

目 錄

一、引言.....	3
二、摘要.....	5
三、調研方法.....	10
四、調查結果.....	11
4.1 住戶部分.....	11
4.1.1 被調查住戶的基本資料.....	12
4.1.1.1 被調查者的個人資料.....	12
4.1.1.2 被調查住戶的基本情況.....	17
4.1.2 被調查住戶及住宅單位資料.....	20
4.1.2.1 被調查業住戶的住宅單位資料.....	21
4.1.2.2 被調查租戶及住宅單位資料.....	22
4.1.2.3 被調查借住住戶的居住資料.....	24
4.1.3 被調查者的社區重整意向.....	25
4.1.3.1 最希望社區重整的意向選擇.....	25
4.1.3.2 需要的補償方法.....	26
4.1.3.3 補償需要的考慮的因素.....	28
4.1.3.4 最願意接受的臨時安置方式.....	29
4.1.3.5 對祐漢公共設施的期望.....	30
4.1.3.6 需要的援助.....	32
4.1.4 不同類別住戶的分析.....	34
4.1.4.1 業主與非業主的分析.....	34
4.1.4.1.1 租戶分析.....	34
4.1.4.1.2 業主與非業主社區重整意向分析.....	35
4.1.4.2 年齡不同的受訪者分析.....	38
4.1.4.3 家庭總收入不同的受訪者分析.....	41
4.2 商戶部分.....	43
4.2.1 被調查者的基本情況.....	45
4.2.2 被調查工商業單位資料.....	47
4.2.2.1 被調查工商業單位的權屬情況.....	47
4.2.2.2 被調查自置工商業單位的擁有年期.....	48
4.2.2.3 被調查租用工商業單位的租用年期.....	49
4.2.3 被調查商戶資料.....	50
4.2.3.1 被調查商戶佔用工商業單位數目.....	50
4.2.3.2 被調查商戶從事之行業.....	51
4.2.3.3 被調查受訪商戶經營年期.....	52
4.2.3.4 被調查商戶僱用人數.....	53

4.2.3.5 被調查商戶的月營業額	54
4.2.3.6 被調查商戶的實用面積	56
4.2.3.7 被調查商戶中的租戶租金情況	57
4.2.4 被調查者的社區重區重整意向	58
4.2.4.1 最希望社區重整的意向選擇	58
4.2.4.2 補償需要的考慮的因素	59
4.2.4.3 最希望的重建後商舖模式	61
4.2.4.4 最希望的重建後社區定位	62
4.2.4.5 需要的援助	63
4.2.5 不同類別的商戶分析	64
4.2.5.1 “法定商戶”和“非法定商戶”分析	64
4.2.5.2 樓上經營商戶特徵及重建期望分析	65
4.2.5.3 地下經營商戶和樓上經營商戶分析	73
4.2.5.4 業主與非業主分析	75
4.2.5.5 每月租金不同的租戶分析	77
五、結論和建議	78
5.1 住戶調查方面	78
5.2 商戶調查方面	81
5.3 其它方面	85

一、引言

舊區重整將是確保澳門未來邁向可持續發展的一項新考驗。為使制訂的政策及採取的措施能更好地符合本澳實際情況的需要，特區政府在 2005 年 11 月成立的舊區重整諮詢委員會，就舊區重整的各項問題提供意見及建議。

為著了解祐漢新村居民的生活現狀、及對重建的期望和需求，收集基本資料，掌握相關數據，供政府日後制定《舊區重整法律制度》草案及相關政策作參考。澳門舊區重整諮詢委員會(以下簡稱“委託方”)委託本項目組對祐漢新村，包括康泰樓、興隆樓、吉祥樓、牡丹樓、萬壽樓、勝意樓及順利樓等在內的七個樓群的住戶和商戶的現狀進行了調查研究。

本次研究的內容包括：人口特徵、住宅資料、商舖資料、對重建的期望。在中標之後，我們根據委託方提供的資料、調查學的理論和過去多年的調查經驗，我們精心設計了住戶和商戶兩份問卷。設計問卷後，為測試問卷的長度、問題的科學性等，我們對 20-30 戶住戶和商戶進行了試調查。然後根據與委託方的不斷溝通和試調查的結果，修改了問卷，並與委託方共同確定正式調查問卷。

為保證調查能在規定的時間完成，我們動員共 60 名有經驗的調

查員和學生參與問卷調查工作。完成問卷調查後，我們對問卷進行了統計分析，並在有關分析的基礎上，形成報告如下。

二、摘要

在 2007 年 8 月 13 日至 9 月 23 日，我們成功訪問了祐漢新村中的 1,603 個住宅單位，成功的住戶問卷總為 1,828 份。同時，我們獲得有效的商戶問卷總數為 214 份，當中包括 237 個工商業單位。調研的主要結果如下：

1. 被調查的住戶當中，71%為澳門居民，27%為外地僱員身份。
2. 被調查的住戶中居澳年期五年以上的占 64%，五年以下的占 36%，一年以內的占 13%，顯示被調查者大多數居住時間比較長。
3. 被調查住戶中，以 35-54 歲的中青年所佔的比重最大 (46.8%)，34 歲及以下的青少年佔了 27.5%，55 歲及以上的中老年佔了 25.8%，可見被調查者的中老年化的程度較高。
4. 被調查的對象中，初中及以下文化程度的人數占 78%，高中程度占 18%，大專及大專以上者僅占 4%，當中高中程度的低於全澳平均的 21.2%，大專或以上程度更遠低於全澳平均的 11.2%，顯示被調查者的文化程度偏低。
5. 被調查的住戶中，沒收入的佔了 17.5%，依靠社會保障基金作為收入來源的佔 5.7%；而有收入被調查者中，以工資收入較低的階層為主，包括清潔工人和大廈看更等。同時，沒有職業的家庭主婦、

退休人員也不少。

6. 被調查的住戶中，不能正常生活需要照顧的人士佔了 5.8%，可見被訪住戶中有殘障人口的比重不少，如再考慮被訪住戶中外地僱員比重不少的因素，該殘障人口比重可能會仍得較高。由第 5 和 6 點可見，被訪者中存在相當多的弱勢群體。

7. 被調查的住戶月收入偏低。澳門 2007 年個人工資中位數已達 7,708 澳門元。而被調查的住戶 79% 的家庭月收入在 10,000 元以下，其中家庭月收入在 5000 元以下的占 43%，家庭月收入在 5,001-10,000 的占 36%。

8. 被調查住宅住戶中，業主住戶佔了 41.2%，租戶佔了 55.4%。

9. 被調查住宅租戶中，47.6% 為外地僱員，分租房間和租用床位的比例分別高達 30.1% 和 21.7%，反映租戶的流動性較強。

10. 被調查的業主住戶擁有住宅業權的時間一般都比較長，擁有單位 16 年以上的佔了 57.9%；而租戶的租賃期一般較短，租用單位 5 年以下的佔了 85.7% (當中 1 年以內佔 40.5%)，且他們月租金一般較低，2,000 元以下佔了 87.2% (當中 1,000 元以下的佔 41.8%)。

11. 被調查的住戶中，58.2% 受訪者最希望該區重整。不過，也有 23.6% 對是否重整沒有既定的立場。同時需要指出的是，業主選擇重建發展的 31.1%，高於非業主的 27.1%。而業主選擇保持現狀的

2.7%，低於非業主的 6.9%。

12. 表示願意接受 “選擇補付差價換取住宅單位” 的受訪者佔 48%，而 19.6%的住戶較為堅持 “以樓換樓” 的方式。

13. 在考慮補償因素方面，以選擇題設所有選項(即同時選擇物業價值、搬遷費、安置費)的佔最大比重。

14. 70.4%的受訪者最希望能有 “提供臨時居所” 的臨時安置方式。

15. 被調查的住戶對重整後的公共設施有相當的需求，尤其是 “綠地”、“康樂設施” 和 “公園” 等。

16. 在是否需要援助和需要援助的類別方面，有三分之一的受訪者表示不需要援助；而在需要援助類別方面，對 “搬遷協助” 和 “社工” 的需求較多。

17. 我們發現住宅單位改變用途的問題較為突出。根據政府物業登記數字，祐漢新村的七個樓群應有工商業單位為 128 個。但調查發現有 176 個住宅單位被改變為工商業用途，即實際上該七個樓群的工商業單位為 304 個，當中地下工商業單位 234 個，非地下的工商業單位 70 個。

18. 被調查的商戶人員中，澳門居民佔了 98.6%，當中職位是經營者，以及同時是所有者和經營者的分別佔了 38.32%和 35.05%。

19. 被調查的商戶所經營的工商業單位中，56.5%為自置，43.0%為租用，租戶的比重不少。

20. 被調查的商戶所經營的自置工商業單位中，擁有年期較長，當中擁有 16 年以上的佔了 61.2%。租用工商業單位的租用年期相對稍短，當中租用 5 年以下的佔了 60.8%。

21. 被調查的大部分商戶都是在一個工商業單位內進行經營，在超過一個工商單位內經營的不多。

22. 被調查的商戶所從事的行業以批發零售、餐飲、醫療衛生及社會福利和不動產中介等與該區居民日常生活息息相關的行業。

23. 84.5%的被調查的商戶沒有僱用職員或僱用 5 個以下職員。

24. 雖然被調查商戶以微型商戶為主，但它們的營業額卻不低。

25. 被調查的商戶的實用面積一般不大。租用商戶所付的租金相對來說也不高。

26. 56.5%的被調查的商戶受訪者最希望該區重整。

27. “物業價值”、“營業損失”以及“搬遷費”等都是被調查的商戶認為需要考慮的因素，當中需要注意的是：是否在政府登記的工商單位經營的商戶受訪者所考慮的側重點是有所不同的。

28. 57.9%的被調查的商戶最希望保持和目前情一樣的“街舖”模式。

29. 67.3%的被調查的商戶希望 “多住宅，少商舖” 模式，尤其受訪者是業主的商戶。

30. 被調查的商戶較需要的援助是社工和搬遷協作等。

31. 我們根據不同情況，如是否業主；是否在政府登記的工商單位的商戶；地下和非地下的商戶等進行了交叉分析。

三、調研方法

在 2007 年 8 月 13 日至 9 月 23 日，本項目組一共組織了 60 位學生和有經驗的調查員對祐漢新村的七個樓群居民現狀進行了調查。在上述調查期間，調查人員每兩人一組從早上 9 時到晚上 11 時，分不同時段上門進行調查。爲了保證調查的成功率，調查人員如果第一次入戶調查沒有成功，則改換時間再進行另一次或更多次調查。實際上，部分住戶和商戶的調查次數已達七次。按原計劃，本項目的問卷調查工作應該在 9 月 10 日完成，而爲了提高調查的成功率，又在 9 月 10 日完成之後又組織了隊伍對未成功的問卷的住戶和商戶進行了第二階段調查。

爲了防止可能的作假行爲，保證調查數據的可靠性，我們還組織人員專門向學生對已完成了的調查進行抽查核實。抽查沒有發現任何可疑行爲。

收集所有問卷後，各項數據主要以 SPSS 軟件進行處理，並由 MsExcel 軟件輔以補充，主要取得問卷各單選題的統計頻數、百分比、圓形圖，取得各多選題的選項組合頻數和百分比等。

