

# 舊區重整諮詢委員會二零一一年工作報告

## 一．前言

經過社會各界、舊區重整諮詢委員會、政府跨部門工作小組的共同努力，《舊區重整法律制度》草案已於今年初獲行政會完成討論，並於3月初送交立法會，且獲立法會通過一般性討論，現正由第二常設委員會作細則性討論。

隨著法律草案進入最後立法階段，委員會積極以不同形式，加強對祐漢區的宣傳及諮詢工作，除在舊區重整諮詢委員會祐漢臨時辦事處持續舉行“點對點．面對面”諮詢宣傳活動外，並以祐漢新村七幢樓群居民為對象，開展社區工作，由社工展開逐家逐戶的探訪，建立和區內居民的溝通橋樑，同時深入掌握區內訴求和實際情況。目前已完成萬壽樓、順利樓、康泰樓、興隆樓、牡丹樓五棟樓群共1672戶家訪，明年將持續進行該工作。

此外，委員會亦委託了民間規劃團體進行“祐漢舊區重建公眾參與系列研究計劃”，透過文獻梳理、訪談等不同方法進行資料收集，以及圖像紀錄，整理整合祐漢社區資料，並通過舉行工作坊等推動區內居民參與，配合委員會臨時辦事處展開的社區工作，掌握居民訴求，供未來的重建規劃參考。

綜合而言，在2011年，舊區重整諮詢委員會的工作主要為：

- 一．展開祐漢新村社區工作，透過社工家訪，搭建溝通橋樑，深入掌握區內訴求和實際情況。
- 二．持續舉行“點對點．面對面”社區諮詢活動，2011年主要是面向祐漢新村七棟樓群居民。
- 三．委託民間團體進行“祐漢舊區重建公眾參與系列研究計劃”。

## 二· 祐漢新村五棟樓群現況綜合分析

在參考了香港市區重建經驗，以及本地社工界意見，委員會祐漢臨時辦事處由 2010 年第四季起展開社區工作，派出社工逐家逐戶探訪祐漢新村七棟樓群逾 2500 戶居民，和區內居民深入接觸，聆聽意見，至今已完成萬壽樓、順利樓、康泰樓、興隆樓，牡丹樓五棟樓群共 1672 個單位的家訪。

對家訪所掌握的資料進行了分析，並和 2007 年委員會委託澳門理工學院進行的“祐漢新村居民生活現狀調查”入戶普查數據作對比，分析萬壽樓、順利樓、康泰樓、興隆樓，牡丹樓的住戶，尤其是自住業主、本地租戶的現況和特徵，至於外地租戶，由於其流動性甚大，故僅作了數量對比。

### 五棟樓群住宅單位以租戶居多

萬壽樓、順利樓、康泰樓、興隆樓、牡丹樓五棟樓群的住宅單位以租戶居多，共 834 戶。當中本地租戶有 458 戶（包括“樓上鋪”和“假鋪”），外地租戶有 376 戶。

五棟樓群中，以興隆樓的租戶所佔比例最高，本地和外地租戶合共佔 59.5%，次之的牡丹樓、順利樓和萬壽樓也逾四成，分別是 49.5%、46.87%和 42.5%，康泰樓的租戶比例也達 38.39%。租戶中，本地和外地租戶所佔比例相當接近。（表 1）

五個樓群屬業主自住的單位總數有 513 戶（包括“樓上鋪”和“假鋪”），在各棟樓中所佔比例由 22%-36.16%不等，當中以康泰樓最高，佔 36.16%，其餘五個樓群的自住業主只佔兩成左右。（表 1）

祐漢新村中存在“真鋪”（即法定用途是商鋪）、“假鋪”（即地下住宅單位改作商鋪）、“樓上鋪”（即樓上住宅單位改作商鋪）。雖然五個樓群中的“假鋪”、“樓上鋪”所佔比例不足一成，但累加有 73 個單位（絕大部份集中在康泰樓、順利樓），當中“樓上鋪”以診所和髮廊為主。（表 1）

