

# 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.....	26
4.1.3.2 需要的補償方法.....	28
4.1.3.3 補償需要的考慮的因素.....	29
4.1.3.4 最願意接受的臨時安置方式.....	30
4.1.3.5 對祐漢公共設施的期望.....	32
4.1.3.6 需要的援助.....	34
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.....	35
4.1.4.1.2 業主與非業主社區重整意向分析.....	38
4.1.4.2 年齡不同的受訪者分析.....	41
4.1.4.3 家庭總收入不同的受訪者分析.....	43
4.2 商戶部分.....	45
4.2.1 被調查者的基本情況.....	47
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.....	48
4.2.2.2 被調查自置工商業單位的擁有年期.....	49
4.2.2.3 被調查租用工商業單位的租用年期.....	50
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.....	51
4.2.3.2 被調查商戶從事之行業.....	52
4.2.3.3 被調查受訪商戶經營年期.....	53
4.2.3.4 被調查商戶僱用人數.....	54

4.2.3.5 被調查商戶的月營業額 .....	56
4.2.3.6 被調查商戶的實用面積 .....	57
4.2.3.7 被調查商戶中的租戶租金情況 .....	58
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 .....	59
4.2.4.2 補償需要的考慮的因素 .....	61
4.2.4.3 最希望的重建後商舖模式 .....	62
4.2.4.4 最希望的重建後社區定位 .....	63
4.2.4.5 需要的援助 .....	64
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

旧区重整将是确保澳门未来迈向可持续发展的一项新考验。为使制订的政策及采取的措施能更好地符合本澳实际情况的需要，特区政府在 2005 年 11 月成立的旧区重整咨询委员会，就旧区重整的各项问题提供意见及建议。

为着了解佑汉新村居民的生活现状、及对重建的期望和需求，收集基本数据，掌握相关数据，供政府日后制定《旧区重整法律制度》草案及相关政策作参考。澳门旧区重整咨询委员会(以下简称“委托方”)委托本项目组对佑汉新村，包括康泰楼、兴隆楼、吉祥楼、牡丹楼、万寿楼、胜意楼及顺利楼等在内的七个楼群的住户和商户的现状进行了调查研究。

本次研究的内容包括：人口特征、住宅数据、商铺数据、对重建的期望。在中标之后，我们根据委托方提供的资料、调查学的理论和过去多年的调查经验，我们精心设计了住户和商户两份问卷。设计问卷后，为测试问卷的长度、问题的科学性等，我们对 20-30 户住户和商户进行了试调查。然后根据与委托方的不断沟通和试调查的结果，修改了问卷，并与委托方共同确定正式调查问卷。

为保证调查能在规定的时间完成，我们动员共 60 名有经验的调

查员和学生参与问卷调查工作。完成问卷调查后，我们对问卷进行了统计分析，并在有关分析的基础上，形成报告如下。

## 二、摘要

在 2007 年 8 月 13 日至 9 月 23 日,我们成功访问了佑汉新村中的 1,603 个住宅单位,成功的住户问卷总为 1,828 份。同时,我们获得有效的商户问卷总数为 214 份,当中包括 237 个工商业单位。调研的主要结果如下:

1. 被调查的住户当中,71%为澳门居民,27%为外地雇员身份。
2. 被调查的住户中居澳年期五年以上的占 64%,五年以下的占 36%,一年以内的占 13%,显示被调查者大多数居住时间比较长。
3. 被调查住户中,以 35-54 岁的中青年所占的比重最大(46.8%),34 岁及以下的青少年占了 27.5%,55 岁及以上的中老年占了 25.8%,可见被调查者的中老年化的程度较高。
4. 被调查的对象中,初中及以下文化程度的人数占 78%,高中程度占 18%,大专及大专以上者仅占 4%,当中高中程度的低于全澳平均的 21.2%,大专或以上程度更远低于全澳平均的 11.2%,显示被调查者的文化程度偏低。
5. 被调查的住户中,没收入的占了 17.5%,依靠社会保障基金作为收入来源的占 5.7%;而有收入被调查者中,以工资收入较低的阶层为主,包括清洁工人和大厦看更等。同时,没有职业的家庭主妇、

退休人员也不少。

6. 被调查的住户中，不能正常生活需要照顾的人士占了 5.8%，可见被访住户中有残障人口的比重不少，如再考虑被访住户中外地雇员比重不少的因素，该残障人口比重可能会仍得较高。由第 5 和 6 点可见，被访者中存在相当多的弱势群体。

7. 被调查的住户月收入偏低。澳门 2007 年个人工资中位数已达 7,708 澳门元。而被调查的住户 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. 被调查住宅住户中，业主住户占了 41.2%，租户占了 55.4%。

9. 被调查住宅租户中，47.6% 为外地雇员，分租房间和租用床位的比例分别高达 30.1% 和 21.7%，反映租户的流动性较强。

10. 被调查的业主住户拥有住宅业权的时间一般都比较长，拥有单位 16 年以上的占了 57.9%；而租户的租赁期一般较短，租用单位 5 年以下的占了 85.7% (当中 1 年以内占 40.5%)，且他们月租金一般较低，2,000 元以下占了 87.2% (当中 1,000 元以下的占 41.8%)。

11. 被调查的住户中，58.2% 受访者最希望该区重整。不过，也有 23.6% 对是否重整没有既定的立场。同时需要指出的是，业主选择重建发展的 31.1%，高于非业主的 27.1%。而业主选择保持现状的的

2.7%，低于非业主的 6.9%。

12. 表示愿意接受 “选择补付差价换取住宅单位” 的受访者占 48%，而 19.6%的住户较为坚持 “以楼换楼” 的方式。

13. 在考虑补偿因素方面，以选择题设所有选项(即同时选择物业价值、搬迁费、安置费)的占最大比重。

14. 70.4%的受访者最希望能有 “提供临时居所” 的临时安置方式。

15. 被调查的住户对重整后的公共设施有相当的需求，尤其是 “绿地” 、 “康乐设施” 和 “公园” 等。

16. 在是否需要援助和需要援助的类别方面，有三分之一的受访者表示不需要援助；而在需要援助类别方面，对 “搬迁协助” 和 “社工” 的需求较多。

17. 我们发现住宅单位改变用途的问题较为突出。根据政府物业登记数字，佑汉新村的七个楼群应有工商业单位为 128 个。但调查发现 176 个住宅单位被改变为工商业用途，即实际上该七个楼群的工商业单位为 304 个，当中地下工商业单位 234 个，非地下的工商业单位 70 个。

18. 被调查的商户人员中，澳门居民占了 98.6%，当中职位是经营者，以及同时是所有者和经营者的分别占了 38.32%和 35.05%。

19. 被调查的商户所经营的工商业单位中，56.5%为自置，43.0%为租用，租户的比重不少。

20. 被调查的商户所经营的自置工商业单位中，拥有年期较长，当中拥有16年以上的占了61.2%。租用工商业单位的租用年期相对稍短，当中租用5年以下的占了60.8%。

21. 被调查的大部分商户都是在一个工商业单位内进行经营，在超过一个工商单位内经营的不多。

22. 被调查的商户所从事的行业以批发零售、餐饮、医疗卫生及社会福利和不动产中介等与该区居民日常生活息息相关的行业。

23. 84.5%的被调查的商户没有雇用职员或雇用5个以下职员。

24. 虽然被调查商户以微型商户为主，但它们的营业额却不低。

25. 被调查的商户的实用面积一般不大。租用商户所付的租金相对来说也不高。

26. 56.5%的被调查的商户受访者最希望该区重整。

27. “物业价值”、“营业损失”以及“搬迁费”等都是被调查的商户认为需要考虑的因素，当中需要注意的是：是否在政府登记的工商单位经营的商户受访者所考虑的侧重点是有所不同的。

28. 57.9%的被调查的商户最希望保持和目前情一样的“街铺”模式。

29. 67.3%的被调查的商户希望 “多住宅，少商铺” 模式，尤其受访者是业主的商户。

30. 被调查的商户较需要的援助是社工和搬迁协作等。

31. 我们根据不同情况，如是否业主；是否在政府登记的工商单位的商户；地下和非地下的商户等进行了交叉分析。

### 三、调研方法

在 2007 年 8 月 13 日至 9 月 23 日，本项目组一共组织了 60 位学生和有经验的调查员对佑汉新村的七个楼群居民现状进行了调查。在上述调查期间，调查人员每两人一组从早上 9 时到晚上 11 时，分不同时段上门进行调查。为了保证调查的成功率，调查人员如果第一次入户调查没有成功，则改换时间再进行另一次或更多次调查。实际上，部分住户和商户的调查次数已达七次。按原计划，本项目的问卷调查工作应该在 9 月 10 日完成，而为了提高调查的成功率，又在 9 月 10 日完成之后又组织了队伍对未成功的问卷的住户和商户进行了第二阶段调查。

为了防止可能的作假行为，保证调查数据的可靠性，我们还组织人员专门向学生对已完成了的调查进行抽查核实。抽查没有发现任何可疑行为。

收集所有问卷后，各项数据主要以 SPSS 软件进行处理，并由 MsExcel 软件辅以补充，主要取得问卷各单选题的统计频数、百分比、饼图，取得各多选题的选项组合频数和百分比等。

## 四、调查结果

根据本次调查的大类，以下的报告分为住户和商户两个部分：

### 4.1 住户部分

根据政府物业登记数字，所调查佑汉新村的七个楼群<sup>1</sup>，共有 2,557 个住宅和工商业单位，其中住宅单位 2,429 个。然而，调查人员发现上述 2,429 个住宅单位中，有 176 个被改变为工商业用途。即实际上，该七个楼群的住宅单位为 2,253 个。

在上述访问期内，共成功访问了 1,603 个住宅单位，成功的住户问卷总为 1,828 份<sup>2</sup>。住户问卷调查的具体情况如下：

1. 如以实际数为基数，完成问卷调查的住户单位为 1,603 个(占总数的 71.15%，如果不计算空置单位<sup>3</sup>，则占总数的 80.27%)，而空置的住户单位为 256 个(占总数的 11.36%)，未能接触的住户单位为 358 个(占总数的 15.89%)，拒做的住户单位为 36 个(占总数的 1.60%)。

