



媽閣街區居民現狀調查研究

之

研究報告

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

2010年12月

目 錄

| | |
|------------------------------|----|
| 前 言 | 1 |
| 1 調研方法 | 2 |
| 2 受訪住戶及住宅單位的基本資料 | 3 |
| 2.1 性別和年齡 | 5 |
| 2.2 居民身份、國籍和居澳年期 | 5 |
| 2.3 受教育程度 | 7 |
| 2.4 職業 | 8 |
| 2.5 收入來源、個人月收入和家庭月收入 | 9 |
| 2.6 家庭成員 | 12 |
| 2.7 業主、租客和借住客的相關資料 | 13 |
| 2.8 住宅單位的用途及僭建物情況 | 16 |
| 3 受訪商戶及商舖的基本資料 | 18 |
| 3.1 性別和年齡 | 20 |
| 3.2 業主和租戶的相關資料 | 21 |
| 3.3 商舖建築面積 | 25 |
| 3.4 商戶所屬行業 | 26 |
| 3.5 商戶經營年期 | 27 |
| 3.6 僱員人數 | 27 |
| 3.7 營業額 | 28 |
| 3.8 商舖的用途、性質及僭建物情況 | 29 |
| 4 是否知悉四種舊區重整模式 | 31 |
| 5 適合媽閣街區的舊區重整模式 | 33 |
| 5.1 住戶和商戶的交叉分析 | 33 |
| 5.2 住戶中業主與非業主的交叉分析 | 35 |
| 5.3 商戶中業主與租戶的交叉分析 | 37 |
| 6 對樓宇公共部分的維修意願 | 39 |
| 6.1 住戶和商戶的維修意願交叉分析 | 39 |
| 6.2 住戶中業主與非業主的維修意願交叉分析 | 41 |
| 6.3 商戶中業主與租戶的維修意願交叉分析 | 42 |
| 6.4 住戶和商戶願意維修的原因 | 43 |
| 6.5 住戶和商戶不願意維修的原因 | 44 |

| | | |
|----------|------------------------------|-----------|
| 7 | 對樓宇公共部分的維修情況..... | 45 |
| 7.1 | 住戶和商戶有否進行過維修..... | 45 |
| 7.2 | 住戶和商戶最近一次維修時間和費用..... | 46 |
| 8 | 對媽閣街區的環境及文化產業的意見..... | 48 |
| 8.1 | 住戶和商戶對交通狀況的滿意度..... | 48 |
| 8.2 | 住戶中業主與非業主對交通狀況的滿意度..... | 50 |
| 8.3 | 住戶和商戶對環保及綠化工作的滿意度..... | 51 |
| 8.4 | 住戶和商戶對公共設施的滿意度..... | 52 |
| 8.5 | 住戶中業主與非業主對公共設施的滿意度..... | 53 |
| 8.6 | 住戶和商戶認為需要改善的公共設施..... | 54 |
| 8.7 | 住戶和商戶對媽閣街區文化產業的了解..... | 55 |
| 9 | 總結與建議..... | 57 |
| 9.1 | 住戶及住宅單位的基本資料..... | 57 |
| 9.2 | 商戶及商舖的基本資料..... | 58 |
| 9.3 | 住戶和商戶的社區重整意向..... | 59 |
| 9.4 | 住戶和商戶對樓宇公共部分的維修..... | 60 |
| 9.5 | 住戶和商戶對街區環境及文化產業的意見..... | 61 |
| 9.6 | 總結與建議..... | 62 |

前 言

受「舊區重整諮詢委員會」委託，本項目組在 2009 年進行了「下環街區居民現狀調查研究」。在此基礎上，有需要擴大調查範圍，以掌握下環街附近街區居民的情況，特別是街區內人口特徵、住宅和商舖資料、居民對社區環境的意見、對舊區重整的期望及訴求，以便能整體、全面地展開舊區重整規劃研究。

本次「媽閣街區居民現狀調查研究」主要針對亞婆井街、亞婆井前地、龍頭里/龍頭巷、亞婆井斜巷、亞婆井圍、天台圍、媽閣里、媽閣台、媽閣巷、港務局巷、媽閣前地、媽閣街、媽閣斜巷等，約 104 幢樓宇共 1,323 個住宅單位及商舖。調查內容主要包括：

- (1) 受訪住戶及住宅單位的基本資料；
- (2) 受訪商戶及商舖的基本資料；
- (3) 受訪住戶和商戶的社區重整意向；
- (4) 受訪住戶和商戶對樓宇公共部分的維修意願；
- (5) 受訪住戶和商戶對現時媽閣街區的交通狀況、環保及綠化工作、以及公共設施的滿意度等。

有關當局希望透過此次「媽閣街區居民現狀調查研究」，蒐集媽閣街區住戶和商戶的意見及建議，掌握其實際生活現狀和對區內建設的期望和需求，並結合去年「下環街區居民現狀調查研究」的數據進行對比分析，以便綜合評估下環街區至媽閣街區的居民對舊區重整的意願及訴求，從而能整體、全面地展開舊區重整規劃研究和制定相關措施。

1 調研方法

在去年「下環街區居民現狀調查研究」的基礎上，本項目組根據舊區重整諮詢委員會提供的資料和意見，充分考慮本次調查對象媽閣街區的實際情況，設計了住戶和商戶兩份問卷。設計問卷後，為測試問卷調查的效率和可行性，及問卷設計的合適程度，本項目組對住戶和商戶分別進行了導航測試，然後根據導航測試的反饋意見對問卷進行修改。

在調查問卷確定後，本項目組從澳門科技大學可持續發展研究所的市場調查中心挑選了 50 位有經驗的調查員和督導員，並對其進行培訓，培訓內容包括本次調查的背景與目的、注意事項、問卷內容及保密性等。

入戶普查於 2010 年 10 月 6 日正式開始，至 2010 年 11 月 21 日正式結束。在此調查期間，調查人員每兩人一組從早上 10 時到晚上 8 時，分不同時段，採用逐一上門入戶訪問的問卷調查方式進行調查。

為保證調查的成功率，調查人員如果第一次上門調查沒有成功，則安排約訪或更改時間進行另一次或更多次調查，部分住戶和商戶的實際調查次數多達 8 次。為確保調查數據的可靠性，本項目組安排督導員對已完成的問卷進行抽查核實，抽查沒有發現任何可疑行為。

在回收所有調查問卷後，本項目組對問卷資料進行錄入、核實和復查，然後分別對住戶問卷資料和商戶問卷資料進行統計分析。分析內容主要包括受訪住戶或商戶的基本資料；受訪住宅單位或商舖的基本資料；受訪住戶或商戶的社區重整意向，對私人物業公共部分維修保養的意願，對現時媽閣街區的交通狀況的滿意度，對環保及綠化工作的滿意度，以及對公共設施的滿意度等。之後，本項目組針對不同群體（例如商戶與住戶、業主與非業主）的社區重整意向和物業維修保養意願等，進行交叉分析，以比較不同群體的差異。

此外，本項目組將此次「媽閣街區居民現狀調查研究」所得的結果，與去年「下環街區居民現狀調查研究」的結果進行對比分析，以便綜合評估下環街區至媽閣街區的居民對舊區重整的意願及訴求。

2 受訪住戶及住宅單位的基本資料

本次調查的對象為媽閣街區，包括亞婆井街、亞婆井前地、龍頭里/龍頭巷、亞婆井斜巷、亞婆井圍、天台圍、媽閣里、媽閣台、媽閣巷、港務局巷、媽閣前地、媽閣街、媽閣斜巷等，涉及 104 幢樓宇共 1,323 個住宅單位及商舖單位，其中住宅單位有 1,222 個。

住宅單位調查概況如下表 2-1 所示。

表 2-1 住宅單位調查概況

| 調查概況 | 單位數 | 百分比 |
|--------------|-------|--------|
| 已訪問的住宅單位 | 927* | 75.9% |
| 未能接觸的住宅單位 | 114 | 9.3% |
| 拒訪/中途拒訪的住宅單位 | 67 | 5.5% |
| 空置單位 | 114 | 9.3% |
| 合計 | 1,222 | 100.0% |

*：包括成功訪問的天台屋 3 個

在 1,222 個住宅單位中，共成功訪問了 927 個住宅單位(包括成功訪問的天台屋 3 個)，成功率達 75.9%。而未能接觸的住宅單位為 114 個，佔總數的 9.3%。拒訪或中途拒訪的住宅單位為 67 個，佔總數的 5.5%；空置的住宅單位為 114 個，佔總數的 9.3%。

由於調查的成功率超過七成，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媽閣街區住戶的實際情況。

在成功訪問的 927 個住宅單位中，910 個單位為一個單位一伙住戶，13 個單位為一個單位兩伙住戶，1 個單位為一個單位三伙住戶，3 個單位為一個單位三伙以上住戶。有關資料總結如表 2-2 所示。

表 2-2 已訪問住宅單位的居住伙數

| 每單位的居住伙數 | 頻數 | 百分比 |
|----------|-----|--------|
| 1 伙 | 910 | 98.2% |
| 2 伙 | 13 | 1.4% |
| 3 伙 | 1 | 0.1% |
| 3 伙以上 | 3 | 0.3% |
| 合計 | 927 | 100.0% |

在本次問卷調查中，住戶問卷是以“伙”為單位，即一個住宅單位有多少伙住戶，就要求訪問多少伙，故成功訪問的住戶問卷數理論上應該超過住宅單位數。但在實際調查中，對大部分伙數超過一伙的住宅單位，調查員只能成功訪問到一伙住戶。另一方面，調查發現同一個業主擁有兩個、三個或五個單位的情形，即這兩個、三個或五個被訪單位只有一份住戶問卷。由於以上原因，本次調查最後回收的住戶問卷數為 887 份，小於訪問的 927 個住宅單位數。回收的住戶問卷數與訪問住宅單位數的關係列於表 2-3。

表 2-3 回收住戶問卷數與訪問住宅單位數的關係

| 訪問單位 | | 回收問卷 |
|----------------------|------------------|--------------------|
| 910 單位 (1 單位 1 伙) | 836 單位 (1 單位/業主) | $836/1 = 836$ 份 |
| | 54 單位 (2 單位/業主) | $54/2 = 27$ 份 |
| | 15 單位 (3 單位/業主) | $15/3 = 5$ 份 |
| | 5 單位 (5 單位/業主) | $5/5 = 1$ 份 |
| 13 單位 (1 單位 2 伙) | 3 單位 (3 單位/業主) | $3/3 = 1$ 份 |
| | 8 單位 (每單位訪問 1 伙) | $8 \times 1 = 8$ 份 |
| | 2 單位 (每單位訪問 2 伙) | $2 \times 2 = 4$ 份 |
| 1 單位 (1 單位 3 伙) | 1 單位 (每單位訪問 1 伙) | $1 \times 1 = 1$ 份 |
| 3 單位 (1 單位 3 伙以上) | 2 單位 (每單位訪問 1 伙) | $2 \times 1 = 2$ 份 |
| | 1 單位 (每單位訪問 2 伙) | $1 \times 2 = 2$ 份 |
| 總訪問單位數：927 單位 | | 總問卷數：887 份 |

根據回收的 887 份住戶問卷，本章先統計分析受訪住戶及其住宅單位的基本資料。

2.1 性別和年齡

在 887 個受訪者中，45.8% 為男性，54.2% 為女性。

受訪者的年齡分佈如圖 2.1 所示，其中，45-54 歲的最多(佔 24.6%)，其次是 35-44 歲 (21.9%)、25-34 歲 (16.4%)。

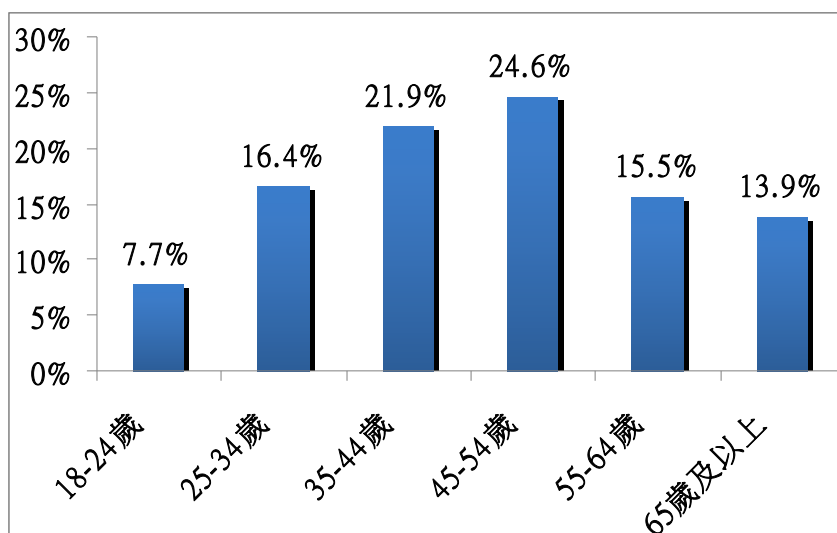


圖 2.1 受訪者的年齡分佈

從性別和年齡分佈來看，媽閣街區的調查結果與下環街區的調查結果相似。

2.2 居民身份、國籍和居澳年期

受訪者的居民身份分佈如圖 2.2 所示。在 887 個受訪者中，89.5% 為澳門永久居民，5.1% 為澳門非永久居民，4.5% 為外地僱員，0.9% 為其他身份（包括香港居民、旅遊人士等）。因此，媽閣街區的居民大部分為澳門永久居民。

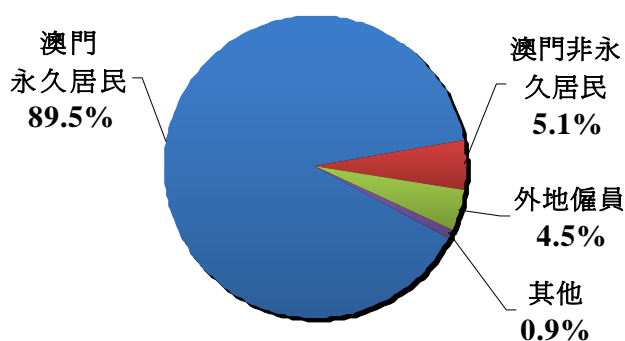


圖 2.2 受訪者的居民身份分佈

887 個受訪者的國籍以中國籍為主，佔 84.0%，而葡國籍佔 12.7%。此外，還有 3.3% 的其他國籍的人士（主要包括菲律賓籍，然後依次是越南籍、印尼籍、尼泊爾籍等）。

受訪者的居澳年期分佈如圖 2.3 所示。在 887 個受訪者中，居澳年期在 15 年以上的佔了 86.2%，而 15 年及以下的佔 13.8%。

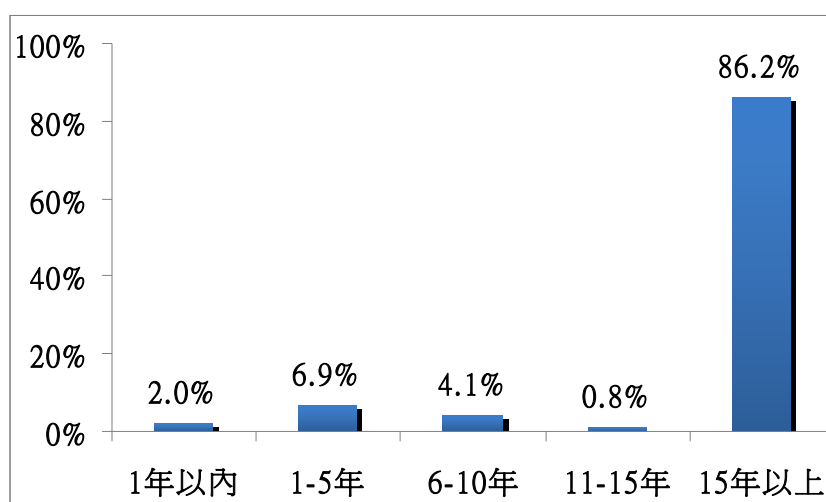


圖 2.3 受訪者的居澳年期分佈

從居民身份、國籍和居澳年期分佈來看，媽閣街區的調查結果與下環街區的調查結果相似，都是以中國籍、居澳年期 15 年以上的澳門永久居民為主。

2.3 受教育程度

媽閣街區受訪者的受教育程度的分佈如圖 2.4a 所示。在 887 個受訪者中，小學及以下程度佔 23.5%，初中程度佔 27.1%，高中程度佔 27.4%，大專或以上程度佔 22.0%。

與下環街區的調查結果（如圖 2.4b）比較，發現媽閣街區受訪者的受教育程度，在總體上高於下環街區的受訪者。從高中及以上程度的比例來看，媽閣街區為 49.4%，高於下環街區的 34.7%。

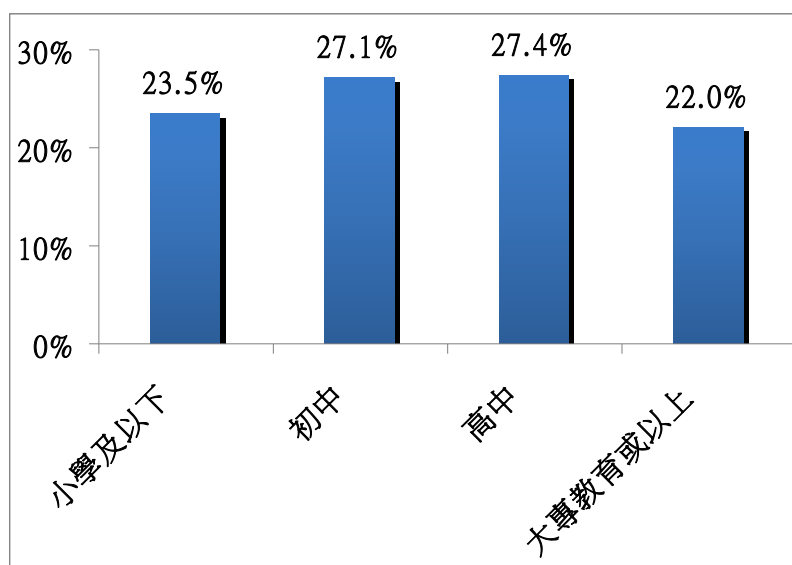


圖 2.4a 媽閣街區受訪者的受教育程度的分佈

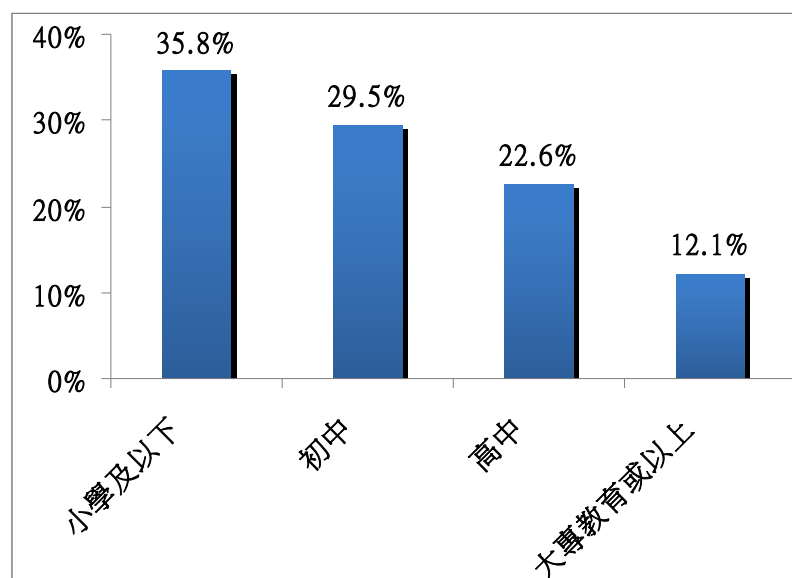


圖 2.4b 下環街區受訪者的受教育程度的分佈

2.4 職業

受訪者的職業調查一項，主要歸為如表 2-4 所示的 14 類以供受訪者選答，對於未能歸類者或拒答者，一併列入第 15 類（其他）。分析表明，受訪者所從事的職業，按百分比排前幾位的依次是博彩業（12.8%）、餐飲業（5.5%）、運輸業（3.8%）、金融業（3.8%）、建築裝修（3.0%）、批發零售業（3.0%）等。而在受訪者中，16.2%為退休人士，11.0%為家庭主婦，4.6%處於無業或待業狀態。

