

# 旧区重整咨询委员会二零一一年工作报告

## 一·前言

经过社会各界、旧区重整咨询委员会、政府跨部门工作小组的共同努力，《旧区重整法律制度》草案已于今年初获行政会完成讨论，并于3月初送交立法会，且获立法会通过一般性讨论，现正由第二常设委员会作细则性讨论。

随着法律草案进入最后立法阶段，委员会积极以不同形式，加强对佑汉区的宣传及咨询工作，除在旧区重整咨询委员会佑汉临时办事处持续举行“点对点·面对面”咨询宣传活动外，并以佑汉新村七幢楼群居民为对象，开展小区工作，由社工展开逐家逐户的探访，建立和区内居民的沟通桥梁，同时深入掌握区内诉求和实际情况。目前已完成万寿楼、顺利楼、康泰楼、兴隆楼、牡丹楼五栋楼群共1672户家访，明年将持续进行该工作。

此外，委员会亦委托了民间规划团体进行“佑汉旧区重建公众参与系列研究计划”，透过文献梳理、访谈等不同方法进行数据收集，以及图像纪录，整理整合佑汉小区数据，并通过举行工作坊等推动区内居民参与，配合委员会临时办事处展开的小区工作，掌握居民诉求，供未来的重建规划参考。

综合而言，在2011年，旧区重整咨询委员会的工作主要为：

- 一·展开佑汉新村小区工作，透过社工家访，搭建沟通桥梁，深入掌握区内诉求和实际情况。
- 二·持续举行“点对点·面对面”小区咨询活动，2011年主要是面向佑汉新村七栋楼群居民。
- 三·委托民间团体进行“佑汉旧区重建公众参与系列研究计划”。

## 二·佑汉新村五栋楼群现况综合分析

在参考了香港市区重建经验，以及本地社工界意见，委员会佑汉临时办事处由 2010 年第四季起展开小区工作，派出社工逐家逐户探访佑汉新村七栋楼群逾 2500 户居民，和区内居民深入接触，聆听意见，至今已完成万寿楼、顺利楼、康泰楼、兴隆楼，牡丹楼五栋楼群共 1672 个单位的家访。

对家访所掌握的数据进行了分析，并和 2007 年委员会委托澳门理工学院进行的“佑汉新村居民生活现状调查”入户普查数据作对比，分析万寿楼、顺利楼、康泰楼、兴隆楼，牡丹楼的住户，尤其是自住业主、本地租户的现况和特征，至于外地租户，由于其流动性甚大，故仅作了数量对比。

### 五栋楼群住宅单位以租户居多

万寿楼、顺利楼、康泰楼、兴隆楼、牡丹楼五栋楼群的住宅单位以租户居多，共 834 户。当中本地租户有 458 户（包括“楼上铺”和“假铺”），外地租户有 376 户。

五栋楼群中，以兴隆楼的租户所占比例最高，本地和外地租户合共占 59.5%，次之的牡丹楼、顺利楼和万寿楼也逾四成，分别是 49.5%、46.87%和 42.5%，康泰楼的租户比例也达 38.39%。租户中，本地和外地租户所占比例相当接近。（表 1）

五个楼群属业主自住的单位总数有 513 户（包括“楼上铺”和“假铺”），在各栋楼中所占比例由 22%-36.16%不等，当中以康泰楼最高，占 36.16%，其余五个楼群的自住业主只占两成左右。（表 1）

佑汉新村中存在“真铺”（即法定用途是商铺）、“假铺”（即地下住宅单位改作商铺）、“楼上铺”（即楼上住宅单位改作商铺）。虽然五个楼群中的“假铺”、“楼上铺”所占比例不足一成，但累加有 73 个单位（绝大部分集中在康泰楼、顺利楼），当中“楼上铺”以诊所和发廊为主。（表 1）

此外，五个楼群中，确定空置单位有 151 户，怀疑空置单位有 18 户，约占一成左右，另有 130 户拒绝社工探访或多次探访均未能接触住户。（表 1）

表 1：2010-2011 万寿楼、顺利楼、康泰楼、兴隆楼、牡丹楼情况

	万寿楼		顺利楼		康泰楼		兴隆楼		牡丹楼	
	单位数	百分比	单位数	百分比	单位数	百分比	单位数	百分比	单位数	百分比
自住业主	50	25%	60	26.79%	162	36.16%	88	22%	116	29%
本地租户	47	23.5%	50	22.32%	65	14.51%	131	32.75%	129	32.25%
外地租户	38	19%	55	24.55%	107	23.88%	107	26.75%	69	17.25%
楼上铺（业主）	5	2.5%	1	0.45%	4	0.89%	0	0%	2	0.5%
楼上铺（租户）	0	0%	1	0.45%	1	0.22%	0	0%	1	0.25%
假铺（业主）	0	0%	11	4.9%	14	3.14%	0	0%	0	0%
假铺（租户）	0	0%	9	4.02%	24	5.36%	0	0%	0	0%
社团	2	1%	0	0%	1	0.22%	3	0.75%	3	0.75%
货仓	8	4%	6	2.68%	3	0.67%	0	0%	0	0%
拒绝响应/ 住户不在	22	11%	10	4.46%	40	8.93%	30	7.5%	28	7%
怀疑空置单位	4	2%	4	1.79%	4	0.89%	2	0.5%	4	1%
空置单位	24	12%	17	7.59%	23	5.13%	39	9.75%	48	12%
总数	200	100%	224	100%	448	100%	400	100%	400	100%