2. 如以政府登记为基数，完成问卷调查的住户单位为 1,732 个(占

---

<sup>1</sup> 根据委托方要求，楼群中的顺利楼不包括当中政府公共房屋部分。

<sup>2</sup> 根据委托方的要求，住户问卷是以家庭住户为单位，即一个住宅单位有多少家庭住户，就要求访问多少户，故成功的住户问卷数超过住宅单位数。

<sup>3</sup> “空置单位”定义是邻居告知或放在门上问卷经一个月均没有人认领等，但不排除部分“未能接触”的单位为“空置单位”。下同。

总数的 71.31%，如果不计算空置单位，则占总数的 80.04%，而空置的住户单位为 265 个(占总数的 10.91%)，未能接触的住户单位为 385 个(占总数的 15.85%)，拒做的住户单位为 47 个(占总数的 1.93%)。

依据住户问卷的内容，以下将分几部份作出分析及汇报，分别是：

- 1) 被调查住户的基本情况；
- 2) 被调查住户的住宅单位数据；
- 3) 被调查住户的小区重整意向；
- 4) 根据不同情况的分析。

#### 4.1.1 被调查住户的基本资料

佑汉新村的七大楼群中的八成住户(不计空置单位)均接受了本项目组调查人员的访问，而 1,828 成功受访的住户在七大楼群的比例详见表 1。我们认为，由于调查的成功率在同类调查中算比较高的，加上调查质量可靠，故本次调查结果基本可以反映了该区七大楼群住户的实际情况。

##### 4.1.1.1 被调查者的个人资料

本次受访者当中，按性别划分，55.9%为男性，44.1%为女性。他(她)们的居民身份分别是：61.9%为澳门永久居民，27%为外地雇员、

8.7%为澳门非永久居民，2.4%为包括旅游人士在内的其它身份(表 2)。

当中较为突出的是，被访住户当中，外地雇员所占的比重是较高的，这可能和该区的楼价/租金相对澳门其它区域便宜所致。

表1：受访者在佑汉新村七大楼群的分布

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
康泰楼	313	17.1	17.1
兴隆楼	280	15.3	32.4
万寿楼	157	8.6	41.0
胜意楼	299	16.4	57.4
牡丹楼	338	18.5	75.9
吉祥楼	301	16.5	92.3
顺利楼	140	7.7	100.0
合计	1828	100.0	

表 2：受访者居民身份

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
澳门永久	1131	61.9	61.9
澳门非永久	159	8.7	70.6
外地雇员	494	27.0	97.6
其它	44	2.4	100.0
合计	1828	100.0	

受访者居澳年期以长期居住者为主，当中居澳年期在 16 年及以上的占了 53.5%，5-15 年的占 10.9%(表 3)。反映被访住户搬迁情况较少。5 年以内的占了 35.6%，由于受访者当中，外地雇员身份的不少，5 年以内的占 35.6%是合理的。

表 3： 受访者居澳/来澳年期

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
1年以内	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
合计	1828	100.0	

受访者年龄方面，以 35-54 岁的中青年所占的比重最大(46.8%)，34 岁及以下的青少年占了 27.5%，55 岁及以上的中老年占了 25.8% (表 4)，再考虑该区外地雇员的比重较高，可见本地受访者的中老年化的程度是相当高的。

表4： 受访者年龄

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
18岁以下	51	2.8	2.8
18-24岁	141	7.7	10.5
25-34岁	310	17.0	27.5
35-44岁	424	23.2	50.7
45-54岁	431	23.6	74.2
55-64岁	281	15.4	89.6
65岁及以上	190	10.4	100.0
合计	1828	100.0	

受访者文化程度(最高教育程度)方面，初中程度占 42.5%，小学及以下程度占 35.4%，高中程度占 17.7%，大专或以上仅占 4.4%，当中高中程度低于本澳平均的 21.2%，大专或以上程度更远低于全澳平

均的 11.2%<sup>4</sup>，可见受访者的文化程度是比较低的。(表 5)

表5： 受访者文化程度(最高教育程度)

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
小学及以下	647	35.4	35.4
初中	776	42.5	77.8
高中	324	17.7	95.6
大专或以上	81	4.4	100.0
合计	1828	100.0	

受访者身份方面，大部分是雇员(67.1%)，其余依次是失业人员(11.9%)、退休人士(9.7%)、学生(4.5%)、其它(3.6%)、自资经营/自雇人士(2.2%)和雇主(1.0%)(表 6)。我们发现，当中失业、退休和学生等没有收入或很少收入的人士所占的比重达 26.1%。

表6： 受访者身份

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
雇主	19	1.0	1.0
雇员	1226	67.1	68.1
自雇	41	2.2	70.4
退休	178	9.7	80.1
学生	82	4.5	84.6
失业	217	11.9	96.4
其它	65	3.6	100.0
合计	1828	100.0	

受访者职业的问题是一开放式问题(Open-question)。我们根据澳门雇员事务局职业分类准则对该项内容进行分类，主要分为 7 个大类，

<sup>4</sup> 同注 4。

(1)专业人员；(2)技术员以及辅助专业人员；(3)文员；(4)服务、销售及同类工作人员；(5)工业工匠及手工艺工人；(6)机台、机械操作员、司机及装配员；(7)非技术工人。对于未能归类者，一并列入第8类(其它)，而未有填写者则列入第9类(未填写)。

根据上述分类，受访者的职业类分布为，专业人员(0.5%)，技术员以及辅助专业人员其余依次是失业人员(0.8%)，文员(4.9%)，服务、销售及同类工作人员(10.0%)、工业工匠及手工艺工人(30.9%)、机台、机械操作员、司机及装配员(1.9%)，非技术工人(1.0%)和其它(18.9%)(图7)。另有16.5%受访者没填写。

表7： 受访者职业

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
专业人员	10	.5	.5
技术员	14	.8	1.3
文员	89	4.9	6.2
服务销售	183	10.0	16.2
手工艺工人	564	30.9	47.0
司机及装配员	35	1.9	49.0
非技术工人	285	15.6	64.6
其它	346	18.9	83.5
无填写	302	16.5	100.0
合计	1828	100.0	

受访者职业中，数量排前十位的依次是建筑业工人、制衣厂工人、清洁工人、保安员、餐饮业从业员、杂工、其它服务业人员、博彩业文员、非博彩业文员和司机等。我们发现，受访者以蓝领为主。

受访者主要收入来源方面，以工作收入占最大比重(72.8%)，其余依次是社会保障基金(5.7%)、投资收入(4.5%)和其它(3.3%)，而无收入所占的比重不低(17.5%)(表 8)。我们发现当中的无收入或依靠社会保障基金为生的受访者占了总受访者的 23.2%。

表8：受访者主要收入

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
工作	1331	72.8	72.8
投资	11	.6	73.4
社保	105	5.7	79.2
无收入	320	17.5	96.7
其它	61	3.3	100.0
合计	1828	100.0	

#### 4.1.1.2 被调查住户的基本情况

表9：被调查住宅单位户数

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
1户	1217	75.9	75.9
2户	139	8.7	84.6
3户	84	5.2	89.8
4户及以上	163	10.2	100.0
合计	1603	100.0	

被调查住户中，每一住宅单位，有 1 户的占了 75.9%，2 户的占 8.7%，3 户的占 5.2%，4 户及以上的占 10.2%(表 9)，4 户及以上的占超过 1 成，反映该区的人均居住面积应是相当低的。

受访住户的人口数目当中，1 人占了 25.5%，2-3 人占了 36.8%，

4-5 人占了 28.4%，5 人以上占了 9.2%(表 10)。

表10：被调查住户人口数目

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
合计	1828	100.0	

表11：被调查住户每月总收入

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
其它	1	.1	100.0
合计	1828	100.0	

受访住户每月的总收入当中，以月入 5,000 元以下的占最大比重 (43.0%)，其余依次是月入 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)。而澳门统计暨普查局的就业调查显示，2007 年第 2 季按行业统计之每月工作收入中位数为 7,708 澳门元<sup>5</sup>，也就是说，近

<sup>5</sup> 澳门统计暨普查局对于住户月总收入的统计至 2003/2004，据向该局查询，2007/2008 年的数据稍后才可以公布。故上述比较只可使用人均工资中位数。

一半的受访住户的家庭总收入连澳门目前人均个人工资中位数也未达到。这反映了被调查住户大部分属于低收入阶层。

最后，受访住户中，有不能正常生活需要照料者（如有身体精神缺陷的残障人士）占了 5.8%，而租户家庭中约 3.4%有以上所指之残障人士。

表12：被调查住户中有否不能正常生活需要照料者

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
是	106	5.8	5.8
否	1722	94.2	100.0
合计	1828	100.0	

#### 4.1.2 被调查住户及住宅单位数据

本次受访者当中，业主占了 41.2%，租户占了 55.4%，借住占了 3.4%(表 13)。受访住户单位当中，居住 1 人占了 6.7%，2-3 人占了 35.9%，4-7 人占了 48.7%，7 人以上占了 8.7%(表 14)。

表13： 受访住户分类

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
业主	753	41.2	41.2
租户	1013	55.4	96.6
借住	62	3.4	100.0
合计	1828	100.0	

表14： 受访住户单位居住人数

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
合计	1603	100.0	

#### 4.1.2.1 被调查业主住户的住宅单位数据

业主拥有住宅单位的年期以 20 年以上所占的比重最多(37.1%)，其余依次是 16-20 年(20.8%)、11-15 年(21.1%)、6-10 年(12.7%)、1-5 年(7.3%)和 1 年以内(0.9%)(表 15)。当中拥有住宅业权 10 年以上的占了 79%，15 年以上的占了 57.9%，可见佑汉新村的业主以老街坊为主。

表 15： 受访业主拥有住宅单位的年期

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
合计	753	100.0	

#### 4.1.2.2 被调查租户及住宅单位数据

租户租用住宅单位的年期以 1-5 年及 1 年以内所占的比重最大分别是 45.2%及 40.5%，其余依次是 6-10 年(9.4%)、11-15 年(2.1%)、16-20 年(1.4%)20 年以上(1.5%)(表 16)。这反映被访租户是以租期较短的租户为主。