表 2-4 受訪者的職業

| | 頻數 | 百分比 |
|---------------|-----|--------|
| (1) 博彩業 | 113 | 12.8% |
| (2) 餐飲 | 49 | 5.5% |
| (3) 運輸 | 34 | 3.8% |
| (4) 金融業務 | 34 | 3.8% |
| (5) 建築裝修 | 27 | 3.0% |
| (6) 批發零售 | 27 | 3.0% |
| (7) 教育 | 21 | 2.4% |
| (8) 醫療衛生及社會福利 | 18 | 2.0% |
| (9) 製造業 | 13 | 1.5% |
| (10) 不動產業務 | 12 | 1.4% |
| (11) 非牟利團體 | 6 | 0.7% |
| (12) 退休 | 144 | 16.2% |
| (13) 家庭主婦 | 97 | 11.0% |
| (14) 無業/待業 | 41 | 4.6% |
| (15) 其他 | 251 | 28.3% |
| 合計 | 887 | 100.0% |

有 28.3%的受訪者的職業歸入了第 15 類(其他)，對其分析表明，公務員佔總受訪者的 10.2%，學生佔總受訪者的 3.6%，保安佔總受訪者的 2.1%，此外還有小部分的清潔人員、家傭、酒店業從業人員、及拒答者等。

從受訪者的職業分佈來看，媽閣街區的調查結果與下環街區的調查結果相似。

2.5 收入來源、個人月收入和家庭月收入

受訪者的主要收入來源的分佈如圖 2.5 所示。在 887 個受訪者中，工作收入佔最大比重（65.4%），其餘依次是子女供養（10.6%）、無收入（7.8%）、社會保障基金（7.2%）等。

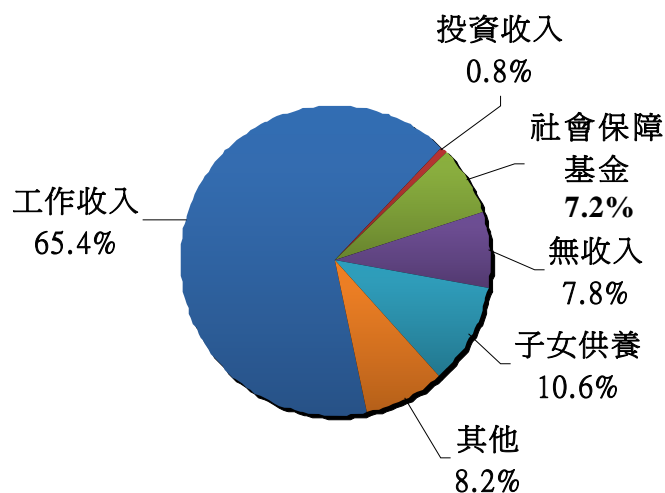


圖 2.5 受訪者的主要收入來源的分佈

受訪者的個人月收入，以正職計算，不包括政府津貼，調查結果如圖 2.6 所示。在 887 個受訪者中，以月收入 5,000 澳門元以下的佔最大比重（33.1%），其餘依次是月入 5,001-10,000 澳門元（24.7%）、10,001-15,000 澳門元（19.2%）、15,001-20,000 澳門元（12.1%）、25,000 澳門元以上（5.5%）和 20,001-25,000 澳門元（5.0%）。

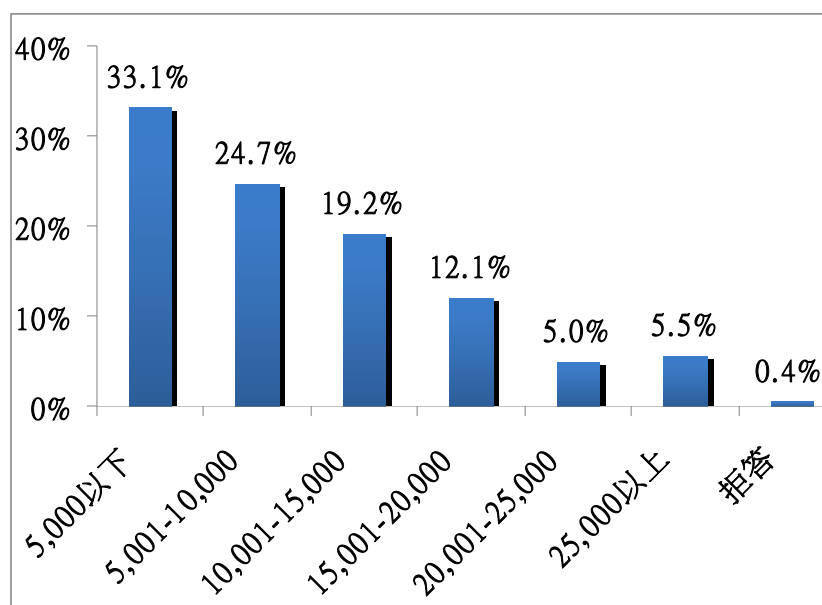


圖 2.6 受訪者的個人月收入 (單位：澳門元)

受訪者的家庭月收入，以正職計算，不包括政府津貼，調查結果如圖 2.7a 所示。其中，家庭月收入 10,001-20,000 澳門元的佔最大比重 (26.6%)，其次是月入 20,001-30,000 澳門元 (21.8%) 和 30,001-50,000 澳門元 (14.4%)。

與下環街區的調查結果(如圖 2.7b)比較，發現媽閣街區的住戶，較下環街區的住戶富裕。從家庭月收入低於 20,001 澳門元的比例來看，媽閣街區為 49.7%，而下環街區高達 74.6%。

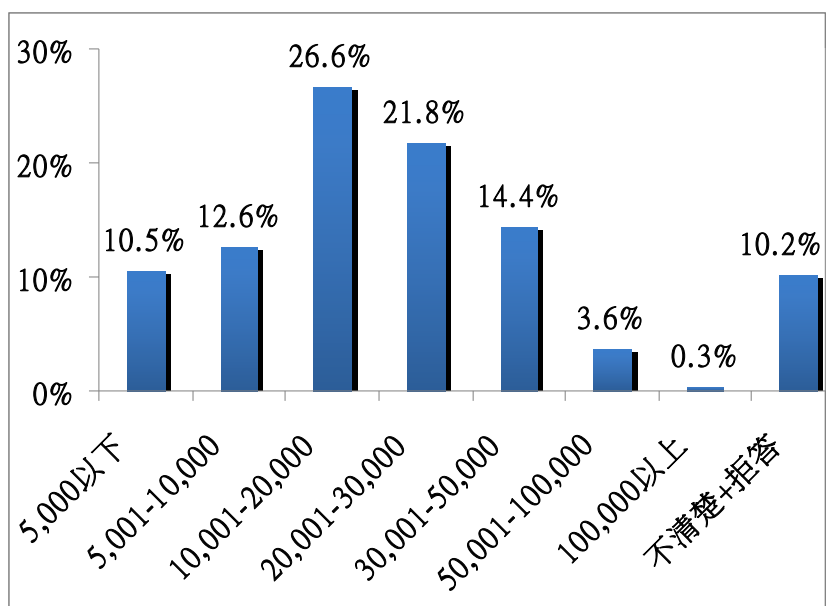


圖 2.7a 媽閣街區受訪者的家庭月收入 (單位：澳門元)

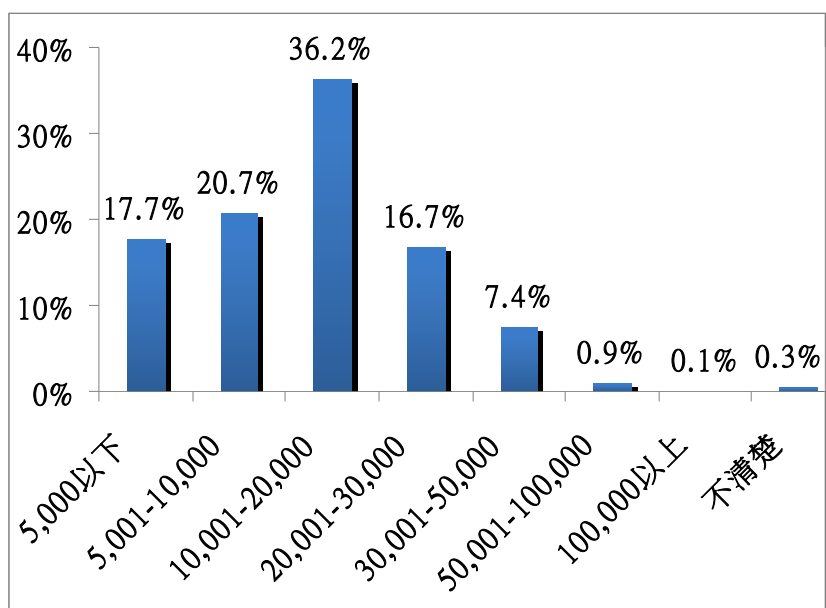


圖 2.7b 下環街區受訪者的家庭月收入 (單位：澳門元)

2.6 家庭成員

受訪者家庭的人口數目分佈如圖 2.8 所示。在 887 個受訪者中，家庭人口數為 1 人的佔 13.0%，2-3 人佔 47.0%，4-5 人佔 35.7%，5 人以上佔 4.3%。

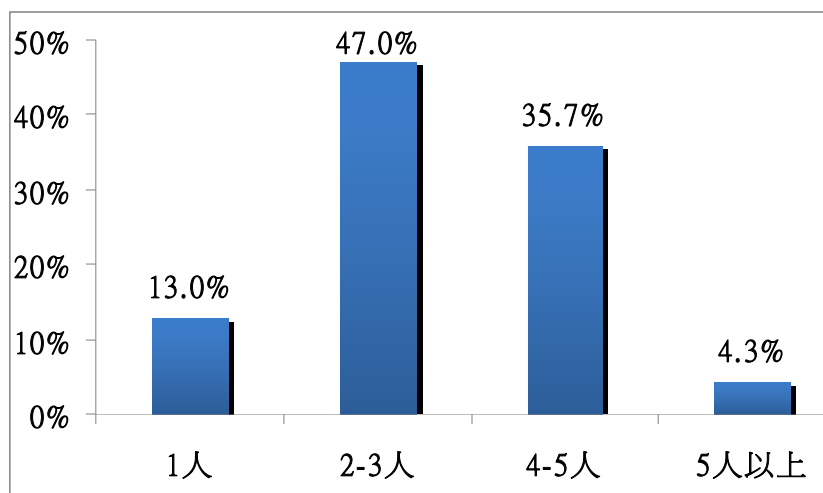


圖 2.8 受訪者的家庭人口數目的分佈

887 個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)，佔 7.3% (圖 2.9)。

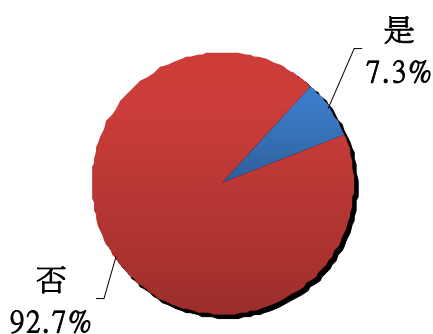


圖 2.9 受訪者的家庭成員中是否有不能正常生活需要照料者

從受訪者的家庭成員分佈來看，媽閣街區的調查結果與下環街區的調查結果相似。

2.7 業主、租客和借住客的相關資料

受訪者對物業的權屬情況如圖 2.10 所示。在 887 個受訪者中，自住的業主有 694 個，佔 78.2%，租客有 169 個，佔 19.1%，借住客（業主的親戚朋友）有 24 個，佔 2.7%。從受訪者對物業的權屬情況來看，媽閣街區的調查結果與下環街區的調查結果相似，都是以自住的業主為主。

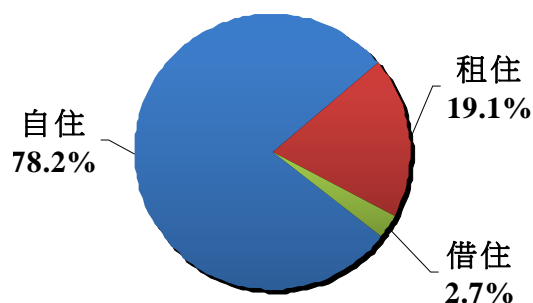


圖 2.10 受訪者對物業的權屬情況

受訪業主自置物業的年期分佈如圖 2.11 所示。在受訪的 694 個業主中，自置物業 20 年以上的所佔比重最多(33.1%)，即媽閣街區的物業業主以老街坊為主。不過，與下環街區的調查結果比較，發現媽閣街區的物業業主中，老街坊少於下環街區。從自置物業 16 年及以上的比例來看，媽閣街區為 43.2%，低於下環街區的 61.9%；從自置物業 20 年以上的比例來看，媽閣街區為 33.1%，低於下環街區的 40.8%。

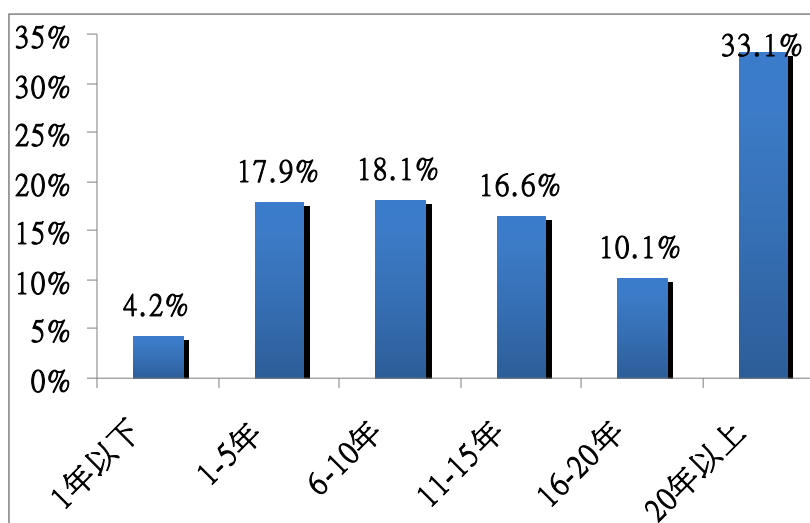


圖 2.11 受訪業主自置物業的年期分佈

在受訪的 169 個租客中，租用住宅單位分為單租、分租房間和分租床位三種情況，三者所佔的比重分別是 88.8%、9.4% 和 1.8% (圖 2.12)。

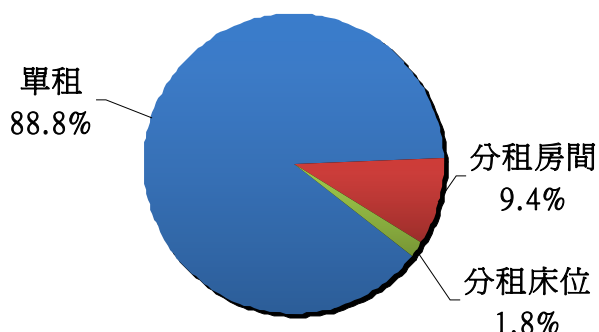


圖 2.12 受訪租客租用住宅單位情況

受訪租客租住物業的年期分佈如圖 2.13 所示。其中，租住物業 1-5 年的比例最大，為 46.1%，其餘依次是 1 年以下 (24.3%)、6-10 年(13.0%)等。租住物業 1 年以下及 1-5 年的總共佔 70.4%，這反映媽閣街區受訪租客以租期較短的租客為主。這一結果與下環街區的調查結果相似。

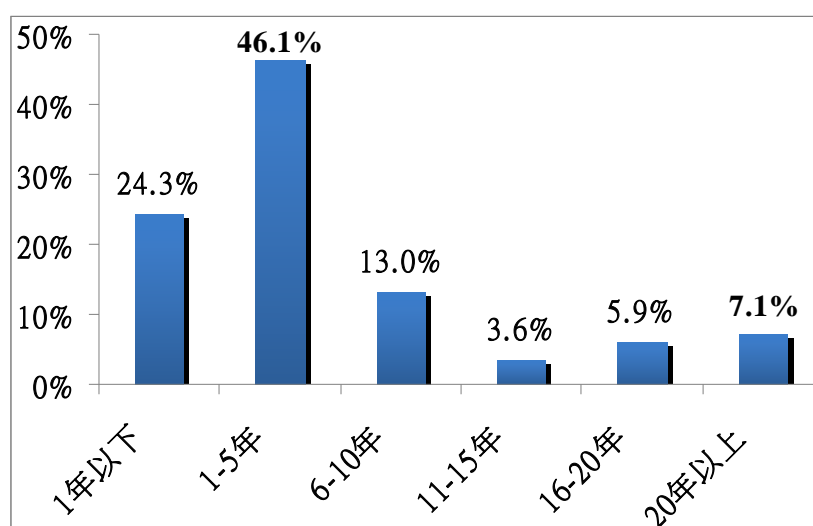


圖 2.13 受訪租客租住物業的年期分佈

受訪租客租住物業的月租金分佈如圖 2.14a 所示。月租金為 2,001-3,000 澳門元的所佔比重最大 (43.8%)，其餘依次為月租金 3,001-5,000 澳門元 (27.2%)、1,001-2,000 澳門元 (14.2%) 等。

與下環街區的調查結果 (如圖 2.14b) 比較，發現媽閣街區住宅單位的租金主要集中在 2,001-3,000 澳門元，與下環街區相若；不過，從月租金在 3,000 澳門元以上的比例來看，媽閣街區為 35.5%，而下環街區為 15.7%，即媽閣街區住宅單位的租金，整體上稍高於下環街區。

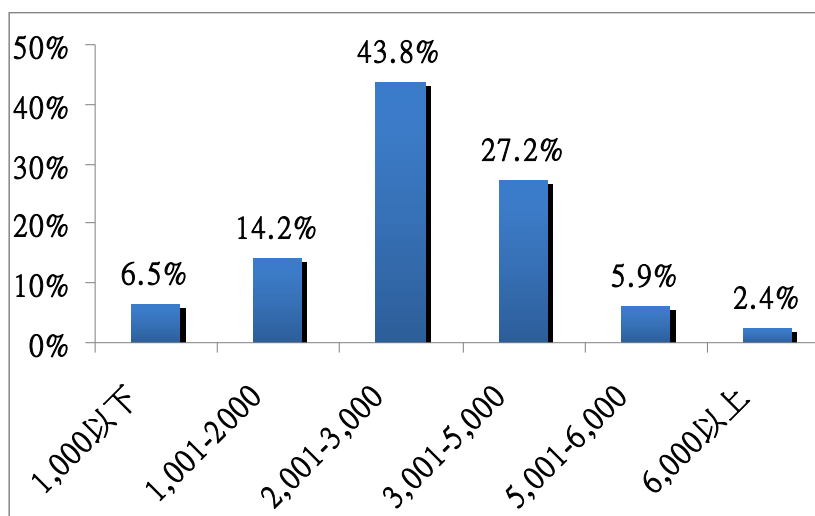


圖 2.14a 媽閣街區受訪租客租住物業的月租金(單位：澳門元)