四、調查結果

根據本次調查的大類，以下的報告分爲住戶和商戶兩個部分：

4.1 住戶部分

根據政府物業登記數字，所調查祐漢新村的七個樓群¹，共有 2,557 個住宅和工商業單位，其中住宅單位 2,429 個。然而，調查人員發現上述 2,429 個住宅單位中，有 176 個被改變爲工商業用途。即實際上，該七個樓群的住宅單位爲 2,253 個。

在上述訪問期內，共成功訪問了 1,603 個住宅單位，成功的住戶問卷總爲 1,828 份²。住戶問卷調查的具體情況如下：

1. 如以實際數爲基數，完成問卷調查的住戶單位爲 1,603 個(佔總數的 71.15%，如果不計算空置單位³，則佔總數的 80.27%)，而空置的住戶單位爲 256 個(佔總數的 11.36%)，未能接觸的住戶單位爲 358 個(佔總數的 15.89%)，拒做的住戶單位爲 36 個(佔總數的 1.60%)。

2. 如以政府登記爲基數，完成問卷調查的住戶單位爲 1,732 個(佔

¹ 根據委託方要求，樓群中的順利樓不包括當中政府公共房屋部分。

² 根據委託方的要求，住戶問卷是以家庭住戶爲單位，即一個住宅單位有多少家庭住戶，就要求訪問多少戶，故成功的住戶問卷數超過住宅單位數。

³ “空置單位”定義是鄰居告知或放在門上問卷經一個月均沒有人認領等，但不排除部分“未能接觸”的單位爲空置單位。下同。

總數的 71.31%，如果不計算空置單位，則佔總數的 80.04%)，而空置的住戶單位為 265 個(佔總數的 10.91%)，未能接觸的住戶單位為 385 個(佔總數的 15.85%)，拒做的住戶單位為 47 個(佔總數的 1.93%)。

依據住戶問卷的內容，以下將分幾部份作出分析及匯報，分別是：

- 1) 被調查住戶的基本情況；
- 2) 被調查住戶的住宅單位資料；
- 3) 被調查住戶的社區重整意向；
- 4) 根據不同情況的分析。

4.1.1 被調查住戶的基本資料

祐漢新村的七大樓群中的八成住戶(不計空置單位)均接受了本項目組調查人員的訪問，而 1,828 成功受訪的住戶在七大樓群的比例詳見表 1。我們認為，由於調查的成功率在同類調查中算比較高的，加上調查質量可靠，故本次調查結果基本可以反映了該區七大樓群住戶的實際情況。

4.1.1.1 被調查者的個人資料

本次受訪者當中，按性別劃分，55.9%為男性，44.1%為女性。他(她)們的居民身份分別是：61.9%為澳門永久居民，27%為外地僱員、

8.7%為澳門非永久居民，2.4%為包括旅遊人士在內的其他身份(表 2)。

當中較為突出的是，被訪住戶當中，外地僱員所佔的比重是較高的，

這可能和該區的樓價/租金相對澳門其它區域便宜所致。

表1：受訪者在祐漢新村七大樓群的分佈

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
康泰樓	313	17.1	17.1
興隆樓	280	15.3	32.4
萬壽樓	157	8.6	41.0
勝意樓	299	16.4	57.4
牡丹樓	338	18.5	75.9
吉祥樓	301	16.5	92.3
順利樓	140	7.7	100.0
合計	1828	100.0	

表 2：受訪者居民身份

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
澳門永久	1131	61.9	61.9
澳門非永久	159	8.7	70.6
外地僱員	494	27.0	97.6
其他	44	2.4	100.0
合計	1828	100.0	

受訪者居澳年期以長期居住者為主，當中居澳年期在 16 年及
以上的佔了 53.5%，5-15 年的佔 10.9%(表 3)。反映被訪住戶搬遷情況
較少。5 年以內的佔了 35.6%，由於受訪者當中，外地僱員身份的
不少，5 年以內的佔 35.6%是合理的。

表 3： 受訪者居澳/來澳年期

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1年以內	244	13.3	13.3
1-5年	407	22.3	35.6
6-10年	119	6.5	42.1
11-15年	80	4.4	46.5
16年及以上	978	53.5	100.0
合計	1828	100.0	

受訪者年齡方面，以 35-54 歲的中青年所佔的比重最大(46.8%)，34 歲及以下的青少年佔了 27.5%，55 歲及以上的中老年佔了 25.8% (表 4)，再考慮該區外地僱員的比重較高，可見本地受訪者的中老年化的程度是相當高的。

表4： 受訪者年齡

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
18歲以下	51	2.8	2.8
18-24歲	141	7.7	10.5
25-34歲	310	17.0	27.5
35-44歲	424	23.2	50.7
45-54歲	431	23.6	74.2
55-64歲	281	15.4	89.6
65歲及以上	190	10.4	100.0
合計	1828	100.0	

受訪者文化程度(最高教育程度)方面，初中程度佔 42.5%，小學及以下程度佔 35.4%，高中程度佔 17.7%，大專或以上僅佔 4.4%，當中高中程度低於本澳平均的 21.2%，大專或以上程度更遠低於全澳平

均的 11.2%⁴，可見受訪者的文化程度是比較低的。(表 5)

表5： 受訪者文化程度(最高教育程度)

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
小學及以下	647	35.4	35.4
初中	776	42.5	77.8
高中	324	17.7	95.6
大專或以上	81	4.4	100.0
合計	1828	100.0	

受訪者身份方面，大部分是僱員(67.1%)，其餘依次是失業人員(11.9%)、退休人士(9.7%)、學生(4.5%)、其他(3.6%)、自資經營/自僱人士(2.2%)和僱主(1.0%)(表 6)。我們發現，當中失業、退休和學生等沒有收入或很少收入的人士所佔的比重達 26.1%。

表6： 受訪者身份

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
僱主	19	1.0	1.0
僱員	1226	67.1	68.1
自僱	41	2.2	70.4
退休	178	9.7	80.1
學生	82	4.5	84.6
失業	217	11.9	96.4
其他	65	3.6	100.0
合計	1828	100.0	

受訪者職業的問題是一開放式問題(Open-question)。我們根據澳門僱員事務局職業分類準則對該項內容進行分類，主要分為 7 個大類，

⁴ 同注 4。

(1)專業人員；(2)技術員以及輔助專業人員；(3)文員；(4)服務、銷售及同類工作人員；(5)工業工匠及手工藝工人；(6)機台、機械操作員、司機及裝配員；(7)非技術工人。對於未能歸類者，一併列入第8類(其他)，而未有填寫者則列入第9類(未填寫)。

根據上述分類，受訪者的職業類分佈為，專業人員(0.5%)，技術員以及輔助專業人員其餘依次是失業人員(0.8%)，文員(4.9%)，服務、銷售及同類工作人員(10.0%)、工業工匠及手工藝工人(30.9%)、機台、機械操作員、司機及裝配員(1.9%)，非技術工人(1.0%)和其它(18.9%)(圖7)。另有16.5%受訪者沒填寫。

表7：受訪者職業

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
專業人員	10	.5	.5
技術員	14	.8	1.3
文員	89	4.9	6.2
服務銷售	183	10.0	16.2
手工藝工人	564	30.9	47.0
司機及裝配員	35	1.9	49.0
非技術工人	285	15.6	64.6
其他	346	18.9	83.5
無填寫	302	16.5	100.0
合計	1828	100.0	

受訪者職業中，數量排前十位的依次是建造業工人、製衣廠工人、清潔工人、保安員、餐飲業從業員、雜工、其它服務業人員、博彩業文員、非博彩業文員和司機等。我們發現，受訪者以藍領為主。

受訪者主要收入來源方面，以工作收入佔最大比重(72.8%)，其餘依次是社會保障基金(5.7%)、投資收入(4.5%)和其他(3.3%)，而無收入所佔的比重不低(17.5%)(表 8)。我們發現當中的無收入或依靠社會保障基金為生的受訪者佔了總受訪者的 23.2%。

表8：受訪者主要收入

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
工作	1331	72.8	72.8
投資	11	.6	73.4
社保	105	5.7	79.2
無收入	320	17.5	96.7
其他	61	3.3	100.0
合計	1828	100.0	

4.1.1.2 被調查住戶的基本情況

表9：被調查住宅單位戶數

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1戶	1217	75.9	75.9
2戶	139	8.7	84.6
3戶	84	5.2	89.8
4戶及以上	163	10.2	100.0
合計	1603	100.0	

被調查住戶中，每一住宅單位，有 1 戶的佔了 75.9%，2 戶的佔 8.7%，3 戶的佔 5.2%，4 戶及以上的佔 10.2%(表 9)，4 戶及以上的佔超過 1 成，反映該區的人均居住面積應是相當低的。

受訪住戶的人口數目當中，1 人佔了 25.5%，2-3 人佔了 36.8%，

4-5 人佔了 28.4%，5 人以上佔了 9.2%(表 10)。

表10：被調查住戶人口數目

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1人	467	25.5	25.5
2-3人	672	36.8	62.3
4-5人	520	28.4	90.8
5人以上	169	9.2	100.0
合計	1828	100.0	

表11：被調查住戶每月總收入

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
有效 5000以下	786	43.0	43.0
5001-10000	653	35.7	78.7
10001-15000	242	13.2	92.0
15001-20000	63	3.4	95.4
20001-25000	47	2.6	98.0
25001-30000	10	.5	98.5
30001-35000	9	.5	99.0
35001-40000	6	.3	99.3
40001及以上	11	.6	99.9
其他	1	.1	100.0
合計	1828	100.0	

受訪住戶每月的總收入當中，以月入 5,000 元以下的佔最大比重 (43.0%)，其餘依次是月入 5,001-10,000 元(35.7%)、10,001-15,000 元 (13.2%)、15,001-20,000 元(3.4%)、20,001-25,000 元(2.6%)和 25,001 元以上(2.0%)(表 11)。而澳門統計暨普查局的就業調查顯示，2007 年第 2 季按行業統計之每月工作收入中位數為 7,708 澳門元⁵，也就是說，近

⁵ 澳門統計暨普查局對於住戶月總收入的統計至 2003/2004，據向該局查詢，2007/2008 年的數據稍後才可以公佈。故上述比較只可使用人均工資中位數。

一半的受訪住戶的家庭總收入連澳門目前人均個人工資中位數也未達到。這反映了被調查住戶大部分屬於低收入階層。

最後，受訪住戶中，有不能正常生活需要照料者（如有身體精神缺陷的殘障人士）佔了 5.8%，而租戶家庭中約 3.4%有以上所指之殘障人士。

表12：被調查住戶中有否不能正常生活需要照料者

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
是	106	5.8	5.8
否	1722	94.2	100.0
合計	1828	100.0	

4.1.2 被調查住戶及住宅單位資料

本次受訪者當中，業主佔了 41.2%，租戶佔了 55.4%，借住佔了 3.4%(表 13)。受訪住戶單位當中，居住 1 人佔了 6.7%，2-3 人佔了 35.9%，4-7 人佔了 48.7%，7 人以上佔了 8.7%(表 14)。

表13： 受訪住戶分類

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
業主	753	41.2	41.2
租戶	1013	55.4	96.6
借住	62	3.4	100.0
合計	1828	100.0	

