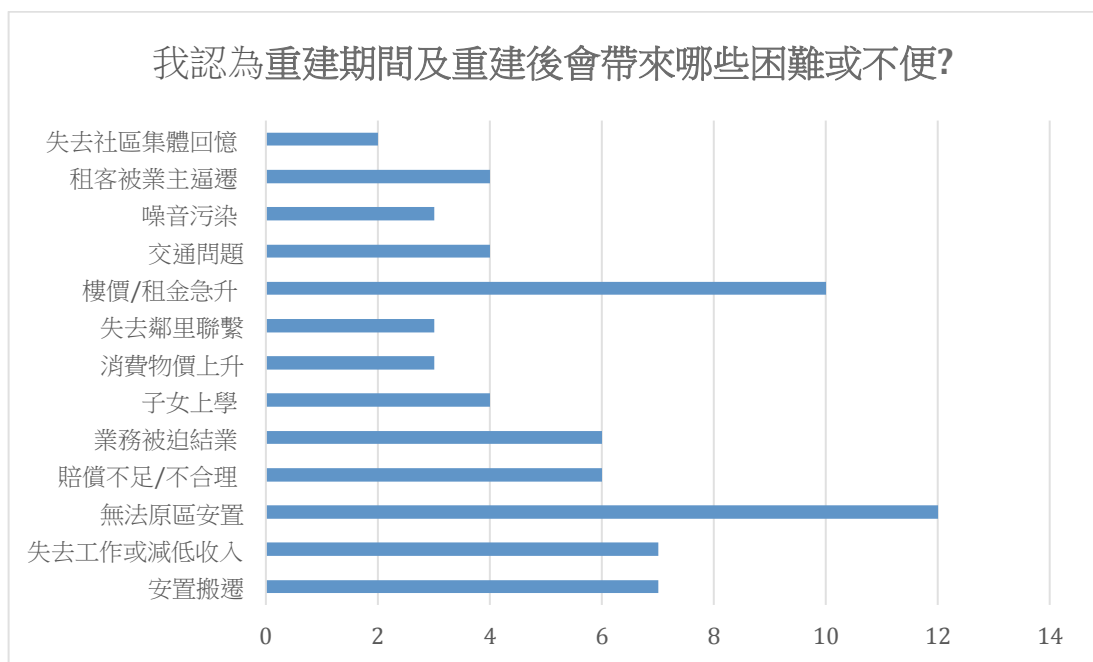
另外，在隱私與保密方面，不論是在深入訪談時，或是在聚焦小組中，甚至是處理問卷調查的資料時，研究員都用了不記名的方式去記錄及歸納居民的意見，並於研究報告中以匿名方式去呈現，以保障居民和商戶的隱私權。最後，受訪者所提供的資料綜合在研究報告內，並向市建局及相關政策決策者反映。

4 資料展現 (Data Display)

4.1 問卷調查

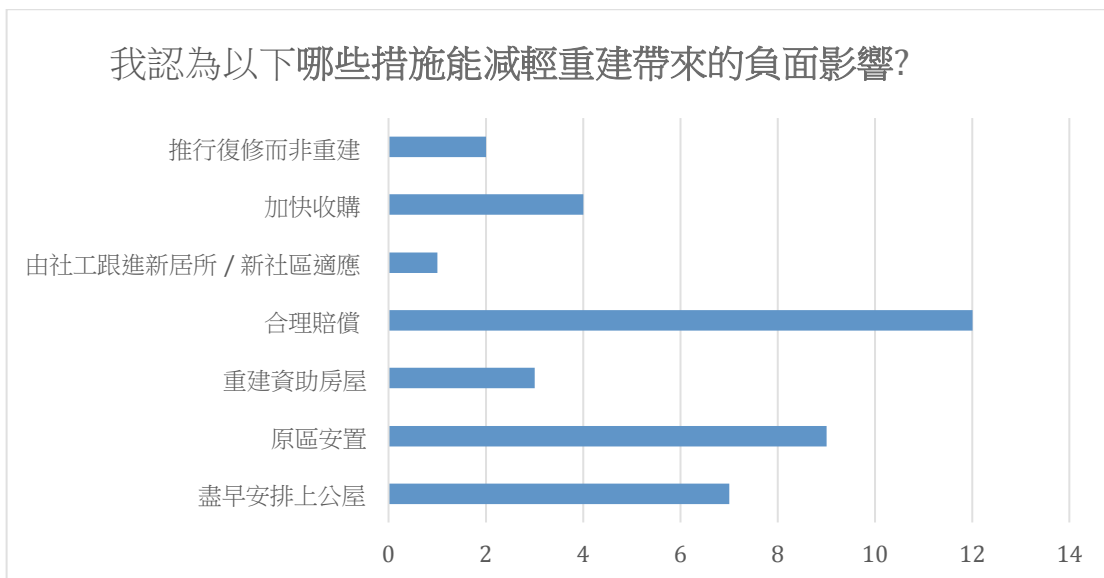
問卷調查共訪問了 31 位受此重建項目影響的人士，來自 26 住戶，約佔 1/3 總住戶數目比例。以下會選取能重點顯示本研究的題目作展示，而整份問卷調查的結果，可參考附錄六。

4.1.1



受訪者認為無論重建期間及重建後也會為他們帶來各種困難或不便。當中較為顯著的問題包括住屋方面，最多(約四成)受訪者擔心重建後他們無法於原區（九龍城區）安置。另外，普遍受訪者也擔心重建後的樓價及租金急升，無法負擔。

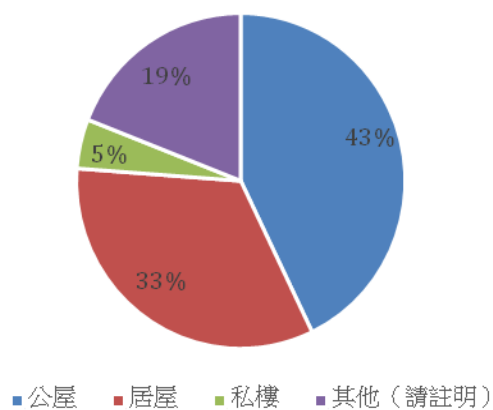
4.1.2



為了減輕重建帶來的負面影響(特別是住屋方面)，最多受訪者認為合理賠償、原區安置、盡早安排上公屋為首三項重要的紓緩措施，亦有受訪者表示興建資助房屋有助減低重建引起的負面影響。