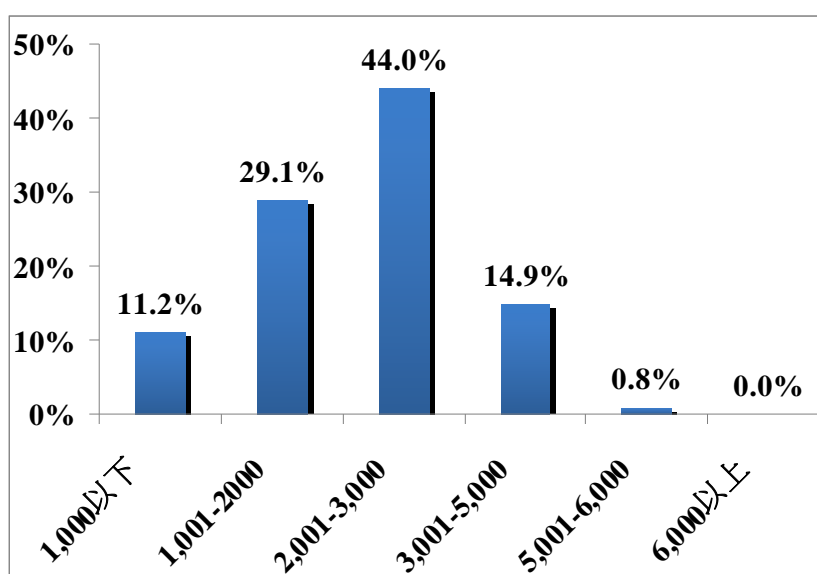


圖 2.14b 下環街區受訪租客租住物業的月租金(單位：澳門元)

受訪借住客借住物業的年期分佈如表 2-5 所示。在受訪的 24 個借住客中，借住年期為 1 年以下的所佔比重最大(41.7%)，其餘依次是 20 年以上(33.3%)、6-10 年(12.5%)等。

表 2-5 受訪借住客借住物業的年期分佈

| | 頻數 | 百分比 |
|---------|----|---------|
| 1 年以下 | 10 | 41.7% |
| 1-5 年 | 2 | 8.3% |
| 6-10 年 | 3 | 12.5% |
| 11-15 年 | - | 0.0% |
| 16-20 年 | 1 | 4.2% |
| 20 年以上 | 8 | 33.3% |
| 合計 | 24 | 100.00% |

2.8 住宅單位的用途及僭建物情況

在受訪的 927 個住宅單位中，絕大部份(99.3%)都沒有改變用途，只有 3 個改為倉庫，2 個改為管理處，2 個改為寫字樓(表 2-6)。這一調查結果與下環街區的調查結果相似。

表 2-6 受訪住戶的住宅單位有否改變用途

| | 頻數 | 百分比 |
|-------|-----|--------|
| 否 | 920 | 99.3% |
| 改為醫務所 | - | 0.0% |
| 改為髮廊 | - | 0.0% |
| 改為倉庫 | 3 | 0.3% |
| 改為管理處 | 2 | 0.2% |
| 改為寫字樓 | 2 | 0.2% |
| 合計 | 927 | 100.0% |

根據舊區重整諮詢委員會的要求，本次問卷調查的調查員也目測了受訪住戶的住宅單位是否有僭建物，結果列於表 2-7。在受訪的 927 個住宅單位中，49.8%有冷氣機支架，42.9%有簷篷，31.9%有外牆鐵

籠， 24.2%有花架，1.3%有天台屋。這一調查結果與下環街區的調查結果相似。不過，媽閣街區住宅單位的外牆鐵籠僭建情形，優於下環街區（媽閣街區 31.9%的住宅單位有外牆鐵籠，而下環街區 55.4%的住宅單位有外牆鐵籠）。

表 2-7 受訪住戶的住宅單位有否僭建物

| | 頻數 | 佔總受訪住宅單位 (927)的百分比 |
|-------|-----|-----------------------|
| 天台屋 | 12 | 1.3% |
| 外牆鐵籠 | 296 | 31.9% |
| 簷篷 | 398 | 42.9% |
| 花架 | 224 | 24.2% |
| 冷氣機支架 | 462 | 49.8% |

3 受訪商戶及商舖的基本資料

本次調查的對象為媽閣街區，包括亞婆井街、亞婆井前地、龍頭里/龍頭巷、亞婆井斜巷、亞婆井圍、天台圍、媽閣里、媽閣台、媽閣巷、港務局巷、媽閣前地、媽閣街、媽閣斜巷等，涉及 104 幢樓宇共 1,323 個住宅單位及商舖單位，其中商舖單位有 101 個。

商舖單位調查概況如表 3-1 所示。

表 3-1 商舖單位調查概況

| 調查概況 | 單位數 | 百分比 |
|--------------|-----|--------|
| 已訪問的商舖單位 | 56 | 55.5% |
| 未能接觸的商舖單位 | 6 | 5.9% |
| 拒訪/中途拒訪的商舖單位 | 1 | 1.0% |
| 空置單位 | 38 | 37.6% |
| 合計 | 101 | 100.0% |

在 101 個商舖單位中，共成功訪問了 56 個商舖單位，佔總數的 55.5%。而未能接觸的商舖單位為 6 個，佔總數的 5.9%；拒訪或中途拒訪的商舖單位為 1 個，佔總數的 1.0%；空置單位為 38 個，佔總數的 37.6%。

調查的成功率超過五成，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媽閣街區商戶的實際情況。

與下環街區的調查結果比較，發現媽閣街區的商舖單位相對較少（媽閣街區為 101 個，下環街區為 237 個）；且媽閣街區的商舖空置率（37.6%）高於下環街區的商舖空置率（12.7%），這也導致本次媽閣街區商舖單位調查的成功率（55.5%）低於下環街區商舖單位調查的成功率（75.5%）。

在成功訪問的 56 個商舖單位中，全部均為一個單位一個商戶。有關資料總結如表 3-2 所示。

表 3-2 已訪問商舖單位的商戶數

| 每單位的商戶數 | 頻數 | 百分比 |
|---------|----|--------|
| 1 商戶 | 56 | 100.0% |
| 2 商戶及以上 | - | 0.0% |
| 合計 | 56 | 100.0% |

在本次問卷調查中，商戶問卷是以“商戶”為單位，若按 56 個商舖單位，一個商舖一個商戶計，則成功訪問的商戶問卷數理論上應該為 56 份。但在實際調查中，發現同一個商戶擁有兩個、三個或四個商舖的情形，即這兩個、三個或四個被訪單位只有一份商戶問卷。由於以上原因，本次調查最後回收的商戶問卷數為 34 份，小於訪問的 56 個商舖單位數。回收的商戶問卷數與訪問商舖單位數的關係列於表 3-3。

表 3-3 回收商戶問卷數與訪問商舖單位數的關係

| 訪問商舖單位 | | 回收問卷 |
|----------------------|--------------------|---------------|
| 56 商舖 (1 商舖 1 商戶) | 20 商舖 (每商戶經營 1 商舖) | $20/1 = 20$ 份 |
| | 16 商舖 (每商戶經營 2 商舖) | $16/2 = 8$ 份 |
| | 12 商舖 (每商戶經營 3 商舖) | $12/3 = 4$ 份 |
| | 8 商舖 (每商戶經營 4 商舖) | $8/4 = 2$ 份 |
| 總訪問單位數：56 單位 | | 總問卷數：34 份 |

根據回收的 34 份商戶問卷，本章先統計分析受訪商戶及商舖的基本資料。

3.1 性別和年齡

商戶受訪者為商戶的經營者或主管。在 34 個商戶受訪者中，85.3%為男性，14.7%為女性。與下環街區的調查結果比較，發現媽閣街區商戶的經營者或主管以男性為主，而下環街區商戶的經營者或主管則是男女各半。

商戶受訪者的年齡分佈如圖 3.1 所示，其中，45-54 歲的最多（佔 32.4%），其次是 35-44 歲（23.5%）、65 歲及以上（14.7%），可見媽閣街區商戶的經營者或主管以中老年為主。這一調查結果與下環街區的調查結果相似。

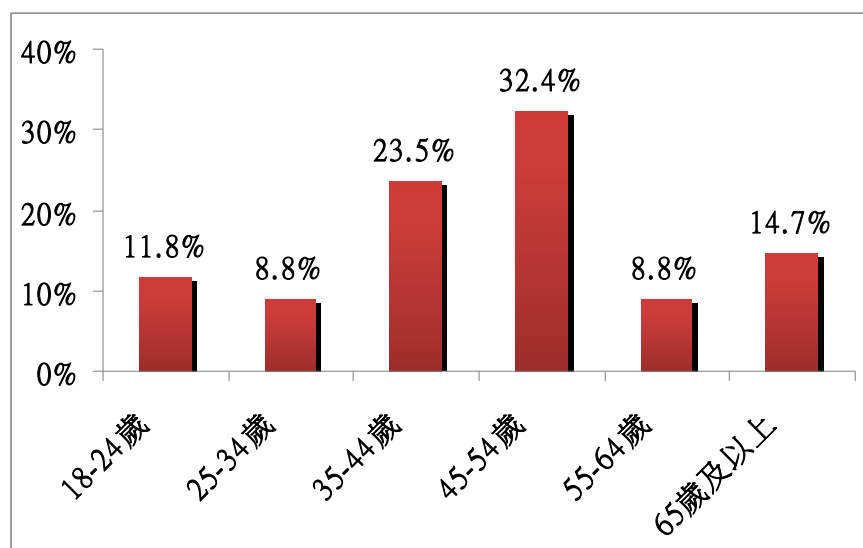


圖 3.1 商戶受訪者的年齡分佈

3.2 業主和租戶的相關資料

商戶受訪者對商舖的權屬情況如圖 3.2a 所示。在 34 個受訪者中，業主有 23 個，佔 67.6%，租戶有 11 個，佔 32.4%。

與下環街區的調查結果（如圖 3.2b）比較，發現媽閣街區的商舖以自置的業主為主，而租戶的比重（32.4%）低於下環街區商舖租戶的比重（49.7%）。

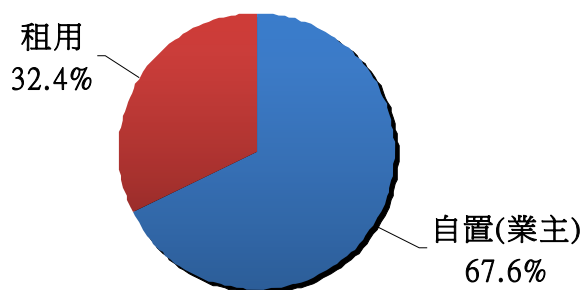


圖 3.2a 媽閣街區商戶受訪者對商舖的權屬情況

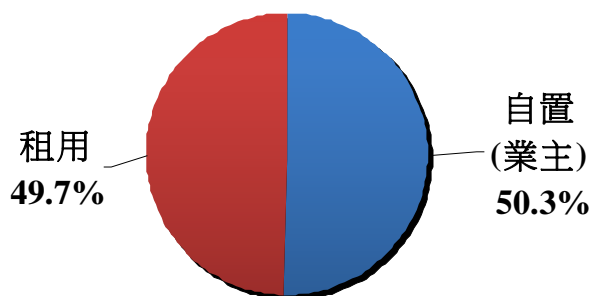


圖 3.2b 下環街區商戶受訪者對商舖的權屬情況

受訪業主自置物業的年期分佈如圖 3.3a 所示。在受訪的 23 個業主中，自置物業 6-10 年的所佔比重最多(30.4%)，其餘依次是 20 年以上(26.1%)、16-20 年(13.1%)等。

與下環街區的調查結果(如圖 3.3b)比較，發現媽閣街區的老商戶(自置物業 10 年以上)的比例為 47.9%，小於下環街區的老商戶的比例 70.9%。

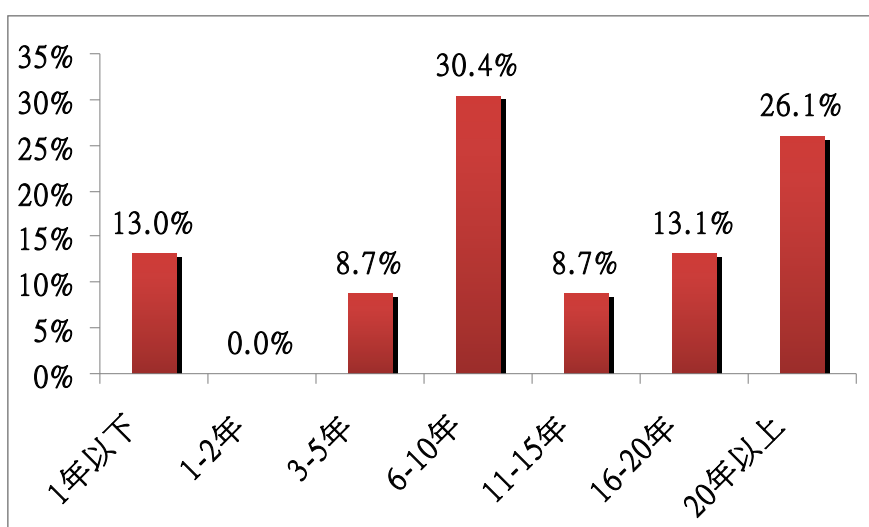


圖 3.3a 媽閣街區受訪業主自置物業的年期分佈

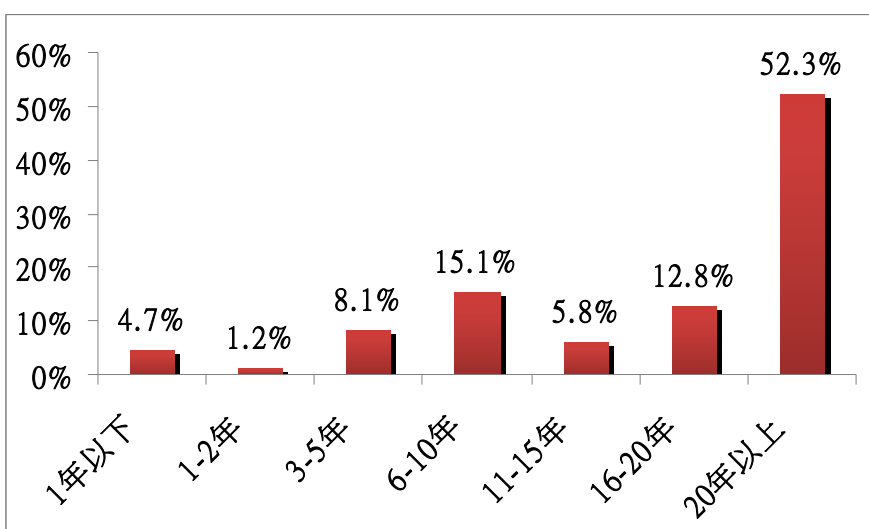


圖 3.3b 下環街區受訪業主自置物業的年期分佈

受訪租戶租用商舖的年期分佈如圖 3.4a 所示。在受訪的 11 個租戶中，租用商舖 3-5 年及 6-10 年的比例最大，分別為 36.3% 和 27.3%。

與下環街區的調查結果（如圖 3.4b）比較，發現媽閣街區的長期租戶（租用商舖 10 年以上）的比例為 9.1%，小於下環街區的長期租戶的比例 23.5%。

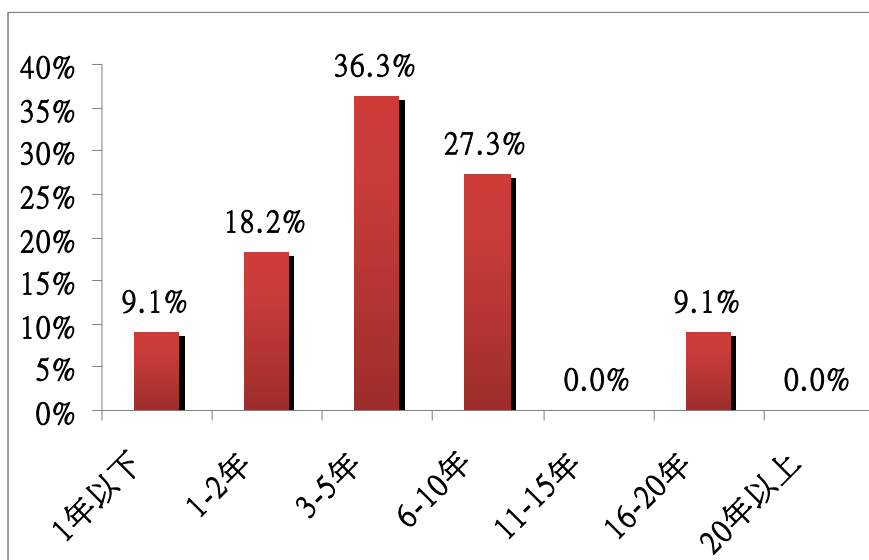


圖 3.4a 媽閣街區受訪租戶租用商舖的年期分佈

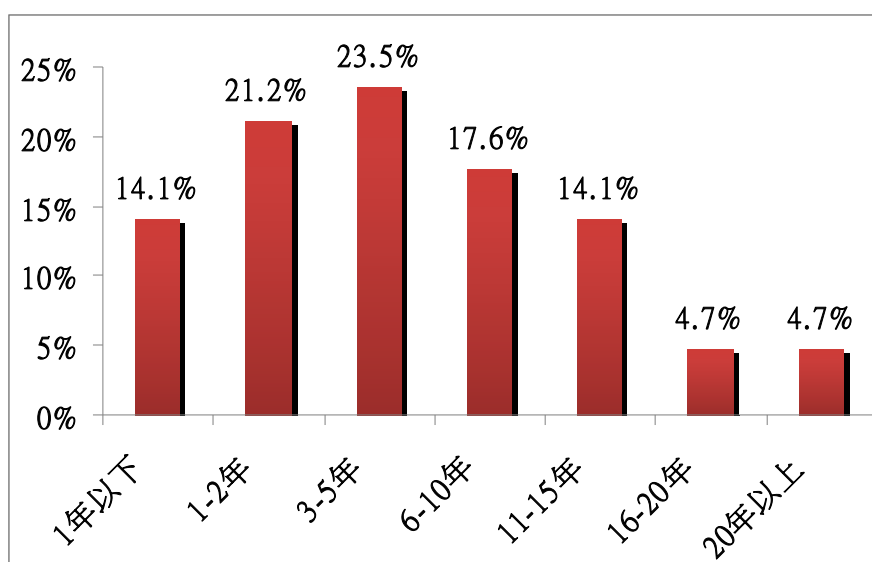


圖 3.4b 下環街區受訪租戶租用商舖的年期分佈

受訪租戶租用商舖的月租金分佈如圖 3.5a 所示。月租金為 5,001-10,000 澳門元的佔最大比重 (45.4%)，其次為 3,001-5,000 澳門元(36.4%)、10,001-20,000 澳門元 (18.2%)。

與下環街區的調查結果 (如圖 3.5b) 比較，發現總體上媽閣街區商舖的租金與下環街區相若，月租金在 10,000 澳門元及以下的，媽閣街區有 81.8%，而下環街區有 81.1%。

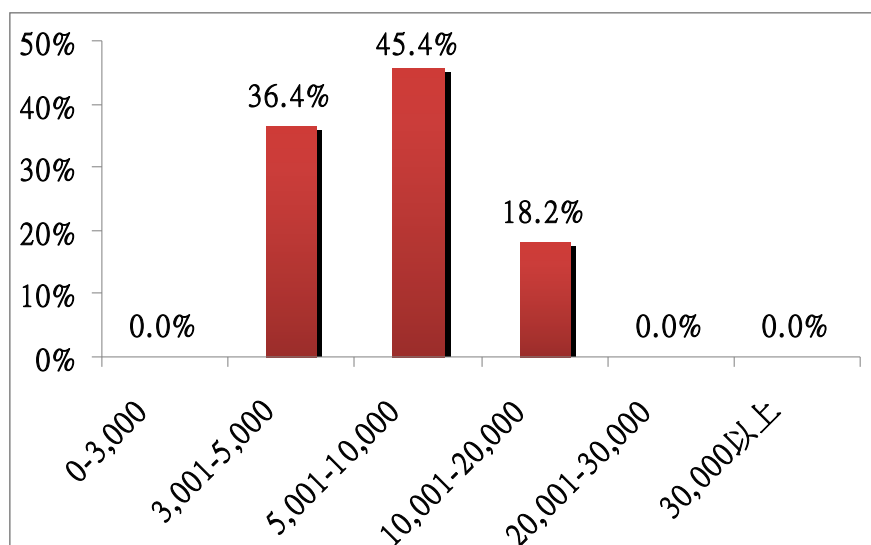


圖 3.5a 媽閣街區受訪租戶租用商舖的月租金(單位：澳門元)

