



# 下環街區居民現狀調查研究

之

## 報告摘要

謹呈

澳門舊區重整諮詢委員會



澳門科技大學可持續發展研究所

2009年12月

## 摘要

### 1. 目的及概述

為了解下環街區居民的生活現狀及居民對區內的居住狀況、營商環境、交通配套、社會及公共設施等的期望及需求，本項目組受「舊區重整諮詢委員會」委託，對下環街及李加祿街(由河邊新街至下環街的一段)約 75 幢樓宇共 1,606 個住宅單位及商舖展開調查。其中，住宅單位有 1,369 個，商舖單位有 237 個。

入戶普查於 2009 年 10 月 5 日正式開始，至 2009 年 11 月 22 日正式結束。在 1,369 個住宅單位中，共成功訪問了 1,165 個住宅單位，佔總數的 85%；在 237 個商舖中，共成功訪問了 179 個商舖，佔總數的 75%。本次調查的成功率為八成左右，在同類調查中算比較高的，加上本項目組對調查質量的嚴格控制，故本次調查結果基本可以反映下環街區住戶和商戶的實際情況。

### 2. 調查內容及結果

調查內容主要包括五部分：(一) 受訪住戶及住宅單位的基本資料；(二) 受訪商戶及商舖的基本資料；(三) 受訪住戶和商戶的社區重整意向；(四) 受訪住戶和商戶對樓宇公共部分的維修意願；(五) 受訪住戶和商戶對現時下環街區的交通狀況、環保及綠化工作、以及公共設施的滿意度等。以上五個部分的調研結果分別摘要如下。

#### (一) 住戶及住宅單位的基本資料

1. 在成功訪問的 1,165 個住宅單位中，約 96% 的單位是一個單位一伙住戶，而在 1,140 個受訪住戶中，75% 為業主，可見受訪的下環街區的住宅單位以自住的業主為主，租住或分租的情形不多。
2. 受訪住宅單位業主自置物業 16 年及以上的佔 62%，20 年以上的佔 41%，而受訪者大部分(約 86%)為澳門永久居民，可見下環街區以老街坊為主。
3. 受訪者的受教育程度較低，初中及以下程度佔 65%。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，是必須重視的問題。

4. 在受訪者中，10.9%為家庭主婦，10.8%處於無業或待業狀態，12.9%為退休人士；無收入或依靠子女供養或依靠社會保障基金為生的受訪者高達 35%；受訪者的家庭成員中，有不能正常生活需要照料者(包括有身體殘障或精神缺陷的人士、行動不便的老人、長期病患者等)達 7.5%。因此，在舊區重整時，政府需要因應不同社群的需要，提供不同的社區支援。
5. 超過一半的受訪者的個人月收入低於澳門目前的就業人口月收入中位數 8,500 澳門元；近八成的受訪者的家庭月收入低於澳門統計暨普查局公佈的 2007/2008 年住戶每月平均收入 25,250 澳門元。由此看到下環街區被調查住戶大部份屬於低收入階層。
6. 受訪住戶的住宅單位，絕大部份(約 99%)都沒有改變用途。不過，僭建物情況較嚴重，約 55%的住宅單位有外牆鐵籠，46%有冷氣機支架，44%有簷篷，26%有花架，2%有天台屋。在舊區重整時，政府需要考慮如何妥善地處理住宅單位的僭建物情況。

## (二) 商戶及商舖的基本資料

1. 在成功訪問的 179 個商舖單位中，約 97%是一個商舖一個商戶；一個商舖里有兩個商戶的情形不多，而一個商戶在超過兩個商舖內經營的也不多。
2. 在 171 個受訪商戶中，約 50%為商舖的業主，另 50%為租戶，可見在所訪問的下環街區，租戶的比重不少。
3. 受訪商舖業主自置物業 15 年以上的約佔 65%，受訪租戶租用商舖 10 年以上的約佔 24%，因此，下環街區的商舖業主以老商戶為主，而租戶中有不少屬於較長期租戶。此外，在 171 個受訪商戶中，經營 10 年以上的約佔 46%，經營 20 年以上的約佔 27%，可見下環街區的商戶以中長期經營為主。
4. 該區商戶所從事的行業以批發零售業、餐飲業、製造業和不動產業務等與該區居民日常生活息息相關的行業為主。
5. 受訪商舖單位的建築面積，以 200-1000 平方呎為主(約佔 66%)。受訪商戶沒有僱用人和僱用 1-5 人的約佔 78%，超過 60%的商戶

的月平均營業額低於 50,000 澳門元，反映下環街區的商戶以中小企業為主。

6. 受訪的 179 個商舖單位中，近 80% 為純粹商舖，其餘小部分為前舖後居或上居下舖，而有約 8% 改為住宅單位。
7. 受訪商舖單位的僭建物情況較嚴重，45% 的商舖單位有簷篷，35% 有冷氣機支架，7% 有外牆鐵籠。在舊區重整時，政府需要考慮如何妥善地處理商舖單位的僭建物情況。