此外，五個樓群中，確定空置單位有 151 戶，懷疑空置單位有 18 戶，約佔一成左右，另有 130 戶拒絕社工探訪或多次探訪均未能接觸住戶。（表 1）

表 1：2010-2011 萬壽樓、順利樓、康泰樓、興隆樓、牡丹樓情況

	萬壽樓		順利樓		康泰樓		興隆樓		牡丹樓	
	單位數	百分比	單位數	百分比	單位數	百分比	單位數	百分比	單位數	百分比
自住業主	50	25%	60	26.79%	162	36.16%	88	22%	116	29%
本地租戶	47	23.5%	50	22.32%	65	14.51%	131	32.75%	129	32.25%
外地租戶	38	19%	55	24.55%	107	23.88%	107	26.75%	69	17.25%
樓上舖（業主）	5	2.5%	1	0.45%	4	0.89%	0	0%	2	0.5%
樓上舖（租戶）	0	0%	1	0.45%	1	0.22%	0	0%	1	0.25%
假舖（業主）	0	0%	11	4.9%	14	3.14%	0	0%	0	0%
假舖（租戶）	0	0%	9	4.02%	24	5.36%	0	0%	0	0%
社團	2	1%	0	0%	1	0.22%	3	0.75%	3	0.75%
貨倉	8	4%	6	2.68%	3	0.67%	0	0%	0	0%
拒絕回應/ 住戶不在	22	11%	10	4.46%	40	8.93%	30	7.5%	28	7%
懷疑空置單位	4	2%	4	1.79%	4	0.89%	2	0.5%	4	1%
空置單位	24	12%	17	7.59%	23	5.13%	39	9.75%	48	12%
總數	200	100%	224	100%	448	100%	400	100%	400	100%

註：社工“家訪”時根據四種情況判斷是否空置單位：1. 沒有電錶或電錶長時間沒有變動；2. 鄰居表示單位沒有人居住；3. 單位大門滿佈塵埃，明顯長時間沒有開啟；4. 社工會在不同日期、時間上門家訪（最少三次），以確定為空置單位。

### 租戶數量較 2007 年大幅上升

把 2010-2011 年家訪所掌握的資料和 2007 年“祐漢新村居民生活現狀調查”入戶普查數據作對比分析，可以發現從 2007-2011 年，五個樓群的外地和本地租戶數量都有大幅上升，當中興隆樓、康泰樓的外地租戶數升幅高達 98.15% 和 87.72%。本地租戶也有上升，以順利樓最高，是 66.67%。對比其他樓群租戶的大幅上升，康泰樓的本地租戶下降甚微（4.41%）。（表 3）

租戶大幅上升，而自住業主數量則有所下降，五個樓群的自住業主都出現減少，當中以萬壽樓的降幅最大，是 10.71%，次之的興隆樓是 9.28%。（表 3）

此外，值得注意的是，康泰樓共有 64 個地下單位，其中 38 個單位改為“假舖”。順利樓地下共有 32 個地下單位，其中 20 個單位改建為地舖。（表 1）2007 年調研取得的數據顯示，康泰樓的“假舖”有 23 個，順利樓的“假舖”有 18 個，相比之下，兩棟樓群的“假舖”都有大幅上升（表 2，3）。該升幅不排除 2007 年調研時由於調查員未能和“假舖”居民取得聯絡有關，故該組數據較低。

表 2：“2007 年祐漢新村居民現狀調查”數據

	萬壽樓		順利樓		康泰樓		興隆樓		牡丹樓	
	單位數	百分比	單位數	百分比	單位數	百分比	單位數	百分比	單位數	百分比
自住業主	56	28%	61	27.24%	152	33.93%	97	24.25%	117	29.25%
本地租戶	40	20%	30	13.39%	68	15.18%	101	25.25%	111	27.75%
外地租戶	39	19.5%	44	19.64%	57	12.72%	54	13.5%	60	15%
樓上舖（業主）	5	2.5%	1	0.45%	3	0.67%	0	0%	9	2.25%
樓上舖（租戶）	0	0%	1	0.45%	1	0.22%	0	0%	1	0.25%
假舖（業主）	0	0%	13	5.8%	9	2.01%	0	0%	0	0%
假舖（租戶）	0	0%	5	2.23%	14	3.13%	0	0%	0	0%
社團	2	1%	0	0%	1	0.22%	3	0.75%	0	0%
貨倉	58	29%	69	30.8%	143	31.92%	145	36.25%	102	25.5%
拒絕回應/ 住戶不在										
懷疑空置 單位										
空置單位										
總數	200	100%	224	100%	448	100%	400	100%	400	100%