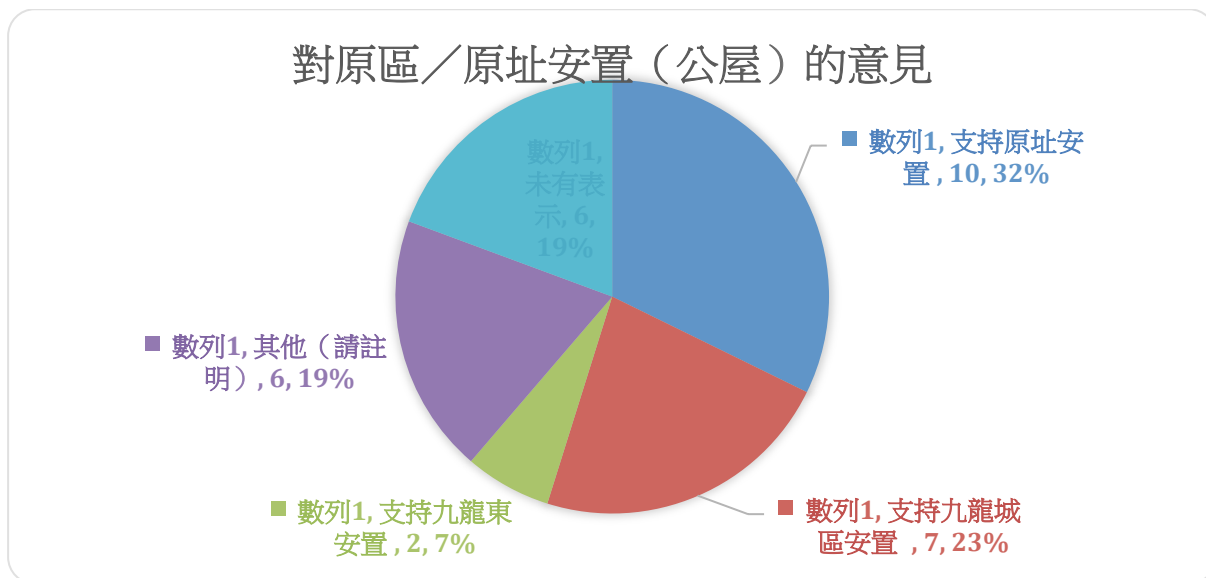
4.1.3

我希望在未來重建原址／原區可以建



約八成受訪者希望在未來重建原址／原區可以建公營房屋，包括公屋或居屋，解決其住居需求。此外有接近兩成受訪者曾想過該址可以興建不同社區設施，例如公園。

4.1.4



基於當地生活水平、舊有社區網絡等因素，有 32% 的受訪者支持原址安置，和 23% 的受訪者表示支持原區（九龍城區）安置，而只有約 7% 少部分受訪居民支持「九龍東」安置，但市建局於人口凍結調查時只提供最近東九龍的選擇，並有限地反映在其第二階段社會影響評估內，實在與居民原區安置想法有所違背。若果未能原區其至原址安置，他們認為這對其生活會構成一定負面影響，特別是居住在春田街的長者，他們擔心在搬遷後會失去鄰里關係，亦難以重新適應新的社區生活。

4.2 聚焦小組

本研究團隊於本年 4 月舉行了兩次聚焦小組以進一步採集意見。第一次的聚焦小組向 9 位春田街/崇志街周邊居民以及其他關心土瓜灣重建人士收集了他們對土瓜灣重建影響的意見及市區規劃的想法；第二次的聚焦小組則收集了 6 位春田街/崇志街的居民對於春田街/崇志街重建項目的看法、以及對於將來房屋規劃及原區安置的期望。

第一次聚焦小組先討論了土瓜灣現時的狀況，大部份參加者認為土瓜灣是一個富有人情味的社區，可惜，近年發展令該區的特色逐漸減少。當中五位參加者提出，為吸引國內遊客營運的巧克力商店的增多削弱了本區獨有特色，

遊客的增多除了無法帶動本區經濟，更令街道擠擁，為行人帶來不便。當中四位參加者指出都市規劃未能吸引本區居民光顧新商店，反之，只能惠及旅客以及中產市民，以致未能滿足居住於該區中低下階層居民需求。

舊區重建更為居民帶來一定影響，包括需要適應不同的社區環境、被迫搬遷、有限的搬遷選擇、租金成本上漲、以及社區網絡（包括南亞裔宗教及社交網絡）破壞的危機。參加者最後指出幾項建議以紓緩影響，包括：將意見反映予香港房屋協會、於旅遊加入本區特色、於社區建立個體經濟、設立租金管制予小型商舖，以及保持社區特色。

第二次小組的參加者是居住於春田街/崇志街的 6 位居民，分別有三名業主、一名非業主非租客和兩名租客參與。對於因重建而需安置的意願，當中三位參加者表示希望能夠原區安置，一位表示望能盡早遷到公屋，地區則不拘。

對於春田街/崇志街重建項目，參加者普遍感到無奈、憤怒、困惑及擔憂。表示無奈的參加者認為計劃仍是處於初段，於未得知賠償方案的情況下，居民未能採取任何應變措施。參加者表示政府和市建局不會回應，以致居民只能等待賠償方案推出，十分被動。亦有參加者認為現時的政策只有利於中產階層，感到不公平之餘亦感到無奈。參加者表示擔心的問題包括：子女上學距離問題、與市建局對於「原區」的定義之別、及如轉手至田生地產收購時所會帶來的擔憂。除此以外，參加者提出人口凍結登記時市建局職員或重建社工隊未能為他們提供充分諮詢及解釋他們的權益，對於重建社工隊的角色感到困惑。

面對各種問題，居民仍然對未來抱有期望。他們的意願大致歸類為：市建局為收購和重建項目設立時間表、街坊能於該重建項目中採取較主動的角色、居民與市建局的地位平等以達成公平交易、市建局建平民屋、增建公屋、興建可負擔居屋私人樓宇、重建時能入住公屋、免補地價地樓換樓、以及增加需求主導的重建項目（詳細資料展現可參閱附錄五）。

4.3 街站訪問

除了進行問卷調查外，研究團隊亦於 2015 年 3 月至 4 月期間 5 次於重建項目進行街站訪問，除問卷調查外，研究團隊與受影響及附近居民也開放式傾談不同有關舊區重建及其房屋規畫事宜。當中有不少受訪者認為舊區重建是必須的，特別基於樓宇安全考慮，問題是市建局推行的社區影響評估透明度、安置賠償工作、地產商主導的重建模式下建負擔不起的房屋等。

很多春田街／崇志街的居民表示希望市建局增設收購程序時間表，好讓居民能夠儘早計劃。另外，他們對於重建項目很多細節均表示不明白，包業主「樓換樓」問題及租客「尺換尺」問題、恩恤安置及上公屋條件等等。有街坊表示他曾向重建社工隊查詢，唯一直未有答覆。同時，他們亦表示不知道可以向那個團體求助。

由於馬頭圍道地盤即將打樁及春田街／崇志街的五座樓宇會拆卸，大部分鄰近市民，例如福運樓居民及附近工廠大廈員工表示他擔心重建帶來的噪音污染及環境衛生問題，他們希望市建局會關注此問題。另外，很多鄰近市民亦關心重建地址會興建什麼類型的房屋，因該決定會影響該區的樓價、租金、物價等。

大部分受訪市民認為市建局在舒緩香港房屋問題擔任著重大角色，市民均寄望市建局可以減少與地產商合作，多推出資助房屋。不少市民渴望政府重推租金管制，以合理壓抑不斷無理上漲及負擔不起的租金及帶來的迫遷，平衡業主與租客不平等之權力關係。

4.4 個案訪問

為加強研究內容的細節分析，是次個案研究訪問了四位樂意接受深入訪問的春田街及崇志街街坊，他們分別為住宅自住業主和租戶，以及商舖業主和租戶。

自住業主表示支持重建，因為該址樓宇殘舊，同期興建之馬頭圍道項目塌樓事故亦已清拆。他表示只要賠償合理，可按合理差價以「樓換樓」方式遷到啟德或紅磡。他認為市建局未能及時向居民主動提供最新資訊，安排令他無所適從。