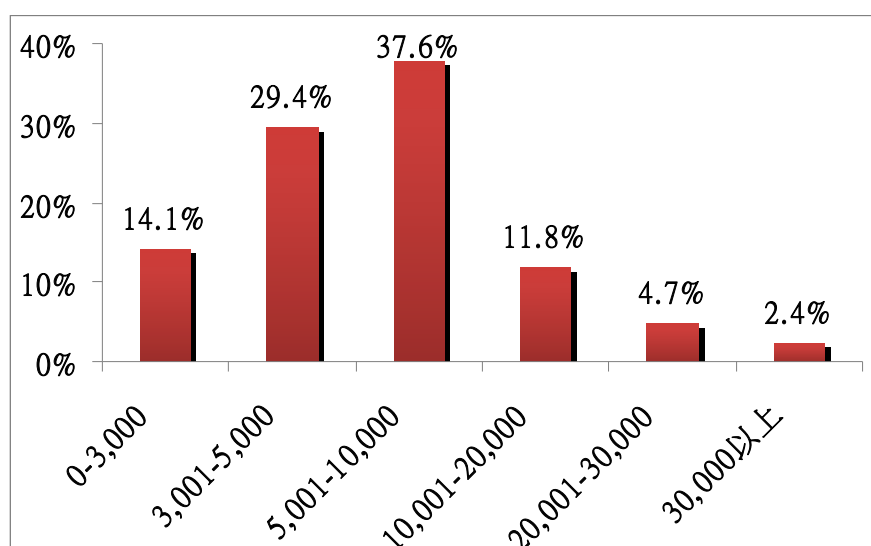


圖 3.5b 下環街區受訪租戶租用商舖的月租金(單位：澳門元)

3.3 商舖建築面積

受訪的 34 個商戶所在的商舖單位的建築面積，以 1,000 平方呎以上的最多（41.2%），其次是 501-1,000 平方呎（26.5%）、201-500 平方呎（26.5%）（圖 3.6a）。

與下環街區的調查結果（如圖 3.6b）比較，發現媽閣街區商舖建築面積在 1,000 平方呎以上的比例（41.2%），高於下環街區商舖建築面積在 1,000 平方呎以上的比例（24.6%）。

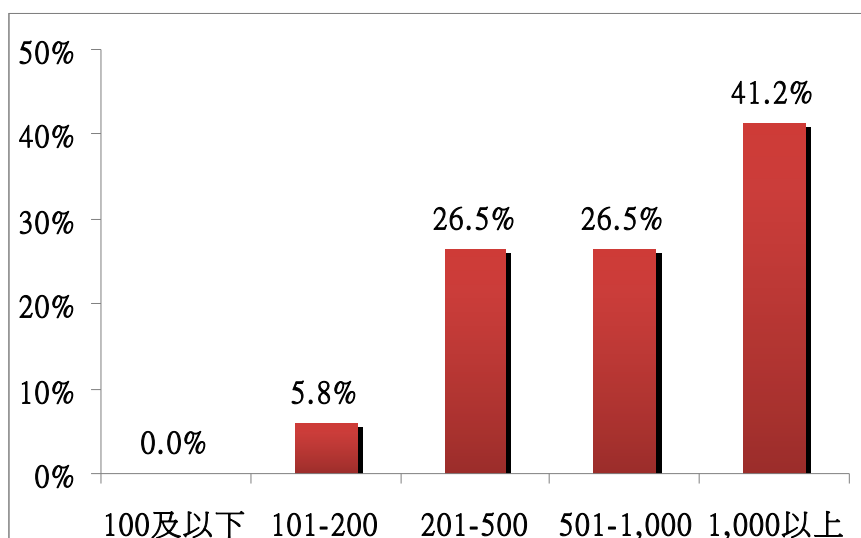


圖 3.6a 媽閣街區商舖單位的建築面積(單位：平方呎)

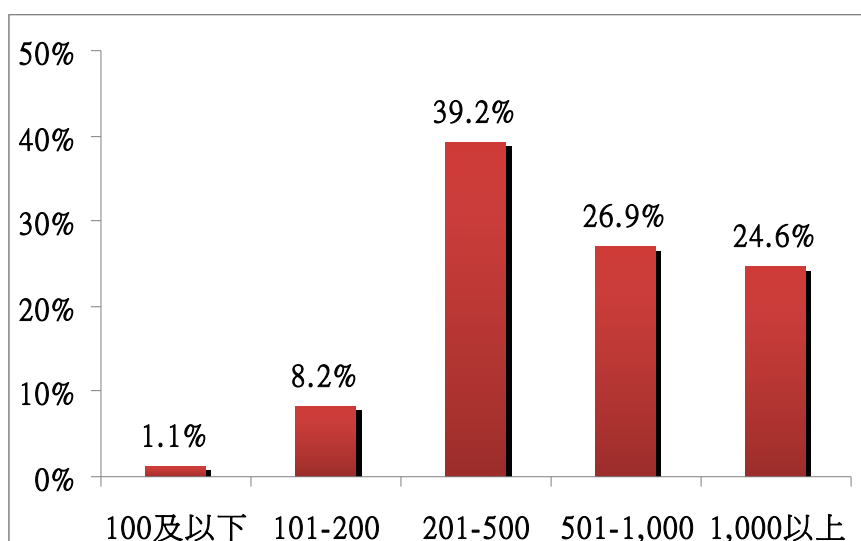


圖 3.6b 下環街區商舖單位的建築面積(單位：平方呎)

3.4 商戶所屬行業

商戶所屬的行業調查一項，主要歸為如表 3-4 所示的 10 類以供受訪者選答，對於未能歸類者，一併列入第 11 類（其他）。分析表明，商戶所從事的行業，按百分比排前幾位的依次是批發零售業（41.2%）、建築裝修業（23.5%）、餐飲業（14.7%）、不動產業務（2.9%）等。

表 3-4 商戶所屬行業

| | 頻數 | 百分比 |
|---------------|----|--------|
| (1) 批發零售 | 14 | 41.2% |
| (2) 建築裝修 | 8 | 23.5% |
| (3) 餐飲 | 5 | 14.7% |
| (4) 不動產業務 | 1 | 2.9% |
| (5) 非牟利團體 | 1 | 2.9% |
| (6) 醫療衛生及社會福利 | - | 0.0% |
| (7) 教育 | - | 0.0% |
| (8) 金融業務 | - | 0.0% |
| (9) 製造業 | - | 0.0% |
| (10) 運輸 | - | 0.0% |
| (11) 其他 | 5 | 14.7% |
| 合計 | 34 | 100.0% |

有 5 個（14.7%）受訪商戶的所屬行業歸入了第 11 類（其他），這其中有 3 個車行（佔總受訪商戶的 8.8%），此外還有一個婚禮服務公司和一個等待放租的商戶。

與下環街區的調查結果比較，發現媽閣街區商戶所屬行業主要集中在批發零售業和建築裝修業，而下環街區商戶所屬行業則主要集中在批發零售業和餐飲業。此外，下環街區商戶所屬行業的分佈也較媽閣街區廣泛，這可能是由於下環街區的商舖單位多於媽閣街區，並且媽閣街區的商舖空置率（37.6%）高於下環街區的商舖空置率（12.7%）。

3.5 商戶經營年期

受訪商戶的經營年期分佈如圖 3.7 所示。在 34 個受訪商戶中，經營 1-2 年和 20 年以上的商戶所佔比重最多，分別為 20.6%。其次是經營 3-5 年的(14.7%)和 16-20 年的 (14.7%)。分析發現，經營 10 年以上的商戶佔 44.1%，即媽閣街區的商戶以中長期經營為主。這一調查結果與下環街區的調查結果相似。

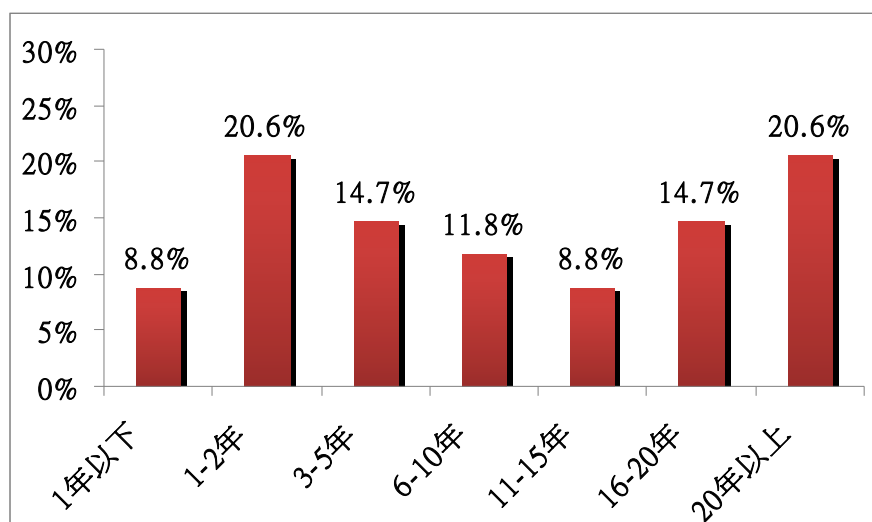


圖 3.7 受訪商戶的經營年期分佈

3.6 僱員人數

受訪商戶僱用的全職僱員人數分佈如圖 3.8 所示。在 34 個受訪商戶中，僱用 1-5 人的佔 47.1%，6-10 人佔 14.7%，11-15 人佔 5.9%。而沒有僱用全職僱員的商戶達 32.3%，也就是說，沒有僱用人和僱用 1-5 人的商戶佔了 79.4%，反映媽閣街區的商戶大部分為中小企業。這一調查結果與下環街區的調查結果相似。

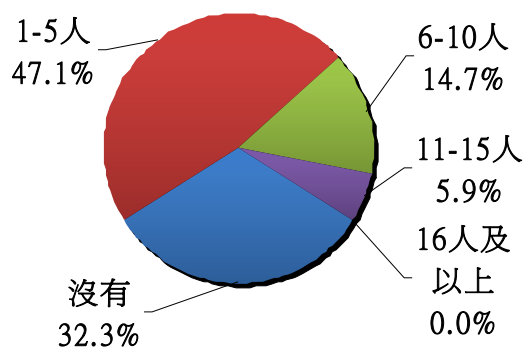


圖 3.8 受訪商戶僱用的全職僱員人數分佈

3.7 營業額

受訪商戶過去 12 個月的月平均營業額的調查結果如圖 3.9 所示。在 34 個受訪商戶中，月平均營業額在 10,000-30,000 澳門元的商戶佔最大比重 (26.5%)，10,000 澳門元以下的商戶佔 23.5%。分析發現，64.7% 的商戶的月平均營業額低於 50,000 澳門元，這與媽閣街區的商戶以中小企業為主吻合。這一調查結果與下環街區的調查結果相似。此外，34 個受訪商戶中 97.1% 有向財政局辦理開業申報手續。

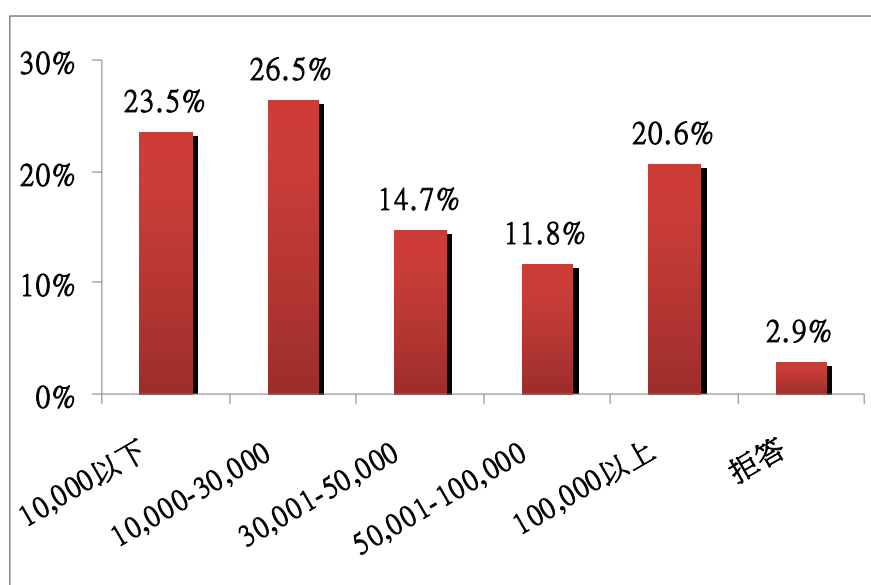


圖 3.9 受訪商戶過去 12 個月的月平均營業額(單位：澳門元)

3.8 商舖的用途、性質及僭建物情況

受訪的 56 個商舖單位，有 48 個（85.7%）沒有改變用途，7 個（12.5%）改為貨倉，1 個（1.8%）改為工業用途（圖 3.10）。

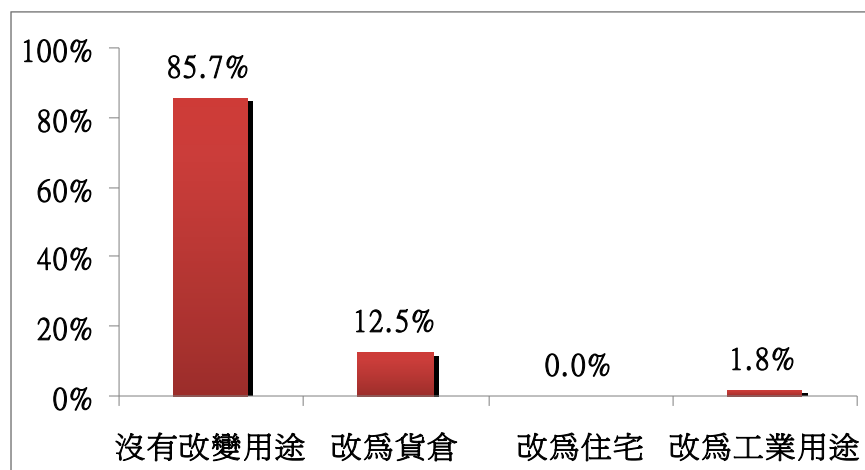


圖 3.10 受訪商舖的用途

受訪的 56 個商舖單位，從性質來看，78.6%為純粹商舖，8.9%為上居下舖，12.5%改為貨倉(圖 3.11)。

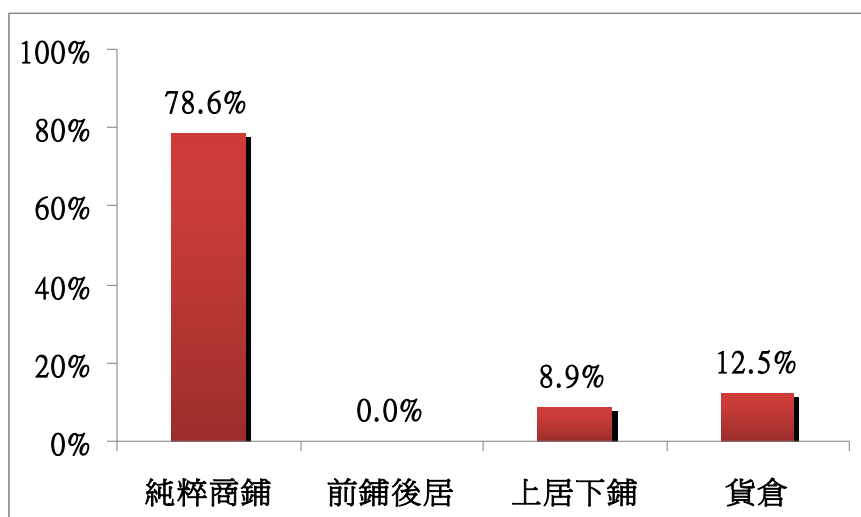


圖 3.11 受訪商舖的性質

根據舊區重整諮詢委員會的要求，本次問卷調查的調查員也目測了受訪的商舖單位是否有僭建物，結果列於表 3-5。在受訪的 56 個商舖單位中，23.2% 有冷氣機支架，21.4% 有簷篷，5.4% 有外牆鐵籠，1.8% 有花架，1.8% 有天台屋。

表 3-5 受訪商舖單位有否僭建物

| | 頻數 | 佔總受訪商舖單位 (56)的百分比 |
|-------|----|----------------------|
| 外牆鐵籠 | 3 | 5.4% |
| 簷篷 | 12 | 21.4% |
| 花架 | 1 | 1.8% |
| 冷氣機支架 | 13 | 23.2% |

從受訪商舖的用途、性質及僭建物情況來看，媽閣街區的調查結果與下環街區的調查結果相似。

4 是否知悉四種舊區重整模式

四種舊區重整模式分別為：重建發展、整建修復、保存維護、街道美化。

在受訪的 887 個住戶中(圖 4.1a)，知悉街道美化模式的最多(555 個，佔總受訪住戶的 62.6%)，其餘依次是整建修復(538 個，佔 60.7%)、保存維護(526 個，佔 59.3%)、重建發展(466 個，佔 52.5%)。而四種模式都不知悉的，有 201 個，佔總受訪住戶的 22.7%。

與下環街區的調查結果(如圖 4.1b)比較，發現媽閣街區受訪住戶對四種模式的知悉度，均有上升；而對四種模式都不知悉的比例 22.7%，低於下環街區的 39.4%。這可能是由於在過去的一年，澳門政府對舊區重整的推動和宣傳起到一定的作用。

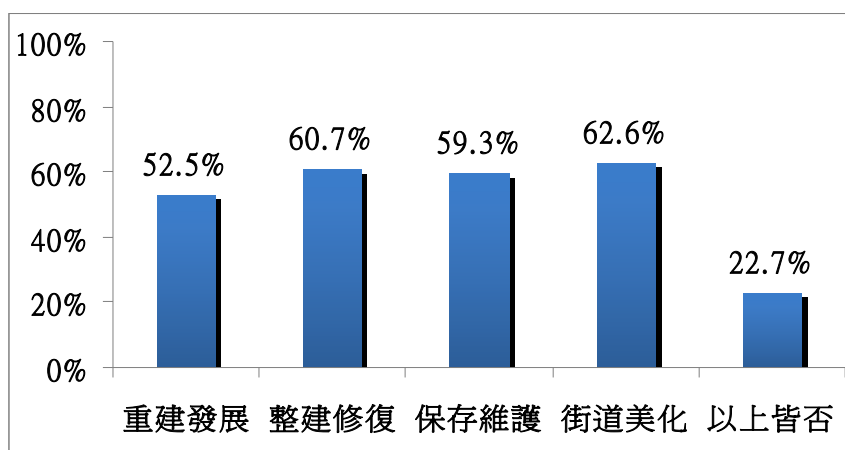


圖 4.1a 媽閣街區受訪住戶是否知悉四種舊區重整模式

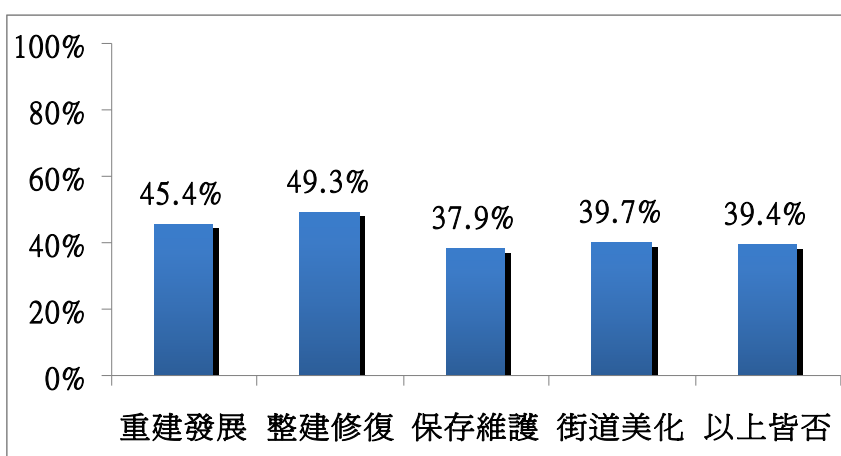


圖 4.1b 下環街區受訪住戶是否知悉四種舊區重整模式

在受訪的 34 個商戶中(圖 4.2a)，知悉街道美化模式的最多(25 個，佔總受訪商戶的 73.5%)，其餘依次是整建修復(21 個，佔 61.8%)、保存維護(19 個，佔 55.9%)、重建發展(18 個，佔 52.9%)。而四種模式都不知悉的，有 7 個，佔總受訪商戶的 20.6%。