表 16：受访租户租住年期

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
合计	1013	100.0	

租户租用住宅单位分为单租、分租房间，分租床位，三者所占的比重分别是 48.2%、30.1%和 21.7%(表 17)。

表 17：租户租住住宅单位情况

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
单租	488	48.2	48.2
分租房间	305	30.1	78.3
分租床位	220	21.7	100.0
合计	1013	100.0	

租户租用住宅单位的月租金方面，以 1,000-2,000 元所占的比重最大(45.4%)，其余依次是 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)。当中以 2,000 元以下占了大部分(87.2%)，反映受访租户的租金相对较低。

表 18 受访租户租用住宅单位的月租金

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
其它	1	.1	100.0
合计	1013	100.0	

所有租用住宅单位中，有 26 个相关单位有再分租的情况，分租的租金由 280 元至 1,300 元。

#### 4.1.2.3 被调查借住住户的居住资料

借住住户居住年期以 1 年以内所占的比重最多(29%)，其余依次是 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：借住住户居住年期

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
合计	62	100.0	

### 4.1.3 被调查者的小区重整意向

根据委托方的要求，除了调查佑汉新村住户的基本情况和住宅数据外，我们还重点对他(她)们的小区重整意向进行了调查。小区重整意向主要包括：最希望的意向选择、补偿方式、补偿需考虑因素、最希望的临时安置方式、公共设施期望和所需援助等。

#### 4.1.3.1 最希望小区重整的意向选择

受访者当中最希望的小区重整的意向中，58.2%选择重建发展，23.6%选择无所谓，9.6%选择保持现状，5.7%选择整建修复，2.0%选择街道美化，0.9%选择其它(表 20)。也就是说，不足六成的受访者希望佑汉新村旧区重整，17.3%的受访者选择保持现状或部分的修整，更需指出的是，23.6%的受访者对此并无既定的立场。

表 20： 最希望的小区重整意向

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
保持现状	176	9.6	9.6
重建发展	1064	58.2	67.8
整建修复	105	5.7	73.6
街道美化	36	2.0	75.5
无所谓	431	23.6	99.1
其它	16	.9	100.0
合计	1828	100.0	

#### 4.1.3.2 需要的补偿方法

根据委托方的要求，我们在问卷上设定的补偿方式分别是现金补偿、补付差额以换取同区其它质素较佳的住宅单位、补付差额以换取其它区域质素较佳的住宅单位元和其它方式，而有关补偿方式是可以多选的。而根据问卷分析的结果(表 21、22)：最多的受访者选择的补偿方法是“其它”和“补钱换同区较好单位”，而选择“其它”补偿方法的受访者中，占总数近二成的受访者选择“以楼换楼”<sup>6</sup>的方式。

表 21： 受访者需要的补偿方法

选项组合	频数	百分比(%)
现金补偿	281	15.4
现金补偿+补钱换同区较好单位	18	1.0
现金补偿+补钱换同区较好单位+补钱换其它区较好单位	6	0.3
现金补偿+补钱换同区较好单位+补钱换其它区较好单位+其它	1	0.1
现金补偿+补钱换同区较好单位+其它	1	0.1
现金补偿+补钱换其它区较好+单位	3	0.2
现金补偿+其它	11	0.6
补钱换同区较好单位	654	35.8
补钱换同区较好单位+补钱换其它区较好单位	83	4.5
补钱换同区较好单位+补钱换其它区较好单位+其它	5	0.3
补钱换同区较好单位+其它	29	1.6
补钱换其它区较好单位	63	3.4
补钱换其它区较好单位+其它	4	0.2

<sup>6</sup> 该方式是指表 2 中“以楼换楼，不补差价”、“楼换楼”和“以楼换楼，不补差价，要求同区”等选项的合计。

其它	669	36.6
合计	1,828	100.0

表 22： 受访者选择“其它”选项中达到 1%或以上的类型

内容	频数	百分比(%)
回答不知或不清楚	28	1.5
无所谓或无要求等	137	7.5
以楼换楼,不补差价	251	13.7
楼换楼	23	1.3
以楼换楼,不补差价,要求同区	84	4.6
要求安排社屋或经屋等	61	3.3
要求安排租住地方或临时安置	63	3.4

### 4.1.3.3 补偿需要的考虑的因素

根据委托方的要求，我们在问卷上设定的补偿需要考虑的因素分别是物业价值、搬迁费、安置费和其它因素，而有关补偿需要考虑的因素是可以多选的。而根据问卷分析的结果(表 23)，最多的受访者认为补偿需要考虑的因素是问卷所显示的所有选项，即同时选择了“物业价值”、“搬迁费”和“安置费”(占了 26.26%);而同时选择“搬迁费”和“安置费”占了 20.08%，单选“物业价值”和“搬迁费”分别占了 12.09%和 11.43%。而选择“其它因素”的也占了 11.16%，

“其它因素”包括“不知道”、“不清楚”、“政府安置”、“以楼换楼”和“无所谓”等。

表 23： 受访者认为补偿需要考虑的因素

选项组合	频数	百分比
物业价值	221	12.09%
物业价值+搬迁费	69	3.77%
物业价值+搬迁费+安置费	480	26.26%
物业价值+搬迁费+安置费+其它	10	0.55%
物业价值+搬迁费+其它	1	0.05%
物业价值+安置费	36	1.97%
物业价值+其它	1	0.05%
搬迁费	209	11.43%
搬迁费+安置费	367	20.08%
搬迁费+安置费+其它	9	0.49%
搬迁费+其它	4	0.22%
安置费	214	11.71%
安置费+其它	3	0.16%

其它	204	11.16%
合计	1,828	100.00%

#### 4.1.3.4 最愿意接受的临时安置方式

受访者当中最愿意接受的临时安置方式中，70.4%选择提供临时居所，15.5%选择租金津贴，7.3%选择其它，4.1%选择发展商与业主统一协商，2.7%选择发展商与业主自行协商(表 26)。当中回答其它的以回答不知道或不清楚，以及无所谓或无要求等。

表 24：最愿意接受的临时安置方式

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
临时居所	1286	70.4	70.4
租金津贴	284	15.5	85.9
自行协商	49	2.7	88.6
统一协商	75	4.1	92.7
其它	134	7.3	100.0
合计	1828	100.0	

#### 4.1.3.5 对佑汉公共设施的期望

我们在问卷上设定的受访者对佑汉公共设施的期望包括绿地、康乐设施、公共停车位、公园、学校和其它设施等，而有关对公共设施的期望是可以多选的。而根据问卷分析的结果(表 25)，最多的受访者认为补偿需要考虑的因素是问卷所显示的所有选项(占了 12.69%)；接着是除了单选“公园”和同时选择“绿地”、“康乐设施和“公园”的(占 7.60%)。此外，同时选择“康乐设施”和“公园”和单选“康乐设施”的。最后，选择“其它”的也占了 13.57%， “其它”中最多的是“不知道”和“无所谓”等。综合而言，“绿地”、“康乐设施和“公园”等是受访者最为希望佑汉新村旧区重建后所希望增加的公共设施。

表 25 受访者对佑汉公共设施的期望

选项组合	频数	百分比(%)
绿地	78	4.27
绿地+康乐设施	41	2.24
绿地+康乐设施+公共停车位	17	0.93
绿地+康乐设施+公共停车位+公园	112	6.13
绿地+康乐设施+公共停车位+公园+学校	232	12.69
绿地+康乐设施+公共停车位+公园+学校+其它	10	0.55
绿地+康乐设施+公共停车位+公园+其它	5	0.27
绿地+康乐设施+公共停车位+学校	3	0.16

绿地+康乐设施+公共停车位+其它	1	0.05
绿地+康乐设施+公园	139	7.60
绿地+康乐设施+公园+学校	30	1.64
绿地+康乐设施+公园+其它	8	0.44
绿地+康乐设施+学校	6	0.33
绿地+康乐设施+其它	1	0.05
绿地+公共停车位	15	0.82
绿地+公共停车位+公园	22	1.20
绿地+公共停车位+公园+学校	4	0.22
绿地+公共停车位+公园+其它	2	0.11
绿地+公共停车位+学校	2	0.11
绿地+公园	87	4.76
绿地+公园+学校	21	1.15
绿地+公园+学校+其它	1	0.05
绿地+学校	7	0.38
绿地+其它	2	0.11
康乐设施	116	6.35
康乐设施+公共停车位	23	1.26
康乐设施+公共停车位+公园	46	2.52
康乐设施+公共停车位+公园+学校	12	0.66
康乐设施+公共停车位+公园+其它	1	0.05
康乐设施+公共停车位+学校	5	0.27
康乐设施+公共停车位+其它	1	0.05
康乐设施+公园	137	7.49
康乐设施+公园+学校	18	0.98
康乐设施+公园+其它	2	0.11
康乐设施+学校	10	0.55
康乐设施+学校+其它	1	0.05
康乐设施+其它	3	0.16
公共停车位	55	3.01
公共停车位+公园	27	1.48
公共停车位+公园+学校	5	0.27
公共停车位+公园+其它	2	0.11
公共停车位+学校	9	0.49
公园	197	10.78

公园+学校	28	1.53
公园+其它	9	0.49
学校	27	1.48
其它	248	13.57
合计	1828	100.00

#### 4.1.3.6 需要的援助

我们在问卷上设定的受访者需要的援助包括法律咨询、社工、搬迁协助、讯息咨询、其它援助，以及不需要援助，而有关需要的援助是可以多选的。而根据问卷分析的结果(表 26)，33.31%的受访者表示不需要援助，20.57%的受访者表示需要“搬迁协助”，8.21%的受访者选择了题设的所有援助，5.14%的受访者表示需要“社工”。这反映“搬迁协助”和“社工”是受访者较为需要的援助。

表 26 受访者需要的援助

选项组合	频数	百分比(%)
法律咨询	86	4.70
法律咨询+社工	31	1.70
法律咨询+社工+搬迁协助	81	4.43
法律咨询+社工+搬迁协助+讯息咨询	150	8.21
法律咨询+社工+搬迁协助+讯息咨询+不需要	1	0.05
法律咨询+社工+搬迁协助+讯息咨询+其它	1	0.05
法律咨询+社工+讯息咨询	11	0.60
法律咨询+搬迁协助	65	3.56
法律咨询+搬迁协助+讯息咨询	47	2.57