註：2007 年的調查沒有細分“貨倉”、“拒絕回應或住戶不在”、“懷疑空置單位”、“空置單位”。

表 3：2010-2011 年家訪資料和 2007 年調研資料對比分析

	萬壽樓		順利樓		康泰樓		興隆樓		牡丹樓	
	單位數	百分比	單位數	百分比	單位數	百分比	單位數	百分比	單位數	百分比
自住業主	-6	-10.71%	-1	-1.64%	10	6.58%	-9	-9.28%	-1	-0.85%
本地租戶	7	17.5%	20	66.67%	-3	-4.41%	30	29.7%	18	16.22%
外地租戶	-1	-2.56%	11	25%	50	87.72%	53	98.15%	9	15%
樓上舖（業主）	0	0%	0	0%	1	33.33%	0	0%	-7	-77.78%
樓上舖（租戶）	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
改建為地舖 （業主）	0	0%	-2	-5.38%	5	55.56%	0	0%	0	0%
改建為地舖 （租戶）	0	0%	4	80%	10	71.43%	0	0%	0	0%
社團	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	3	100%

### 自住業主以中老年為主

五個樓群的自住業主逾五成是中老年人為主，教育程度普遍偏低。(表4、表5)

此外，自住業主們大部份屬勞動階層，如從事清潔、地盤雜工、大廈管理員、餐飲侍應等職業，且需輪班工作，另約有兩成屬退休人士。此外，萬壽樓有16%的業主是待業。(表6)

五個樓群業主以工作收入為主要收入來源，無收入的自住業主則以牡丹樓業主較多(29.31%)。當中，領取社工局援助金的業主，則以興隆樓和牡丹樓所佔比例最多，分別是3.4%和2.59%。(表7)

表4：各樓群自住業主年齡分佈

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
18歲以下	0	3	10	8	6
	0%	5%	6.17%	9.1%	5.17%
18-24歲	1	6	2	5	5
	2%	10%	1.23%	5.68%	4.31%
25-34歲	7	4	10	2	11
	14%	6.67%	6.17%	2.27%	9.48%
35-44歲	6	4	11	5	11
	12%	6.67%	6.79%	5.68%	9.48%
45-54歲	9	10	44	22	22
	18%	16.67%	27.16%	25%	18.97%
55-64歲	15	22	65	28	35
	30%	36.66%	40.12%	31.82%	30.18%
65歲及以上	12	11	20	18	26
	24%	18.33%	12.36%	20.45%	22.41%
總自住業主數	50	60	162	88	116

表 5：各樓群自住業主教育程度

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
小學或以下	26	29	66	16	51
	52%	48.33%	40.74%	18.18%	43.97%
初中	11	15	71	50	48
	22%	25%	43.83%	56.82%	41.38%
高中	10	9	19	13	12
	20%	15%	11.73%	14.77%	10.34%
大專教育或以上	3	7	6	9	5
	6%	11.67%	3.7%	10.23%	4.31%
總自住業主數	50	60	162	88	116

表 6：各樓群業主職業類型

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
僱主/自僱	4	2	4	4	5
	8%	3.33%	2.47%	4.56%	4.31%
僱員	28	30	90	51	50
	56%	50%	55.56%	57.95%	43.1%
家庭主婦	0	2	16	2	20
	0%	3.33%	9.88%	2.27%	17.24%
退休人士	10	15	34	19	27
	20%	25%	20.99%	21.59%	23.28%
學生	0	6	12	10	8
	0%	10%	7.4%	11.36%	6.9%
待業	8	5	6	2	6
	16%	8.34%	3.7%	2.27%	5.17%
總自住業主數	50	60	162	88	116