與下環街區的調查結果(如圖 4.2b)比較，發現媽閣街區受訪商戶對街道美化、整建修復、保存維護這三種模式的知悉度，均有上升；而對四種模式都不知悉的比例 20.6%，低於下環街區的 30.4%。這可能是由於在過去的一年，澳門政府對舊區重整的推動和宣傳起到一定的作用。

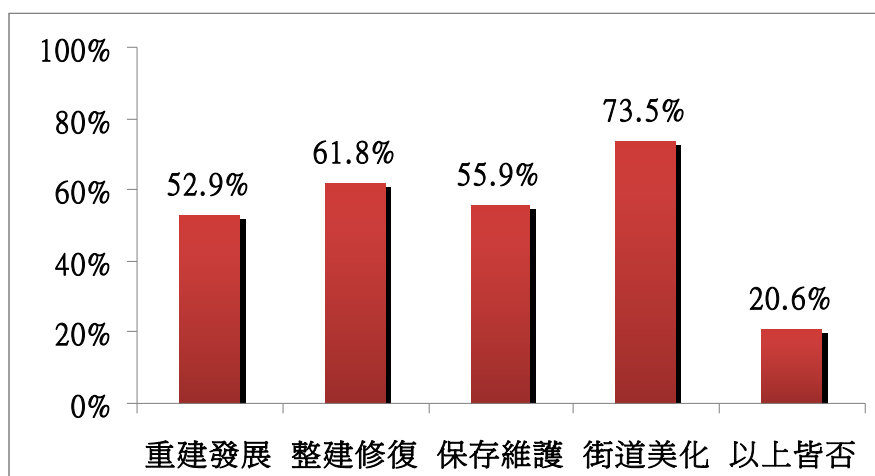


圖 4.2a 媽閣街區受訪商戶是否知悉四種舊區重整模式

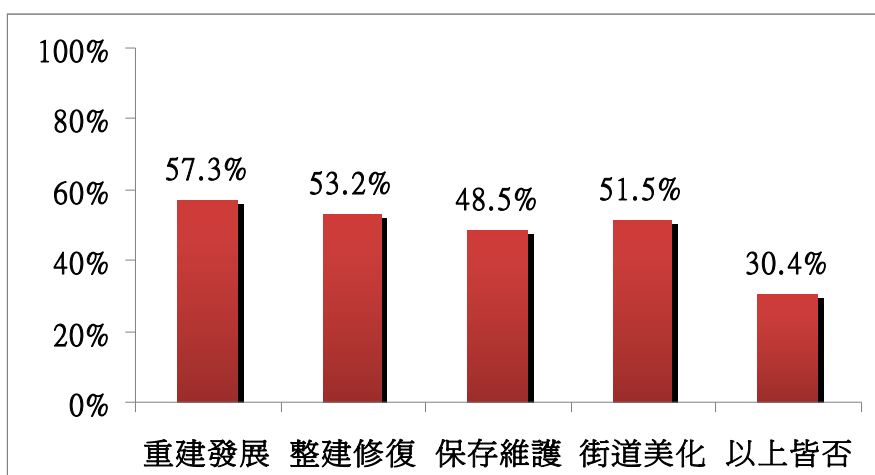


圖 4.2b 下環街區受訪商戶是否知悉四種舊區重整模式

5 適合媽閣街區的舊區重整模式

5.1 住戶和商戶的交叉分析

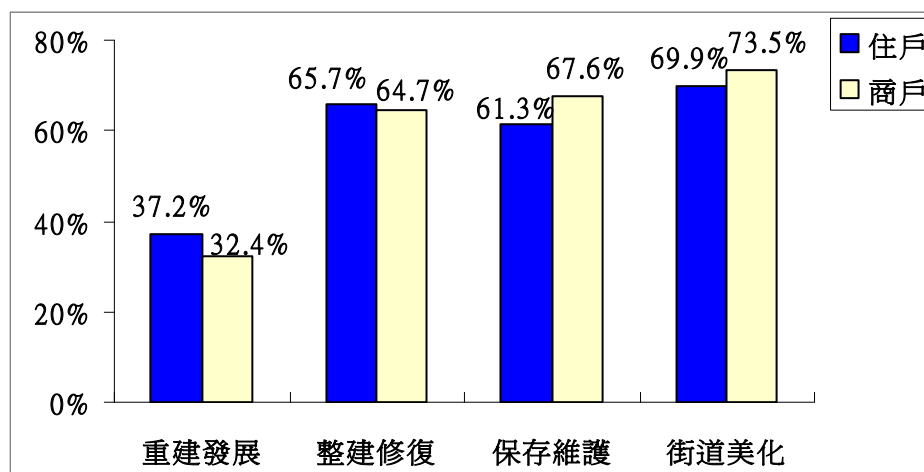


圖 5.1a 媽閣街區住戶與商戶認為最適合的舊區重整模式

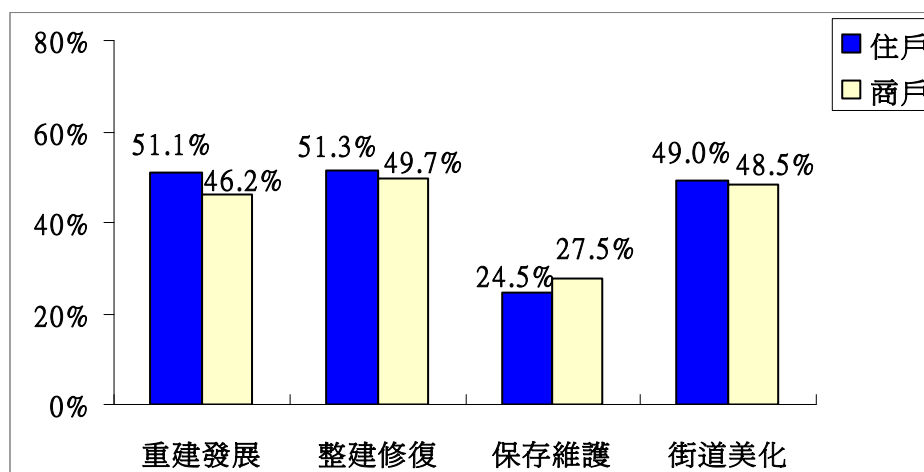


圖 5.1b 下環街區住戶與商戶認為最適合的舊區重整模式

上圖 5.1a 和 5.1b 分別給出了媽閣街區和下環街區的住戶與商戶認為最適合的舊區重整模式，分析發現：

(1) 在媽閣街區受訪的 887 個住戶中，選擇“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式的人數相近，分別佔總住戶數的 65.7%、61.3% 和 69.9%。而選擇“重建發展”這一模式的人數較少，只佔 37.2%。

(2) 而在媽閣街區受訪的 34 個商戶中，同樣也是選擇“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式的人數相近，分別佔總商戶數的 64.7%、67.6% 和 73.5%。而選擇“重建發展”這一模式的人數較少，只佔 32.4%。

(3) 因此，總體來看，媽閣街區受訪者不論是住戶還是商戶，認為“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式都適合媽閣街區的舊區重整，即並非一面倒地支持某個模式；而選擇“重建發展”這一模式的則較少。

(4) 卡方檢驗顯示，媽閣街區的住戶與商戶對四個模式的選擇均沒有顯著差異(P 值均大於 0.1^{*})。

(5) 與下環街區的調查結果（如圖 5.1b）比較，發現媽閣街區的受訪住戶和商戶，相對下環街區的受訪住戶和商戶而言，較多選擇“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式，尤其較多選擇“保存維護”；而較少選擇“重建發展”這一模式。

* 本分析所取的顯著性水平為 0.1

5.2 住戶中業主*與非業主**的交叉分析

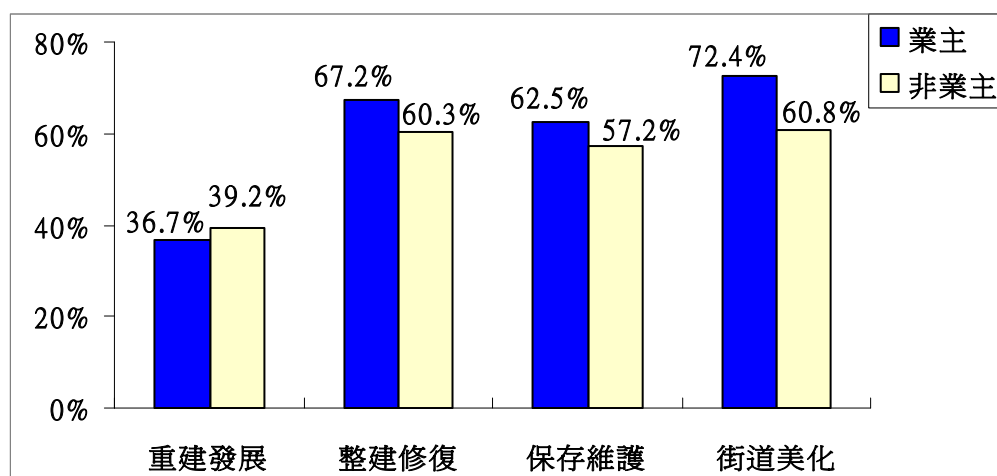


圖 5.2a 媽閣街區住戶業主與非業主認為最適合的舊區重整模式

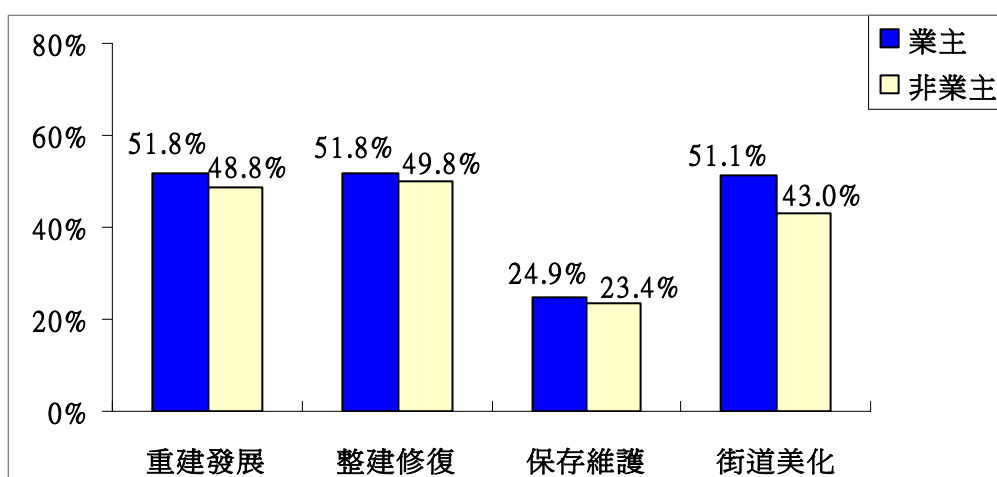


圖 5.2b 下環街區住戶業主與非業主認為最適合的舊區重整模式

上圖 5.2a 和 5.2b 分別給出了媽閣街區和下環街區的住宅單位的業主與非業主認為最適合的舊區重整模式，分析發現：

(1) 在媽閣街區受訪的 693 個住宅單位業主中，選擇“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式的人數相近，分別佔總業主數的 67.2%、62.5% 和 72.4%。而選擇“重建發展”這一模式的人數

* 此處的業主為合法業主，不包括天台屋業主。

** 此處的非業主包括所有租客、借住客和天台屋業主。

較少，只佔 36.7%。

(2) 而在媽閣街區受訪的 194 個住宅單位非業主中，同樣也是選擇“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式的人數相近，分別佔總非業主數的 60.3%、57.2% 和 60.8%。而選擇“重建發展”這一模式的人數較少，只佔 39.2%。

(3) 因此，媽閣街區受訪住宅單位不論是業主還是非業主，認為“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式都適合媽閣街區的舊區重整，即並非一面倒地支持某個模式；而選擇“重建發展”這一模式的則較少。

(4) 卡方檢驗顯示，媽閣街區住宅單位的業主與非業主對“重建發展”、“整建修復”、“保存維護”這三個模式的選擇均沒有顯著差異(P 值均大於 0.1)。不過，住宅單位業主與非業主對“街道美化”的選擇有顯著差異(P 值=0.087)，業主共 693 人中有 72.4% 選擇“街道美化”，而非業主共 194 人中有 60.8% 選擇“街道美化”，比較而言，住宅單位業主比非業主較為願意“街道美化”。

(5) 與下環街區的調查結果（如圖 5.2b）比較，發現媽閣街區的受訪住宅單位的業主和非業主，相對下環街區的受訪住宅單位的業主和非業主而言，較多選擇“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式，尤其較多選擇“保存維護”；而較少選擇“重建發展”這一模式。

5.3 商戶中業主與租戶的交叉分析

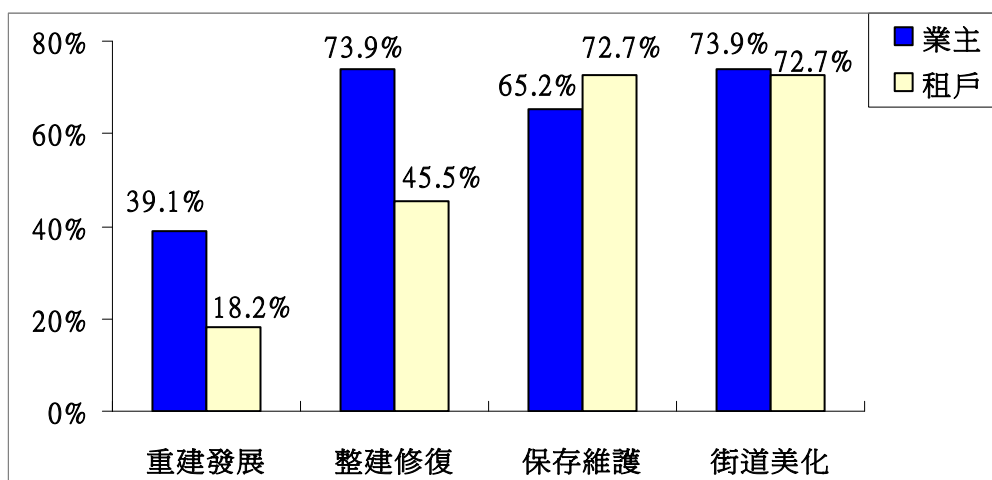


圖 5.3a 媽閣街區商戶中業主與租戶認為最適合的舊區重整模式

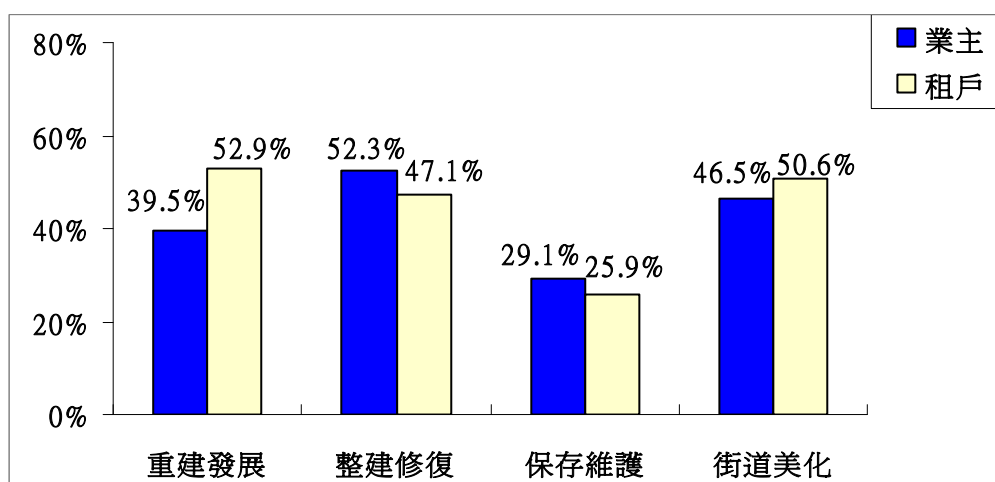


圖 5.3b 下環街區商戶中業主與租戶認為最適合的舊區重整模式

上圖 5.3a 和 5.3b 分別給出了媽閣街區和下環街區的商舖業主與租戶認為最適合的舊區重整模式，分析發現：

(1) 在媽閣街區受訪的 23 個商舖業主中，選擇“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式的人數相近，分別佔總業主數的 73.9%、65.2% 和 73.9%。而選擇“重建發展”這一模式的人數較少，只佔 39.1%。

(2) 在媽閣街區受訪的 11 個商舖租戶中，選擇“保存維護”和“街道美化”這兩個模式的(均為 72.7%)，比選擇“整建修復”和“重建發展”

這兩個模式的（分別為 45.5%，18.2%）多。尤其是選擇“重建發展”的很少，只有 18.2%。

(3) 因此，媽閣街區受訪商舖不論是業主還是租戶，選擇“重建發展”這一模式的，相對於其他三個模式要少。

(4) 與下環街區的調查結果（如圖 5.3b）比較，發現從商舖業主方面來看，媽閣街區和下環街區的調查結果一致，即兩個街區的商舖業主均認為“重建發展”較“整建修復”不適合各自街區的舊區重整。從商舖租戶方面來看，發現媽閣街區的商舖租戶比下環街區的商舖租戶更為不願意“重建發展”。

6 對樓宇公共部分的維修意願

6.1 住戶和商戶的維修意願交叉分析

在受訪的 887 個住戶中，願意對樓宇的公共部分進行維修的，有 797 個，佔 89.9%；不願意的有 90 個，佔 10.1%。因此，“願意維修”的住戶，遠多於“不願意維修”的住戶。

而在表示“願意維修”的受訪住戶中，656 個為業主，佔總受訪住戶的 74.0%；141 個為非業主（包括所有租客、借住客和天台屋業主），佔總受訪住戶的 15.9%。在表示“不願意維修”的受訪住戶中，37 個為業主，佔總受訪住戶的 4.1%；53 個為非業主（包括所有租客、借住客和天台屋業主），佔總受訪住戶的 6.0%。

上述結果總結在下表 6-1。

表 6-1 受訪住戶是否願意對樓宇的公共部分進行維修

| | 頻數 | 佔總受訪住戶的百分比 | | 頻數 | 佔總受訪住戶的百分比 |
|-----|-----|------------|------|-----|------------|
| 願意 | 797 | 89.9% | 業主 | 656 | 74.0% |
| | | | 非業主* | 141 | 15.9% |
| 不願意 | 90 | 10.1% | 業主 | 37 | 4.1% |
| | | | 非業主* | 53 | 6.0% |
| 合計 | 887 | 100.0% | | 887 | 100.0% |

*：此處的非業主包括所有租客、借住客和天台屋業主。

在受訪的 34 個商戶中，願意對樓宇的公共部分進行維修的，有 27 個，佔 79.4%；不願意的有 7 個，佔 20.6%。因此，“願意維修”的商戶，遠多於“不願意維修”的。

而在表示“願意維修”的受訪商戶中，20 個為業主，佔總受訪商戶的 58.8%；7 個為租戶，佔總受訪商戶的 20.6%。在表示“不願意維修”的受訪商戶中，3 個為業主，佔總受訪商戶的 8.8%；4 個為租戶，佔總受訪商戶的 11.8%。

