

「祐漢新村居民生活現狀調查研究報告」摘要

一·問卷調查

在 2007 年 8 月 13 日至 9 月 23 日，澳門理工學院調查小組對祐漢新村，包括康泰樓、興隆樓、吉祥樓、牡丹樓、萬壽樓、勝意樓、順利樓等在內的七棟樓群的住戶和商戶進行了問卷調查。

根據政府資料顯示，在祐漢新村七棟樓群的 2557 個單位中（不包括順利樓 224 個社會房屋單位），有 2429 個住宅單位， 128 個工商單位，而調查小組在調查過程中，發現在 2429 個住宅單位中有 176 個單位已被改變用途，即現時該區實際上存有的住宅單位有 2253 個，工商單位則有 304 個。

在 2253 個住宅單位中，完成問卷調查的單位有 1603 個（佔總數的 71.15%，若不計算空置單位，則佔總數的 80.27%），空置單位有 256 個（佔總數的 11.36%），調查小組未能接觸的住宅單位有 358 個（佔總數的 15.89%），拒絕調查的住宅單位有 36 個（佔總數的 1.6%）。

在 304 個工商單位中，完成問卷調查的單位有 237 個（佔總數的

77.97%，若不計算空置單位，則佔總數的 82.29%），空置單位有 16 個（佔總數的 5.26%），調查小組未能接觸的單位有 35 個（佔總數的 11.51%），拒絕調查的單位有 16 個（佔總數的 5.26%）。

二·調查主要結果

- 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。

- 1 3 · 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。
- 1 4 · 70.4%的受訪者最希望能有 “提供臨時居所” 的臨時安置方式。
- 1 5 · 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。
- 1 6 · 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。
- 1 7 · 調研小組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。
- 1 8 · 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%。
- 1 9 · 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。
- 2 0 · 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%。

- 2 1 · 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。
- 2 2 · 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。
- 2 3 · 84.5%的被調查的商戶沒有僱用職員或僱用 5 個以下職員。
- 2 4 · 雖然被調查商戶以微型商戶為主，但它們的營業額卻不低。
- 2 5 · 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。
- 2 6 · 56.5%的被調查的商戶受訪者最希望該區重整。
- 2 7 · “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。
- 2 8 · 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。
- 2 9 · 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。
- 3 0 · 被調查的商戶較需要的援助是社工和搬遷協作等。

三· 調研小組的結論和建議

a · 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，調研小組發現，受訪者以居住時間較長的本澳居民和新移民/來澳人士所佔的比重最大，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、工人等基層人士為主，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，調研小組建議對租戶提供的“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，調研小組認為，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。調研小組認為這是合理的。
- 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，調研小組有兩個發現，一是，估計是受該區住戶本身特性¹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²，有三分之一的受訪者表示不需要援助。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。

¹ 本身的特性指僱員多，低下收入階層多，文化程度低等

² 根據受訪者在回答該題時的反應和態度得出的推論。

b · 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，調研小組認為，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。調研小組認為，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，調研小組認為，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，但總體而言，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。因此調研小組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。

- 1 1 · 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，調研小組建議，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。
- 1 2 · 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。調研小組認為，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。

- 1 3 · 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。

c · 其它方面

調研小組就調研過程中發現一些特別的問題，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，如舊區重整諮詢委員會等，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，調研小組發現，很多祐漢新村的居民對該區的重整的情況都不甚了解。雖然調研小組一再強調調研小組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調研小組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。而據調研小組的了解，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助，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。據調研小組瞭解，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”的商戶對調研小組的調查員表示，“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，調研小組認為，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。因此調研小組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。