法律咨询+搬迁协助+讯息咨询+其它	1	0.05
法律咨询+讯息咨询	34	1.86
社工	94	5.14
社工+搬迁协助	81	4.43
社工+搬迁协助+讯息咨询	20	1.09
社工+搬迁协助+讯息咨询+其它	1	0.05
社工+讯息咨询	11	0.60
搬迁协助	376	20.57
搬迁协助+讯息咨询	48	2.63
搬迁协助+其它	3	0.16
讯息咨询	81	4.43
讯息咨询+不需要	2	0.11
讯息咨询+其它	2	0.11
不需要	554	30.31
其它	47	2.57
合计	1,828	100.00

## 4.1.4 不同类别住户的分析

### 4.1.4.1 业主与非业主的分析

#### 4.1.4.1.1 租户分析

1. 受访租户居民身份方面，47.6%为外地雇员，11.8%为澳门非永久居民，也就是说近六成的租户居澳年期不足七年。

2. 受访租户最高受教育程度方面，初中及以下的占 78.5%，可见租户普遍的文化程度较低。

3. 受访租户职业分类方面，45.5%为手工艺工人，14.1%为非技术工人，也就是说受访租户以蓝领为主。

4. 受访租户的收入来源方面，80.8%来自工作收入，2.8%来自社会保障基金，13.8%没有收入。而他(她)们的家庭月总收入中，51.6%为 5,000 元以下，5,001-10,000 元的占了 34.4%，也就是说，月收入低于 86.0%的租户收入低于 10,000。可见租户当中没收入和低收入的家庭占了绝大部分(占 99.8%)。

5. 受访租户当中，3.4%的家庭成员中有不能正常生活需要照料的。如果考虑租户当中，外地雇员占了近一半的因素，租户为澳门居民家庭当中有不能正常生活需要照料的比重是较高的。

6. 受访租户对小区重整最希望的意向选择中，45.7%表示重建发

展，32.6%表示无所谓，12.1%表示保持现状。

7. 受访租户认为需要补偿方法中，26.1%选择现金补偿，25.9%选择补钱换同区较好单位，38.1%为其它。

8. 受访租户认为补偿需要考虑因素中，25.7%同时考虑搬迁费和安置费，考虑搬迁费和同时考虑搬迁费和其它的分别占15.7%。

9. 受访租户对临时安置，最愿意接受的安置方式中，67.8%选择提供临时居所，19.4%选择提供租金津贴。

10. 受访租户对佑汉公共设施的期望中，最多的是公园(12.3%)及选择所有选项(10.3%)。

11. 39.2%受访租户表示不需要援助，21.9%选择搬迁协助。

#### 4.1.4.1.2 业主与非业主小区重整意向分析

我们对业主与非业主对小区重整意向进行了“卡方检验”(Chi-square Test)分析，分析结果显示，他们之间存在相当显著的差异，包括：

1. 业主与非业主的受访者对最希望的小区重整意向存在显著差异，所有小区重整意向选项期望值的P值小于0.001，统计性非常显著。业主选择“重建发展”达31.1%，高于非业主的27.1%，与此同时，业主选择“保持现状”仅有2.7%，低于非业主的6.9%。另外，

业主表示“无所谓”的只有 4.4%，远少于非业主的 19.2%。由此可见，业主较非业主更接受重建，或可进一步估计，业主在重建发展方面存有更大的需要。

2. 业主与非业主的受访者对需要的补偿方式存在显著差异，补偿方式选择中，除对“其它”方式的交叉分析不存在统计上的显著性外，对“补付差额以换取其它区域质素较佳的住宅单位”选项的交叉分析显示，期望值的 P 值小于 0.01，统计性显著；而对“现金补偿”和“补付差额以换取同区其它质素较佳的住宅单位”的选项，交叉分析分析显示，期望值的 P 值更小于 0.001，统计性非常显著。非业主选择“现金补偿”达 16.0%，远较业主的 1.5%多；而同时“补付差额以换取其它区域质素较佳的住宅单位”的业主有 24.9%，较非业主的 18.7%高。由此可见业主较非业主较愿意选择留在佑汉新村，而非选择收取现金补偿。

3. 业主与非业主的受访者考虑的补偿因素存在显著差异，所有补偿因素选项期望值的 P 值小于 0.001，统计性非常显著。业主选择“物业价值”达 28.4%，高于非业主的 16.4%；与此同时，业主选择“搬迁费”的为 28.4%，低于非业主的 34.5%。另外，业主选择“安置费”的为 27.1%，也低于非业主的 34.1%。由此可见，业主在考虑补偿因素时，较多地考虑了“物业价值”，而非业主则更为注重“搬迁费”

和“安置费”。

4. 业主与非业主的受访者所期望的临时安置方式存在显著差异，所有临时安置方式的意向选项期望值的 P 值小于 0.001，统计性非常显著。业主选择“租金津贴”的仅为 4.3%，远低于非业主的 11.3%。由此可见，非业主较业主在临时安置时愿意接受以“租金津贴”的方式。

5. 业主与非业主的受访者期望的公共设施存在显著差异，除对“绿地”和“公园”选项期望值的 P 值小于 0.05 外，其余选项期望值的 P 值小于 0.01，可见所有选项的统计性均显著。业主选择“公园”的为 27.4%，低于非业主的 35.9%；而同时的业主选择“绿地”的为 20.5%，也低于非业主的 25.8%。由此可推断，非业主较业主对公园和绿地的期望较业主高。

6. 业主与非业主的受访者对是否需要援助和需要援助的类别存在显著差异。一方面，对是否需要援助的交叉分析显示，其期望值的 P 值小于 0.001，选择“不需要”的非业主占 22.4%，远高于 8.0%的业主，可见非业主较业主多倾向于不需要援助。另一方面，选择需要援助的类别也存在差异，所有类别的选项期望值 P 值也小于 0.01，业主选择“法律咨询”的为 17.4%，高于非业主的 10.4%，可见业主对法律咨询的援助需求较非业主高。

#### 4.1.4.2 年龄不同的受访者分析

1. 年龄不同的受访者对最希望的小区重整意向存在显著差异,所有小区重整意向选项期望值的 P 值小于 0.001, 统计性非常显著。选择“重建发展”的, 35-44 岁群组为 12.2%、45-54 岁为 15.7%、55-64 为 10.1%, 它们都较其它群组为高。也就是说, 年龄属于中老年的受访者较其它年龄群组的更接受重建。

2. 年龄不同的受访者对需要的补偿方式存在显著差异, 补偿方式选择中, 所有补偿方法选项期望值的 P 值都小于 0.001, 统计性非常显著。45-54 岁的群组选择“补付差额以换取其它区域质素较佳的住宅单位”的为 11.5%, 较其它年龄群组的都要高。而选择“现金补偿”的 25-34 岁的群组 35-44 岁的群组的均为 5.4%, 也较其它年龄群组的高。由此可以推断, 现金补偿方式对青年较为吸引, 而中年人士则较为希望原区安置。

3. 除对“安置费”外, 不同年龄组别的受访者考虑的补偿因素存在显著差异, 这些选项期望值的 P 值小于 0.001, 统计性非常显著。45-54 岁的群组选择“物业价值”的为 11.0%, 较其它年龄群组的都要高。而选择“安置费”的 35-44 岁的群组 45-54 岁的群组的分别为 13.6%和 15.1%, 也较其它年龄群组的高。由此可见, 中年人士较多地考虑了“物业价值”, 同时, 中老年人士也较为注重“搬迁费”。

4. 不同年龄的受访者所期望的临时安置方式存在显著差异,所有临时安置方式的意向选项期望值的 P 值小于 0.001, 统计性非常显著。选择 “临时居所” 的 35-44 岁、45-54 岁和 55-64 岁群组分别是 15.5%、17.6%和 12.0%, 均较其它岁数组别的百分比为高, 而选择 “租金津贴” 的 25-34 岁和 35-44 岁分别为 4.6%和 3.9%, 高于其它岁数组别的百分比。由此可见, 25-44 岁的中青年在临时安置时较为愿意接受 “租金津贴” 的方式, 35-64 岁的中老年在临时安置时较为愿意接受 “临时居所” 的方式。

5. 不同年龄的受访者, 除对 “绿地” 选项的期望, 对其余的公共设施存在显著差异, 它们期望值的 P 值小于 0.01, 均具统计性均显著。选择 “康乐设施” 的 35-44 岁和 45-64 岁分别为 11.8%和 13.7%, 高于其它岁数组别的百分比; 而选择 “公园” 的 35-44 岁、45-54 岁和 55-64 岁群组分别是 13.9%、15.4%和 10.8%, 均较其它岁数组别的百分比为高。由此可推断, 25-44 岁的中青年期望 “康乐设施” 的较其它年龄群组, 35-64 岁的中老年群组期望的 “公园” 的较其它年龄群组。

6. 不同年龄的受访者对是否需要援助和需要援助的类别存在显著差异。所有援助的意向选项期望值的 P 值小于 0.05, 统计性显著。而 45-54 岁群组对于 “搬迁协助” 和 “法律咨询” 的百分比分别为

12.5%和 7.9%，较其它群组高，反映该年龄群组需要这两种援助方式较其它群组多。

#### 4.1.4.3 家庭总收入不同的受访者分析

1. 家庭总收入不同的受访者对最希望的小区重整意向存在显著差异，所有小区重整意向选项期望值的 P 值小于 0.001，统计性非常显著。选择“重建发展”的，5,000 元以下和 5,001-10,000 元群组分别为 19.3%和 22.8%，远较其它群组为高，也就是说，家庭总收入最低的两个群组的受访者较其它群组更接受重建。

2. 家庭总收入不同的受访者对需要的补偿方式存在显著差异。它们对所有补偿方法选项期望值的 P 值都小于 0.05，统计性显著。5,000 元以下群组选择“现金补偿”的比重(11.2%)远较其它群组高，而 5,000 元以下及 5,001-10,000 元的群组对于“补付差额以换取其它区域素质较佳的住宅单位”的比重分别为 19.3%和 22.8%，也较其它群组的高。