自住租戶在現址居住 2 年多，重建望可縮短他一家輪候公共房屋之時間，所以表示支持重建，希望日後能遷往啟晴邨，但亦願意分配到將軍澳區的公共房屋，因為現時租金負擔實在太重。他並認為該址日後規劃只要考慮居民利益，興建甚麼設施或樓宇也可以，但市建局執行計劃之效率則有待改善。

商舖業主認為該址樓宇實在太殘舊，所以長遠來說確實有需要重建，但市建局另一方面必須為各人提供合理賠償。畢竟他的商舖一直於現址經營了 30 多年，與鄰里有深厚感情，又有穩定客源，但搬遷後就要重新開始，對他的生意一定有影響，而他要轉行亦不容易。他希望市建局能在現址附近安排一個大小相宜又有客源的舖位交換，即使需補回差價，只要價錢合理，亦無不可，或是提供足夠賠償，讓他有足夠資金物色合適的新舖位。他認為香港基層房屋供應緊張，不少市民輪候公屋期間承受高昂的租金，所以期望該址日應建起公屋，其次是居屋，以紓緩低收入市民之住屋需要。他認為市建局像是為政府背黑鑊的牟利機構，也是市民和政府之間的磨心，所以只會裝作聆聽意見，他對此表示無奈。

商舖租戶表示從社區發展層面而言，該址一帶的確十分殘舊，香港作為國際都會，重建有助配合整體發展。但從他個人層面而言，他已在現址經營了三

十多年，業主一直只收取低廉的租金，令他們有更多資金使用較好的食材，客源一直十分穩定，營商亦沒有壓力。另外，店主和員工雖然都上了年紀，但身體還十分健壯，不想提早退休，可是商店結束營業後不可能再有人願意聘請他們。他表示重建其實是令他們失去工作機會，市建局必須提供足夠賠償，而他在該處的營運年資亦應列作計算賠償金額之因素。雖然機會甚微，亦擔心區內類似商舖已飽和，但如果市建局願意安排舖位，他會選擇原區或原址安置。他希望市建局可以體恤所有受該重建項目影響人士之需要，提供合理賠償。

5 研究結果與分析

以下結果根據兩節聚焦小組、5 次街站訪問(開放式對話)、4 個案訪問(質性研究)，及藉多次街站、家訪及店鋪訪問進行問卷調查(量性研究)，綜合資料後得出以下分析。

5.1 對居民影響－樓價／租金急升

在這次春田街/崇志街的重建項目裏，無論是業主抑或是租客，最切身的是重建後的安置問題。在業主方面，他們會擔心賠償方面的問題，例如該賠償是否足夠讓他們重置跟原本單位相若的物業。在租客方面，面對樓價及租金上升，要另尋租金相若的單位也不容易，他們不但要承受租金昂貴的壓力，甚至有可能會被業主迫遷。在問卷調查中，有十人認為重建後會令樓價或租金急升，他們負擔不了，要不就降低生活水平，要不就搬離此區，兩者均對市民做成影響，亦不公平。

5.2 對商戶影響－影響商戶及僱員生計

在問卷調查中，有多位受訪者表示擔心因重建而失去工作。在個案研究中，商店東主表示九成客源是附近街坊，重建的話他們便失去了穩定的客源，不會想搬遷，若要重新開始會很難，因為商舖已經營了 30 多年，即使能搬到別處重新營業也不會找到這樣相宜的租金和穩定的客源，更可能令他們被迫結業。東主及員工也表示難以在中年或老年忽然轉行，而以這個年紀再到外面找工作亦難以有人聘請。

重建項目把商戶的店鋪收回，等於把商戶的收入都扼殺掉，而他們對於前景的擔憂，更是難以安慰。有不少特色的商舖都會面臨搬遷及結業的問題。他們的主要顧客來源是附近居民，重建後他們將要在另一地方繼續經營，重新發展顧客網絡。即使在其他地方找到舖位，都可能要承受更昂貴租金，如果

不能找到合適舖位，他們則要面臨結業危機。而商舖的員工則有機會面臨失業問題，嚴重影響他們生計。

5.3 對地區影響

九龍城區是富有歷史特色的地方，當中不乏已經營四五十年的地道食店、廢料回收店和汽車維修店舖。當中可見九龍城區是自成一國、不容置疑的地區經濟體。是次位於春田街的重建項目，屹立九龍城區中心地帶，並就近車水馬龍的馬頭圍道。故此，春田街重建後的發展方向的確是整體九龍城區的關鍵借鏡。

市建局一直傾向發展重建項目為高檔住宅和商場，以獲取最高利益。但站在整體城市規劃及舊、基層街坊的立場下，市建局恆常的做法確實受到社會質疑。

首先，若在春田街原址興建高檔住宅，將直接加速士紳化的形成。換言之，回收行業和特色地道小食或將不復見，而舊有街道文化將被迫絕跡。換來的可能是整條街道充斥一式一樣、能負擔昂貴租金的特賣名店、藥房和金行。市建局應審慎考慮重建後在原址保留特色的商舖，以為九龍城區存留具文化價值的小店及社區網絡。

再者，春田街租戶大多以低廉價錢承租單位，可見其生活水準屬於草根階層，部分更不合資格申請公共房屋。對於上述租戶，重建將迫使他們承租更貴的市區單位或搬遷至生活水平較低的偏遠地區居住。換言之，發展高檔住宅將逐漸令生活水平較低的市民於九龍城區撤走。並且剝削草根階層的居住權，令舊區重建走向士紳化或接近單一的中產發展，於城市規劃上造成不公。

5.4 支持原區／原址安置

最多問卷調查受訪者擔心無法原區安置，而近八成受訪者希望在未來重建原址／地區可以建公營房屋，包括公屋及居屋，亦有超過五成的受訪者支持原區（九龍城區）及原址安置，顯示了居民對原區及原址安置的需求。

有不少受影響的居民都是在職人士及學生，他們工作及上學的地點都位於九龍城區，甚至鄰近春田街/崇志街，如果他們於重建後未能在原址（即春田街/崇志街）及原區（即九龍城區）安置，不但為他們帶來交通上的不便，更可能增加了他們的生活負擔。再者，居民早已習慣了這區的生活及文化，也對社區產生了感情，搬至另一區居住會令他們對舊有社區的感情及聯繫相對地減弱。而且，這次受重建影響的居民中不乏長者，要他們重新適應新環境絕非易事。合理賠償固然是重要，但更重要的是，居民都應該獲得原址或原區安置，令他們得以繼續在這區生活。

綜合各渠道(問卷調查、聚焦小組, 街站, 家訪、店鋪及個案訪問) 所收集之意見，受訪者普遍非常重視原址或原區(九龍城區)安置，而非市建局第二階段社會影響評估所反映最近但遙遠的東九龍。