上述結果總結在下表 6-2。

表 6-2 受訪商戶是否願意對樓宇的公共部分進行維修

| | 頻數 | 佔總受訪商戶的百分比 | | 頻數 | 佔總受訪商戶的百分比 |
|-----|----|------------|----|----|------------|
| 願意 | 27 | 79.4% | 業主 | 20 | 58.8% |
| | | | 租戶 | 7 | 20.6% |
| 不願意 | 7 | 20.6% | 業主 | 3 | 8.8% |
| | | | 租戶 | 4 | 11.8% |
| 合計 | 34 | 100.0% | | 34 | 100.0% |

下圖 6.1 比較了住戶與商戶對樓宇的公共部分進行維修的意願。

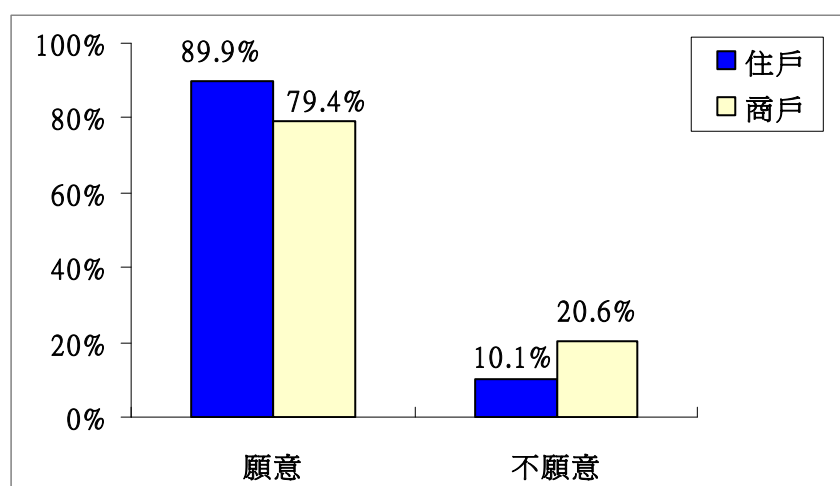


圖 6.1 媽閣街區住戶與商戶的維修意願

分析發現：

(1) 媽閣街區無論是住戶還是商戶，選擇“願意維修”的遠多於選擇“不願意維修”的。這與下環街區的調查結果一致。

(2) 媽閣街區受訪住戶中有 89.9% “願意維修”，而受訪商戶中有 79.4% “願意維修”，住戶與商戶在“願意維修”的選擇上沒有顯著差異 (P 值大於 0.1)。這與下環街區的調查結果一致。

(3) 媽閣街區受訪住戶中有 10.1% “不願意維修”，而受訪商戶中有 20.6% “不願意維修”，住戶與商戶在“不願意維修”的選擇上有顯著差異 (P 值=0.06)，商戶較住戶“不願意維修”。這與下環街區的調查結果一致。

6.2 住戶中業主*與非業主**的維修意願交叉分析

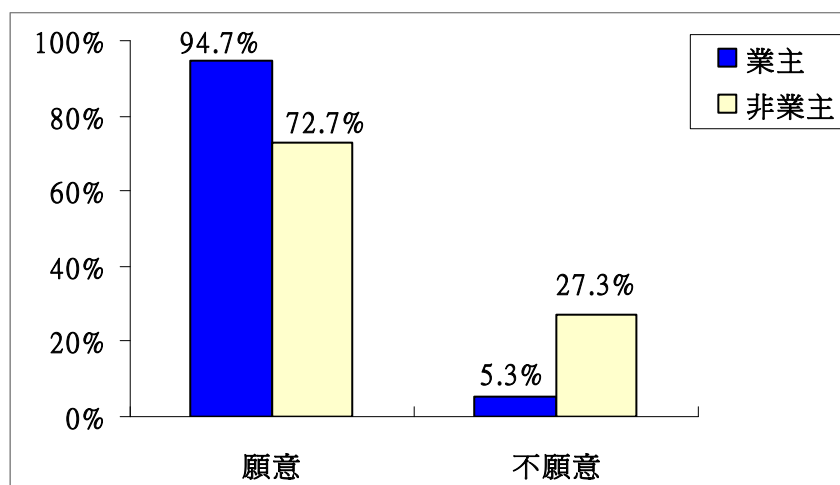


圖 6.2 媽閣街區住戶中業主與非業主的維修意願

上圖 6.2 給出媽閣街區住宅單位的業主與非業主對樓宇的公共部分進行維修的意願，分析發現：

(1) 媽閣街區住宅單位無論是業主還是非業主，選擇“願意維修”的遠多於選擇“不願意維修”的。這與下環街區的調查結果一致。

(2) 693 個業主中有 94.7% “願意維修”，而 194 個非業主中有 72.7% “願意維修”，業主與非業主在“願意維修”的選擇上有顯著差異 (P 值=0.004)，媽閣街區住宅單位業主較非業主“願意維修”。這與下環街區的調查結果一致。

(3) 693 個業主中有 5.3% “不願意維修”，而 194 個非業主中有 27.3% “不願意維修”，業主與非業主在“不願意維修”的選擇上有顯著差異 (P 值小於 0.001)，媽閣街區住宅單位非業主較業主“不願意維修”。這與下環街區的調查結果一致。

* 此處的業主為合法業主，不包括天台屋業主。

** 此處的非業主包括所有租客、借住客和天台屋業主。

6.3 商戶中業主與租戶的維修意願交叉分析

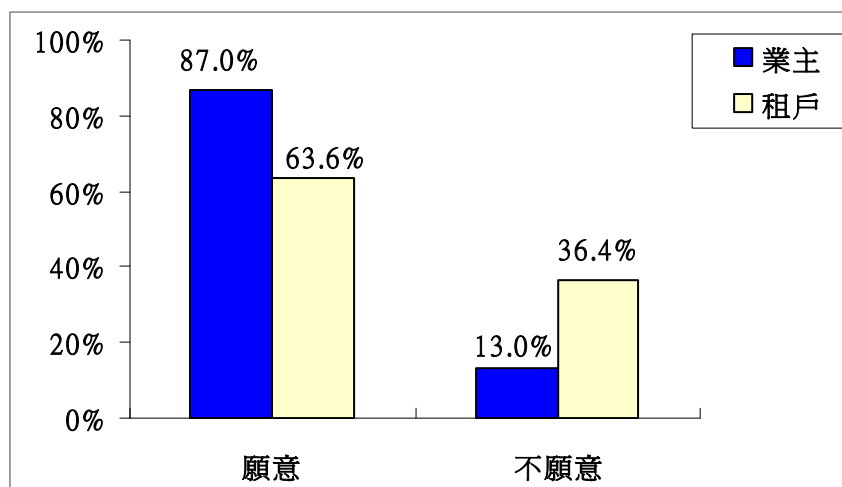


圖 6.3 媽閣街區商戶中業主與租戶的維修意願

上圖 6.3 給出媽閣街區商舖業主與租戶對樓宇的公共部分進行維修的意願，分析發現：

(1) 媽閣街區商舖無論是業主還是租戶，選擇“願意維修”的多於選擇“不願意維修”的。這與下環街區的調查結果一致。

(2) 商舖業主“願意維修”的百分比(87.0%)，高於租戶“願意維修”的百分比(63.6%)，媽閣街區的商舖業主較租戶“願意維修”。這與下環街區的調查結果一致。

(3) 商舖租戶“不願意維修”的百分比(36.4%)，高於業主“不願意維修”的百分比(13.0%)，媽閣街區的商舖租戶較業主“不願意維修”。這與下環街區的調查結果一致。

6.4 住戶和商戶願意維修的原因

在 797 個願意維修的住戶和 27 個願意維修的商戶中，願意維修的原因主要是可提升樓宇安全及樓宇壽命、可改善居住環境、可獲得資助等。該項結果如下圖 6.4 和圖 6.5 所示。這與下環街區的調查結果一致。

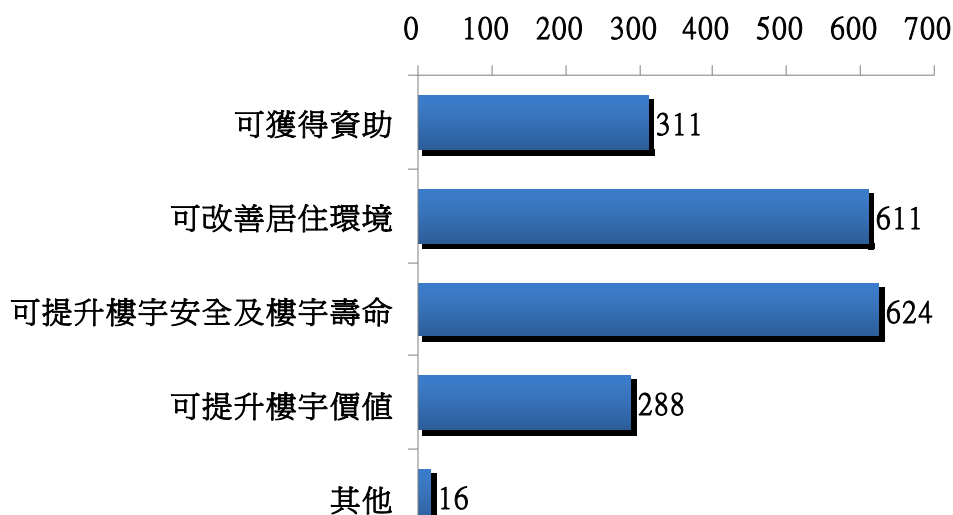


圖 6.4 媽閣街區受訪住戶願意維修的原因

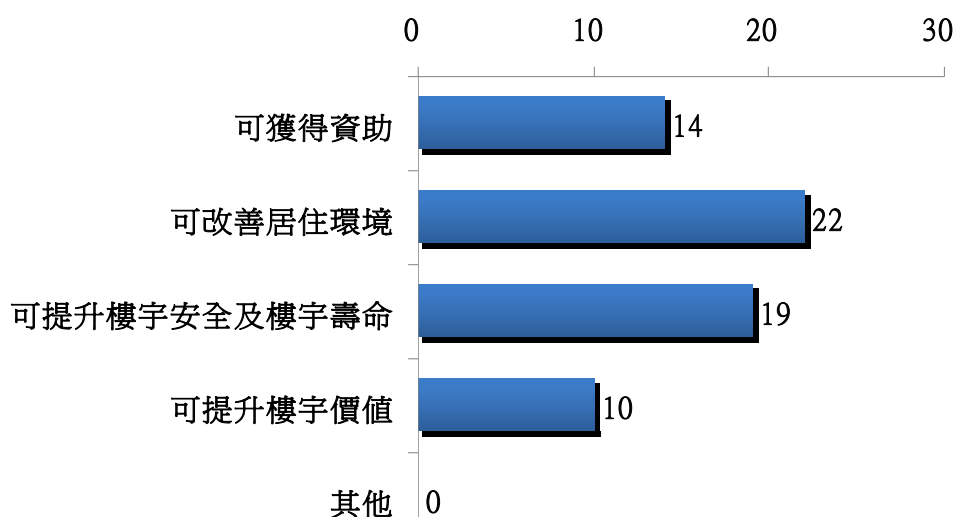


圖 6.5 媽閣街區受訪商戶願意維修的原因

6.5 住戶和商戶不願意維修的原因

在 90 個不願意維修的住戶和 7 個不願意維修的商戶中，不願意維修的原因主要是沒有責任和沒有足夠金錢等。該項結果如下圖 6.6 和圖 6.7 所示。這與下環街區的調查結果相似。

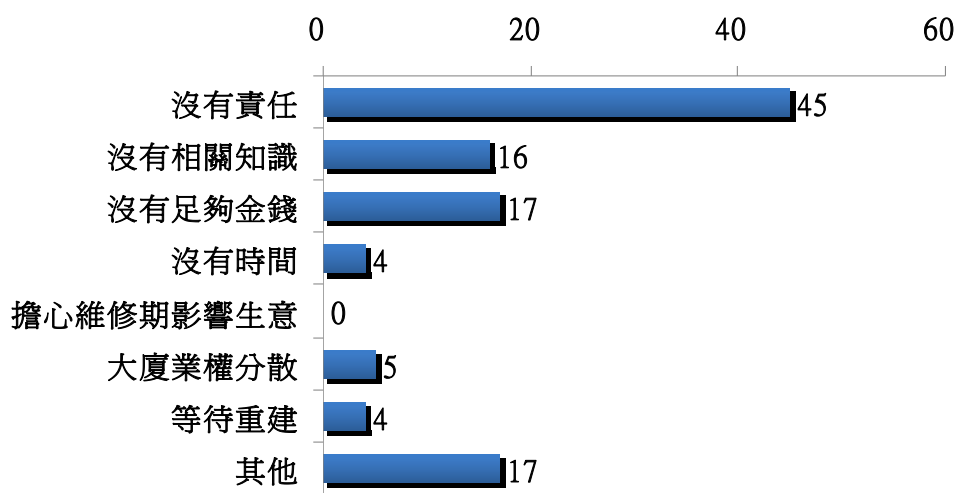


圖 6.6 媽閣街區受訪住戶不願意維修的原因

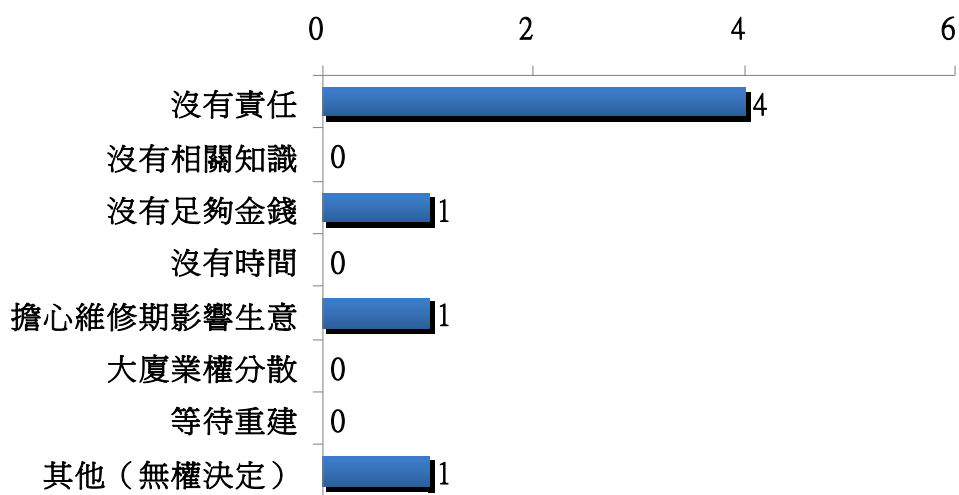


圖 6.7 媽閣街區受訪商戶不願意維修的原因

7 對樓宇公共部分的維修情況

7.1 住戶和商戶有否進行過維修

在受訪的 887 個住戶中，從來沒有對所住樓宇的公共部份進行過維修保養的，有 495 個，佔 55.8%；而曾有對所住樓宇的公共部份進行過維修保養的，有 392 個，佔 44.2%（圖 7.1）。

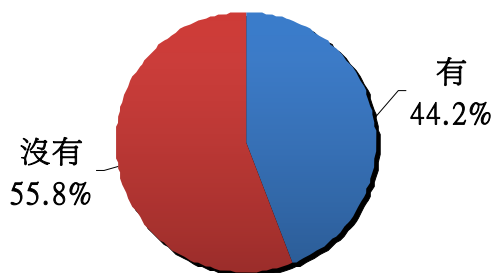


圖 7.1 媽閣街區受訪住戶有否進行過維修

在受訪的 34 個商戶中，從來沒有對所在樓宇的公共部份進行過維修保養的，有 27 個，佔 79.4%；而曾有對所在樓宇的公共部份進行過維修保養的，有 7 個，佔 20.6%（圖 7.2）。

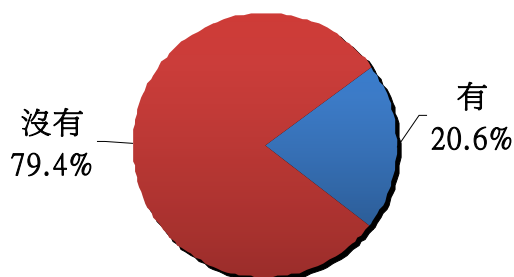


圖 7.2 媽閣街區受訪商戶有否進行過維修

(1) 分析比較發現，媽閣街區的住戶對所在樓宇的公共部份進行過維修保養的比例（44.2%），高於商戶維修保養的比例（20.6%）。

(2) 與下環街區的調查結果比較，發現媽閣街區的住戶對所在樓宇的公共部份進行過維修保養的比例（44.2%），高於下環街區的住戶對所在樓宇的公共部份進行過維修保養的比例（27.9%）。

7.2 住戶和商戶最近一次維修時間和費用

在曾經進行過維修的 392 個住戶和 7 個商戶中，大部分（超過 50%）的最近一次維修時間為最近 2 年（圖 7.3 和圖 7.4）。這可能是由於媽閣街區的樓宇較舊，需要不時維修，以及與近年澳門政府推出的多項樓宇維修資助計劃有關，與近年澳門政府對舊區重整的推動和宣傳有關。媽閣街區的這項調查結果與下環街區的調查結果一致。