3. 家庭收入不同年龄组别的受访者对于“物业价值”选项期望值的 P 值小于 0.001，统计性非常显著。“安置费”和“搬迁费”选项的期望值的 P 值大于 0.05，不具统计上的显著性。

4. 家庭收入不同的受访者所期望的临时安置方式存在显著差异，所有临时安置方式的意向选项期望值的 P 值小于 0.001，统计性非常显著。5,000 元以下和 5,001-10,000 元的选择“临时居所”的比重分别为 29.9%和 25.7%，均较其它组别高；且他们选择“租金津贴”的

比重(7.1%和 5.3%)，也高于其它组别。

5. 家庭收入不同年龄的受访者，除对“公园”选项的期望外，对其余的公共设施存在显著差异，它们期望值的 P 值小于 0.05，统计性均显著。

6. 家庭收入不同的受访者对是否需要援助，以及援助的类别中的“法律咨询”和“讯息咨询”等存在显著差异。他们意向选项期望值的 P 值小于 0.05，统计性显著。5,000 元以下和 5,001-10,000 元的选择“法律咨询”的比重分别为 8.9%和 10.5%，均较其它组别高；且他们选择“讯息咨询”的比重(7.4%和 9.0%)，也高于其它组别。

## 4.2 商户部分

根据政府物业登记数字，所调查佑汉新村的七个楼群共有 128 个工商业单位。而在调查期间，我们发现 176 个住宅单位被改变为工商业用途的住宅单位，故实际上该七个楼群的工商业单位(铺位)为 304 个，当中地下工商业单位 234 个，非地下的工商业单位 70 个。

我们共成功访问了 214 个商户，即成功的商户问卷为 214 份，当中包括 237 个工商业单位<sup>7</sup>。商户问卷调查的具体情况如下：

1. 如以实际数为基数，完成问卷调查的工商业单位为 237 个(占总数的 77.96%，如果不计算空置单位，则占总数的 82.29%)，空置的工商业单位为 16 个(占总数的 5.26%)，未能接触的工商业单位为 35 个(占总数的 11.51%)，拒做的工商业单位为 16 个(占总数的 5.26%)。

2. 如以政府登记为基数，完成问卷调查的工商业单位为 109 个(占总数的 85.16%，如果不计算空置单位，则占总数的 90.83%)，空置的工商业单位为 8 个(占总数的 6.25%)，未能接触的工商业单位为 6 个(占总数的 4.69%)，拒做的工商业单位为 5 个(占总数的 3.91%)。

依据住户问卷的内容，以下将分几部份作出分析及汇报，分别是：

### 1) 被调查者基本情况

---

<sup>7</sup> 根据委托方的要求，商户问卷对象是以现场发现的商户为单位，一个商户可能在多个工商业单位内经营，而一个工商业单位也可能有多个商户在经营(但本次调查未发现后者)，故本次调查的成功问卷数少于实际工商业单位数。

- 2) 被调查工商业单位的数据；
- 3) 被调查商户的资料；
- 4) 被调查商户的小区重整意向；
- 5) 根据不同情况的分析。

#### 4.2.1 被调查者的基本情况

本次受访者当中，按性别划分，76.6%为男性，23.4%为女性。他(她)们的居民身份分别是：94.9%为澳门永久居民，3.7%为非澳门永久居民、包括香港居民和其它身份的占1.4%为澳门非永久居民，2.4%为包括旅游人士在内的其它身份(表 27)。

表 27：受访者居民身份

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
澳门永久	203	94.9	94.9
澳门非永久	8	3.7	98.6
香港	2	.9	99.5
其它	1	.5	100.0
合计	214	100.0	

表 28：受访者职位

选项组合	频数	百分比(%)
所有者+经营者+从业员	3	1.40
所有者+经营者	75	35.05
所有者+从业员	1	0.47
所有者	14	6.54
经营者+从业员	4	1.87
经营者	82	38.32
从业员	27	12.62
其它	8	3.74
合计	214	100.00

受访者职位方面(如受访者有几种角色，可多选)，根据问卷分析的结果(表 28)，最多的是经营者(38.32%)，其次是同时是所有者和经

营者的(35.05%)，职位单是从业员的只占 12.62%，这反映本次对商户的调查对象大部分是商户所在工商业单位的业主或实际从事商户业务的经营者，他们的意见应可具非常高的代表性。

## 4.2.2 被调查工商业单位数据

本次调查受访的工商单位合共 237 个，本节分析将以此为基数进行。

### 4.2.2.1 被调查工商业单位的权属情况

在所有受访工商单位中，56.5%属自置单位，43.5%为租用单位。详见表 29。

表 29： 工商业单位的权属情况

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
自置	134	56.5	56.5
租用	103	43.5	100.0
合计	237	100.0	

#### 4.2.2.2 被调查自置工商业单位的拥有年期

在134个受访自置工商单位中,39.6%拥有年期为20年以上,21.6%为16-20年,17.2%为11-15年,11.2%为6-10年,9.7%为3-5年,0.7%为1年以内(表30)。

表30: 自置工商业单位年期

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
合计	134	100.0	

#### 4.2.2.3 被调查租用工商业单位的租用年期

在 103 个受访租用工商业单位中,3.9%租用年期为 20 年以上及 16-20 年, 8.8%为 11-15 年, 21.6%为 6-10 年, 35.3%为 3-5 年, 5.9%为 1-2 年, 5.9%为 1 年以内, 1%为其它(表 31)。

表 31: 租用工商业单位年期

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
其它	1	1.0	100.0
合计	102	100.0	

### 4.2.3 被调查商户资料

本次调查共有 214 个商户接受了访问，本节之分析将以此为基数进行。

#### 4.2.3.1 被调查商户占用工商业单位数目

所有 214 个被调查商户中，有 197 个商户在一个工商业单位内经营，13 个商户各使用 2 个不同的工商业单位经营，3 个商户各使用 3 个不同的工商业单位经营，1 个商户使用了 5 个不同的工商业单位经营(表 32)

表 32： 商户占用工商业单位数目

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
1	197	92.1	92.1
2	13	6.1	98.1
3	3	1.4	99.5
5	1	.5	100.0
合计	214	100.0	

注： 1， 一个商户占用一个工商业单位；  
2， 一个商户占用二个工商业单位；  
3， 一个商户占用三个工商业单位；  
5， 一个商户占用五个工商业单位；

#### 4.2.3.2 被调查商户从事之行业

受访商户所从事之行业大类方面，以批发零售的比重最大(35.5%)，其余依次是餐饮(12.6%)、医疗卫生及社会福利业和不动产业务(各 8.9%)、建筑装饰(6.1%)、非牟利团体(5.1%)、教育(2.8%)、运输(0.5%)。另外，其它行业占了 19.6%(表 33)。其它行业主要是理发、摄影、汽车买卖、维修和废品回收等(表 34)。而非牟利团体方面，主要是同乡会、教堂、议员办事处、小区服务中心和体育会等。

表 33： 受访商户从事之行业大类

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
建筑装饰	13	6.1	6.1
批发零售	76	35.5	41.6
餐饮	27	12.6	54.2
运输	1	.5	54.7
不动产业务	19	8.9	63.6
教育	6	2.8	66.4
医疗福利	19	8.9	75.2
非牟利	11	5.1	80.4
其它	42	19.6	100.0
合计	214	100.0	

表 34： 其它行业大类中的主要行业

	频数	百分比(%)
理发	17	40.48
摄影	5	11.91
汽车维修	4	9.52
汽车销售	3	7.14
废品回收	3	7.14
其它	10	23.81

#### 4.2.3.3 被调查受访商户经营年期

受访商户经营年期方面，当中经营年期在 21 年及以上的占了 22%，16-20 年和 3-5 年的均占了 17.3%，11-15 年占了 16.8%，6-10 年的占了 16.4%，1-2 年占了 6.5%，1 年以下占了 3.7%(表 35)，经营 10 年以上的商户占了 56.1%，反映受访商户中经营时间较长。

表 35： 受访商户经营年期

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
合计	214	100.0	

#### 4.2.3.4 被调查商户雇用人数

受访商户雇用人数方面，雇用 1-5 人的占了 50.9%，6-10 人的占了 10.7%，11-15 人占了 2.3%，16 人以上占了 1.4%，而没有雇用人的商户高达为 33.6%(表 36)。也就是说，没有雇用人和雇用 5 人以下的商户高达 84.5%，反映佑汉新村的商户大部分为微型商户。

表 36： 受访商户雇用人数

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
没有	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
其它	2	.9	100.0
合计	214	100.0	

#### 4.2.3.5 被调查商户的月营业额

受访商户过去 12 个月的月平均营业总额方面，月平均 10,001-50,000 澳门元(下同)的占了 30.8%，10,000 以下的占了 16.4%，200,000 元及以上的占了 15.4%，50,001-100,000 元占了 10.7%，150,000-200,000 元及 100,000-150,000 的分别占了 6.1%，其它占了 14.5%(表 37)。需要指出的是，佑汉新村的商户虽以微型商户为主，但它们的营业额却并不低，月平均营业额在 10 万元以上(即年平均营业额在 120 万以上)的达 27.6%。此外，月平均营业额填写“其它”的是因为种种原因没有向访问员透露或其为非牟利团体(表 38)。

表 37： 受访商户的月营业额

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
其它	31	14.5	100.0
合计	214	100.0	

表 38： 月平均营业额填写 “其它” 的情况

情况	频数	百分比(%)
无填写	7	3.3
不清楚	5	2.3
商业秘密	5	2.3
非牟利团体	7	3.3
其它	7	3.3

#### 4.2.3.6 被调查商户的实用面积

受访商户所属工商业单位的实用面积方面，501-1,000 平方呎的占了 45.8%，500 平方呎以下的占了 36.4%，1,000-2,000 平方呎的占了 12.6%，2,000 平方呎以上的占了 5.1% (表 39)。当中 1,000 平方呎以下的占了 82.2%，可见受访商户使用的工商业单位实用面积相对较少。