5.5 支持民間規劃

個別家訪期間，曾有居對民間規劃不感希望，因受訪者普遍認為市建局及政府不會聆聽小市民意見、及或感到個人能力不足以令市建局改善政策。惟在居民大會及聚焦小組中情況逐漸出現改變，居民意識到自身權益及團結合一之力量，他們成立重建關注組，並開始對此重建項目發聲及參與九龍城區及土瓜灣之民間社區規劃。嘗試民間規劃由下由上，讓社區規劃真正符合居民需要，做到「以民為本」。

5.6 市區重建局與居民溝通有改善空間

於居民大會，我們發現春田街住戶對重建安排大都一知半解。部分住戶更表示未曾接受市建局「社區影響評估」訪問。再者，他們的消息來源主要是來自各社會福利機構的社工隊，部份住戶更未能收到由市建局提供的合時資訊。特別是社區影響評估的影印本，居民只能透過社工和義工等往市建局總部擷取之。在居民大會中，有受訪者表示市建局的資訊不清晰，以致未能清楚了解重建項目的最新動態。亦有部份受訪者表示市建局的處事方法不當，態度愛理不理，未能體恤他們的需要。由此可見，市建局於重建項目的資訊流通性和透明度均有待檢討和加強。

於春田街家訪期間，我們發現部分居民不太清楚重建的權益大都抱持守株待兔的心態，等待市建局公布賠償方案，並被動接受。他們在聚焦小組中表示無奈，認為計劃仍是處於初段，於未得知賠償方案的情況下，未能採取任何應變措施，只能等待賠償方案推出，十分被動。亦有參加者認為現時的政策只有利於中產階層，感到不公平之餘亦感到無奈。

因此，不少居民在聚焦小組中都表示希望市建局能夠為收購和重建項目設立時間表，而街坊能於該重建項目中採取較主動的角色，居民與市建局的地位可以變得平等以達成公平交易。他們亦期望市建局會增建公屋或興建可負擔的中低價住宅或居屋。同時，市建局可考慮定時把重建項目的最新資訊郵寄給居民及商戶，同時安排足夠答問會解決有關人士之疑難。這樣可令市建局和居民及商戶之間加強溝通，及早釐清誤會，也可雙方的步伐更一致。

在家訪及居民大會中，受訪者均認為市建局除促進市區更新外，亦應更妥善保障受重建項目直接影響的人士之權益。因此，市建局作為公營機構，應以廣大市民福祉及居民權益為依歸，不應令不少市民感到市建局與私人發展商以「賺到盡」之營運模式運作。

6 建議

6.1 革新社區影響評估機制－獨立性及其透明度

社會影響評估是一個國際社會廣泛應用的一個評核方法，旨在深入評估重建項目對於直接或間接受影響居民及社會的短期和長遠影響。現時市建局所做的社會影響評估皆在重建項目宣布後的一星期內完成，市民根本沒有足夠時間清楚理解該重建項目。再者，在市建局發表的第二階段社會影響評估報告中，並沒有詳細研究重建項目對於受影響居民的社區網絡、社區面貌等等的長遠影響。另外，在這個重建項目，整個社會影響評估主要是由市建局完成，而並非由獨立組織作評估及監察。在報告完成後，亦沒有網上公開給市民看，缺乏透明度。

有見及此，社會影響評估機制應予以革新。政府應有一部門或委派另一獨立組織專責處理社會影響評估，以令這報告更有說服力。報告完成後亦應向受影響居民公布及在網上公開，以增加居民知情權及其透明度。再者，社會影響評估應廣泛評估該重建項目對受影響居民及地區人士的影響，以對於社區網絡、原區安置、基層住屋、本土經濟及社區面貌等長遠影響應加以深入評估。

6.2 基層市民居住權

本報告的核心價值建基於適當住屋權，根據聯合國（1991）及受基本法保障而適用於香港的《經濟、社會、文化權利國際公約》，適當住屋權乃是基本人權，因此發展社區時應確保市民的住屋權得以保障，並對弱勢社群給予優先考慮，亦需考慮到市民之負擔能力（affordability），住屋機會（accessibility）及住屋地點（location），以保障市民之「適足住屋權」（Right to Adequate Housing）。而居住地點應接近工作及學校等社區設施（陳紹銘，2013）。由此可見，住屋權是一項基本人權，其精神是確認每個人有權在某處地方安全、

和平及有尊嚴地居住，而不論其年齡、經濟地位、階級或其他因素，這項權利不得受制於任何方式的歧視（香港天主教正義和平委員會，2000）。

重建中拆卸的樓宇大多數為舊式樓宇，由於租金較低，成為了不少低收入的市民的容身之所。但現時大部份重建項目都用以興建豪宅，中低下階層市民沒有能力負擔購買或租住，令未有機會獲發公屋或居屋的基層及大眾市民選擇越來越少，只可負擔居住環境更差或遠離市區的地方居住。同時，重建項目附近一帶樓宇的樓價也普遍會因新落成之豪宅而被推高，令市民越來越難置業。

種種因素令市民的適當住屋權得不到保障，有見及此，社區發展時必須考慮不同階層的市民是否享有同等的住屋機會，平衡香港各種不同種類之房屋供應，令不同收入的市民，尤其是一眾基層市民，可以在負擔能力範圍以內選擇合理的居住房屋，避免政策傾重地產發展商和某一個組別階層人士。

6.3 原區安置

市建局為居民提供的原區安置選擇當中，可供選擇的地區是「九龍東區」，但九龍東區所包括的地區範圍很廣，連觀塘和將軍澳也涵蓋當中，因此，居民未能選擇真正的「原區」安置，並有可能被安排到離原本社區很遠的地區居住。而根據本研究團隊的問卷調查、家訪、個案研究等等，大部份居民並不知道市建局所指的原區安置是九龍東區，當他們知道所謂的原區安置有機會帶他們安排到觀塘等離土瓜灣挺遠的地方居住，他們都表示這就不是真正的原區安置，而是期望「九龍城區」的原區安置

所以，市建局在安排原區原址安置或搬遷時，"原區"的範圍應該縮窄，讓該區居民的社區網絡不會因為重建項目而破壞，而市建局在進行社會影響評估時，亦應及居民解釋清楚原區的範圍。市建局應盡最大力度安排原區或原址安置，令受影響的業主也可以維持他們已有的社區網絡及經濟生活圈。

市建局應提供房委會和房協同區出租公屋空置單位的數目及應預留充足的同區公屋單位，以讓合資格居民掌握重要資訊及作原區安置，而非九龍東區安置。當然至關鍵的是大幅度及加快增建公屋，為原區安置增添重要條件。

6.4 原址安置－興建資助房屋及私人住它

根據嶺南大學文化研究陳允中副教授於明報訪問所倡議，稱「如果市建局要做到符合社會公義、保存社區網絡和避免士紳化，未來的方案如將旁邊馬頭圍道現址約近一半建成公屋，再建一部分資助房屋或居屋，以及一些私樓，便可將合資格入住公屋的居民全數搬過鄰街這種混合收入社區（mixed-income plan），是國際趨勢，可以避免一個地方成為有錢人的門禁社區（gated-community），鐵閘保安處處，這既會將地區標籤化，也加劇仇富情緒。而這種原址安置可以保留社區網絡，給居民更好的選擇。因社區網絡是支撐一個人在這裏生活，□是以租金、經濟計算，而是社會上的支持，亦即是社會資本」（明報 5.4.2015）。這個方案有助合資格的基層市民上公屋及原區安置，有助市建局真正落實「以人為先、地區為本」的重要方針。於興建資助房屋方面，市建局應多與房協及房署合作，有助改善中低收入家庭及基層住屋問題，也矯正市場失調的社會住屋問題。