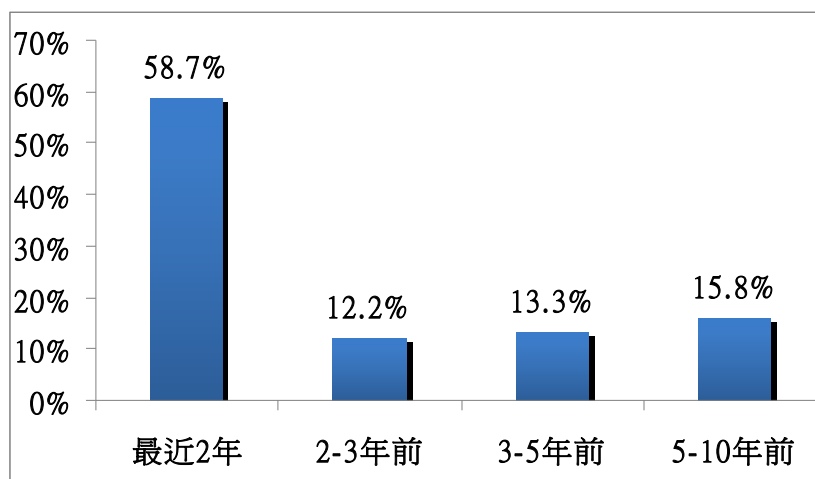


圖 7.3 媽閣街區受訪住戶的最近一次維修時間

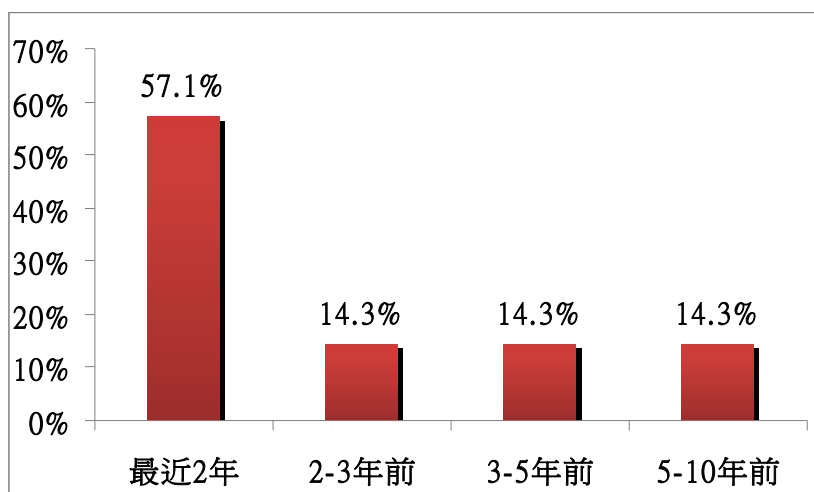


圖 7.4 媽閣街區受訪商戶的最近一次維修時間

在 392 個曾經進行過維修的住戶中，最近一次的維修費用在 1,000 澳門元及以下的佔 34.2%，1,000 澳門元以上的佔 38.5%（圖 7.5）。

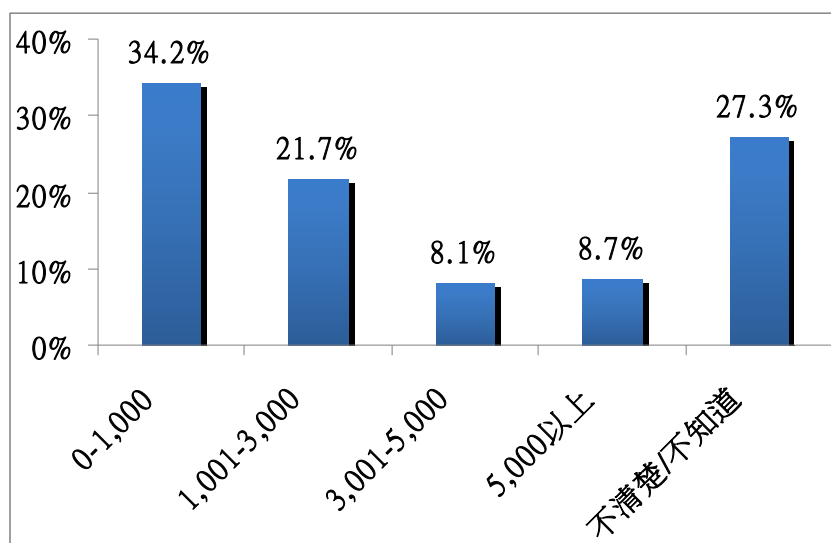


圖 7.5 媽閣街區受訪住戶的最近一次維修費用

在 7 個曾經進行過維修的商戶中，最近一次的維修費用大部分為 1,000 澳門元以上（佔 71.4%）。維修費用分佈如下圖 7.6 所示。

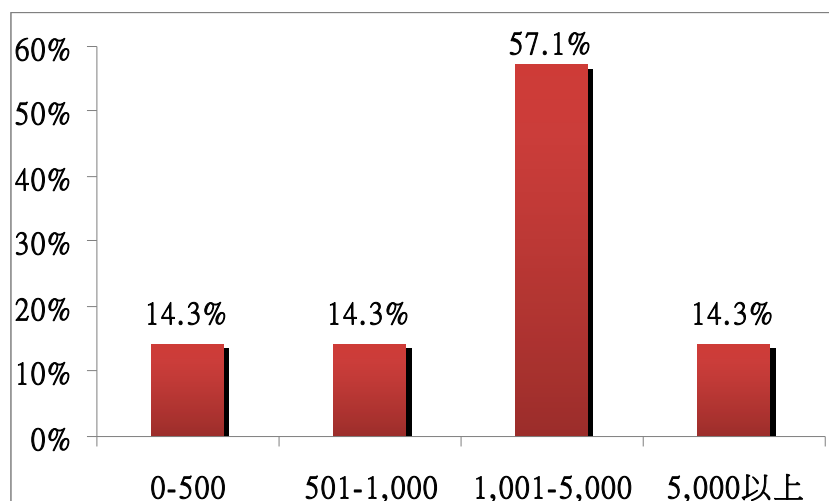


圖 7.6 媽閣街區受訪商戶的最近一次維修費用

比較住戶和商戶的最近一次維修費用，發現媽閣街區的商戶對所在樓宇的公共部份進行維修保養的費用較住戶高。這與下環街區的調查結果一致。

8 對媽閣街區的環境及文化產業的意見

8.1 住戶和商戶對交通狀況的滿意度

受訪的 887 個住戶對現時媽閣街區的交通狀況的評價，以不滿意佔最多數（39.6%），其次是滿意（28.4%）和一般（27.2%）（圖 8.1）。這與下環街區的調查結果一致。

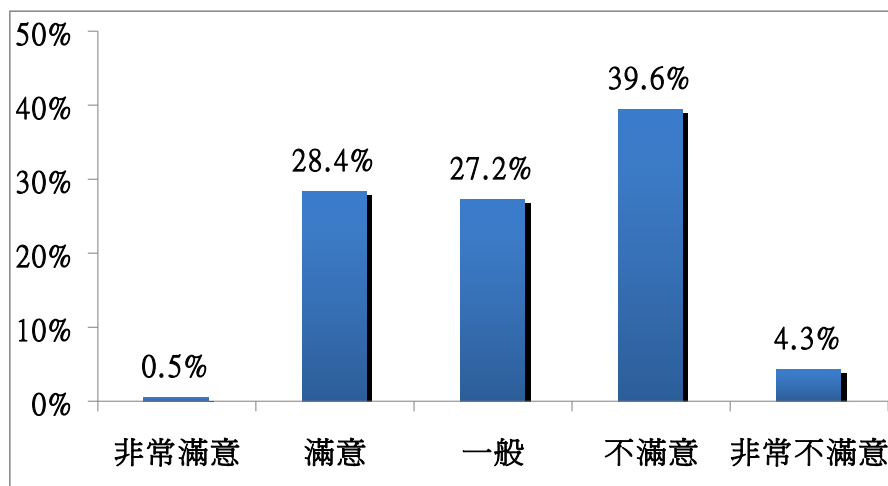


圖 8.1 媽閣街區受訪住戶對交通狀況的滿意度

受訪的 34 個商戶對現時媽閣街區的交通狀況的評價，以不滿意佔最多數（35.3%），其次是一般（26.5%）和滿意（26.5%）（圖 8.2）。這與下環街區的調查結果一致。

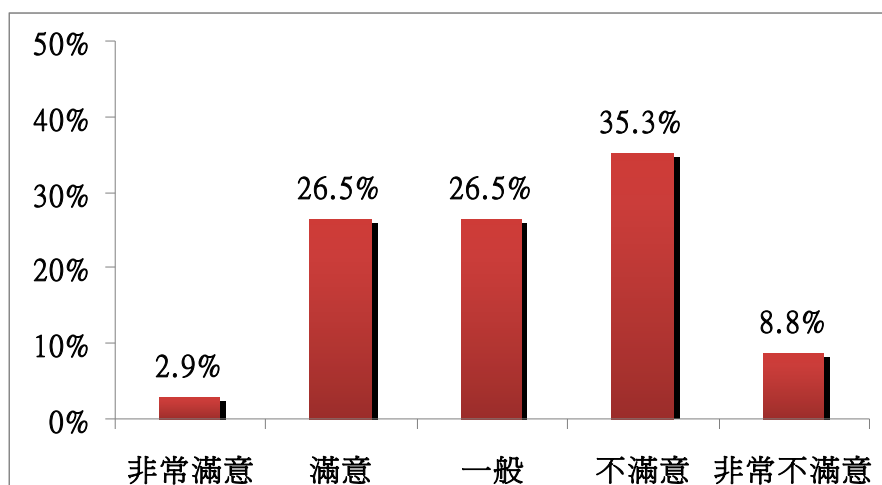


圖 8.2 媽閣街區受訪商戶對交通狀況的滿意度

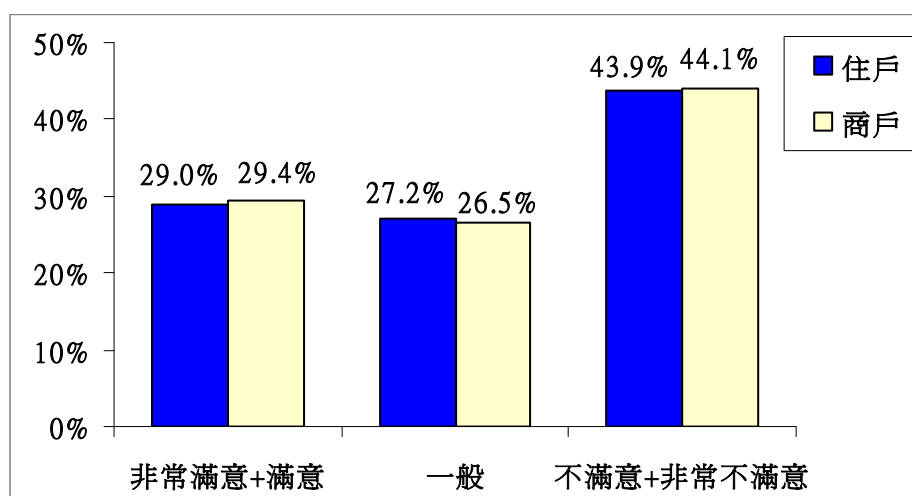


圖 8.3 媽閣街區住戶與商戶對交通狀況的滿意度

上圖 8.3 比較了住戶與商戶對現時媽閣街區的交通狀況滿意度，分析發現：

(1) 在受訪的 887 個住戶中，“不滿意和非常不滿意”現時媽閣街區的交通狀況的人數(43.9%)，多於“滿意和非常滿意”的人數(29.0%)。

(2) 而在受訪的 34 個商戶中，“不滿意和非常不滿意”的人數(44.1%)，也多於“滿意和非常滿意”的人數(29.4%)。

(3) 因此，媽閣街區無論是住戶還是商戶，“不滿意和非常不滿意”現時所住街區的交通狀況的，多於“滿意和非常滿意”的。這與下環街區的調查結果一致。

(4) 與下環街區的調查結果比較發現，下環街區的商戶對下環街區的交通狀況滿意度，低於住戶；而媽閣街區的住戶與商戶對現時媽閣街區的交通狀況的滿意度沒有顯著差異(P 值均大於 0.1)。

8.2 住戶中業主*與非業主**對交通狀況的滿意度

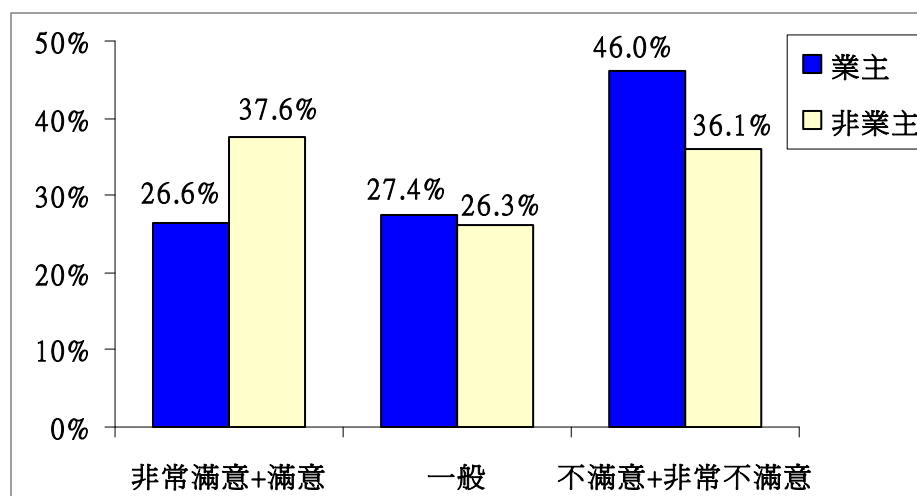


圖 8.4 媽閣街區住戶中業主與非業主對交通狀況的滿意度

上圖 8.4 給出媽閣街區住宅單位的業主與非業主對現時所住街區的交通狀況滿意度，分析發現：

(1) 在受訪的住宅單位業主共 693 人中，“不滿意和非常不滿意”現時媽閣街區的交通狀況的人數(46.0%)，多於“滿意和非常滿意”的人數(26.6%)。

(2) 而在住宅單位非業主共 194 人中，“不滿意和非常不滿意”的人數 (36.1%) 與“滿意和非常滿意”的人數 (37.6%) 相近。

(3) 卡方檢驗顯示，媽閣街區住宅單位業主對現時所住街區的交通狀況滿意度 (26.6%)，顯著低於非業主 (37.6%，P 值=0.01)。

(4) 媽閣街區住宅單位業主對現時所住街區的交通狀況的不滿 (46.0%)，顯著高於非業主 (36.1%，P 值=0.06)。

(5) 與下環街區的調查結果比較發現，兩個街區的住宅單位的業主對所住街區的交通狀況的滿意度，均顯著低於非業主；而對所住街區的交通狀況的不滿，均顯著高於非業主。

* 此處的業主為合法業主，不包括天台屋業主。

** 此處的非業主包括所有租客、借住客和天台屋業主。

8.3 住戶和商戶對環保及綠化工作的滿意度

受訪的 887 個住戶對現時媽閣街區的環保及綠化工作的評價，以滿意佔最多數（42.2%），其次是一般（30.8%）和不滿意（24.8%）（圖 8.5）。

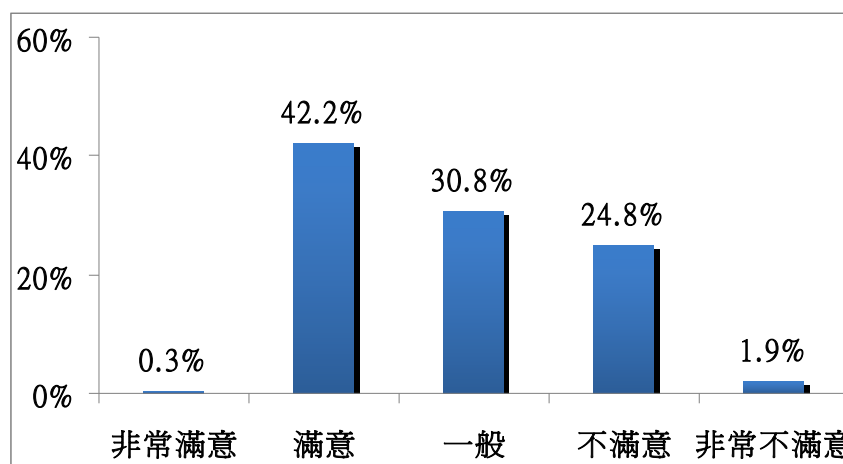


圖 8.5 媽閣街區受訪住戶對環保及綠化工作的滿意度

受訪的 34 個商戶對現時媽閣街區的環保及綠化工作的評價，也以滿意佔最多數（50.0%），其次是一般（23.5%）和不滿意（23.5%），（圖 8.6）。

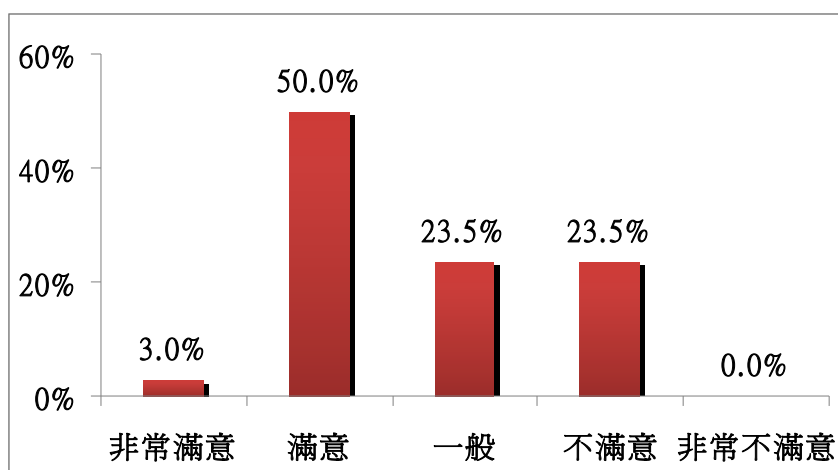


圖 8.6 媽閣街區受訪商戶對環保及綠化工作的滿意度

因此，媽閣街區無論是住戶還是商戶，“滿意和非常滿意”現時媽閣街區的環保及綠化工作的，多於“不滿意和非常不滿意”的。這一結果剛好與下環街區相反。下環街區無論是住戶還是商戶，“不滿意和非常不滿意”下環街區的環保及綠化工作的，多於“滿意和非常滿意”的。

8.4 住戶和商戶對公共設施的滿意度

受訪的 887 個住戶對現時媽閣街區的公共設施的評價，“滿意和非常滿意”的人數 (38.2%) 與“不滿意和非常不滿意”的人數 (35.6%) 相近 (圖 8.7)。

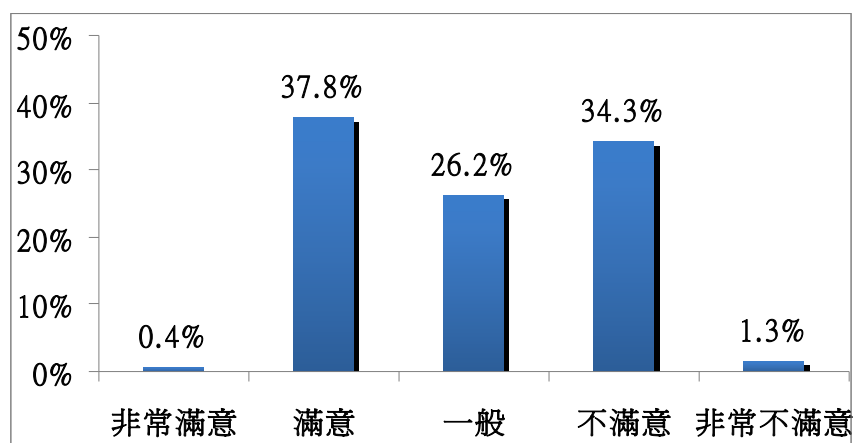


圖 8.7 媽閣街區受訪住戶對公共設施的滿意度

受訪的 34 個商戶對現時媽閣街區的公共設施的評價，“滿意和非常滿意”的人數 (41.1%) 與“不滿意和非常不滿意”的人數 (41.1%) 相等 (圖 8.8)。

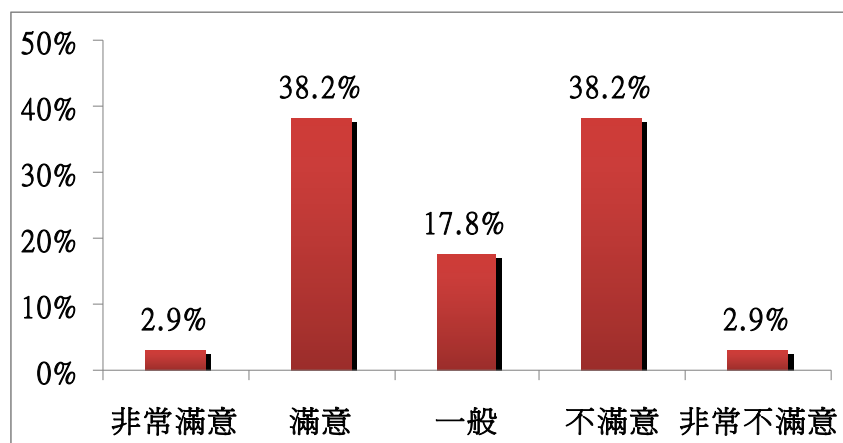


圖 8.8 媽閣街區受訪商戶對公共設施的滿意度

因此，媽閣街區無論是住戶還是商戶，“滿意和非常滿意”現時媽閣街區的公共設施的，與“不滿意和非常不滿意”的相近。這一結果與下環街區的不同。下環街區無論是住戶還是商戶，“不滿意和非常不滿意”下環街區的公共設施的，多於“滿意和非常滿意”的。