表 7：各樓群自住業主收入狀況

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
營業收入	3	3	4	4	5
	6%	5%	2.47%	4.55%	4.31%
工作收入	27	29	90	51	50
	54%	48.33%	55.56%	57.96%	43.1%
社保	5	5	25	16	13
	10%	8.33%	15.43%	18.18%	11.21%
無收入	7	14	38	14	34
	14%	23.34%	23.47%	15.91%	29.31%
援助金	0	0	3	3	3
	0%	0%	1.85%	3.40%	2.59%
敬老金	3	6	1	0	0
	6%	10%	0.61%	0%	0%
其他	5	3	1	0	11
	10%	5%	0.61%	0%	9.48%
總自住業主數	50	60	162	88	116

※ 註：其他以子女供養為主。

### 五個樓群中屬弱勢家庭的自住業主現況

祐漢臨時辦事處的社工在進行“家訪”時，尤其關注社區內的弱勢家庭。在參考了社工發放特別生活津貼所界定的貧困及清貧三類弱勢家庭，即：單親家庭、長期病患者家庭、殘疾人士家庭三類，再根據實際情況稍作調整，把祐漢七棟樓群的弱勢家庭分作：獨居長者、弱聽人士、精神病患者、智障人士、傷殘人士、單親家庭六類，以便作出跟進。

五個樓群中屬自住業主的弱勢家庭共有 37 戶，當中以康泰樓最多，達 17 戶，該 37 戶中只有 9 戶領取社工局援助金(表 8)，其餘家庭主要是由於收入高出社工局最底維生指數上限而沒有領取援助金。即使如此，由於該等家庭較其他家庭更需要社區援助（如獨居長者又或家中有成員需要長期照顧等），而且家庭收入並不算高，無論是經濟能力還是其他方面都需要予以協助和支援，委員會祐漢臨時辦事處將對該類家庭予以跟進。

表 8：五個樓群中的弱勢家庭的現況

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
獨居長者	3	1	6	2	3
弱聽人士	0	0	1	0	0
精神病患者	0	0	1	0	2
智障人士	0	0	2	1	1
傷殘人士	0	0	0	1	1
單親家庭	1	1	7	3	0
總數	4	2	17	7	7

### 各樓群本地租戶的現況

萬壽樓、順利樓的本地租戶以中老年為主，而康泰樓、興隆樓和牡丹樓本地租戶則以中壯年為主。此外，五個樓群本地租戶的教育程度都普遍偏低。(表 9、表 10)

這些本地租戶大多屬勞動階層，如從事清潔、地盤雜工、大廈管理員、餐飲侍應等職業，且需輪班工作。值得關注的是，五個樓群本地租戶中，屬待業的由 3.88%-21.28% 不等，當中萬壽樓待業的本地租戶逾兩成。(表 11)

以工作收入為主要收入來源的本地租戶佔 57.45%-66.41%，無收入的佔 14%-29.23%。五個樓群本地租戶領取社工局援助金，以牡丹樓比例最多，有 3.1%。(表 12)

表 9：各樓群本地租戶年齡分佈

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
18 歲以下	1	0	6	7	8
	2.13%	0%	9.23%	5.34%	6.2%
18-24 歲	2	3	2	3	4
	4.26%	6%	3.08%	2.29%	3.1%
25-34 歲	1	3	7	19	13
	2.13%	6%	10.77%	14.5%	10.08%
35-44 歲	6	7	14	23	33
	12.77%	14%	21.54%	17.56%	25.58%
45-54 歲	13	10	19	41	37
	27.66%	20%	29.23%	31.29%	28.68%
55-64 歲	21	16	10	25	15
	44.68%	32%	15.38%	19.1%	11.63%
65 歲及以上	3	11	7	13	19
	6.37%	22%	10.77%	9.92%	14.73%
總本地租戶數	47	50	65	131	129

表 10：各樓群本地租戶教育程度

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
小學或以下	35	25	27	38	42
	74.47%	50%	41.54%	29%	32.56%
初中	9	15	28	70	69
	19.15%	30%	43.07%	53.44%	53.48%
高中	3	7	9	21	16
	6.38%	14%	13.85%	16.03%	12.4%
大專教育或以上	0	3	1	2	2
	0%	6%	1.54%	1.53%	1.56%
總本地租戶數	47	50	65	131	129