表 39： 受访商户所属工商业单位的实用面积

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
合计	214	100.0	

#### 4.2.3.7 被调查商户中的租户租金情况

受访商户中,共有99个属租户,它们每月的租金方面,5,001-15,000元的占46.5%,5,000元及以下的占35.4%,15,001-25,000元的占10.1%,25,001-35,000的占了3.0%,其它原因不填写/不清楚的占5.1%(表40)。当中15,000元以下的占了81.9%,以目前的澳门地产市道而论,该区租户的租金较低。

表 40: 租户的租金情况

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
其它	5	5.1	100.0
合计	99	100.0	

#### 4.2.4 被调查者的小区重区重整意向

除了调查该区商户的基本情况和工商业单位(商铺)数据外，我们还重点对他(她)们的小区重整意向进行了调查。小区重整意向主要包括：最希望的意向选择、补偿需考虑因素、重整后的商铺模式、重整后的小区定位和所需援助等。以下将接受访的 214 个被调查商户的问卷进行分析。

##### 4.2.4.1 最希望小区重整的意向选择

受访者最希望的小区重整的意向中，56.5%选择重建发展，17.8%选择保持现状，12.6%选择无所谓，6.1%选择整建修复，5.1%选择街道美化，1.9%选择其它(表 41)。也就是说，只有不足六成的受访者希望佑汉新村旧区重整，29%的受访者选择保持现状或部分的修整，更需指出的是，12.6%的受访者对此并无既定的立场。

表 41： 最希望的小区重整意向

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
保持现状	38	17.8	17.8
重建发展	121	56.5	74.3
整建修复	13	6.1	80.4
街道美化	11	5.1	85.5
无所谓	27	12.6	98.1
其它	4	1.9	100.0
合计	214	100.0	

#### 4.2.4.2 补偿需要的考虑的因素

我们在问卷上设定的补偿需要考虑的因素分别是工商业单位(商铺)的物业价值、营业损失、搬迁费和其它因素，而有关补偿需要考虑的因素是可以多选的。

表 42： 商户补偿考虑因素

选项组合	频数	百分比(%)
物业价值	8	3.74
物业价值+营业损失	7	3.27
物业价值+营业损失+搬迁费	29	13.55
物业价值+营业损失+搬迁费+其它	31	14.49
物业价值+营业损失+其它	1	0.47
物业价值+搬迁费	5	2.34
物业价值+搬迁费+其它	1	0.47
物业价值+其它	4	1.87
营业损失	20	9.35
营业损失+搬迁费	34	15.89
营业损失+搬迁费+其它	24	11.21
搬迁费	17	7.94
搬迁费+其它	2	0.93
其它	31	14.49
合计	214	100.00

根据问卷分析的结果(表 42)，最多的受访者认为补偿需要考虑的因素是同时选择了“营业损失”和“搬迁费”(占了 15.89%)；而同时选择所有选项的占了 14.49%；同时选择“商铺的物业价值”、“营业损失”和“搬迁费”的占了 13.55%；同时选择“营业损失”、“搬迁费”和“其它”的占了 11.21%。“其它因素”包括“以铺

换铺”、“有条件以铺换铺”、“各种安置经营，使能继续营业等”、和“协作遗散员工”等(表 43)。

表 43： 商户补偿 “其它因素” 的主要情况

主要情况	频数	百分比(%)
铺换铺等	20	9.3
有条件铺换铺	15	7.0
各种安置经营,使能继续营业等	48	22.4
协助遗散员工等	3	1.4
其它	8	3.7

#### 4.2.4.3 最希望的重建后商铺模式

受访者最希望的重建后商铺模式方面，以“街铺”所占比重最大(57.9%)，大型商场占 20.1%，中小型商场占 4.7%，其它也有 17.3%(表 44)。其它包括“无所谓”和“地下商场”等(表 45)

表44： 最希望的重建后商铺模式

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
街铺	124	57.9	57.9
中小型商场	10	4.7	62.6
大型商场	43	20.1	82.7
其它	37	17.3	100.0
合计	214	100.0	

表45： 最希望重建商铺模式中“其它”的主要情况

主要情况	频数	百分比(%)
无所谓	21	9.8
无填写	6	2.8
地下商场	3	1.4
其它	7	3.3

#### 4.2.4.4 最希望的重建后小区定位

受访者最希望的重建后小区定住方面，以“多住宅少商铺”所占比重最大(67.3%)，“多商铺少住宅”占 14.5%，“纯商业区” 1.4%，“纯住宅区” 0.5%，其它也有 16.4%(表 46)。其它包括“无所谓”、“多住宅多商铺”和“综合性住宅及旅游购物区”等(表 47)。

表46：重建后最希望的小区定位

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
纯住宅区	1	.5	.5
多住宅少商铺	144	67.3	67.8
多商铺少住宅	31	14.5	82.2
纯商业区	3	1.4	83.6
其它	35	16.4	100.0
合计	214	100.0	

表47：表46的“其它”

主要情况	频数	百分比
无所谓	14	6.5
多住宅,多商铺	9	4.2
无填写	3	1.4
综合性住宅及旅游购物区	3	1.4
其它	6	2.8

#### 4.2.4.5 需要的援助

我们在问卷上设定的受访者需要的援助包括法律咨询、社工、搬迁协助、讯息咨询、其他援助，以及不需要援助，而有关需要的援助是可以多选的。而根据问卷分析的结果(表 48)，18.69%的受访者表示不需要援助，34.11%的受访者表示需要“搬迁协助”，13.07%的受访者同时选择了“搬迁协助”和“社工”。这反映“搬迁协助”和“社工”是受访者较为需要的援助。

表 48： 商户需要的援助

选项组合	频数	百分比(%)
法律咨询	20	9.35
法律咨询+社工	3	1.40
法律咨询+社工+搬迁协助	3	1.40
法律咨询+社工+搬迁协助+讯息咨询	6	2.80
法律咨询+社工+搬迁协助+讯息咨询+其它	1	0.47
法律咨询+搬迁协助	28	13.08
法律咨询+搬迁协助+讯息咨询	13	6.07
法律咨询+讯息咨询	2	0.93
法律咨询+其它	1	0.47
社工	2	0.93
社工+搬迁协助	1	0.47
搬迁协助	73	34.11
搬迁协助+讯息咨询	1	0.47
搬迁协助+其它	2	0.93
讯息咨询	5	2.34
不需要	40	18.69
其它	13	6.07
合计	214	100.00

## 4.2.5 不同类别的商户分析

由于商户调查的成功率在同类调查中算比较高的，在统计学意义上，所收集之样本已具有相当大的代表性。

### 4.2.5.1 “法定商户”和“非法定商户”<sup>8</sup>分析

1. 在对小区重整最希望的意向选择方面，选择“保持现状”的，非法定商的比重(12.1%)明显较法定商户的比重(5.6%)高。其余的意向选择则差不多。反映非法定商户较多倾向于保持现状。

2. 它们考虑的补偿因素方面，选择“物业价值”的，非法定商户的比重(22.0%)较法定商户(18.2%)高。同时，非法定商户选择“其它”因素的比重(30.4%)也远较法定商户(13.6%)高。其余要考虑的因素则差不多。

3. 它们对重整后的商铺模式方面，选择“大型商场”和“其它”的非法定商户所占比重(分别是13.1%和10.7%)均远较法定商户所占比重(分别是7.0%和6.5%)高。其余模式则差不多。

4. 它们对重整后的小区定位的期望有所不同，选择“多住宅，少商铺”的非法定商户所占比重(36.4%)较法定商户的比重(30.8%)

---

<sup>8</sup>这里所指的“法定商户”是指在政府登记为工商单位内经营商户，而“非法定商户”指的是在政府登记为非工商单位内经营的商户

高。其余定位则差不多。

5. 它们对援助的种类的需求方面，选择“法律咨询”、“社工”和“搬迁协助”的非法定商户所占比重(分别是 21.5%、6.5%和 32.7%)均远较法定商户所占比重(分别是 14.5%、0.9%和 27.1%)高。

#### 4.2.5.2 楼上经营商户特征及重建期望分析

1. 在楼上经营商户为 70 个，所有均为非法定商户。当中成功访问了 35 个楼上经营商户，占了总体楼上经营商户的 50%。

2. 已接受访问的楼上经营商户以牡丹楼的最多，占了 25.7%(表 51)。当中有 2 个商户占用两个单位经营，另有 2 个商户占用三个单位经营。

表49：接受访问之楼上经营商户所属楼群分布情况

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
康泰楼	4	11.4	11.4
兴隆楼	4	11.4	22.9
万寿楼	6	17.1	40.0
胜意楼	4	11.4	51.4
牡丹楼	9	25.7	77.1
吉祥楼	6	17.1	94.3
顺利楼	2	5.7	100.0
合计	35	100.0	

3. 楼上经营商户中所有接受访问的人士均为澳门永久居民，男、女比例为 80:20。

4. 已接受访问的楼上经营商户中,以经营医疗福利行业和其它所占比重最多(分别为 40%和 31.4%)。其它行业中,以理发行业最多。(表 50、51)。

**表50: 接受访问之楼上商户从事之行业**

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
批发零售	2	5.7	5.7
运输	1	2.9	8.6
教育	3	8.6	17.1
医疗福利	14	40.0	57.1
非牟利	4	11.4	68.6
其它	11	31.4	100.0
合计	35	100.0	

**表51: 表50的“其它”**

	频数	百分比(%)
理发	10	28.6
仓库兼住宅	1	2.7

5. 已接受访问的楼上经营商户中,以经营超过 10 年的商户所占比重最多(77.2%)(表 52)。它们当中, 68.6%没有雇用职员, 31.4%雇用 1-5 人。而它们的月平均营业额中,以 10,001-50,000 元所占的比重最大,占了 51.4%(表 53)。

表52： 接受访问之经营年期

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
合计	35	100.0	

表53： 接受访问楼上商户之月平均营业额

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
10000以下	9	25.7	25.7
10001-50000	18	51.4	77.1
200000及以上	1	2.9	80.0
其它	7	20.0	100.0
合计	35	100.0	