表14： 受訪住戶單位居住人數

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1人	117	7.3	7.3
2-3人	622	38.8	46.1
4-7人	764	47.7	93.8
7人以上	100	6.2	100.0
合計	1603	100.0	

4.1.2.1 被調查業主住戶的住宅單位資料

業主擁有住宅單位的年期以 20 年以上所佔的比重最多(37.1%)，其餘依次是 16-20 年(20.8%)、11-15 年(21.1%)、6-10 年(12.7%)、1-5 年(7.3%)和 1 年以內(0.9%)(表 15)。當中擁有住宅業權 10 年以上的佔了 79%，15 年以上的佔了 57.9%，可見祐漢新村的業主以老街坊為主。

表 15：受訪業主擁有住宅單位的年期

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1年以下	7	.9	.9
1-5年	55	7.3	8.2
6-10年	96	12.7	21.0
11-15年	159	21.1	42.1
16-20年	157	20.8	62.9
20年以上	279	37.1	100.0
合計	753	100.0	

4.1.2.2 被調查租戶及住宅單位資料

租戶租用住宅單位的年期以 1-5 年及 1 年以內所佔的比重最大分別是 45.2%及 40.5%，其餘依次是 6-10 年(9.4%)、11-15 年(2.1%)、16-20 年(1.4%)20 年以上(1.5%)(表 16)。這反映被訪租戶是以租期較短的租戶為主。

表 16：受訪租戶租住年期

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1年以下	410	40.5	40.5
1-5年	458	45.2	85.7
6-10年	95	9.4	95.1
11-15年	21	2.1	97.1
16-20年	14	1.4	98.5
20年以上	15	1.5	100.0
合計	1013	100.0	

租戶租用住宅單位分為單租、分租房間，分租床位，三者所佔的比重分別是 48.2%、30.1%和 21.7%(表 17)。

表 17：租戶租住住宅單位情況

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
單租	488	48.2	48.2
分租房間	305	30.1	78.3
分租床位	220	21.7	100.0
合計	1013	100.0	

租戶租用住宅單位的月租金方面，以 1,000-2,000 元所佔的比重最大(45.4%)，其餘依次是 1,000 元以下(41.8%)、2,001-3,000 元(12.2%)、3,001-5,000 元(0.4%)、6,001 元以上(0.1%)和其它(0.1%)(表 18)。當中以 2,000 元以下佔了大部分(87.2%)，反映受訪租戶的租金相對較低。

表 18 受訪租戶租用住宅單位的月租金

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1000以下	423	41.8	41.8
1001-2000	460	45.4	87.2
2001-3000	124	12.2	99.4
3001-5000	4	.4	99.8
6001及以上	1	.1	99.9
其他	1	.1	100.0
合計	1013	100.0	

所有租用住宅單位中，有 26 個相關單位有再分租的情況，分租的租金由 280 元至 1,300 元。

4.1.2.3 被調查借住住戶的居住資料

借住住戶居住年期以 1 年以內所佔的比重最多(29%)，其餘依次是 16-20 年(22.6%)、1-5 年(19.4%)、20 年以上(14.5%)、6-10 年(9.7%)和 11-15 年(4.8%)(表 19)。

表 19：借住住戶居住年期

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1年以下	18	29.0	29.0
1-5年	12	19.4	48.4
6-10年	6	9.7	58.1
11-15年	3	4.8	62.9
16-20年	14	22.6	85.5
20年以上	9	14.5	100.0
合計	62	100.0	

4.1.3 被調查者的社區重整意向

根據委託方的要求，除了調查祐漢新村住戶的基本情況和住宅資料外，我們還重點對他(她)們的社區重整意向進行了調查。社區重整意向主要包括：最希望的意向選擇、補償方式、補償需考慮因素、最希望的臨時安置方式、公共設施期望和所需援助等。

4.1.3.1 最希望社區重整的意向選擇

受訪者當中最希望的社區重整的意向中，58.2%選擇重建發展，23.6%選擇無所謂，9.6%選擇保持現狀，5.7%選擇整建修復，2.0%選擇街道美化，0.9%選擇其他(表 20)。也就是說，不足六成的受訪者希望祐漢新村舊區重整，17.3%的受訪者選擇保持現狀或部分的修整，更需指出的是，23.6%的受訪者對此並無既定的立場。

表 20：最希望的社區重整意向

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
保持現狀	176	9.6	9.6
重建發展	1064	58.2	67.8
整建修復	105	5.7	73.6
街道美化	36	2.0	75.5
無所謂	431	23.6	99.1
其他	16	.9	100.0
合計	1828	100.0	

4.1.3.2 需要的補償方法

根據委託方的要求，我們在問卷上設定的補償方式分別是現金補償、補付差額以換取同區其他質素較佳的住宅單位、補付差額以換取其他區域質素較佳的住宅單位和其他方式，而有關補償方式是可以多選的。而根據問卷分析的結果(表 21、22)：最多的受訪者選擇的補償方法是“其他”和“補錢換同區較好單位”，而選擇“其他”補償方法的受訪者中，佔總數近二成的受訪者選擇“以樓換樓”⁶的方式。

表 21：受訪者需要的補償方法

選項組合	頻數	百分比(%)
現金補償	281	15.4
現金補償+補錢換同區較好單位	18	1.0
現金補償+補錢換同區較好單位+補錢換其他區較好單位	6	0.3
現金補償+補錢換同區較好單位+補錢換其他區較好單位+其他	1	0.1
現金補償+補錢換同區較好單位+其他	1	0.1
現金補償+補錢換其他區較好+單位	3	0.2
現金補償+其他	11	0.6
補錢換同區較好單位	654	35.8
補錢換同區較好單位+補錢換其他區較好單位	83	4.5
補錢換同區較好單位+補錢換其他區較好單位+其他	5	0.3
補錢換同區較好單位+其他	29	1.6
補錢換其他區較好單位	63	3.4
補錢換其他區較好單位+其他	4	0.2

⁶ 該方式是指表 2 中“以樓換樓，不補差價”、“樓換樓”和“以樓換樓，不補差價，要求同區”等選項的合計。

其他	669	36.6
合計	1,828	100.0

表 22：受訪者選擇“其他”選項中達到 1%或以上的類型

內容	頻數	百分比(%)
回答不知或不清楚	28	1.5
無所謂或無要求等	137	7.5
以樓換樓,不補差價	251	13.7
樓換樓	23	1.3
以樓換樓,不補差價,要求同區	84	4.6
要求安排社屋或經屋等	61	3.3
要求安排租住地方或臨時安置	63	3.4

4.1.3.3 補償需要的考慮的因素

根據委託方的要求，我們在問卷上設定的補償需要考慮的因素分別是物業價值、搬遷費、安置費和其他因素，而有關補償需要考慮的因素是可以多選的。而根據問卷分析的結果(表 23)，最多的受訪者認為補償需要考慮的因素是問卷所顯示的所有選項，即同時選擇了“物業價值”、“搬遷費”和“安置費”(佔了 26.26%);而同時選擇“搬遷費”和“安置費”佔了 20.08%，單選“物業價值”和“搬遷費”分別佔了 12.09%和 11.43%。而選擇“其他因素”的也佔了 11.16%，

“其他因素”包括“不知道”、“不清楚”、“政府安置”、“以樓換樓”和“無所謂”等。

表 23：受訪者認為補償需要考慮的因素

選項組合	頻數	百分比
物業價值	221	12.09%
物業價值+搬遷費	69	3.77%
物業價值+搬遷費+安置費	480	26.26%
物業價值+搬遷費+安置費+其他	10	0.55%
物業價值+搬遷費+其他	1	0.05%
物業價值+安置費	36	1.97%
物業價值+其他	1	0.05%
搬遷費	209	11.43%
搬遷費+安置費	367	20.08%
搬遷費+安置費+其他	9	0.49%
搬遷費+其他	4	0.22%
安置費	214	11.71%
安置費+其他	3	0.16%

其他	204	11.16%
合計	1,828	100.00%

4.1.3.4 最願意接受的臨時安置方式

受訪者當中最願意接受的臨時安置方式中，70.4%選擇提供臨時居所，15.5%選擇租金津貼，7.3%選擇其他，4.1%選擇發展商與業主統一協商，2.7%選擇發展商與業主自行協商(表 26)。當中回答其他的以回答不知道或不清楚，以及無所謂或無要求等。

表 24：最願意接受的臨時安置方式

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
臨時居所	1286	70.4	70.4
租金津貼	284	15.5	85.9
自行協商	49	2.7	88.6
統一協商	75	4.1	92.7
其他	134	7.3	100.0
合計	1828	100.0	

4.1.3.5 對祐漢公共設施的期望

我們在問卷上設定的受訪者對祐漢公共設施的期望包括綠地、康樂設施、公共停車位、公園、學校和其他設施等，而有關對公共設施的期望是可以多選的。而根據問卷分析的結果(表 25)，最多的受訪者認為補償需要考慮的因素是問卷所顯示的所有選項(佔了 12.69%)；接著是除了單選“公園”和同時選擇“綠地”、“康樂設施和“公園”的(佔 7.60%)。此外，同時選擇“康樂設施”和“公園”和單選“康樂設施”的。最後，選擇“其他”的也佔了 13.57%， “其他”中最多的是“不知道”和“無所謂”等。綜合而言，“綠地”、“康樂設施和“公園”等是受訪者最為希望祐漢新村舊區重建後所希望增加的公共設施。

表 25 受訪者對祐漢公共設施的期望

選項組合	頻數	百分比(%)
綠地	78	4.27
綠地+康樂設施	41	2.24
綠地+康樂設施+公共停車位	17	0.93
綠地+康樂設施+公共停車位+公園	112	6.13
綠地+康樂設施+公共停車位+公園+學校	232	12.69
綠地+康樂設施+公共停車位+公園+學校+其他	10	0.55
綠地+康樂設施+公共停車位+公園+其他	5	0.27
綠地+康樂設施+公共停車位+學校	3	0.16

綠地+康樂設施+公共停車位+其他	1	0.05
綠地+康樂設施+公園	139	7.60
綠地+康樂設施+公園+學校	30	1.64
綠地+康樂設施+公園+其他	8	0.44
綠地+康樂設施+學校	6	0.33
綠地+康樂設施+其他	1	0.05
綠地+公共停車位	15	0.82
綠地+公共停車位+公園	22	1.20
綠地+公共停車位+公園+學校	4	0.22
綠地+公共停車位+公園+其他	2	0.11
綠地+公共停車位+學校	2	0.11
綠地+公園	87	4.76
綠地+公園+學校	21	1.15
綠地+公園+學校+其他	1	0.05
綠地+學校	7	0.38
綠地+其他	2	0.11
康樂設施	116	6.35
康樂設施+公共停車位	23	1.26
康樂設施+公共停車位+公園	46	2.52
康樂設施+公共停車位+公園+學校	12	0.66
康樂設施+公共停車位+公園+其他	1	0.05
康樂設施+公共停車位+學校	5	0.27
康樂設施+公共停車位+其他	1	0.05
康樂設施+公園	137	7.49
康樂設施+公園+學校	18	0.98
康樂設施+公園+其他	2	0.11
康樂設施+學校	10	0.55
康樂設施+學校+其他	1	0.05
康樂設施+其他	3	0.16
公共停車位	55	3.01
公共停車位+公園	27	1.48
公共停車位+公園+學校	5	0.27
公共停車位+公園+其他	2	0.11
公共停車位+學校	9	0.49
公園	197	10.78