為有助受影響居民合理獲原區安置、可負擔房屋及減低士紳化社區問題，市建局亦可參照 90 年代房協推行油麻地駿發花園的重建模式，尤其在較大型重建項目地盤，預留一定比例向原區市民提供可負擔的出售單位，並主導協調受清拆業主提供務實而不「發水」的「樓換樓」及商戶「舖換舖」，及讓租戶提供不同人數的可負擔出租單位作妥善安置。融資方面透過分期出售，讓資金回籠，最後計劃更獲些微利潤，房協不但釐行社會責任，更可自負營盈。（供不得其所, 2015）

6.5 民間舊區重建規劃

市建局其中一個方針是「與民共議」，顧名思義是與市民一同規劃、達成協議。唯大部份受是次重建項目影響之市民階表示市建局未有主動及時發放消息，令他們無所適從，亦不清楚兩個月內可書面向市建局提出反對及其它意見。市建局多數採用「從上而下」之方式推行重建項目，即市建局構思好重建方案知會市民，市民的角色較為被動，與市建局原本承諾「與民共議」之方針不盡相同。其實市民才真社區的真正使用者，市建局可於凍結人口早期或方案發展前期多回應市民疑問、及多作重建規劃諮詢，以了解他們的需要並把意見融入重建方案，設計一個真正合乎市民需要及公眾利益的社區。

市建局應參考前九龍城地區諮詢平台、於其它重建舊區盡早成立市區更新地區諮詢平台，當中加強非政府組織代表及加入關注重建的民間團體代表。為真正達致「與民共議」，市建局或發展局可積極考慮每舊區撥款成立「社區更新及規劃中心」，藉結合組織居民、文化藝術和規劃專業的社區營造參與模式，旨在推動社區持份者如居民、舖戶、地區組織、專業團體和公民社會在舊區更新下，以不同形式討論，研究及文化教育項目，重塑地區為本的文化歷史，和深化及落實以保存原有社區網絡、經濟生活圈和基層住屋保障為任的舊區更新。

6.6 緊守市建局的社會責任

市建局作為法定及公營機構，擁有巨大<收回土地條例>的公權力，並獲得政府注資港幣一百億元及以豁免補地價形式批地作為補助措施，截至 2015 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值約為 250 億元，包括政府注資的 100 億元 (立法會發展事務委員會, 6/2015)。縱然市建局以自付盈虧運作，但應有足夠能力履行社會責任，實踐其「以人為先、地區為本、與民共議」方針推進市區更新之承諾。可是，不少重建用地給予發展商興建高級住宅賺到盡，市建局主席蘇慶和上任時亦不避嫌指「市建局都係發展商之一」，與市建局行政總監

譚小瑩理念有嚴重分歧，令她於本年 3 月底請辭。她與傳媒茶聚時重申市建局的工作出發點應是解決舊區老化，協助居民安居樂業，而非只顧牟利，此事件反映市建局未能達到其「以人為先、地區為本」之承諾（蘋果日報，23/5/2015）。市建局在重建項目中，應以地區居民需要為優先考慮，同時為受影響居民提供合理賠償及原區安置，而非以賺取最大利潤或最大盈餘為大前題。

6.7 加強重建社工隊的角色

部份受訪居民表示不太清楚重建社工隊的角色，而居民亦並未獲得充足資訊及清楚知道自身的權益。因此，重建社工隊可特別於人口凍結調查後兩個月內及正式公佈重建後，除講座外，多透過定期家訪及店鋪跟進，講解重建程序及居民之權益。重建社工隊也需與居民建立關係及信任，了解及跟進每戶的相關疑問（如居民初期關注的人口凍結調查之副本），及時發放重要消息予居民，有需要時集體組織有共同關注問題的居民，維護居民應有權益，以便市建局有效回應居民對重建事宜的擔憂，包括評估最合情合理之原區安置及賠償，實踐社工及市建局「以民為先」之承諾。

7 總結

是次研究報告的目的是透過民間規劃理念，收集及反映受重建影響的居民對重建影響及未來規劃的觀點，補足市建局社會影響評估的不足。本報告集中探討以下問題：(1)重建項目對居民及周邊居民的影響、(2)原區及原址安置及(3)在重建地區興建資助房屋之前瞻。而透過聚焦小組、街站、家訪、問卷調查及個案研究，都顯示重建對居民造成的影響嚴重，而原區及原址安置是居民希望的紓緩措施，亦有助減輕造成的影響。這個研究開啟了民間規劃的前瞻，市建局及發展局應積極探討在一些重建地區興建居民可負擔資助房屋的公屋或居屋，而當中的決定需經過市民的諮詢，加強由下而上的規劃，才算是真正的「以人為先、地區為本、與民共議」。

謝誌

究竟「住屋」是權利，抑或是福利，是香港社會熱烈討論的問題。在此研究中，我們一眾同學從春田街／崇志街發展項目的居民身上，學到了許多。每位受訪者，都是鼓勵我們繼續進行研究中最珍貴的養分。

謝謝眾位曾於我們擺設街站前停下駐足的街坊，謝謝參加聚焦小組的居民，亦謝謝曾經被我們數次家訪住戶及訪問的店鋪受訪者，更感謝抽空讓我們深入訪談的四位受訪者，他們是本研究不可或缺的最大功臣。謝謝他們的真誠分享，資料蒐集的過程才得以順利。

同時，亦要多謝在研究過程中，一直給予支持的友好民間團體，包括**社區文化關注及舊區街坊自主促進會**，有他們的經驗和指導，我們得知從何入手。

謝謝在這一年中組內每個同學夥伴及導師。他們總是互相給予許多的正能量，我們在團隊合作下學習信任彼此、情緒支持與相互分享。這個研究，是我們眾人的成果。

本報告的完成，絕不只是靠 11 人的力量，而是關注重建議題及關注九龍城區發展的朋友支持，方能成事。在此，我們希望未來的城市規劃，能夠真正從民間出發，政府及市建局可以真正做到「以人為先、地區為本、與民共議」。

社工學生研究團隊 敬上

參考文獻

市區重建局（2011）。市區重建策略。擷取自網頁

http://www.ura.org.hk/tc/pdf/about/URS_chi_2011.pdf

市區重建局（2015a）。市建局項目。擷取自網頁 <http://www.ura.org.hk/tc/projects.aspx>

市區重建局（2015b）。春田街/崇志街發展項目(KC-008)第一階段社會影響評估。香港：市區重建局。

市區重建局（2015c）。春田街/崇志街發展項目(KC-008) 第二階段社會影響評估。香港：市區重建局。

潘淑滿（2003）。質性研究：理論與應用。台北：心理出版社。

<供不得其所：香港長遠房屋策略新視野> 122-143 頁 (香港：本土研究社，2015)

陳紹銘（2013）。何謂「適切」居所：住屋權及基本人均居住面積。擷取自網頁

<http://www.inmediahk.net/adequate-housing>

香港房屋委員會（2015）。公屋申請數目和平均輪候時間。香港：香港房屋委員會立法會發展事務委員會, 23.6.2015 文件

生活達人：自己社區自己救 市建局不應做發展商 (明報 5.4.2015)

請辭後首見傳媒 譚小瑩：市建局應助居民安居而非賺錢（蘋果日報 23.5.2015）

The Justice and Peace Commission of Hong Kong Catholic Diocese. (2000). Open Statement 11/2000. The Justice and Peace Commission of Hong Kong Catholic Dioces

United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights (1991). The International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. United Nations Committee.