6. 已接受访问的楼上经营商户中，属于纯粹商铺的占了 60.0%，前铺后居的占了 34.3%(表 54)。它们当中，82.9%为业主，17.1%为租户。而它们的实用面积方面，以 500 平方呎以下所占的比重最大，占了 65.7%。(表 55)

表54： 接受访问楼上商户类型

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
纯粹商铺	21	60.0	60.0
前铺后居	12	34.3	94.3
其它	2	5.7	100.0
合计	35	100.0	

**表55：接受访问楼上商户所属单位之实用面积**

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
合计	35	100.0	

7. 已接受访问的楼上经营商户中，拥有自置单位超过 20 年的占了 47.1%，而超过 10 年的更占了 82.4%(表 56)。

**表56：接受访问楼上商户中之自置单位年期**

	频数	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
合计	34	100.0

**表 57：接受访问楼上商户中之租用单位年期**

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
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
无填写	1	14.3	100.0
合计	7	100.0	

8. 已接受访问的楼上经营商户中，属租赁的，租用单位超过 20 年和 3-5 年的比重均为 28.6%(表 57)。它们当中，除 1 户无填写外，其余租金为 5,000 元及以下(表 58)。而在分租方面，除 1 户无填写外，其余租户均没有分租。

**表58：接受访问楼上商户中之租金情况**

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
5000及以下	6	85.7	85.7
无填写	1	14.3	100.0
合计	7	100.0	

9. 已接受访问的楼上经营商户的最希望的重整意向方面，48.6% 表示重建发展、17.1%表示无所谓(表 59)。至于补偿需要考虑因素方面，最多是其它(37.1%)；其次是同时考虑物业价值、营业损失和搬迁费(11.4%)(表 60)。

**表59：接受访问楼上商户最希望的小区重整意向**

	频数	百分比	累计 百分比
保持现状	5	14.3	14.3
重建发展	17	48.6	62.9
整建修复	4	11.4	74.3
街道美化	2	5.7	80.0
无所谓	6	17.1	97.1
迟几年才拆	1	2.9	100.0
合计	35	100.0	

表60: 接受访问楼上商户认为补偿需要考虑因素

	频数	百分比(%)
有效 物业价值	1	2.9
物业价值+营业损失	1	2.9
物业价值+营业损失+搬迁费	4	11.4
物业价值+营业损失+搬迁费+其它	4	11.4
物业价值+搬迁费	2	5.7
物业价值+其它	1	2.9
营业损失	1	2.9
营业损失+搬迁费	1	2.9
营业损失+搬迁费+其它	4	11.4
搬迁费	2	5.7
搬迁费+其它	1	2.9
其它	13	37.1
合计	35	100.0

10. 已接受访问的楼上经营商户的最希望的佑汉重整后的商铺模式方面，最多是街铺(34.3%)，其次分别是其它(31.4%，当中以无所谓占较大部分)和大型商场(28.6%) (表 61、62)。而最希望的佑汉重整后的小区重整方面，最多是多住宅、少商铺(62.9%)，其次分别是其它(25.7%，当中以无所谓占较大部分) (表 63、64)。

表61: 接受访问楼上商户最希望的佑汉重整后商铺模式

	频数	百分比(%)	累计百分比(%)
有效 街铺	12	34.3	34.3
中小型商场	2	5.7	40.0
大型商场	10	28.6	68.6
其它	11	31.4	100.0
合计	35	100.0	

表62: 表61之 “其它”

	频数	百分比(%)
无所谓	8	22.9
商住	1	2.9
政府决定	1	2.9
建筑物让二三楼安排医生,理发行业	1	2.9

表63: 接受访问楼上商户最希望的佑汉重整后定位

	频数	百分比	累计 百分比
多住宅少商铺	22	62.9	62.9
多商铺少住宅	3	8.6	71.4
纯商业区	1	2.9	74.3
其它	9	25.7	100.0
合计	35	100.0	

表64: 表63之 “其它”

(5) □其它(请注明)	频数	百分比(%)
无所谓	7	20.0
建筑物让二三楼安排医生,理发行业	1	2.9
希望重建把佑汉建成为新型的综合住宅,商业,文化,康体及休憩区,具全面配套设施的住宅区	1	2.9

11. 已接受访问的楼上经营商户中, 14.3%表示不需要, 需要的援助方面, 最多是搬迁协助(25.7%); 其次是法律咨询(14.3%)(表 64)。

表64：接受访问楼上商户需要援助情况

	频数	百分比(%)
法律咨询	5	14.3
法律咨询+社工	1	2.9
法律咨询+社工+搬迁协助	1	2.9
法律咨询+社工+搬迁协助+讯息咨询	1	2.9
法律咨询+搬迁协助	4	11.4
法律咨询+搬迁协助+讯息咨询	3	8.6
社工	1	2.9
搬迁协助	9	25.7
讯息咨询	1	2.9
不需要	5	14.3
其它	4	11.4
合计	35	100.0

#### 4.2.5.3 地下经营商户和楼上经营商户分析

1.在对小区重整最希望的意向选择方面，从交叉表中数据可见，地下商户和楼上商户，选择重建发展的分别为 48.6%和 7.9%，在各自群组中都占最多数，反映了不论是地下商户还是楼上商户，主流意向都是支持重建发展。

2. 在考虑补偿因素方面，地下商户选择最多的是营业损失(61.2%)和搬迁费(58.4%)，而楼上商户选择最多的是其它(10.7%)和搬迁费(8.7%)，反映搬迁费是最地下商户和楼上商户都十分关心的问题，同时营业损失对地下商户又显得非常重要。

3. 对于重整后的商铺模式方面，地下商户选择街铺模式远远高于其它选项，达 52.3%之多，反映了地下商户大多希望保留原来的街铺经营模式。

4. 在重整后的小区定位期望方面，地下商户和楼上商户选择最多的都是多住宅少商铺模式，分别为 57.0%和 10.3%，总和达 67.3%，反映了他们希望重整后该区仍能保持较多人口和有限的商铺，以让该区商铺能维持较佳的经营环境。

5.对于援助的种类需求方面，地下商户和楼上商户选择最多的均是搬迁协助和法律咨询，其中地下商户分别为 51.4%和 29.0%，远高于地下商户的余下选项。而楼上商户则分别为 8.4%和 7.0%，也是各

项之最。反映了地下商户和楼上商户需求最大的都是搬迁协助，其次则是法律咨询。

#### 4.2.5.4 业主与非业主分析

1. 业主与非业主商户在所经营的行业中的比重略有不同。在医疗卫生及社会福利业和非牟利团体方面，业主商户所占的比重(分别为8.4%和4.2%)较非业主商户为高(分别为0.5%和0.9%)。而在建筑装饰业和餐饮业方面，业主商户所占的比重(分别为1.4%和4.7%)较非业主商户为低(分别为4.7%和7.9%)。

2. 业主与非业主商户在雇用人数的比重略有不同，在没有雇用和雇用6-10人群组，业主商户所占的比重(分别为20.6%和6.1%)较非业主商户为高(分别为13.1%和4.7%)。而在雇用1-5人群组，业主商户所占的比重(22.9%)则较非业主商户为低(27.6%)。

3. 业主与非业主商户在月平均营业额的比重存在差异，在月平均营业额10,001-50,000元和200,000元以上群组，业主商户所占的比重(分别为18.2%和10.7%)较非业主商户为高(分别为12.6%和4.2%)。而在100,001-150,000元群组，业主商户所占的比重(0.5%)则较非业主商户为低(5.6%)。

4. 小区重整最希望的意向方面，选择“重建发展”的，业主商户占61.7%，非业主商户占50%。

5. 补偿因素方面，单择“物业价值”的，业主商户为26.4%，而非业主商户为5.5%。

6. 重整后商铺模式方面，选择“街铺”的业主商户为 57.4%，非业主商户为 58.6%。而选择“中小型商场”、和“大型商场”的业主商户比重分别是 2.6%和 18.3%；租户商户方面分别是 6.1%和 22.4%。

7. 重整后小区定位方面，选择“多住宅，少商铺”的业主商户为 60.9%，非业主商户为 77.4%；选择“多商铺，少住宅”的业主商户为 16.5%，非业主商户为 12.1%。

8. 援助需求方面，在“法律咨询”和“社工”类别，业主商户分别是 28.7%和 7.2%，而非业主商户分别是 20%和 2.4%。

#### 4.2.5.5 每月租金不同的租户分析

我们针对租户的租金情况作了分析。

1. 在租用商户租金与实用面积方面,每月租金是 5,000 元以下的,实用面积是以 500 平方呎及以下所占的比重最高(28.3%)。而每月租金是 5,001-15,000 元和 15,001-25,000 元的实用面积是以 501-1,000 平方呎的比重最高(分别是 27.3%和 8.1%)。

2. 在租用商户租金与租用年期方面,每月租金是 5,000 元以下的租用年期是以 1 年以下和 16 年以上所占的比重最高(分别都是 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、结论和建议

### 5.1 住户调查方面

1. 从住户调查发现，这里的居住群体主要是两大类：业主和租户。因此在旧区重建时要考虑到业主和租户应该获得补偿的差别性。对业主应该按物业的实际价值提供补偿，而对租户则主要是业主解约的补偿（因重建引起业主解约而需向租户提供补偿金）。

2. 如果从居澳/来澳年期分析，我们发现，受访者以居住时间较长的本澳居民和新移民/来澳人仕所占的比重最大，他们对该区的认识和对在该区生活的需求可能存在较大的差异。因此，在旧区重整时，如何针对他们的不同需求进行有效的工作，相信是其中一个需要注意的问题。

3. 从最高教育程度分析，受访者文化程度较低，初中及以下的占了 77.9%。因此，政府如何有效向居民推介和落实旧区重整法律及相关措施，这是必须重视的问题。

4. 从调查结果可以看出，该区的住户的职业以工匠、工人等基层人仕为主，他们的主要收入是工作收入，而当中更有超过四分之一是失业、退休和学生等没有收入或很少收入的人士。同时，受访者中，