公園+學校	28	1.53
公園+其他	9	0.49
學校	27	1.48
其他	248	13.57
合計	1828	100.00

4.1.3.6 需要的援助

我們在問卷上設定的受訪者需要的援助包括法律諮詢、社工、搬遷協助、訊息諮詢、其它援助，以及不需要援助，而有關需要的援助是可以多選的。而根據問卷分析的結果(表 26)，33.31%的受訪者表示不需要援助，20.57%的受訪者表示需要“搬遷協助”，8.21%的受訪者選擇了題設的所有援助，5.14%的受訪者表示需要“社工”。這反映“搬遷協助”和“社工”是受訪者較為需要的援助。

表 26 受訪者需要的援助

選項組合	頻數	百分比(%)
法律諮詢	86	4.70
法律諮詢+社工	31	1.70
法律諮詢+社工+搬遷協助	81	4.43
法律諮詢+社工+搬遷協助+訊息諮詢	150	8.21
法律諮詢+社工+搬遷協助+訊息諮詢+不需要	1	0.05
法律諮詢+社工+搬遷協助+訊息諮詢+其他	1	0.05
法律諮詢+社工+訊息諮詢	11	0.60
法律諮詢+搬遷協助	65	3.56
法律諮詢+搬遷協助+訊息諮詢	47	2.57

法律諮詢+搬遷協助+訊息諮詢+其他	1	0.05
法律諮詢+訊息諮詢	34	1.86
社工	94	5.14
社工+搬遷協助	81	4.43
社工+搬遷協助+訊息諮詢	20	1.09
社工+搬遷協助+訊息諮詢+其他	1	0.05
社工+訊息諮詢	11	0.60
搬遷協助	376	20.57
搬遷協助+訊息諮詢	48	2.63
搬遷協助+其他	3	0.16
訊息諮詢	81	4.43
訊息諮詢+不需要	2	0.11
訊息諮詢+其他	2	0.11
不需要	554	30.31
其他	47	2.57
合計	1,828	100.00

4.1.4 不同類別住戶的分析

4.1.4.1 業主與非業主的分析

4.1.4.1.1 租戶分析

1. 受訪租戶居民身份方面，47.6%為外地僱員，11.8%為澳門非永久居民，也就是說近六成的租戶居澳年期不足七年。

2. 受訪租戶最高受教育程度方面，初中及以下的佔 78.5%，可見租戶普遍的文化程度較低。

3. 受訪租戶職業分類方面，45.5%為手工藝工人，14.1%為非技術工人，也就是說受訪租戶以藍領為主。

4. 受訪租戶的收入來源方面，80.8%來自工作收入，2.8%來自社會保障基金，13.8%沒有收入。而他(她)們的家庭月總收入中，51.6%為 5,000 元以下，5,001-10,000 元的佔了 34.4%，也就是說，月收入低於 86.0%的租戶收入低於 10,000。可見租戶當中沒收入和低收入的家庭佔了絕大部分(佔 99.8%)。

5. 受訪租戶當中，3.4%的家庭成員中有不能正常生活需要照料的。如果考慮租戶當中，外地僱員佔了近一半的因素，租戶為澳門居民家庭當中有不能正常生活需要照料的比重是較高的。

6. 受訪租戶對社區重整最希望的意向選擇中，45.7%表示重建發

展，32.6%表示無所謂，12.1%表示保持現狀。

7. 受訪租戶認為需要補償方法中，26.1%選擇現金補償，25.9%選擇補錢換同區較好單位，38.1%為其它。

8. 受訪租戶認為補償需要考慮因素中，25.7%同時考慮搬遷費和安置費，考慮搬遷費和同時考慮搬遷費和其它的分別佔 15.7%。

9. 受訪租戶對臨時安置，最願意接受的安置方式中，67.8%選擇提供臨時居所，19.4%選擇提供租金津貼。

10. 受訪租戶對祐漢公共設施的期望中，最多的是公園(12.3%)及選擇所有選項(10.3%)。

11. 39.2%受訪租戶表示不需要援助，21.9%選擇搬遷協助。

4.1.4.1.2 業主與非業主社區重整意向分析

我們對業主與非業主對社區重整意向進行了“卡方檢驗”(Chi-square Test)分析，分析結果顯示，他們之間存在相當顯著的差異，包括：

1. 業主與非業主的受訪者對最希望的社區重整意向存在顯著差異，所有社區重整意向選項期望值的 P 值小於 0.001，統計性非常顯著。業主選擇“重建發展”達 31.1%，高於非業主的 27.1%，與此同時，業主選擇“保持現狀”僅有 2.7%，低於非業主的 6.9%。另外，

業主表示“無所謂”的只有 4.4%，遠少於非業主的 19.2%。由此可見，業主較非業主更接受重建，或可進一步估計，業主在重建發展方面存有更大的需要。

2. 業主與非業主的受訪者對需要的補償方式存在顯著差異，補償方式選擇中，除對“其他”方式的交叉分析不存在統計上的顯著性外，對“補付差額以換取其他區域質素較佳的住宅單位”選項的交叉分析顯示，期望值的 P 值小於 0.01，統計性顯著；而對“現金補償”和“補付差額以換取同區其他質素較佳的住宅單位”的選項，交叉分析顯示，期望值的 P 值更小於 0.001，統計性非常顯著。非業主選擇“現金補償”達 16.0%，遠較業主的 1.5%多；而同時“補付差額以換取其他區域質素較佳的住宅單位”的業主有 24.9%，較非業主的 18.7%高。由此可見業主較非業主較願意選擇留在祐漢新村，而非選擇收取現金補償。

3. 業主與非業主的受訪者考慮的補償因素存在顯著差異，所有補償因素選項期望值的 P 值小於 0.001，統計性非常顯著。業主選擇“物業價值”達 28.4%，高於非業主的 16.4%；與此同時，業主選擇“搬遷費”的為 28.4%，低於非業主的 34.5%。另外，業主選擇“安置費”的為 27.1%，也低於非業主的 34.1%。由此可見，業主在考慮補償因素時，較多地考慮了“物業價值”，而非業主則更為注重“搬遷費”

和“安置費”。

4. 業主與非業主的受訪者所期望的臨時安置方式存在顯著差異，所有臨時安置方式的意向選項期望值的 P 值小於 0.001，統計性非常顯著。業主選擇“租金津貼”的僅為 4.3%，遠低於非業主的 11.3%。由此可見，非業主較業主在臨時安置時願意接受以“租金津貼”的方式。

5. 業主與非業主的受訪者期望的公共設施存在顯著差異，除對“綠地”和“公園”選項期望值的 P 值小於 0.05 外，其餘選項期望值的 P 值小於 0.01，可見所有選項的統計性均顯著。業主選擇“公園”的為 27.4%，低於非業主的 35.9%；而同時的業主選擇“綠地”的為 20.5%，也低於非業主的 25.8%。由此可推斷，非業主較業主對公園和綠地的期望較業主高。

6. 業主與非業主的受訪者對是否需要援助和需要援助的類別存在顯著差異。一方面，對是否需要援助的交叉分析顯示，其期望值的 P 值小於 0.001，選擇“不需要”的非業主佔 22.4%，遠高於 8.0%的業主，可見非業主較業主多傾向於不需要援助。另一方面，選擇需要援助的類別也存在差異，所有類別的選項期望值 P 值也小於 0.01，業主選擇“法律諮詢”的為 17.4%，高於非業主的 10.4%，可見業主對法律諮詢的援助需求較非業主高。

4.1.4.2 年齡不同的受訪者分析

1. 年齡不同的受訪者對最希望的社區重整意向存在顯著差異，所有社區重整意向選項期望值的 P 值小於 0.001，統計性非常顯著。選擇“重建發展”的，35-44 歲群組為 12.2%、45-54 歲為 15.7%、55-64 為 10.1%，它們都較其它群組為高。也就是說，年齡屬於中老年的受訪者較其它年齡群組的更接受重建。

2. 年齡不同的受訪者對需要的補償方式存在顯著差異，補償方式選擇中，所有補償方法選項期望值的 P 值都小於 0.001，統計性非常顯著。45-54 歲的群組選擇“補付差額以換取其他區域質素較佳的住宅單位”的為 11.5%，較其它年齡群組的都要高。而選擇“現金補償”的 25-34 歲的群組 35-44 歲的群組的均為 5.4%，也較其它年齡群組的高。由此可以推斷，現金補償方式對青年較為吸引，而中年人士則較為希望原區安置。

3. 除對“安置費”外，不同年齡組別的受訪者考慮的補償因素存在顯著差異，這些選項期望值的 P 值小於 0.001，統計性非常顯著。45-54 歲的群組選擇“物業價值”的為 11.0%，較其它年齡群組的都要高。而選擇“安置費”的 35-44 歲的群組 45-54 歲的群組的分別為 13.6%和 15.1%，也較其它年齡群組的高。由此可見，中年人士較多地考慮了“物業價值”，同時，中老年人士也較為注重“搬遷費”。

4. 不同年齡的受訪者所期望的臨時安置方式存在顯著差異，所有臨時安置方式的意向選項期望值的 P 值小於 0.001，統計性非常顯著。選擇 “臨時居所” 的 35-44 歲、45-54 歲和 55-64 歲群組分別是 15.5%、17.6%和 12.0%，均較其它歲數組別的百分比為高，而選擇 “租金津貼” 的 25-34 歲和 35-44 歲分別為 4.6%和 3.9%，高於其它歲數組別的百分比。由此可見，25-44 歲的中青年在臨時安置時較為願意接受 “租金津貼” 的方式，35-64 歲的中老年在臨時安置時較為願意接受 “臨時居所” 的方式。

5. 不同年齡的受訪者，除對 “綠地” 選項的期望，對其餘的公共設施存在顯著差異，它們期望值的 P 值小於 0.01，均具統計性均顯著。選擇 “康樂設施” 的 35-44 歲和 45-64 歲分別為 11.8%和 13.7%，高於其它歲數組別的百分比；而選擇 “公園” 的 35-44 歲、45-54 歲和 55-64 歲群組分別是 13.9%、15.4%和 10.8%，均較其它歲數組別的百分比為高。由此可推斷，25-44 歲的中青年期望 “康樂設施” 的較其它年齡群組，35-64 歲的中老年群組期望的 “公園” 的較其它年齡群組。

6. 不同年齡的受訪者對是否需要援助和需要援助的類別存在顯著差異。所有援助的意向選項期望值的 P 值小於 0.05，統計性顯著。而 45-54 歲群組對於 “搬遷協助” 和 “法律諮詢” 的百分比分別為

12.5%和 7.9%，較其它群組高，反映該年齡群組需要這兩種援助方式較其它群組多。

4.1.4.3 家庭總收入不同的受訪者分析

1. 家庭總收入不同的受訪者對最希望的社區重整意向存在顯著差異，所有社區重整意向選項期望值的 P 值小於 0.001，統計性非常顯著。選擇“重建發展”的，5,000 元以下和 5,001-10,000 元群組分別為 19.3%和 22.8%，遠較其它群組為高，也就是說，家庭總收入最低的兩個群組的受訪者較其它群組更接受重建。