附錄

附錄一：相關概念之界定

1. 社區：有共同文化的人群，居住於同一區域(九龍城區)。
2. 市區重建：重建發展是指將環境惡劣、殘破失修的舊樓，重建成符合現代生活標準的樓宇，有助改善居民生活及城市面貌 (市建局，2015)。
3. 居民：居住於本發展項目即春田街雙號及鶴園街 2-4 號的人士。
4. 周邊居民：鄰近春田街/崇志街的居民，包括福運大廈的住客、附近商舖工作的人士、鶴園街工作的人士。
5. 重建項目
 - 原區安置：於重建後，受影響的居民可在九龍城區/紅磡區內居住。
 - 原址安置：於重建後，受影響的居民可在春田街/崇志街居住。
 - 資助房屋：公營房屋、居者有其屋屋苑、夾心階層住屋等。

附錄二：春田街及重建項目地圖



圖一：春田街/崇志街重建項目範圍



圖二：土瓜灣地圖及重建項目範圍

附錄三：問卷

香港大學社會工作及社會行政學系

「春田街/崇志街」重建項目

「民間」社會影響評估問卷調查/住屋規劃意見

第一部分 - 重建項目現況評估

1. 我滿意現時居住或(商戶?)工作環境嗎?

十分不滿意 不滿意 一般 滿意 十分滿意

2. 我滿意現時社區生活嗎? (如社區設施、經濟活動，生活消費水平，鄰里關係等)

十分不滿意 不滿意 一般 滿意 十分滿意

3. 我認為春田街/崇志街現時最嚴重問題是甚麼?(可選多項)

樓宇破舊 樓宇結構危險 居住環境擠迫 衛生環境欠佳

防火設施不足 社區設施不足 治安問題 交通問題

業主不肯維修 租金升幅 其他(請註明): _____

第二部分 - 重建項目影響評估

1. 我贊成春田街/崇志街重建嗎?

十分反對 反對 贊成 十分贊成 不確定，視乎: _____

2. 我期望重建能改善春田街/崇志街的哪些現況?(可選多項)

樓宇安全 居住環境 生活質素 社區設備 治安

交通措施 整體規劃 增建公屋 其他(請註明): _____

3. 我認為重建期間及重建後?會帶來哪些困難或不便?(可選多項)

安置搬遷 失去工作或減低收入 無法原區安置 賠償不足/不合理

業務被迫結業 子女上學 消費物價上升 失去鄰里聯繫

樓價/租金急升 交通問題 噪音污染 租客被業主逼遷

失去社區集體回憶 少數族裔的社區網絡受破壞 其他(請註明): _____

4. 承上題，我所選擇的項目中哪項影響最大? 原因?

第三部分 - 紓緩措施評估

1. 我認為以下哪些措施能減輕重建帶來的負面影響? (可選多項)

- 盡早安排上公屋 原區安置 重建資助房屋 合理賠償
 由社工跟進新居所 / 新社區適應 加快收購 推行復修而非重建
 其他(請註明)： _____ 原因： _____

第四部分 - 對舊區規劃和其他意見

1. 我希望在未來重建原址／原區可以建: **

- 公屋 居屋 私樓 其他(請註明)： _____

原因： _____

2. 對原區／原址安置（公屋）的意見： **

- 支持原址安置 支持九龍城區安置 支持九龍東安置 其他： _____

原因：

- 工作 子女上學 交通 生活水平 鄰里關係

- 醫療 租金及樓價便宜 其他 _____

如果未能原區安置，對你有什麼影響？ _____

3. 我對重新實施租金管制的意見（選填）：

- 贊成 不贊成 原因： _____

4. 我對於貧窮家庭租金資助的意見（選填）：

- 贊成 不贊成 原因： _____

其他意見： _____

第五部分 - 居民背景資料 (optional)

1. 性別是：

男 女

2. 年齡組別：

18 歲以下 18 歲至 34 歲 34 歲至 64 歲 65 歲或以上

3. 與春田街/ 崇志街的關連是：

住戶 (自置物業) 租客 商舖租戶 商戶(東主)，請跳至第 6 題

商戶僱員，請跳至第 6 題 其他(請註明)：_____

4. 居住單位建築面積：

100 呎以下 100 呎至 199 呎 200 呎至 349 呎

350 呎至 599 呎 600 呎或以上

5. 居住/工作在春田街/ 崇志街的年期：

少於一年 1 至 5 年 5 至 10 年

10 至 15 年 15 至 20 年 20 至 30 年 30 年以上

6. 職業：

退休人士 無業人士 在職人士(請註明)：_____

學生 其他：_____

7. 家庭每月收入：

6000 元以下 6000 元至 15000 元

15000 元至 40000 40000 元或以上

8. 是否：

長者／天台戶／新移民／少數族裔／難民／

殘疾人士／雙程證持有人／單親家庭

- 問卷完 -

附錄四：受訪同意書（Consent Form）

受訪同意書

從社區到規劃：春田街／崇志街發展項目民間觀點研究

香港大學社會工作及社會行政學系學生邀請您參與研究調查。

這是一項關於春田街／崇志街發展項目民間觀點的學術研究，旨在探討春田街／崇志街商戶及居民對市區重建局於該址之發展項目（KC008）及民間規劃之意見。

您需要完成一個訪問(需時約三十分鐘)，在訪問的過程中，部分問題可能涉及閣下的私隱和價值取向，但所有數據將以匿名方式發表。是次研究並不為閣下提供個人利益，但所搜集數據將對研究春田街／崇志街發展項目民間觀點提供寶貴的資料。是次參與純屬自願性質，您可隨時終止參與是項行動，有關決定將不會引致任何不良後果。所收集的資料只作研究用途，個人資料將絕對保密。如**您**對是項研究有任何問題，請現在提出。

如日後你對是項研究有任何查詢，請與聯絡香港大學社會工作及社會行政學系。

如你明白以上內容，並願意參與是項研究，請在下方簽署。

- 我 **同意 / 不同意參與是次研究。
- 我 **同意 / 不同意被識別。(若過程中涉及私人面談)
- (** 請刪去不適用者)