不能正常生活需要照顾人士也明显较本澳其它区域多。可见该区弱势社群问题较多。因此，在旧区重整时，如何针对这些弱势社群人士提供援助，相信是政府要考虑的重点问题之一。

5. 从受访住户的情况分析，该区很多住户的月收入很低，绝大部分住户的人均月工资中位数达不到全澳工资中位数，当中住户总月收入 5,000 元以下的更占了四成以上。可见该区低收入家庭的问题较为突出。

6. 是次访问，属业主住宅住户仅占四成多，而租户则占五成多；而从该区每一住宅单位的户数分析，该区约四分之一的住宅单位出现分租情况，且当中超过一成住宅单位有 4 户以上居住，分租问题较为突出。因此，在旧区重整时，由于分租户而衍生的问题估计不少。

7. 从受访者最希望的小区重整的意向选择中，不足六成的受访者最希望该区重整。不过，需要指出的是，当中亦有二成多的受访者对是否重整没有既定的立场。而结合受访者有很多是租客，以及业主较租客乐意接受重整的交叉分析等情况，我们建议对租户提供的“违约补偿”尽可能考虑全面一些，除了按有关法律和行业做法提供违约金而外，可适当考虑其搬迁、重新找房、租金上涨等因素给予一定的援助。

8. 在受访者需要补偿方式方面，选择“现金补偿”、“补钱

换同区较好单位”以及“补钱换其它区较好单位元”等方式所占的份额只为六成多一些，而二成左右的住户较为坚持“以楼换楼”的方式。因此，我们认为，如果要落实该区的旧区重整，政府目前推介的重整模式的力度仍需加大，或应考虑其它更易于该区住户接受的方式。

9. 在受访者认为补偿需要考虑的因素方面，很明显，业主住户更明显地考虑“物业价值”因素。我们认为这是合理的。

10. 在受访者最愿意接受的临时安置方式方面，超过七成的受访者最希望能有“临时居所”，而交叉分析显示，非业主较业主相对容易接受“租金津贴”。因此，在临时安置方面，如果发展商能够提供临时安置，相信会较为满足该区住户的需要，尤其是业主住户的需要。

11. 在对该区公共设施期望方面，估计是由于该区现时的公共设施相对不足，住户对该区重整后的包括题设所有公共设施都有相当的需求，尤其是“绿地”、“康乐设施”和“公园”等。

12. 在是否需要援助和需要援助的类别方面，我们有两个发现，一是，估计是受该区住户本身特性<sup>9</sup>所影响，他们根本不知道政府/社会有什么援助会提供，或如何取得这些援助<sup>10</sup>，有三分之一的受访者

---

<sup>9</sup> 本身的特性指雇员多，低下收入阶层多，文化程度低等

<sup>10</sup> 根据受访者在回答该题时的反应和态度得出的推论。

表示不需要援助。二是在需要援助类别方面，对“搬迁协助”和“社工”的需求较多。但从交叉分析显示，业主住户对“法律咨询”的援助较非业主住户高。

## 5.2 商户调查方面

1. 该区在政府物业登记局登记的工商单位只有 128 个，但调查发现，改变用途的却高达 176 个。反映该区住宅单位改变用途的问题较为严重。

2. 该区商户所经营的工商单位中，五成多为自置，四成多为租用，租户的比重不少。

3. 该区商户所经营的自置工商业单位中，近八成拥有年期在十年以上，近四成更拥有超过二十年。租用工商单位的租用年期稍短，但亦有过半数超过三年。

4. 受访者中，经营 10 年以上的商户占了一半以上，可见受访商户中有较多经营时间较长的商户。有无必要保留这些或如何保留这些老商户，相信应是该区重整需要考虑的问题之一。

5. 该区大部分商户都是在一个工商单位内进行经营，在超过一个工商单位内经营的不多。这一方面说明了该区商户的业权较为清晰，另一方面也说明这些商户的规模不大。

6. 该区商户所从事的行业以批发零售、餐饮、医疗卫生及社会福利和不动产中介等与该居居民日常生活息息相关的行业为主。理论上，这些商户能够在该区生存和发展，应是以迎合该区居民生活为主的。因此，在考虑该区重整规划时，如何布局令重整后的商户亦能满足该区居民生活需要，也应多加以考虑。

7. 没有雇用职员和雇用 5 个以下职员的该区商户占了八成多，显然该区经营的商户多属微型商户。理论上，如果这些商户由于旧区重整而搬迁或结业而引发的遣散职员的压力相对不大。

8. 虽然该区商户以微型商户为主，但调查显示，它们的营业额却不低，月平均营业额在 10 万元以上的近三成。这里，有两个问题需要注意：一是，在该区重整时，相对来说，涉及补偿以“营业损失”补偿的金额并不低。二是，由于如前所述的本次调查性质以及澳门一般商户报政府部门(报税)的特殊性，我们认为，这些商户所表示的月营业额的数额，与其它政府部门，尤其是它们在财政局报税的营业额数字，可能存在较大的出入，如何界定它们的“营业损失”应是要考虑的一个问题。我们认为，相信如能由更专业和更中立的机构作出，会减少对该区重整时的阻力，尤其是来自商户的阻力。

9. 该区商户的实用面积一般不大，1,000 平方呎以下的占了八成多。而租用商户所付的租金相对来说也不高，月租金在 15,000 元以下

的也占了八成多。

10. 在受访者最希望的小区重整的意向选择中，只有不足六成的受访者最希望该区重整。不过，需要指出的是，当中亦有一成多的受访者对是否重整没有既定的立场。而结合受访者有很多是租客，以及业主较租客乐意接受重整的交叉分析，我们认为，同该区住户的情况类似，虽然有不足六成的受访者最希望该区重整，但总体而言，业主商户对旧区重建的阻力要小一些，因为他们重建后重新经营的机会很大。选择“保持现状”的非法定商户的比重明显较法定商户的比重高，则反映非法定商户由于其本身的原因，对该区的重整有较明显的抗拒，希望保持现状的一种倾向。因此我们建议对在非法定工商业单位经营的商户在法律许可的范围内提供合理的营业损失补偿，或其它适当的援助，以减少重建的阻力。

11. 在受访者最希望的重建商铺式方面，超过一半的受访者是希望保持“街铺”模式，也就是说和目前情一样。因此，我们建议，在该区重整规划时要注意考虑目前商户的这种需要；如果确实要引入一些其它“街铺”模式的，则要注意这些模式的可行性研究，并且需要对现行商户作更好的宣传和沟通。

12. 在受访者最希望的重整后小区定位方面，也和目前情况一样，近七成的商户希望“多住宅，少商铺”模式，尤其受访者是业

主的商户。估计这是以他们不希望重整以后和现在的情况有太大的改变，或它们不希望有较目前多的商铺，增加竞争有关。我们认为，这与重整后的商模模式有很大的关系，故提出的建议也如上所述。

13. 该区商户较需要的援助是社工和搬迁协作等。需要注意的是，业主商户选择“法律咨询”的比重明显较非业主高，反映业主商户相对较重视法律方面的问题。同时，非法定商户选择“法律咨询”的比重明显较法定商户高，反映非法定商户由于本身的原因，对重建时的法律方面问题较为关注。另外，如果从不需要援助的百分比分析，商户的百分比较住户的低，这反映可能商户的问题可能较住户为复杂。

## 5.3 其它方面

能够有机会参与佑汉新村居民现状调查工作，我们深感荣幸。我们看到，政府各部门，尤其是澳门旧区重整咨询委员会在旧区重整方面花了很多的人力、物力和时间。有关佑汉新村重整工作在咨询和推介方面都做得相当出色。然而，为了使日后的旧区重整更加顺利，我们将就调研过程中发现一些特别的问题，冒昧地提出一些意见和建议：

1. 旧区重整政策和做法的清晰性问题。虽然政府部门，如 贵委员会等，和民间社团，如工联、街总和福建同乡会等都做了大量的工作，但在调查过程中，我们发现，很多佑汉新村的居民对该区的重整的情况都不甚了解。虽然我们一再强调我们这次只是该区现状的调查，而不涉及补偿等问题，但仍有相当部分以为我们这次就是政府要马上进行重整而进行的登记。另外，有拒访的住户/商户的原因表示，有关调查政府已进行多次，是没有作用的而拒访。而据我们的了解，该区重整的工作其实已在多年前提出，一些民间社团可能亦做了类似的工作，可能令该部分住户和商户产生错觉。因此，在日后该区重整时，建议在重整政策的执行和推介上，政府部门之间，政府与民间社团之间的沟通和协调应做得更好。

2. 该区的弱势社群特别多，低收入和没有收入的住户相当多，残障人士的比例不低，住户的文化程度相对较低，如何在该区重整时保障这些弱势社群的利益和为他们提供更多的协作，相信不单是重整能否成功的关键之一，也是澳门和谐社会建议的一个重要组成部分。

3. 在住宅单位被改变为工商业用途的单位里经营的商户相当多，这些商户中的楼上铺，很多是经营医务所及理发业的。据我们了解，这些行业已存在的商户目前是在非工商业单位经营的，但根据澳门现行的法律，如果新/重新开业，他们是不能在非工商业单位内经营的。因此，重建之后，根据现行法律他们只能在街铺经营。故对这些商户来说，对它们的影响很大，甚至有些“楼上铺”的商户对我们的调查员表示，“按现行的法律，该区重建，即意味着它们这些商户结业，它们在该区经营多年，以此为生，重建即断绝他们的生计。”因此，我们认为，在考虑旧区重整时，应尽可能在现行的法律范围内对他们的利益加以考虑，以减少重建的阻力。

4. 如何联系空置单位和未能接触单位的业主问题。住户单位和商户单位都有空置单位和未能接触到单位的问题。住户单位元这两部分的比例占总住户单位的 27.25%，商户单位元这两部分的合计为总商户单位数的 16.77%。旧区重建时如何联系到他们是一个重要问题。因此我们建议除了法律公告外再补充三种方法：1) 在澳门、香港和

其它他们可能居住的地方连续一段时间打广告，通过广告让他们自己或其亲属、朋友得到信息；2) 通过他们商舖旁边的商舖或住宅单位居民帮助联络；3) 在商户单位的门上留言。

以上分析报告，谨供 贵委员会参考。

“佑汉新村居民现状调查研究”

项目组负责人

---

曾忠禄教授

二〇〇七年十二月三十一日