8.5 住戶中業主*與非業主**對公共設施的滿意度

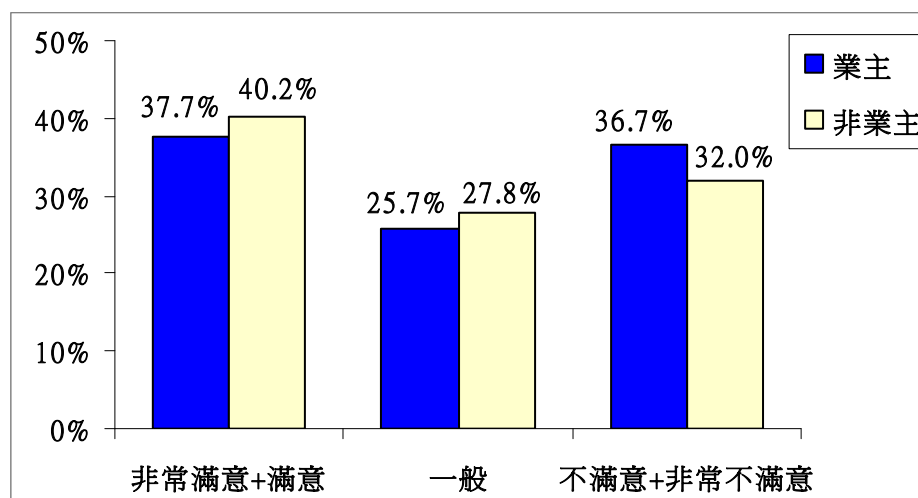


圖 8.9 媽閣街區住戶中業主與非業主對公共設施的滿意度

上圖 8.9 給出媽閣街區住宅單位的業主與非業主對現時所住街區的公共設施滿意度，分析發現：

(1) 媽閣街區的調查結果與下環街區的調查結果有不同。媽閣街區無論是住宅單位業主還是非業主，“滿意和非常滿意”現時媽閣街區的公共設施的，與“不滿意和非常不滿意”的相近；而下環街區無論是住宅單位業主還是非業主，“不滿意和非常不滿意”下環街區的公共設施的，多於“滿意和非常滿意”的。

(2) 卡方檢驗顯示，媽閣街區的住宅單位業主和非業主對媽閣街區的公共設施的滿意度（非常滿意+滿意）或不滿意度（不滿意+非常不滿意），沒有顯著差異。這一結果與下環街區不同，下環街區的住宅單位業主對下環街區的公共設施滿意度低於非業主，而對下環街區的公共設施的不滿高於非業主。

* 此處的業主為合法業主，不包括天台屋業主。

** 此處的非業主包括所有租客、借住客和天台屋業主。

8.6 住戶和商戶認為需要改善的公共設施

本項目組進一步調查了受訪住戶和商戶認為需要改善的公共設施。住戶中，選擇公共停車位的最多，佔總受訪住戶 887 的 72.9%；其次是公共衛生設施（佔 52.9%）、綠化休憩設施（佔 49.9%）等。上述結果如圖 8.10 所示。

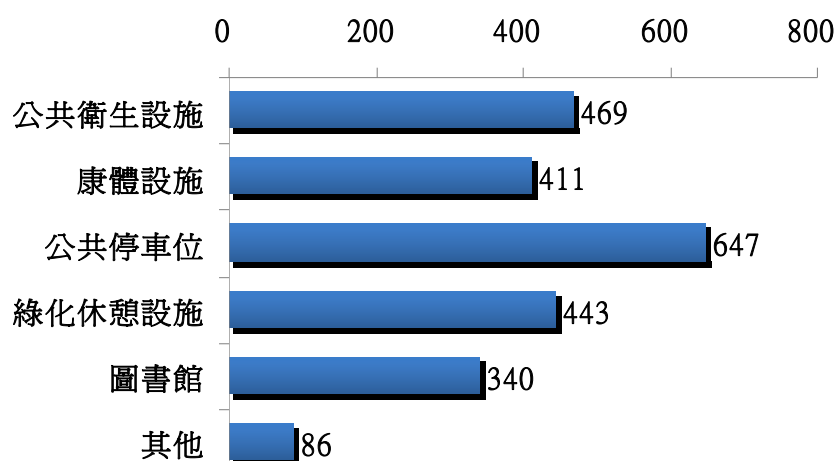


圖 8.10 媽閣街區受訪住戶認為需要改善的公共設施

受訪商戶中，選擇公共停車位的最多，佔總受訪商戶 34 的 70.6%；其次是公共衛生設施（佔 55.9%）、綠化休憩設施（佔 44.1%）等。上述結果如圖 8.11 所示。

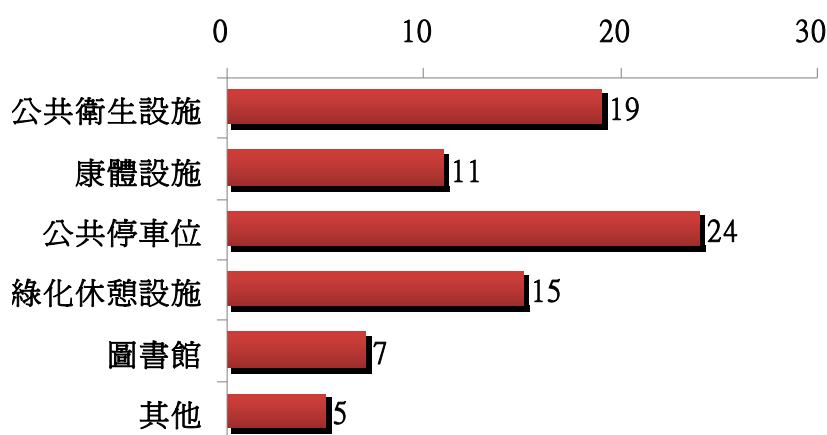


圖 8.11 媽閣街區受訪商戶認為需要改善的公共設施

分析發現，媽閣街區住戶和商戶對題設的所有公共設施都有相當的需求，尤其是公共停車位、公共衛生設施和綠化休憩設施。這與下環街區的調查結果一致。

8.7 住戶和商戶對媽閣街區文化產業的了解

在受訪的 887 個住戶和 34 個商戶中，約 30% - 40% 認為媽閣街區有特色店鋪，特色店鋪包括中式糕餅店、粥面店、葡式美食店等。在受訪住戶和商戶中，約 55% 認為媽閣街區沒有特色店鋪（圖 8.12 和圖 8.13）。

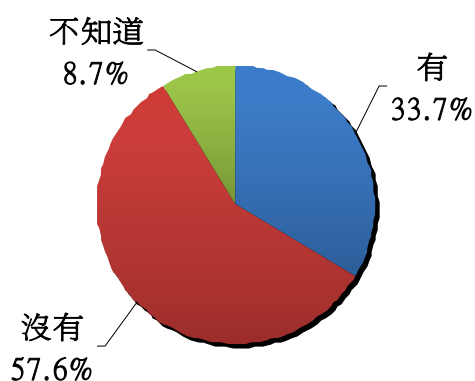


圖 8.12 受訪住戶認為媽閣街區有沒有特色的店鋪

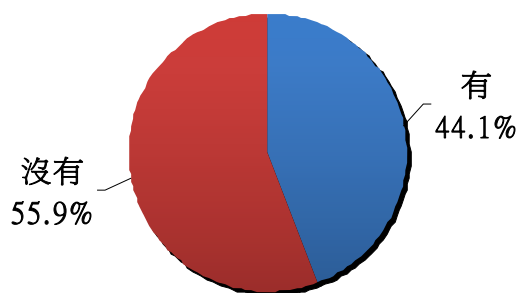


圖 8.13 受訪商戶認為媽閣街區有沒有特色的店鋪

在受訪的 887 個住戶和 34 個商戶中，約 90% 認為媽閣街區有特色或歷史建築物，特色或歷史建築物包括媽閣廟、亞婆井、鄭家大屋、海事博物館、港務局、水師廠等。在受訪的住戶和商戶中，只有約 5% 認為媽閣街區沒有特色或歷史建築物（圖 8.14 和圖 8.15）。

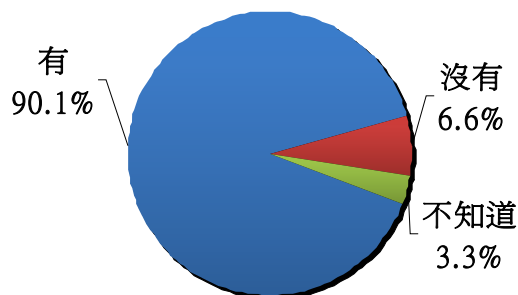


圖 8.14 受訪住戶認為媽閣街區有沒有特色或歷史建築物

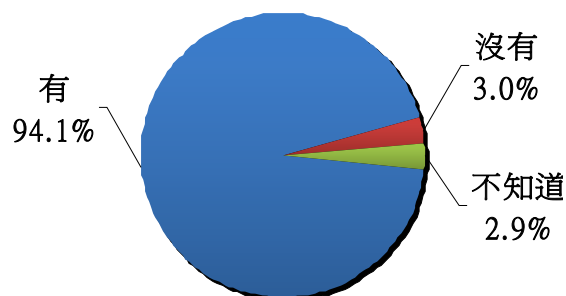


圖 8.15 受訪商戶認為媽閣街區有沒有特色或歷史建築物

9 總結與建議

9.1 住戶及住宅單位的基本資料

1. 在媽閣街區 1,222 個住宅單位中，共成功訪問了 927 個住宅單位，成功率達 76%。
2. 在成功訪問的 927 個住宅單位中，約 98% 的單位是一個單位一伙住戶，而在 887 個受訪住戶中，78% 為業主，媽閣街區的調查結果與下環街區的調查結果相似，受訪住宅單位都是以自住的業主為主，租住或分租的情形不多。
3. 受訪住宅單位業主自置物業 16 年及以上的佔 43%，20 年以上的佔 33%，可見媽閣街區以老街坊為主。不過，媽閣街區的老街坊少於下環街區的老街坊，從自置物業 16 年及以上的比例來看，媽閣街區為 43%，低於下環街區的 62%。
4. 媽閣街區受訪者的受教育程度，總體上高於下環街區的受訪者，從高中及以上程度的比例來看，媽閣街區為 49%，高於下環街區的 35%。
5. 在受訪者中，11% 為家庭主婦，5% 處於無業或待業狀態，16% 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達 26%；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%。與下環街區相似，在對媽閣街區進行舊區重整時，政府需要因應不同社群的需要，提供不同的社區支援。
6. 媽閣街區住宅單位的租金主要集中在 2,001-3,000 澳門元，與下環街區相若。不過，媽閣街區住宅單位的租金，整體上稍高於下環街區，從月租金在 3,000 澳門元以上的比例來看，媽閣街區為 35%，而下環街區為 16%。
7. 受訪住戶的住宅單位，絕大部份(約 99%)都沒有改變用途。僭建物方面，約 50% 的住宅單位有冷氣機支架，43% 有簷篷，32% 有外牆鐵籠，24% 有花架。媽閣街區住宅單位的外牆鐵籠僭建情形，優於下環街區，不過，整體來說，媽閣街區住宅單位的僭建物情況

仍然嚴重。與下環街區相似，在對媽閣街區進行舊區重整時，政府需要考慮如何妥善地處理住宅單位的僭建物情況。

9.2 商戶及商舖的基本資料

1. 媽閣街區的商舖單位相對較少（媽閣街區為 101 個，下環街區為 237 個）；且媽閣街區的商舖空置率（38%）高於下環街區的商舖空置率（13%），這也導致本次媽閣街區商舖單位調查的成功率（55%）低於下環街區商舖單位調查的成功率（75%）。
2. 在成功訪問的 56 個商舖單位中，全部都是一個商舖一個商戶。
3. 在 34 個受訪商戶中，約 68% 為商舖的業主，另 32% 為租戶，媽閣街區的商舖以自置的業主為主，而租戶的比重（32%）低於下環街區商舖租戶的比重（50%）。
4. 媽閣街區的老商戶（自置物業 10 年以上）的比例為 48%，小於下環街區的老商戶的比例 71%。媽閣街區的長期租戶（租用商舖 10 年以上）的比例為 9%，小於下環街區的長期租戶的比例 23%。
5. 在 34 個受訪商戶中，經營 10 年以上的約佔 44%，經營 20 年以上的約佔 21%，與下環街區的調查結果相似，媽閣街區的商戶以中長期經營為主。
6. 媽閣街區的商戶所屬行業主要集中在批發零售業和建築裝修業，而下環街區的商戶所屬行業則主要集中在批發零售業和餐飲業。此外，下環街區商戶所屬行業的分佈較媽閣街區廣泛，這可能是由於下環街區的商舖單位多於媽閣街區，並且媽閣街區的商舖空置率（38%）高於下環街區的商舖空置率（13%）。
7. 媽閣街區的商舖建築面積在 1,000 平方呎以上的比例（41%），高於下環街區的商舖建築面積在 1,000 平方呎以上的比例（25%）。
8. 媽閣街區受訪商戶沒有僱用人和僱用 1-5 人的約佔 79%，超過 60% 的商戶的月平均營業額低於 50,000 澳門元，反映媽閣街區的商戶以中小企業為主，這一調查結果與下環街區的調查結果相似。

9. 受訪的 56 個商舖單位中，79% 為純粹商舖，9% 為上居下舖，12% 改為貨倉。從受訪商舖的性質來看，媽閣街區的調查結果與下環街區的調查結果相似。
10. 僭建物方面，23% 的商舖單位有冷氣機支架，21% 有簷篷，5% 有外牆鐵籠。與下環街區相似，媽閣街區受訪商舖單位的僭建物情況較嚴重，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。

9.3 住戶和商戶的社區重整意向

1. 總體來看，媽閣街區的受訪住戶和商戶對舊區重整四種模式的知悉度，均較下環街區有所上升；對四種模式都不知悉的比例(21%-23%)，低於下環街區的比例(30%-39%)；亦即知悉四種模式的的比例(77%-79%)，高於下環街區的比例(61%-70%)。這可能與特區政府近年對舊區重整的積極推動和宣傳有關。特區政府街道美化的方向是以世遺歷史城區為核心，然後擴展至舊城區，進而輻射至其他社區。而媽閣街區正處於核心區，隨著政府在過去三年於該區的街道美化工作的開展，居民對舊區重整的認知相應提高，對社區的環保綠化工作和公共設施的滿意度也相應提高。
2. 在認為適合媽閣街區的舊區重整模式方面：
 - (1) 媽閣街區受訪者不論是住戶還是商戶，不論是住宅單位業主還是非業主，選擇“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式的的比例(約 60%-70%)，高於下環街區的比例(約 25%-50%)；尤其是選擇“保存維護”的比例(約 60%)，高於下環街區的比例(約 25%)；而選擇“重建發展”這一模式的的比例(約 35%)，低於下環街區的比例(約 50%)。
 - (2) 從商舖業主方面來看，媽閣街區和下環街區的調查結果一致，選擇“重建發展”這一模式的的比例都只有約 39%，即兩個街區的商舖業主均認為“重建發展”較“整建修復”“不適合”各自街區的舊區重整。

(3) 從商舖租戶方面來看，發現媽閣街區的商舖租戶選擇“重建發展”的比例(18%)，遠低於下環街區的比例(53%)，即媽閣街區的商舖租戶比下環街區的商舖租戶更為不願意“重建發展”。

(4) 因此，在對媽閣街區進行舊區重整時，建議政府綜合考慮“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式。

9.4 住戶和商戶對樓宇公共部分的維修

1. 在對樓宇的公共部分進行維修的意願方面：

(1) 媽閣街區受訪者不論是住戶還是商戶，不論是住宅單位業主還是非業主，不論是商舖業主還是租戶，選擇“願意維修”的(79%-90%)，遠多於選擇“不願意維修”的(10%-21%)。這與下環街區的調查結果一致。

(2) 媽閣街區住戶中有 10%“不願意維修”，而商戶中有 21%“不願意維修”，比較而言，商戶較住戶“不願意維修”。這與下環街區的調查結果一致。

(3) 媽閣街區住戶中，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”。這與下環街區的調查結果一致。

(4) 媽閣街區商舖業主較租戶“願意維修”，商舖租戶較業主“不願意維修”。這與下環街區的調查結果一致。

(5) 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”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，主要是可提升樓宇安全及樓宇壽命、可改善居住環境、可獲得資助等。這與下環街區的調查結果一致。

3. 住戶和商戶不願意維修的原因，主要是沒有責任和沒有足夠金錢等。這與下環街區的調查結果一致。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。

4. 媽閣街區的住戶對所在樓宇的公共部份進行過維修保養的比例(44%)，高於下環街區的住戶對所在樓宇的公共部份進行過維修保養的比例(28%)。

9.5 住戶和商戶對街區環境及文化產業的意見

1. 交通狀況 - 媽閣街區無論是住戶還是商戶，“不滿意和非常不滿意”現時媽閣街區的交通狀況的(約 44%)，多於“滿意和非常滿意”的(約 29%); 而住宅單位的業主對媽閣街區的交通狀況的不滿(46%)，顯著高於非業主(36%)。這與下環街區的調查結果一致。
2. 環保及綠化工作 - 媽閣街區無論是住戶還是商戶，“滿意和非常滿意”現時媽閣街區的環保及綠化工作的(約 45%)，多於“不滿意和非常不滿意”的(約 25%)。這一結果剛好與下環街區相反，即媽閣街區受訪者對媽閣街區的環保及綠化工作的滿意度，高於下環街區受訪者對下環街區的環保及綠化工作的滿意度。
3. 公共設施 - 媽閣街區無論是住戶還是商戶，“滿意和非常滿意”現時媽閣街區的公共設施的(約 40%)，與“不滿意和非常不滿意”的(約 38%)相近。這一結果與下環街區的不同，反映了媽閣街區受訪者對媽閣街區的公共設施基本滿意，其滿意度(約 40%)高於下環街區受訪者對下環街區的公共設施的滿意度(約 23%)。
4. 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，尤其是公共停車位、公共衛生設施和綠化休憩設施。這與下環街區的調查結果一致。因此，本項目組建議政府加緊改善社區公共設施，尤其是公共停車位、公共衛生設施和綠化休憩設施。
5. 受訪住戶和商戶中，約 90%認為媽閣街區有特色或歷史建築物，包括媽閣廟、亞婆井、鄭家大屋、海事博物館、港務局、水師廠等。因此，在舊區重整時，要注意保護這些特色或歷史建築物，保護媽閣街區的特有風貌。

9.6 總結與建議

透過這次對媽閣街區居民的調查，我們了解到：

(1) 媽閣街區與下環街區類似，是一個以老街坊、老商戶為主的社區。

(2) 媽閣街區居民對舊區重整四種模式的知悉度，均較下環街區有所上升，這可能與特區政府近年對舊區重整的積極推動和宣傳有關。特區政府街道美化的方向是以世遺歷史城區為核心，然後擴展至舊城區，進而輻射至其他社區。而媽閣街區正處於核心區，隨著政府在過去三年於該區的街道美化工作的開展，居民對舊區重整的認知相應提高，對社區的環保綠化工作和公共設施的滿意度也相應提高。

(3) 下環街區的受訪者認為“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；而媽閣街區的受訪者相對下環街區的受訪者而言，較多選擇“整建修復”、“保存維護”、“街道美化”這三個模式，尤其較多選擇“保存維護”，而較少選擇“重建發展”這一模式；這反映了媽閣街區的受訪者認為“重建發展”並不適合媽閣街區的舊區重整。

(4) 媽閣街區居民對社區的環保綠化工作和公共設施的滿意度較高，反映了媽閣街區居民認同目前的社區環境，加上該區位處於世遺歷史城區，居民對大建大拆的重建發展模式的意欲降低，因而媽閣街區居民並不傾向於“重建發展”這一模式。

(5) 與下環街區類似，媽閣街區超過七成的居民願意對樓宇的公共部分進行維修。

基於以上幾個因素，建議政府在對媽閣街區進行舊區重整時，以保存維護、整建修復、街道美化為主，而不需重建發展、大拆大建，從而保存媽閣街區的社區文理和社區特色。這與本項目組對下環街區舊區重整模式的建議一致。此外，建議以媽閣街區作為示範，通過該區的舊區重整工作，總結吸取經驗，將舊區重整工作擴展至其他舊城區。並建議特區政府根據各街區的具體條件和自身特點，採用不同的街道美化工作，配合街區的公共設施、交通安排等，從而達到優化社區環境、增加社區魅力、提升社區活力、促進經濟發展的目的。