表 11：各樓群本地租戶職業類型

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
僱主/自僱	0	6	1	0	1
	0%	12%	1.54%	0%	0.77%
僱員	33	29	39	87	84
	70.21%	58%	60%	66.41%	65.12%
家庭主婦	1	3	4	5	15
	2.13%	6%	6.15%	3.81%	11.63%
退休人士	1	8	7	14	16
	2.13%	16%	10.77%	10.69%	12.4%
學生	2	1	6	8	8
	4.25%	2%	9.23%	6.11%	6.2%
待業	10	3	8	17	5
	21.28%	6%	12.31%	12.98%	3.88%
總本地租戶數	47	50	65	131	129

表 12：各樓群本地租戶收入狀況

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
營業收入	1	4	1	0	1
	2.13%	8%	1.54%	0%	0.77%
工作收入	27	32	39	87	84
	57.45%	64%	60%	66.41%	65.11%
社保	3	5	4	13	7
	6.38%	10%	6.15%	9.92%	5.43%
無收入	9	7	19	29	31
	19.15%	14%	29.23%	22.14%	24.03%
援助金	0	0	0	2	4
	0%	0%	0%	1.53%	3.1%
敬老金	0	2	1	0	2
	0%	4%	1.54%	0%	1.56%
其他	7	0	1	0	0
	14.89%	0%	1.54%	0%	0
總本地租戶數	47	50	65	131	129

### 逾四成本地租戶已申請輪候公共房屋

萬壽樓、順利樓、康泰樓、興隆樓逾四成的本地租戶已申請輪候公共房屋，共 187 戶。這些租戶絕大部份屬社會房屋的輪候家團。(表 13)

表 13：各樓群本地租戶申請公共房屋情況

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
社屋	21	16	23	57	33
	45%	32%	35%	44%	26%
經屋	1	5	4	8	8
	2%	10%	6%	6%	6%
兩者皆有申請	0	4	3	1	3
	0%	8%	5%	1%	2%
不知道	10	5	13	49	21
	21 %	10%	20%	12%	16%
沒有	15	20	22	16	64
	32%	40%	34%	37%	50%
總本地租戶數	47	50	65	131	129

### 各樓群屬弱勢家庭的本地租戶情況

五個樓群中，屬弱勢家庭的本地租戶有 27 個，大部份都有領取社工局的援助金。(表 14)

表 14：各樓群弱勢家庭（本地租戶）情況

	萬壽樓	順利樓	康泰樓	興隆樓	牡丹樓
獨居長者	0	0	2	1	2
聾啞人士	1	0	0	0	0
精神病患者	0	0	0	1	0
傷殘人士	0	1	0	2	1
長期病患者	0	0	0	0	1
單親家庭	3	1	1	3	7
總數	4	2	3	7	11

※ 註：弱勢家庭的劃分詳見本文“五個樓群中屬弱勢家庭的自住業主現況”一節。

### 三．持續舉行“點對點．面對面”社區諮詢活動

為使居民能透過更直接的渠道取得舊區重整的資訊及反映意見，舊區重整諮詢委員會在借鑑鄰近地區的經驗後，以走入社區作為重建工作的第一步，於 2010 年開設祐漢臨時辦事處，以諮詢、宣傳、社區參與及提供服務支援為主要工作方向，以座談會、工作坊等不同形式，就舊區重整四個模式、政策措施及一些焦點議題諮詢居民意見。

由 2011 年 3 月中起，逢周三晚上八時，於祐漢臨時辦事處舉行“點對點．面對面”社區諮詢活動，特別面向祐漢新村七幢樓群居民，重點就“價值單位”概念等議題進行講解及互動討論，希望為日後啟動重建工作打下基礎。明年將繼續舉行。

會上，居民普遍就舊區重建過程中住宅單位的補償、“價值單位”補償方式、搬遷安排、《舊區重整法律制度》草案立法進度、祐漢區未來規劃方向及定位、社會服務設施等等提出了意見。