

「佑汉新村居民生活现状调查报告」摘要

一. 问卷调查

在 2007 年 8 月 13 日至 9 月 23 日，澳门理工学院调查小组对佑汉新村，包括康泰楼、兴隆楼、吉祥楼、牡丹楼、万寿楼、胜意楼、顺利楼等在内的七栋楼群的住户和商户进行了问卷调查。

根据政府数据显示，在佑汉新村七栋楼群的 2557 个单位中（不包括顺利楼 224 个社会房屋单位），有 2429 个住宅单位，128 个工商单位，而调查小组在调查过程中，发现在 2429 个住宅单位中有 176 个单位已被改变用途，即现时该区实际上存有的住宅单位有 2253 个，工商单位则有 304 个。

在 2253 个住宅单位中，完成问卷调查的单位有 1603 个（占总数的 71.15%，若不计算空置单位，则占总数的 80.27%），空置单位有 256 个（占总数的 11.36%），调查小组未能接触的住宅单位有 358 个（占总数的 15.89%），拒绝调查的住宅单位有 36 个（占总数的 1.6%）。

在 304 个工商单位中，完成问卷调查的单位有 237 个（占总数的 77.97%，

若不计算空置单位，则占总数的 82.29%），空置单位有 16 个（占总数的 5.26%），调查小组未能接触的单位有 35 个（占总数的 11.51%），拒绝调查的单位有 16 个（占总数的 5.26%）。

二. 调查主要结果

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 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。

- 1 3. 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。
- 1 4. 70.4%的受访者最希望能有 “提供临时居所” 的临时安置方式。
- 1 5. 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。
- 1 6. 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。
- 1 7. 调研小组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。但调查发现有 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。
- 1 8. 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%。
- 1 9. 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。
- 2 0. 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%。

- 2 1 . 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。
- 2 2 . 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。
- 2 3 . 84.5%的被调查的商户没有雇用职员或雇用 5 个以下职员。
- 2 4 . 虽然被调查商户以微型商户为主，但它们的营业额却不低。
- 2 5 . 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。
- 2 6 . 56.5%的被调查的商户受访者最希望该区重整。
- 2 7 . “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。
- 2 8 . 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。
- 2 9 . 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。
- 3 0 . 被调查的商户较需要的援助是社工和搬迁协作等。

三. 调研小组的结论和建议

a. 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，调研小组发现，受访者以居住时间较长的本澳居民和新移民/来澳人士所占的比重最大，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、工人等基层人士为主，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，调研小组建议对租户提供的“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”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，调研小组认为，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。调研小组认为这是合理的。
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，调研小组有两个发现，一是，估计是受该区住户本身特性¹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²，有三分之一的受访者表示不需要援助。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。

¹ 本身的特性指雇员多，低下收入阶层多，文化程度低等

² 根据受访者在回答该题时的反应和态度得出的推论。

b. 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，调研小组认为，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。调研小组认为，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，调研小组认为，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。因此调研小组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。

- 1 1 . 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，调研小组建议，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。
- 1 2 . 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。调研小组认为，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。

- 1 3. 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。

c. 其它方面

调研小组就调研过程中发现一些特别的问题，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，如旧区重整咨询委员会等，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，调研小组发现，很多佑汉新村的居民对该区的重整的情况都不甚了解。虽然调研小组一再强调调研小组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调研小组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。而据调研小组的了解，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。据调研小组了解，这些行业已存在的商户目前是可以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”的商户对调研小组的调查员表示，“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，调研小组认为，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。住户单位这两部分的比例占总住户单位的 27.25%，商户单位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。因此调研小组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。