姓名：_____

簽署：_____

日期：_____

附錄五：資料展現（聚焦小組）

第一次：19.4.2015

Grandparent Code	Parent Code	Quote
土瓜灣現況	富人情味	有多年的地舖老店，如落山道二十四小時的水果店，很有同情味
	漸多旅客	如果土瓜灣有旅遊景點，這會造成混亂
		巧克力店令土瓜灣街道擠迫。
		有參加者表示四川街附近，已帶地方興建酒店
		居住地方一帶都有巧克力店，有很多旅行團到那邊購物
	人民生活質素提升	重建令生活質素提升，但土瓜灣原來之規劃不能承受大量旅客到訪
	本區特色消失	週末不少人會到此處購買釣魚用品，但不久之後可能會重建
		商店對本地市民之吸引力下降
		重建沒有提高土瓜灣之地區經濟，但卻吸引了更多遊客
		重建令土瓜灣變得士紳化，只吸引了中產和追求生活品味之市民
重建影響	需要適應不同的社區環境	老人家未必能適應新社區，因此安排他們往鄰近地區會較為適合
	被迫搬遷	有居民曾收到逼遷警告
		有居民曾收到警告表示需立即放售單位，否則他們之後需要承擔裝修費用
		有人曾關閉北帝街樓宇天台及終止清理垃圾服務以逼使居民遷走
南亞裔社區網絡	破壞南亞裔宗教及社交網絡的危機	

	有限的選擇	居民，只知道有 2 至 3 個方案，並不知道自己有更多選擇
	街坊不清楚樓價	居民未能掌握最新的樓市消息，對爭取權益亦感到困難
提議	反映意見予房協	反映意見予房協，而非只是市建局
	原區安置	查詢房署及房協本區公屋空置及預留重建單位數目
	於旅遊加入本區特色	遊人到訪土瓜灣時可遊覽該區特色
	建立個體經濟	推動地區經濟：宣傳北帝街之米鋪及開設小商店
	租金管制予小型商舖	為小商店設立租金管制，令它們可以繼續經營
	保持社區特色	保留具地區特色之商店

第二次（24.4.2015）

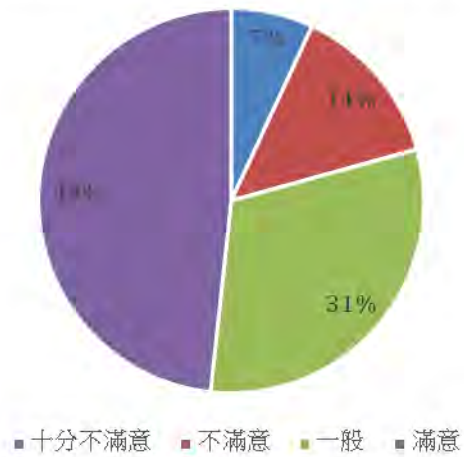
Grandparent Code	Parent Code	Quote
安置意願	原區	心目中的原區：啟德
		因為他的兩個兒子在何文田上學，因此他望能原區安置。
	公屋	希望能遷到新樓（公屋）
		最多去公屋，拆不拆也會去公屋
對於項目的擔心	子女上學問題	擔心小朋友上學的距離問題
	與市建局「原區」定義之別	街坊填表表達想去九龍東及啟德，而春田街在九龍西
		市建局和居民對「原區」的定義也不同
	田生收購會帶來的問題	擔心田生收購會產生問題
感受	無奈	家中本身要維修，但市建局一直無答覆，

		不知道解決方法，因此擱置住左維修計劃
		關於舊樓、無可能在現在的樓宇上建新的東西，而他也因為無錢搬不了屋
		交通費年年加好大問題，現在的政策只為中產
		政府和市建局不回應，他們只有等，等480日，到了日子才算
		原本田生賠大約300萬，後來因塌樓而暫停了
	憤怒	交通費年年加好大問題，現在的政策只為中產
	困惑	市建局令人摸不著頭腦
	擔心	擔心田生收購會生問題
將來打算	等	政府和市建局不回應，他們只有等，等480日，到了日子才算
期望	收購有時間表	希望收購計劃有時間表
	街坊採取主動角色	現在街坊好被動
	跟市建局的地位平等	市建局無蝕錢因為有專家。他自己反對找田生收樓，並認為應該平衡，要市建局做收購，他覺得市建局不應高高在上
		大家的地位要均等
	市建局建平民屋	應建給平民百姓住的屋，以大眾化的價錢出售
	市建局建公屋	公屋
	市建局建私樓	私家樓
	重建時能住公屋	希望能住公屋，已申請了7,8年
	免補地價的樓換樓	業主可搬回來，樓換樓，市建局不用補地價
	需求主導	可反對，需求主導

附錄七：資料展現（問卷調查）

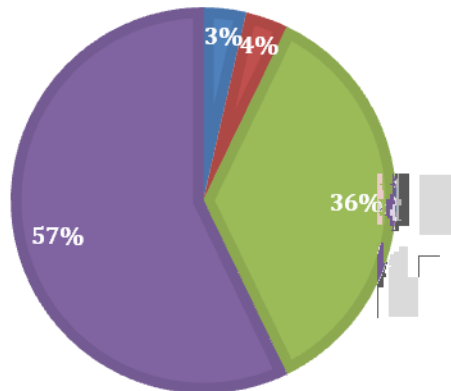
第一部分－重建項目現況評估

1. 我滿意現時居住或工作環境嗎？

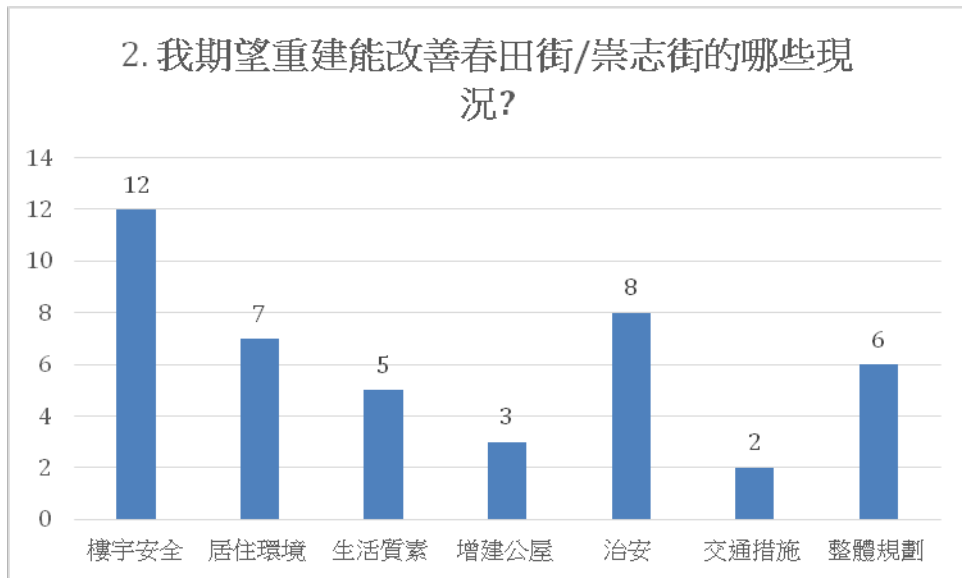
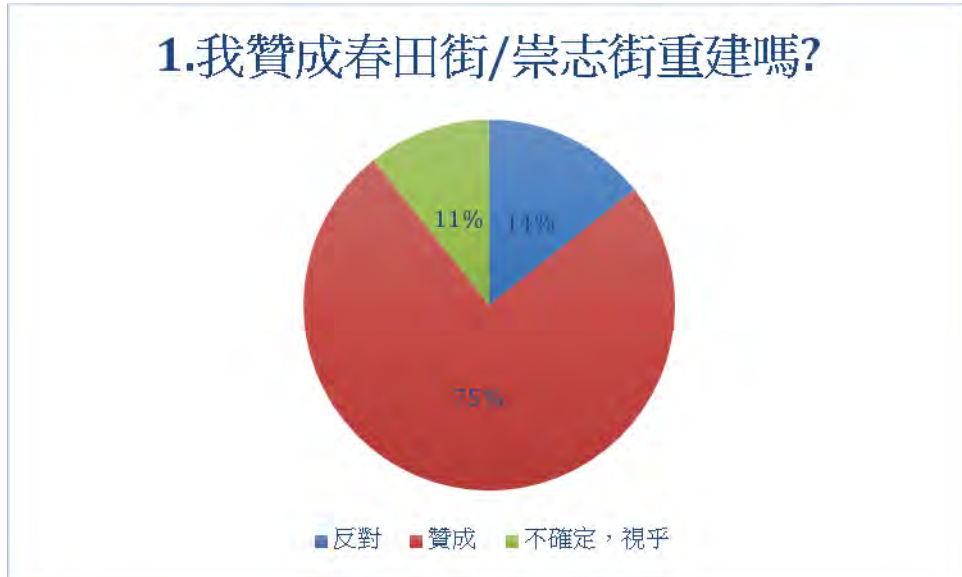