2. 家庭總收入不同的受訪者對需要的補償方式存在顯著差異。它們對所有補償方法選項期望值的 P 值都小於 0.05，統計性顯著。5,000 元以下群組選擇“現金補償”的比重(11.2%)遠較其它群組高，而 5,000 元以下及 5,001-10,000 元的群組對於“補付差額以換取其他區域質素較佳的住宅單位”的比重分別為 19.3%和 22.8%，也較其它群組的高。

3. 家庭收入不同年齡組別的受訪者對於“物業價值”選項期望值的 P 值小於 0.001，統計性非常顯著。“安置費”和“搬遷費”選項的期望值的 P 值大於 0.05，不具統計上的顯著性。

4. 家庭收入不同的受訪者所期望的臨時安置方式存在顯著差異，所有臨時安置方式的意向選項期望值的 P 值小於 0.001，統計性非常顯著。5,000 元以下和 5,001-10,000 元的選擇“臨時居所”的比重分別為 29.9%和 25.7%，均較其它組別高；且他們選擇“租金津貼”

的比重(7.1%和 5.3%)，也高於其它組別。

5. 家庭收入不同年齡的受訪者，除對 “公園” 選項的期望外，對其餘的公共設施存在顯著差異，它們期望值的 P 值小於 0.05，統計性均顯著。

6. 家庭收入不同的受訪者對是否需要援助，以及援助的類別中的”法律諮詢”和”訊息諮詢”等存在顯著差異。他們意向選項期望值的 P 值小於 0.05，統計性顯著。5,000 元以下和 5,001-10,000 元的選擇 “法律諮詢” 的比重分別為 8.9%和 10.5%，均較其它組別高；且他們選擇 “訊息諮詢” 的比重(7.4%和 9.0%)，也高於其它組別。

4.2 商戶部分

根據政府物業登記數字，所調查祐漢新村的七個樓群共有 128 個工商業單位。而在調查期間，我們發現有 176 個住宅單位被改變為工商業用途的住宅單位，故實際上該七個樓群的工商業單位(舖位)為 304 個，當中地下工商業單位 234 個，非地下的工商業單位 70 個。

我們共成功訪問了 214 個商戶，即成功的商戶問卷為 214 份，當中包括 237 個工商業單位⁷。商戶問卷調查的具體情況如下：

1. 如以實際數為基數，完成問卷調查的工商業單位為 237 個(佔總數的 77.96%，如果不計算空置單位，則佔總數的 82.29%)，空置的工商業單位為 16 個(佔總數的 5.26%)，未能接觸的工商業單位為 35 個(佔總數的 11.51%)，拒做的工商業單位為 16 個(佔總數的 5.26%)。

2. 如以政府登記為基數，完成問卷調查的工商業單位為 109 個(佔總數的 85.16%，如果不計算空置單位，則佔總數的 90.83%)，空置的工商業單位為 8 個(佔總數的 6.25%)，未能接觸的工商業單位為 6 個(佔總數的 4.69%)，拒做的工商業單位為 5 個(佔總數的 3.91%)。

依據住戶問卷的內容，以下將分幾部份作出分析及匯報，分別是：

1) 被調查者基本情況

⁷ 根據委託方的要求，商戶問卷對象是以現場發現的商戶為單位，一個商戶可能在多個工商業單位內經營，而一個工商業單位也可能有多個商戶在經營(但本次調查未發現後者)，故本次調查的成功問卷數少於實際工商業單位數。

- 2) 被調查工商業單位的資料；
- 3) 被調查商戶的資料；
- 4) 被調查商戶的社區重整意向；
- 5) 根據不同情況的分析。

4.2.1 被調查者的基本情況

本次受訪者當中，按性別劃分，76.6%為男性，23.4%為女性。他(她)們的居民身份分別是：94.9%為澳門永久居民，3.7%為非澳門永久居民、包括香港居民和其它身份的佔 1.4%為澳門非永久居民，2.4%為包括旅遊人士在內的其他身份(表 27)。

表 27：受訪者居民身份

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
澳門永久	203	94.9	94.9
澳門非永久	8	3.7	98.6
香港	2	.9	99.5
其他	1	.5	100.0
合計	214	100.0	

表 28：受訪者職位

選項組合	頻數	百分比(%)
所有者+經營者+從業員	3	1.40
所有者+經營者	75	35.05
所有者+從業員	1	0.47
所有者	14	6.54
經營者+從業員	4	1.87
經營者	82	38.32
從業員	27	12.62
其他	8	3.74
合計	214	100.00

受訪者職位方面(如受訪者有幾種角色，可多選)，根據問卷分析的結果(表 28)，最多的是經營者(38.32%)，其次是同時是所有者和經

營者的(35.05%)，職位單是從業員的只佔 12.62%，這反映本次對商戶的調查對象大部分是商戶所在工商業單位的業主或實際從事商戶業務的經營者，他們的意見應可具非常高的代表性。

4.2.2 被調查工商業單位資料

本次調查受訪的工商單位合共 237 個，本節分析將以此為基數進行。

4.2.2.1 被調查工商業單位的權屬情況

在所有受訪工商單位中，56.5%屬自置單位，43.5%為租用單位。
詳見表 29。

表 29：工商業單位的權屬情況

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
自置	134	56.5	56.5
租用	103	43.5	100.0
合計	237	100.0	

4.2.2.2 被調查自置工商業單位的擁有年期

在134個受訪自置工商單位中，39.6%擁有年期為20年以上，21.6%為16-20年，17.2%為11-15年，11.2%為6-10年，9.7%為3-5年，0.7%為1年以內(表30)。

表30：自置工商業單位年期

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1年以下	1	0.7	0.7
3-5年	13	9.7	10.4
6-10年	15	11.2	21.6
11-15年	23	17.2	38.8
16-20年	29	21.6	60.4
20年以上	53	39.6	100.0
合計	134	100.0	

4.2.2.3 被調查租用工商業單位的租用年期

在 103 個受訪租用工商單位中，3.9%租用年期為 20 年以上及 16-20 年，8.8%為 11-15 年，21.6%為 6-10 年，35.3%為 3-5 年，5.9%為 1-2 年，5.9%為 1 年以內，1%為其它(表 31)。

表 31：租用工商業單位年期

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1 年以下	6	5.9	5.9
1-2 年	20	19.6	25.5
3-5 年	36	35.3	60.8
6-10 年	22	21.6	82.4
11-15 年	9	8.8	91.2
16-20 年	4	3.9	95.1
20 年以上	4	3.9	99.0
其他	1	1.0	100.0
合計	102	100.0	

4.2.3 被調查商戶資料

本次調查共有 214 個商戶接受了訪問，本節之分析將以此為基數進行。

4.2.3.1 被調查商戶佔用工商業單位數目

所有 214 個被調查商戶中，有 197 個商戶在一個工商業單位內經營，13 個商戶各使用 2 個不同的工商業單位經營，3 個商戶各使用 3 個不同的工商業單位經營，1 個商戶使用了 5 個不同的工商業單位經營(表 32)

表 32：商戶佔用工商業單位數目

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1	197	92.1	92.1
2	13	6.1	98.1
3	3	1.4	99.5
5	1	.5	100.0
合計	214	100.0	

注： 1，一個商戶佔用一個工商業單位；

2，一個商戶佔用二個工商業單位；

3，一個商戶佔用三個工商業單位；

5，一個商戶佔用五個工商業單位；

4.2.3.2 被調查商戶從事之行業

受訪商戶所從事之行業大類方面，以批發零售的比重最大(35.5%)，其餘依次是餐飲(12.6%)、醫療衛生及社會福利業和不動產業務(各 8.9%)、建築裝修(6.1%)、非牟利團體(5.1%)、教育(2.8%)、運輸(0.5%)。另外，其他行業佔了 19.6%(表 33)。其他行業主要是理髮、攝影、汽車買賣、維修和廢品回收等(表 34)。而非牟利團體方面，主要是同鄉會、教堂、議員辦事處、社區服務中心和體育會等。

表 33： 受訪商戶從事之行業大類

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
建築裝修	13	6.1	6.1
批發零售	76	35.5	41.6
餐飲	27	12.6	54.2
運輸	1	.5	54.7
不動產業務	19	8.9	63.6
教育	6	2.8	66.4
醫療福利	19	8.9	75.2
非牟利	11	5.1	80.4
其他	42	19.6	100.0
合計	214	100.0	

表 34： 其它行業大類中的主要行業

	頻數	百分比(%)
理髮	17	40.48
攝影	5	11.91
汽車維修	4	9.52
汽車銷售	3	7.14
廢品回收	3	7.14
其他	10	23.81

4.2.3.3 被調查受訪商戶經營年期

受訪商戶經營年期方面，當中經營年期在 21 年及以上的佔了 22%，16-20 年和 3-5 年的均佔了 17.3%，11-15 年佔了 16.8%，6-10 年的佔了 16.4%，1-2 年佔了 6.5%，1 年以下佔了 3.7%(表 35)，經營 10 年以上的商戶佔了 56.1%，反映被訪商戶中經營時間較長。

表 35： 受訪商戶經營年期

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1年以下	8	3.7	3.7
1-2年	14	6.5	10.3
3-5年	37	17.3	27.6
6-10年	35	16.4	43.9
11-15	36	16.8	60.7
16-20年	37	17.3	78.0
21年及以上	47	22.0	100.0
合計	214	100.0	

4.2.3.4 被調查商戶僱用人數

受訪商戶僱用人數方面，僱用 1-5 人的佔了 50.9%，6-10 人的佔了 10.7%，11-15 人佔了 2.3%，16 人以上佔了 1.4%，而沒有僱用人的商戶高達為 33.6%(表 36)。也就是說，沒有僱用人和僱用 5 人以下的商戶高達 84.5%，反映祐漢新村的商戶大部分為微型商戶。

表 36： 受訪商戶僱用人數

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
沒有	72	33.6	33.6
1-5人	109	50.9	84.6
6-10人	23	10.7	95.3
11-15人	5	2.3	97.7
16人及以上	3	1.4	99.1
其他	2	.9	100.0
合計	214	100.0	

4.2.3.5 被調查商戶的月營業額

受訪商戶過去 12 個月的月平均營業總額方面，月平均 10,001-50,000 澳門元(下同)的佔了 30.8%，10,000 以下的佔了 16.4%，200,000 元及以上的佔了 15.4%，50,001-100,000 元佔了 10.7%，150,000-200,000 元及 100,000-150,000 的分別佔了 6.1%，其它佔了 14.5%(表 37)。需要指出的是，祐漢新村的商戶雖以微型商戶為主，但它們的營業額卻並不低，月平均營業額在 10 萬元以上(即年平均營業額在 120 萬以上)的達 27.6%。此外，月平均營業額填寫“其它”的是因為種種原因沒有向訪問員透露或其為非牟利團體(表 38)。