### (三) 住戶和商戶的社區重整意向

1. 在受訪的 1,140 個住戶和 171 個商戶中，四種舊區重整模式都不知悉的，分別達 39% 和 30%。因此，政府仍需考慮在該區加強舊區重整的有效宣傳和推廣。
2. 在認為適合下環街區的舊區重整模式方面：
  - (1) 總體來看，受訪者不論是住戶還是商戶，認為“重建發展”、“整建修復”和“街道美化”這三個模式都適合下環街區的舊區重整，而並非一面倒地支持某個模式。
  - (2) 住戶中，不論是住宅單位業主還是非業主，認為“重建發展”、“整建修復”和“街道美化”這三個模式都適合下環街區的舊區重整，而並非一面倒地支持某個模式。
  - (3) 商戶中，(a) 商舖業主認為“整建修復”較“重建發展”適合下環街區的舊區重整，商舖業主比租戶較為不願意“重建發展”；(b) 商舖租戶認為“重建發展”、“整建修復”和“街道美化”這三個模式都適合下環街區的舊區重整；(c) 無論是短期經營還是長期經營的受訪商戶，均認為“整建修復”較其他三個模式適合下環街區的舊區重整。
  - (4) 因此，在對下環街區進行舊區重整時，建議政府採取一個綜合的模式，即綜合考慮“重建發展”、“整建修復”和“街道美化”這三個模式。在此基礎上，再考慮“商舖業主與租戶”在重整意願上的差異。

#### (四) 住戶和商戶對樓宇公共部分的維修意願

##### 1. 在對樓宇的公共部分進行維修的意願方面：

(1) 總體來看，無論是住戶還是商戶，選擇“願意維修”的(75%-82%)，遠多於選擇“不願意維修”的(18%-25%)。住戶中有18%“不願意維修”，而商戶中有25%“不願意維修”，比較而言，商戶較住戶“不願意維修”。

(2) 住戶中，住宅單位業主較非業主“願意維修”，非業主較業主“不願意維修”。

(3) 商戶中，(a) 商舖業主較租戶“願意維修”，商舖租戶較業主“不願意維修”；(b) 長期經營商戶較短期經營商戶“願意維修”，短期經營商戶較長期經營商戶“不願意維修”。

(4) 因此，在舊區重整時，政府需考慮“住戶與商戶”、“住宅單位業主與非業主”、“商舖業主與租戶”、“長期經營商戶與短期經營商戶”在維修意願上的差異，以針對這些差異進行有效的工作。

2. 住戶和商戶願意維修的原因，都是以可改善居住環境、可獲得資助、可提升樓宇安全及樓宇壽命等為主。

3. 住戶和商戶不願意維修的原因，都是以沒有責任、沒有足夠金錢、沒有時間等為主。要注意的是，有一定住戶(318個)及商戶(39個)曾經對所在樓宇的公共部份進行過維修保養，但所佔比例不到30%。因此，建議政府繼續加強樓宇維修的宣傳教育，以及對有需要的住戶和商戶提供協助。

#### (五) 住戶和商戶對街區環境及文化產業的意見

1. 對現時下環街區的社區環境，包括交通狀況、環保及綠化工作和公共設施，不滿意或非常不滿意的受訪住戶和商戶，遠多於滿意或非常滿意的。其中，商戶對社區環境的滿意度，低於住戶；住宅單位或商舖業主對社區環境的不滿，高於非業主。

2. 在公共設施期望方面，住戶和商戶對題設的所有公共設施(綠化休

憩設施、公共停車位、康體設施、公共衛生設施、圖書館)都有相當的需求，尤其是綠化休憩設施和公共停車位。因此，本項目組建議政府加緊改善社區公共設施，尤其是綠化和停車設施。

3. 受訪住戶和商戶中，約 60% - 70% 認為下環街區有特色或歷史建築物，包括媽閣廟、阿婆井、鄭家大屋、聖老楞佐教堂、海事博物館、炮竹廠等。因此，在舊區重整時，要注意保護這些特色或歷史建築物，保護下環街區的特有風貌。

### 3. 總結與建議

透過這次對下環街區居民的調查，我們了解到，(1) 下環街區是一個以老街坊、老商戶為主的社區；(2) 受訪者不論是住戶還是商戶，認為“重建發展”、“整建修復”和“街道美化”這三個模式都適合下環街區的舊區重整，而並非一面倒地支持某個模式；(3) 超過七成的居民願意對樓宇的公共部分進行維修。基於以上三個因素，建議政府在對下環街區進行舊區重整時，以整建修復和街道美化為主，而不是大拆大建，從而保存下環街區的社區文理和社區特色。