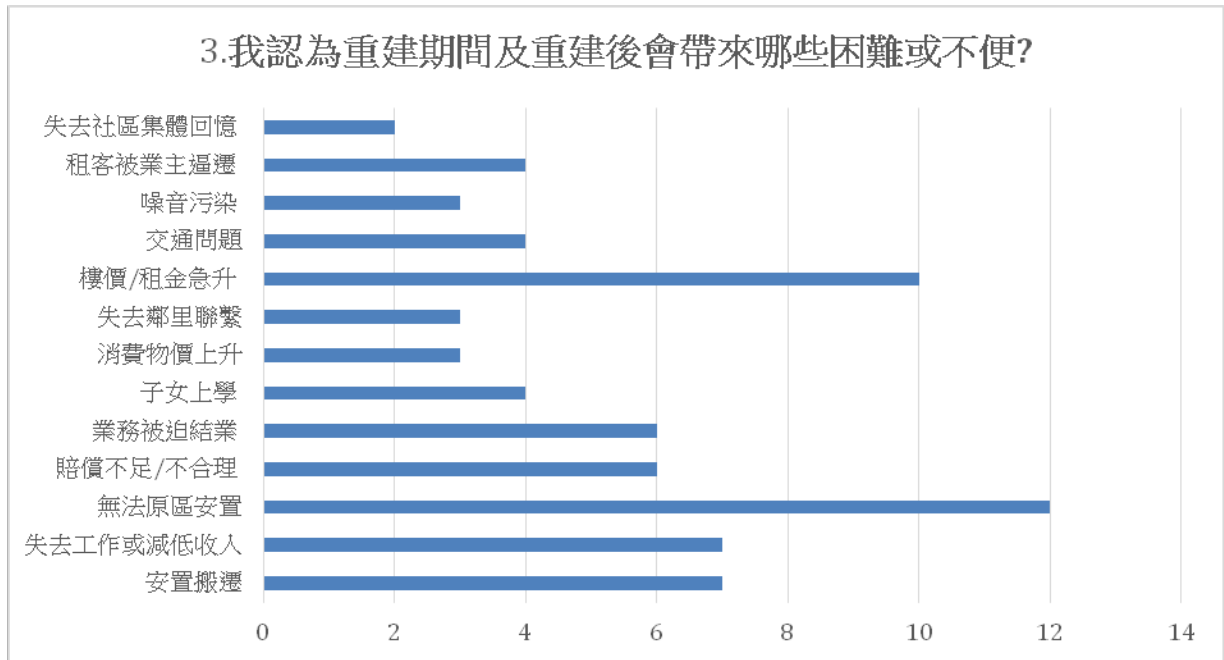
2. 我滿意現時社區生活嗎？

■ 十分不滿意 ■ 不滿意 ■ 一般 ■ 滿意

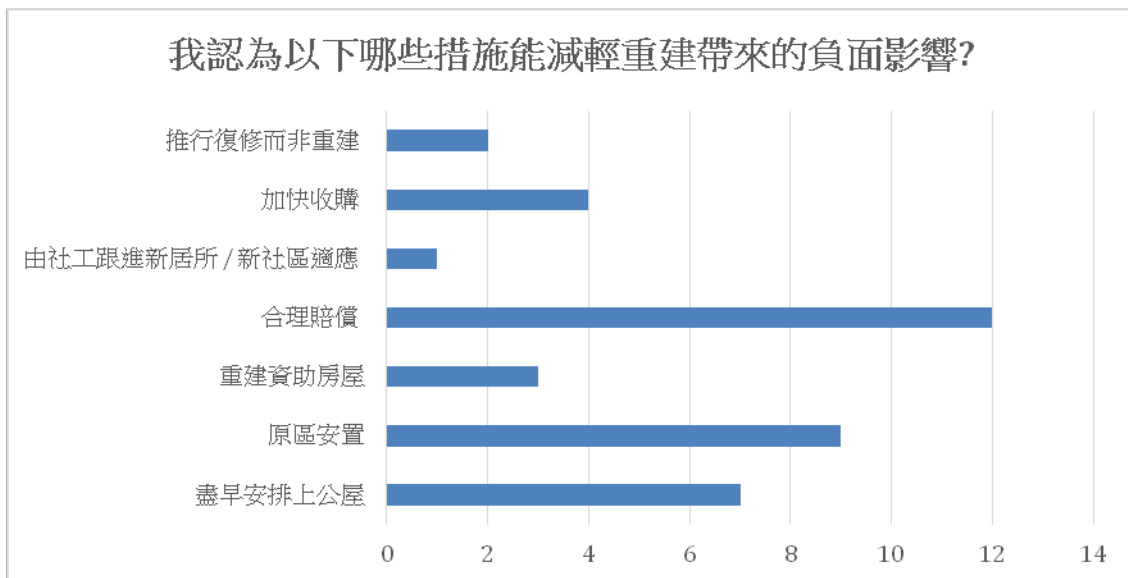


第二部分－重建項目影響評估



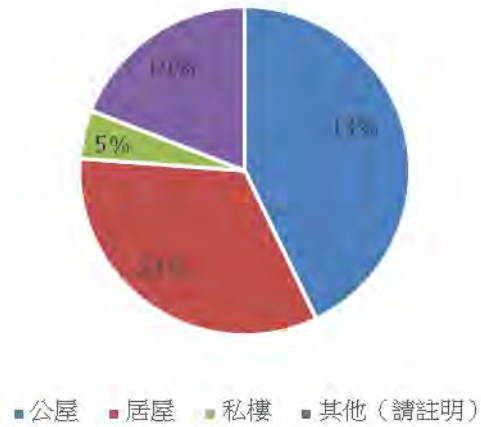


第三部分－紓緩措施評估



第四部分－重建建議

1. 我希望在未來重建原址／地區可以建



2. 對原區／原址安置 (公屋) 的意見