表 37： 受訪商戶的月營業額

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
10000以下	35	16.4	16.4
10001-50000	66	30.8	47.2
50001-100000	23	10.7	57.9
100001-150000	13	6.1	64.0
150001-200000	13	6.1	70.1
200000及以上	33	15.4	85.5
其他	31	14.5	100.0
合計	214	100.0	

表 38：月平均營業額填寫“其它”的情況

情況	頻數	百分比(%)
無填寫	7	3.3
不清楚	5	2.3
商業秘密	5	2.3
非牟利團體	7	3.3
其他	7	3.3

4.2.3.6 被調查商戶的實用面積

受訪商戶所屬工商業單位的實用面積方面，501-1,000 平方呎的佔了 45.8%，500 平方呎以下的佔了 36.4%，1,000-2,000 平方呎的佔了 12.6%，2,000 平方呎以上的佔了 5.1% (表 39)。當中 1,000 平方呎以下的佔了 82.2%，可見受訪商戶使用的工商業單位實用面積相對較少。

表 39： 受訪商戶所屬工商業單位的實用面積

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
500及以下	78	36.4	36.4
501-1,000	98	45.8	82.2
1,001-2,000	27	12.6	94.9
2,000以上	11	5.1	100.0
合計	214	100.0	

4.2.3.7 被調查商戶中的租戶租金情況

受訪商戶中，共有99個屬租戶，它們每月的租金方面，5,001-15,000元的佔46.5%，5,000元及以下的佔35.4%，15,001-25,000元的佔10.1%，25,001-35,000的佔了3.0%，其它原因不填寫/不清楚的佔5.1%(表40)。當中15,000元以下的佔了81.9%，以目前的澳門地產市道而論，該區租戶的租金較低。

表 40： 租戶的租金情況

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
5000及以下	35	35.4	35.4
5001-15000	46	46.5	81.8
15001-25000	10	10.1	91.9
25001-35000	3	3.0	94.9
其他	5	5.1	100.0
合計	99	100.0	

4.2.4 被調查者的社區重區重整意向

除了調查該區商戶的基本情況和工商業單位(商舖)資料外，我們還重點對他(她)們的社區重整意向進行了調查。社區重整意向主要包括：最希望的意向選擇、補償需考慮因素、重整後的商舖模式、重整後的社區定位和所需援助等。以下將接受訪的 214 個被調查商戶的問卷進行分析。

4.2.4.1 最希望社區重整的意向選擇

受訪者最希望的社區重整的意向中，56.5%選擇重建發展，17.8%選擇保持現狀，12.6%選擇無所謂，6.1%選擇整建修復，5.1%選擇街道美化，1.9%選擇其他(表 41)。也就是說，只有不足六成的受訪者希望祐漢新村舊區重整，29%的受訪者選擇保持現狀或部分的修整，更需指出的是，12.6%的受訪者對此並無既定的立場。

表 41： 最希望的社區重整意向

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
保持現狀	38	17.8	17.8
重建發展	121	56.5	74.3
整建修復	13	6.1	80.4
街道美化	11	5.1	85.5
無所謂	27	12.6	98.1
其他	4	1.9	100.0
合計	214	100.0	

4.2.4.2 補償需要的考慮的因素

我們在問卷上設定的補償需要考慮的因素分別是工商業單位(商舖)的物業價值、營業損失、搬遷費和其他因素，而有關補償需要考慮的因素是可以多選的。

表 42： 商戶補償考慮因素

選項組合	頻數	百分比(%)
物業價值	8	3.74
物業價值+營業損失	7	3.27
物業價值+營業損失+搬遷費	29	13.55
物業價值+營業損失+搬遷費+其他	31	14.49
物業價值+營業損失+其他	1	0.47
物業價值+搬遷費	5	2.34
物業價值+搬遷費+其他	1	0.47
物業價值+其他	4	1.87
營業損失	20	9.35
營業損失+搬遷費	34	15.89
營業損失+搬遷費+其他	24	11.21
搬遷費	17	7.94
搬遷費+其他	2	0.93
其他	31	14.49
合計	214	100.00

根據問卷分析的結果(表 42)，最多的受訪者認為補償需要考慮的因素是同時選擇了“營業損失”和“搬遷費”(佔了 15.89%)；而同時選擇所有選項的佔了 14.49%；同時選擇“商舖的物業價值”、“營業損失”和“搬遷費”的佔了 13.55%；同時選擇“營業損失”、“搬遷費”和“其它”的佔了 11.21%。“其他因素”包括“以舖

換舖”、“有條件以舖換舖”、“各種安置經營，使能繼續營業等”、和“協作遣散員工”等(表 43)。

表 43： 商戶補償 “其它因素” 的主要情況

主要情況	頻數	百分比(%)
舖換舖等	20	9.3
有條件舖換舖	15	7.0
各種安置經營,使能繼續營業等	48	22.4
協助遣散員工等	3	1.4
其他	8	3.7

4.2.4.3 最希望的重建後商舖模式

受訪者最希望的重建後商舖模式方面，以“街舖”所佔比重最大(57.9%)，大型商場佔 20.1%，中小型商場佔 4.7%，其他也有 17.3%(表 44)。其它包括“無所謂”和“地下商場”等(表 45)

表44：最希望的重建後商舖模式

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
街舖	124	57.9	57.9
中小型商場	10	4.7	62.6
大型商場	43	20.1	82.7
其他	37	17.3	100.0
合計	214	100.0	

表45：最希望重建商舖模式中“其它”的主要情況

主要情況	頻數	百分比(%)
無所謂	21	9.8
無填寫	6	2.8
地下商場	3	1.4
其他	7	3.3

4.2.4.4 最希望的重建後社區定位

受訪者最希望的重建後社區定住方面，以“多住宅少商舖”所佔比重最大(67.3%)，“多商舖少住宅”佔 14.5%，“純商業區” 1.4%，“純住宅區” 0.5%，其他也有 16.4%(表 46)。其它包括“無所謂”、“多住宅多商舖”和“綜合性住宅及旅遊購物區”等(表 47)。

表46：重建後最希望的社區定位

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
純住宅區	1	.5	.5
多住宅少商舖	144	67.3	67.8
多商舖少住宅	31	14.5	82.2
純商業區	3	1.4	83.6
其他	35	16.4	100.0
合計	214	100.0	

表47：表46的“其它”

主要情況	頻數	百分比
無所謂	14	6.5
多住宅,多商舖	9	4.2
無填寫	3	1.4
綜合性住宅及旅遊購物區	3	1.4
其他	6	2.8

4.2.4.5 需要的援助

我們在問卷上設定的受訪者需要的援助包括法律諮詢、社工、搬遷協助、訊息諮詢、其他援助，以及不需要援助，而有關需要的援助是可以多選的。而根據問卷分析的結果(表 48)，18.69%的受訪者表示不需要援助，34.11%的受訪者表示需要“搬遷協助”，13.07%的受訪者同時選擇了“搬遷協助”和“社工”。這反映“搬遷協助”和“社工”是受訪者較為需要的援助。

表 48： 商戶需要的援助

選項組合	頻數	百分比(%)
法律諮詢	20	9.35
法律諮詢+社工	3	1.40
法律諮詢+社工+搬遷協助	3	1.40
法律諮詢+社工+搬遷協助+訊息諮詢	6	2.80
法律諮詢+社工+搬遷協助+訊息諮詢+其他	1	0.47
法律諮詢+搬遷協助	28	13.08
法律諮詢+搬遷協助+訊息諮詢	13	6.07
法律諮詢+訊息諮詢	2	0.93
法律諮詢+其他	1	0.47
社工	2	0.93
社工+搬遷協助	1	0.47
搬遷協助	73	34.11
搬遷協助+訊息諮詢	1	0.47
搬遷協助+其他	2	0.93
訊息諮詢	5	2.34
不需要	40	18.69
其他	13	6.07
合計	214	100.00

4.2.5 不同類別的商戶分析

由於商戶調查的成功率在同類調查中算比較高的，在統計學意義上，所收集之樣本已具有相當大的代表性。

4.2.5.1 “法定商戶”和“非法定商戶”⁸分析

1. 在對社區重整最希望的意向選擇方面，選擇“保持現狀”的，非法定商戶的比重(12.1%)明顯較法定商戶的比重(5.6%)高。其餘的意向選擇則差不多。反映非法定商戶較多傾向於保持現狀。

2. 它們考慮的補償因素方面，選擇“物業價值”的，非法定商戶的比重(22.0%)較法定商戶(18.2%)高。同時，非法定商戶選擇“其它”因素的比重(30.4%)也遠較法定商戶(13.6%)高。其餘要考慮的因素則差不多。

3. 它們對重整後的商舖模式方面，選擇“大型商場”和“其它”的非法定商戶所佔比重(分別是 13.1%和 10.7%)均遠較法定商戶所佔比重(分別是 7.0%和 6.5%)高。其餘模式則差不多。

4. 它們對重整後的社區定位的期望有所不同，選擇“多住宅，少商舖”的非法定商戶所佔比重(36.4%)較遠法定商戶的比重(30.8%)

⁸這裡所指的“法定商戶”是指在政府登記為工商單位內經營商戶，而“非法定商戶”指的是在政府登記為非工商單位內經營的商戶

高。其餘定位則差不多。

5. 它們對援助的種類的需求方面，選擇“法律諮詢”、“社工”和“搬遷協助”的非法定商戶所佔比重(分別是 21.5%、6.5%和 32.7%)均遠較法定商戶所佔比重(分別是 14.5%、0.9%和 27.1%)高。

4.2.5.2 樓上經營商戶特徵及重建期望分析

1. 在樓上經營商戶為 70 個，所有均為非法定商戶。當中成功訪問了 35 個樓上經營商戶，佔了總體樓上經營商戶的 50%。

2. 已接受訪問的樓上經營商戶以牡丹樓的最多，佔了 25.7%(表 51)。當中有 2 個商戶佔用兩個單位經營，另有 2 個商戶佔用三個單位經營。

表49：接受訪問之樓上經營商戶所屬樓群分佈情況

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
康泰樓	4	11.4	11.4
興隆樓	4	11.4	22.9
萬壽樓	6	17.1	40.0
勝意樓	4	11.4	51.4
牡丹樓	9	25.7	77.1
吉祥樓	6	17.1	94.3
順利樓	2	5.7	100.0
合計	35	100.0	

3. 樓上經營商戶中所有接受訪問的人士均為澳門永久居民，男、女比例為 80:20。

4. 已接受訪問的樓上經營商戶中，以經營醫療福利行業和其他所佔比重最多(分別為 40%和 31.4%)。其它行業中，以理髮行業最多。(表 50、51)。

表50：接受訪問之樓上商戶從事之行業

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
批發零售	2	5.7	5.7
運輸	1	2.9	8.6
教育	3	8.6	17.1
醫療福利	14	40.0	57.1
非牟利	4	11.4	68.6
其他	11	31.4	100.0
合計	35	100.0	

表51：表50的“其它”

	頻數	百分比(%)
理髮	10	28.6
倉庫兼住宅	1	2.7

5. 已接受訪問的樓上經營商戶中，以經營超過 10 年的商戶所佔比重最多(77.2%)(表 52)。它們當中，68.6%沒有僱用職員，31.4%僱用 1-5 人。而它們的月平均營業額中，以 10,001-50,000 元所佔的比重最大，佔了 51.4%(表 53)。

表52： 接受訪問之經營年期

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1年以下	1	2.9	2.9
3-5年	3	8.6	11.4
6-10年	4	11.4	22.9
11-15	7	20.0	42.9
16-20年	8	22.9	65.7
21年及以上	12	34.3	100.0
合計	35	100.0	

表53： 接受訪問樓上商戶之月平均營業額

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
10000以下	9	25.7	25.7
10001-50000	18	51.4	77.1
200000及以上	1	2.9	80.0
其他	7	20.0	100.0
合計	35	100.0	

6. 已接受訪問的樓上經營商戶中，屬於純粹商舖的佔了 60.0%，前舖後居的佔了 34.3%(表 54)。它們當中，82.9%為業主，17.1%為租戶。而它們的實用面積方面，以 500 平方呎以下所佔的比重最大，佔了 65.7%。(表 55)

表54： 接受訪問樓上商戶類型

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
純粹商舖	21	60.0	60.0
前舖後居	12	34.3	94.3
其他	2	5.7	100.0
合計	35	100.0	

表55：接受訪問樓上商戶所屬單位之實用面積

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
500及以下	23	65.7	65.7
501-1,000	10	28.6	94.3
1,001-2,000	2	5.7	100.0
合計	35	100.0	

7. 已接受訪問的樓上經營商戶中，擁有自置單位超過 20 年的佔了 47.1%，而超過 10 年的更佔了 82.4%(表 56)。

表56：接受訪問樓上商戶中之自置單位年期

	頻數	百分比(%)
3-5 年	3	8.8
6-10 年	3	8.8
11-15 年	6	17.6
16-20 年	6	17.6
20 年以上	16	47.1
合計	34	100.0

表 57：接受訪問樓上商戶中之租用單位年期

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
1年以下	1	14.3	14.3
3-5年	2	28.6	42.9
6-10年	1	14.3	57.1
20年以上	2	28.6	85.7
無填寫	1	14.3	100.0
合計	7	100.0	

8. 已接受訪問的樓上經營商戶中，屬租賃的，租用單位超過 20 年和 3-5 年的比重均為 28.6%(表 57)。它們當中，除 1 戶無填寫外，其餘租金為 5,000 元及以下(表 58)。而在分租方面，除 1 戶無填寫外，其餘租戶均沒有分租。

表58：接受訪問樓上商戶中之租金情況

	頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
5000及以下	6	85.7	85.7
無填寫	1	14.3	100.0
合計	7	100.0	

9. 已接受訪問的樓上經營商戶的最希望的重整意向方面，48.6% 表示重建發展、17.1%表示無所謂(表 59)。至於補償需要考慮因素方面，最多是其它(37.1%)；其次是同時考慮物業價值、營業損失和搬遷費(11.4%)(表 60)。

表59：接受訪問樓上商戶最希望的社區重整意向

	頻數	百分比	累計 百分比
保持現狀	5	14.3	14.3
重建發展	17	48.6	62.9
整建修復	4	11.4	74.3
街道美化	2	5.7	80.0
無所謂	6	17.1	97.1
遲幾年才拆	1	2.9	100.0
合計	35	100.0	

表60：接受訪問樓上商戶認為補償需要考慮因素

		頻數	百分比(%)
有效	物業價值	1	2.9
	物業價值+營業損失	1	2.9
	物業價值+營業損失+搬遷費	4	11.4
	物業價值+營業損失+搬遷費+其他	4	11.4
	物業價值+搬遷費	2	5.7
	物業價值+其他	1	2.9
	營業損失	1	2.9
	營業損失+搬遷費	1	2.9
	營業損失+搬遷費+其他	4	11.4
	搬遷費	2	5.7
	搬遷費+其他	1	2.9
	其他	13	37.1
	合計	35	100.0

10. 已接受訪問的樓上經營商戶的最希望的祐漢重整後的商舖模式方面，最多是街舖(34.3%)，其次分別是其它(31.4%，當中以無所謂佔較大部分)和大型商場(28.6%) (表 61、62)。而最希望的祐漢重整後的社區重整方面，最多是多住宅、少商舖(62.9%)，其次分別是其它(25.7%，當中以無所謂佔較大部分) (表 63、64)。

表61：接受訪問樓上商戶最希望的祐漢重整後商舖模式

		頻數	百分比(%)	累計百分比(%)
有效	街舖	12	34.3	34.3
	中小型商場	2	5.7	40.0
	大型商場	10	28.6	68.6
	其他	11	31.4	100.0
	合計	35	100.0	

表62：表61之 “其它”

	頻數	百分比(%)
無所謂	8	22.9
商住	1	2.9
政府決定	1	2.9
建築物讓二三樓安排醫生,理髮行業	1	2.9

表63：接受訪問樓上商戶最希望的祐漢重整後定位

	頻數	百分比	累計 百分比
多住宅少商鋪	22	62.9	62.9
多商鋪少住宅	3	8.6	71.4
純商業區	1	2.9	74.3
其他	9	25.7	100.0
合計	35	100.0	

表64：表63之 “其它”

(5) <input type="checkbox"/> 其他(請注明)	頻數	百分比(%)
無所謂	7	20.0
建築物讓二三樓安排醫生,理髮行業	1	2.9
希望重建把祐漢建成為新型的綜合住宅,商業,文化,康體及休憩區,具全面配套設施的住宅區	1	2.9

11. 已接受訪問的樓上經營商戶中，14.3%表示不需要，需要的援助方面，最多是搬遷協助(25.7%)；其次是法律諮詢(14.3%)(表 64)。

表64：接受訪問樓上商戶需要援助情況

	頻數	百分比(%)
法律諮詢	5	14.3
法律諮詢+社工	1	2.9
法律諮詢+社工+搬遷協助	1	2.9
法律諮詢+社工+搬遷協助+訊息諮詢	1	2.9
法律諮詢+搬遷協助	4	11.4
法律諮詢+搬遷協助+訊息諮詢	3	8.6
社工	1	2.9
搬遷協助	9	25.7
訊息諮詢	1	2.9
不需要	5	14.3
其他	4	11.4
合計	35	100.0

4.2.5.3 地下經營商戶和樓上經營商戶分析

1.在對社區重整最希望的意向選擇方面，從交叉表中數據可見，地下商戶和樓上商戶，選擇重建發展的分別為 48.6%和 7.9%，在各自群組中都佔最多數，反映了不論是地下商戶還是樓上商戶，主流意向都是支持重建發展。

2. 在考慮補償因素方面，地下商戶選擇最多的是營業損失(61.2%)和搬遷費(58.4%)，而樓上商戶選擇最多的是其他(10.7%)和搬遷費(8.7%)，反映搬遷費是最地下商戶和樓上商戶都十分關心的問題，同時營業損失對地下商戶又顯得非常重要。

3. 對於重整後的商舖模式方面，地下商戶選擇街舖模式遠遠高於其他選項，達 52.3%之多，反映了地下商戶大多希望保留原來的街舖經營模式。

4. 在重整後的社區定位期望方面，地下商戶和樓上商戶選擇最多的都是多住宅少商舖模式，分別為 57.0%和 10.3%，總和達 67.3%，反映了他們希望重整後該區仍能保持較多人口和有限的商舖，以讓該區商舖能維持較佳的經營環境。

5.對於援助的種類需求方面，地下商戶和樓上商戶選擇最多的均是搬遷協助和法律諮詢，其中地下商戶分別為 51.4%和 29.0%，遠高於地下商戶的餘下選項。而樓上商戶則分別為 8.4%和 7.0%，也是各

項之最。反映了地下商戶和樓上商戶需求最大的都是搬遷協助，其次則是法律諮詢。

4.2.5.4 業主與非業主分析

1. 業主與非業主商戶在所經營的行業中的比重略有不同。在醫療衛生及社會福利業和非牟利團體方面，業主商戶所佔的比重(分別為 8.4%和 4.2%)較非業主商戶為高(分別為 0.5%和 0.9%)。而在建築裝修業和餐飲業方面，業主商戶所佔的比重(分別為 1.4%和 4.7%)較非業主商戶為低(分別為 4.7%和 7.9%)。

2. 業主與非業主商戶在僱用人數的比重略有不同，在沒有僱用和僱用 6-10 人群組，業主商戶所佔的比重(分別為 20.6%和 6.1%)較非業主商戶為高(分別為 13.1%和 4.7%)。而在僱用 1-5 人群組，業主商戶所佔的比重(22.9%)則較非業主商戶為低(27.6%)。

3. 業主與非業主商戶在月平均營業額的比重存在差異，在月平均營業額 10,001-50,000 元和 200,000 元以上群組，業主商戶所佔的比重(分別為 18.2%和 10.7%)較非業主商戶為高(分別為 12.6%和 4.2%)。而在 100,001-150,000 元群組，業主商戶所佔的比重(0.5%)則較非業主商戶為低(5.6%)。

4. 社區重整最希望的意向方面，選擇“重建發展”的，業主商戶佔 61.7%，非業主商戶佔 50%。

5. 補償因素方面，單擇“物業價值”的，業主商戶為 26.4%，而非業主商戶為 5.5%。

6. 重整後商舖模式方面，選擇 “街舖” 的業主商戶為 57.4%，非業主商戶為 58.6%。而選擇 “中小型商場”、和 “大型商場” 的業主商戶比重分別是 2.6%和 18.3%；租戶商戶方面分別是 6.1%和 22.4%。

7. 重整後社區定位方面，選擇 “多住宅，少商舖” 的業主商戶為 60.9%，非業主商戶為 77.4%；選擇 “多商舖，少住宅” 的業主商戶為 16.5%，非業主商戶為 12.1%。

8. 援助需求方面，在 “法律諮詢” 和 “社工” 類別，業主商戶分別是 28.7%和 7.2%，而非業主商戶分別是 20%和 2.4%。

4.2.5.5 每月租金不同的租戶分析

我們針對租戶的租金情況作了分析。

1. 在租用商戶租金與實用面積方面，每月租金是 5,000 元以下的，實用面積是以 500 平方呎及以下所佔的比重最高(28.3%)。而每月租金是 5,001-15,000 元和 15,001-25,000 元的實用面積是以 501-1,000 平方呎的比重最高(分別是 27.3%和 8.1%)。

2. 在租用商戶租金與租用年期方面，每月租金是 5,000 元以下的租用年期是以 1 年以下和 16 年以上所佔的比重最高(分別都是 3%)。而每月租金是 5,001-15,000 元的租用年期是以 1-15 年的比重最高(44.5%)。

五、結論和建議

5.1 住戶調查方面

1. 從住戶調查發現，這裏的居住群體主要是兩大類：業主和租戶。因此在舊區重建時要考慮到業主和租戶應該獲得補償的差別性。對業主應該按物業的實際價值提供補償，而對租戶則主要是業主解約的補償（因重建引起業主解約而需向租戶提供補償金）。

2. 如果從居澳/來澳年期分析，我們發現，受訪者以居住時間較長的本澳居民和新移民/來澳人仕所佔的比重最大，他們對該區的認識和對在該區生活的需求可能存在較大的差異。因此，在舊區重整時，如何針對他們的不同需求進行有效的工作，相信是其中一個需要注意的問題。

3. 從最高教育程度分析，受訪者文化程度較低，初中及以下的佔了 77.9%。因此，政府如何有效向居民推介和落實舊區重整法律及相關措施，這是必須重視的問題。

4. 從調查結果可以看出，該區的住戶的職業以工匠、工人等基層人仕為主，他們的主要收入是工作收入，而當中更有超過四分之一是失業、退休和學生等沒有收入或很少收入的人士。同時，受訪者中，

不能正常生活需要照顧人士也明顯較本澳其它區域多。可見該區弱勢社群問題較多。因此，在舊區重整時，如何針對這些弱勢社群人士提供援助，相信是政府要考慮的重點問題之一。

5. 從受訪住戶的情況分析，該區很多住戶的月收入很低，絕大部分住戶的人均月工資中位數達不到全澳工資中位數，當中住戶總月入 5,000 元以下的更佔了四成以上。可見該區低收入家庭的問題較為突出。

6. 是次訪問，屬業主住宅住戶僅佔四成多，而租戶則佔五成多；而從該區每一住宅單位的戶數分析，該區約四分之一的住宅單位出現分租情況，且當中超過一成住宅單位有 4 戶以上居住，分租問題較為突出。因此，在舊區重整時，由於分租戶而衍生的問題估計不少。

7. 從受訪者最希望的社區重整的意向選擇中，不足六成的受訪者最希望該區重整。不過，需要指出的是，當中亦有二成多的受訪者對是否重整沒有既定的立場。而結合受訪者有很多是租客，以及業主較租客樂意接受重整的交叉分析等情況，我們建議對租戶提供的“違約補償”盡可能考慮全面一些，除了按有關法律和行業做法提供違約金而外，可適當考慮其搬遷、重新找房、租金上漲等因素給予一定的援助。

8. 在受訪者需要補償方式方面，選擇“現金補償”、“補錢

換同區較好單位”以及“補錢換其它區較好單位”等方式所佔的份額只為六成多一些，而二成左右的住戶較為堅持“以樓換樓”的方式。因此，我們認為，如果要落實該區的舊區重整，政府目前推介的重整模式的力度仍需加大，或應考慮其它更易為該區住戶接受的方式。

9. 在受訪者認為補償需要考慮的因素方面，很明顯，業主住戶更明顯地考慮“物業價值”因素。我們認為這是合理的。

10. 在受訪者最願意接受的臨時安置方式方面，超過七成的受訪者最希望能有“臨時居所”，而交叉分析顯示，非業主較業主相對容易接受“租金津貼”。因此，在臨時安置方面，如果發展商能夠提供臨時安置，相信會較為滿足該區住戶的需要，尤其是業主住戶的需要。

11. 在對該區公共設施期望方面，估計是由於該區現時的公共設施相對不足，住戶對該區重整後的包括題設所有公共設施都有相當的需求，尤其是“綠地”、“康樂設施”和“公園”等。

12. 在是否需要援助和需要援助的類別方面，我們有兩個發現，一是，估計是受該區住戶本身特性⁹所影響，他們根本不知道政府/社會有什麼援助會提供，或如何取得這些援助¹⁰，有三分之一的受訪者

⁹ 本身的特性指僱員多，低下收入階層多，文化程度低等

¹⁰ 根據受訪者在回答該題時的反應和態度得出的推論。

表示不需要援助。二是在需要援助類別方面，對 “搬遷協助” 和 “社工” 的需求較多。但從交叉分析顯示，業主住戶對 “法律諮詢” 的援助較非業主住戶高。

5.2 商戶調查方面

1. 該區在政府物業登記局登記的工商單位只有 128 個，但調查發現，改變用途的卻高達 176 個。反映該區住宅單位改變用途的問題較為嚴重。

2. 該區商戶所經營的工商單位中，五成多為自置，四成多為租用，租戶的比重不少。

3. 該區商戶所經營的自置工商業單位中，近八成擁有年期在十年以上，近四成更擁有超過二十年。租用工商單位的租用年期稍短，但亦有過半數超過三年。

4. 受訪者中，經營 10 年以上的商戶佔了一半以上，可見受訪商戶中有較多經營時間較長的商戶。有無必要保留這些或如何保留這些老商戶，相信應是該區重整需要考慮的問題之一。

5. 該區大部分商戶都是在一個工商單位內進行經營，在超過一個工商單位內經營的不多。這一方面說明了該區商戶的業權較為清晰，另一方面也說明這些商戶的規模不大。

6. 該區商戶所從事的行業以批發零售、餐飲、醫療衛生及社會福利和不動產中介等與該區居民日常生活息息相關的行業主。理論上，這些商戶能夠在該區生存和發展，應是以迎合該區居民生活為主的。因此，在考慮該區重整規劃時，如何佈局令重整後的商戶亦能滿足該區居民生活需要，也應多加以考慮。

7. 沒有僱用職員和僱用 5 個以下職員的該區商戶佔了八成多，顯然該區經營的商戶多屬微型商戶。理論上，如果這些商戶由於舊區重整而搬遷或結業而引發的遣散職員的壓力相對不大。

8. 雖然該區商戶以微型商戶為主，但調查顯示，它們的營業額卻不低，月平均營業額在 10 萬元以上的近三成。這裡，有兩個問題需要注意：一是，在該區重整時，相對來說，涉及補償以“營業損失”補償的金額並不低。二是，由於如前所述的本次調查性質以及澳門一般商戶報政府部門(報稅)的特殊性，我們認為，這些商戶所表示的月營業額的數額，與其它政府部門，尤其是它們在財政局報稅的營業額數字，可能存在較大的出入，如何界定它們的“營業損失”應是要考慮的一個問題。我們認為，相信如能由更專業和更中立的機構作出，會減少對該區重整時的阻力，尤其是來自商戶的阻力。

9. 該區商戶的實用面積一般不大，1,000 平方呎以下的佔了八成多。而租用商戶所付的租金相對來說也不高，月租金在 15,000 元以下

的也佔了八成多。

10. 在受訪者最希望的社區重整的意向選擇中，只有不足六成的受訪者最希望該區重整。不過，需要指出的是，當中亦有一成多的受訪者對是否重整沒有既定的立場。而結合受訪者有很多是租客，以及業主較租客樂意接受重整的交叉分析，我們認為，同該區住戶的情況類似，雖然有不足六成的受訪者最希望該區重整，但总体而言，業主商戶對舊區重建的阻力要小一些，因為他們重建後重新經營的機會很大。選擇“保持現狀”的非法定商戶的比重明顯較法定商戶的比重高，則反映非法定商戶由於其本身的原因，對該區的重整有較明顯的抗拒，希望保持現狀的一種傾向。因此我們建議對在非法定工商業單位經營的商戶在法律許可的範圍內提供合理的營業損失補償，或其它適當的援助，以減少重建的阻力。

11. 在受訪者最希望的重建商舖式方面，超過一半的受訪者是希望保持“街舖”模式，也就是說和目前情況一樣。因此，我們建議，在該區重整規劃時要注意考慮目前商戶的這種需要；如果確實要引入一些其它“街舖”模式的，則要注意這些模式的可行性研究，並且需要對現行商戶作更好的宣傳和溝通。

12. 在受訪者最希望的重整後社區定位方面，也和目前情況一樣，近七成的商戶希望“多住宅，少商舖”模式，尤其受訪者是業

主的商戶。估計這是以他們不希望重整以後和現在的情況有太大的改變，或它們不希望有較目前多的商舖，增加競爭有關。我們認為，這與重整後的商模模式有很大的關係，故提出的建議也如上所述。

13. 該區商戶較需要的援助是社工和搬遷協作等。需要注意的是，業主商戶選擇“法律諮詢”的比重明顯較非業主高，反映業主商戶相對較重視法律方面的問題。同時，非法定商戶選擇“法律諮詢”的比重明顯較法定商戶高，反映非法定商戶由於本身的原因，對重建時的法律方面問題較為關注。另外，如果從不需要援助的百分比分析，商戶的百分比較住戶的低，這反映可能商戶的問題可能較住戶為複雜。

5.3 其它方面

能夠有機會參與祐漢新村居民現狀調查工作，我們深感榮幸。我們看到，政府各部門，尤其是澳門舊區重整諮詢委員會在舊區重整方面花了很多的人力、物力和時間。有關祐漢新村重整工作在諮詢和推介方面都做得相當出色。然而，為了使日後的舊區重整更加順利，我們將就調研過程中發現一些特別的問題，冒昧地提出一些意見和建議：

1. 舊區重整政策和做法的清晰性問題。雖然政府部門，如 貴委員會等，和民間社團，如工聯、街總和福建同鄉會等都做了大量的工作，但在調查過程中，我們發現，很多祐漢新村的居民對該區的重整的情況都不甚了解。雖然我們一再強調我們這次只是該區現狀的調查，而不涉及補償等問題，但仍有相當部分以為我們這次就是政府要馬上進行重整而進行的登記。另外，有拒訪的住戶/商戶的原因表示，有關調查政府已進行多次，是沒有作用的而拒訪。而據我們的了解，該區重整的工作其實已在多年前提出，一些民間社團可能亦做了類似的工作，可能令該部分住戶和商戶產生錯覺。因此，在日後該區重整時，建議在重整政策的執行和推介上，政府部門之間，政府與民間社團之間的溝通和協調應做得更好。

2. 該區的弱勢社群特別多，低收入和沒有收入的住戶相當多，殘障人士的比例不低，住戶的文化程度相對較低，如何在該區重整時保障這些弱勢社群的利益和為他們提供更多的協作，相信不單是重整能否成功的關鍵之一，也是澳門和諧社會建議的一個重要組成部分。

3. 在住宅單位被改變為工商業用途的單位裡經營的商戶相當多，這些商戶中的樓上舖，很多是經營醫務所及理髮業的。據我們瞭解，這些行業已存在的商戶目前是在非工商業單位經營的，但根據澳門現行的法律，如果新/重新開業，他們是不能在非工商業單位內經營的。因此，重建之後，根據現行法律他們只能在街舖經營。故對這些商戶來說，對它們的影響很大，甚至有些“樓上舖”的商戶對我們的調查員表示，“按現行的法律，該區重建，即意味著它們這些商戶結業，它們在該區經營多年，以此為生，重建即斷絕他們的生計。”因此，我們認為，在考慮舊區重整時，應盡可能在現行的法律範圍內對他們的利益加以考慮，以減少重建的阻力。

4. 如何聯繫空置單位和未能接觸單位的業主問題。住戶單位和商戶單位都有空置單位和未能接觸到單位的問題。住戶單位這兩部分的比例占總住戶單位的 27.25%，商戶單位這兩部分的合計為總商戶單位數的 16.77%。舊區重建時如何聯繫到他們是一個重要問題。因此我們建議除了法律公告外再補充三種方法：1) 在澳門、香港和其

它他們可能居住的地方連續一段時間打廣告，通過廣告讓他們自己或其親屬、朋友得到資訊；2) 通過他們商舖旁邊的商舖或住宅單位居民幫助聯絡；3) 在商戶單位的門上留言。

以上分析報告，謹供 貴委員會參考。

“祐漢新村居民現狀調查研究”

項目組負責人

曾忠祿教授

二〇〇七年十二月三十一日