注：社工“家访”时根据四种情况判断是否空置单位：1. 没有电表或电表长时间没有变动；2. 邻居表示单位没有人居住；3. 单位大门满布尘埃，明显长时间没有开启；4. 社工会在不同日期、时间上门家访（最少三次），以确定为空置单位。

### 租户数量较 2007 年大幅上升

把 2010-2011 年家访所掌握的资料和 2007 年“佑汉新村居民生活现状调查”入户普查数据作对比分析，可以发现从 2007-2011 年，五个楼群的外地和本地租户数量都有大幅上升，当中兴隆楼、康泰楼的外地租户数升幅高达 98.15% 和 87.72%。本地租户也有上升，以顺利楼最高，是 66.67%。对比其它楼群租户的大幅上升，康泰楼的本地租户下降甚微（4.41%）。（表 3）

租户大幅上升，而自住业主数量则有所下降，五个楼群的自住业主都出现减少，当中以万寿楼的降幅最大，是 10.71%，次之的兴隆楼是 9.28%。（表 3）

此外，值得注意的是，康泰楼共有 64 个地下单位，其中 38 个单位改为“假铺”。顺利楼地下共有 32 个地下单位，其中 20 个单位改建为地铺。（表 1）2007 年调研取得的数据显示，康泰楼的“假铺”有 23 个，顺利楼的“假铺”有 18 个，相比之下，两栋楼群的“假铺”都有大幅上升（表 2，3）。该升幅不排除 2007 年调研时由于调查员未能和“假铺”居民取得联络有关，故该组数据较低。

表 2：“2007 年佑汉新村居民现状调查”数据

	万寿楼		顺利楼		康泰楼		兴隆楼		牡丹楼	
	单位数	百分比	单位数	百分比	单位数	百分比	单位数	百分比	单位数	百分比
自住业主	56	28%	61	27.24%	152	33.93%	97	24.25%	117	29.25%
本地租户	40	20%	30	13.39%	68	15.18%	101	25.25%	111	27.75%
外地租户	39	19.5%	44	19.64%	57	12.72%	54	13.5%	60	15%
楼上铺（业主）	5	2.5%	1	0.45%	3	0.67%	0	0%	9	2.25%
楼上铺（租户）	0	0%	1	0.45%	1	0.22%	0	0%	1	0.25%
假铺（业主）	0	0%	13	5.8%	9	2.01%	0	0%	0	0%
假铺（租户）	0	0%	5	2.23%	14	3.13%	0	0%	0	0%
社团	2	1%	0	0%	1	0.22%	3	0.75%	0	0%
货仓	58	29%	69	30.8%	143	31.92%	145	36.25%	102	25.5%
拒绝响应/ 住户不在										
怀疑空置 单位										
空置单位										
总数	200	100%	224	100%	448	100%	400	100%	400	100%

注：2007 年的调查没有细分“货仓”、“拒绝响应或住户不在”、“怀疑空置单位”、“空置单位”。

表 3：2010-2011 年家访资料和 2007 年调研资料对比分析

	万寿楼		顺利楼		康泰楼		兴隆楼		牡丹楼	
	单位数	百分比	单位数	百分比	单位数	百分比	单位数	百分比	单位数	百分比
自住业主	-6	-10.71%	-1	-1.64%	10	6.58%	-9	-9.28%	-1	-0.85%
本地租户	7	17.5%	20	66.67%	-3	-4.41%	30	29.7%	18	16.22%
外地租户	-1	-2.56%	11	25%	50	87.72%	53	98.15%	9	15%
楼上铺（业主）	0	0%	0	0%	1	33.33%	0	0%	-7	-77.78%
楼上铺（租户）	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
改建为地铺 （业主）	0	0%	-2	-5.38%	5	55.56%	0	0%	0	0%
改建为地铺 （租户）	0	0%	4	80%	10	71.43%	0	0%	0	0%
社团	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	3	100%

### 自住业主以中老年为主

五个楼群的自住业主逾五成是中老年人为主，教育程度普遍偏低。(表4、表5)

此外，自住业主们大部份属劳动阶层，如从事清洁、地盘杂工、大厦管理员、餐饮侍应等职业，且需轮班工作，另约有两成属退休人士。此外，万寿楼有16%的业主是待业。(表6)

五个楼群业主以工作收入为主要收入来源，无收入的自住业主则以牡丹楼业主较多(29.31%)。当中，领取社工局援助金的业主，则以兴隆楼和牡丹楼所占比例最多，分别是3.4%和2.59%。(表7)

表4：各楼群自住业主年龄分布

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
18岁以下	0	3	10	8	6
	0%	5%	6.17%	9.1%	5.17%
18-24岁	1	6	2	5	5
	2%	10%	1.23%	5.68%	4.31%
25-34岁	7	4	10	2	11
	14%	6.67%	6.17%	2.27%	9.48%
35-44岁	6	4	11	5	11
	12%	6.67%	6.79%	5.68%	9.48%
45-54岁	9	10	44	22	22
	18%	16.67%	27.16%	25%	18.97%
55-64岁	15	22	65	28	35
	30%	36.66%	40.12%	31.82%	30.18%
65岁及以上	12	11	20	18	26
	24%	18.33%	12.36%	20.45%	22.41%
总自住业主数	50	60	162	88	116

表 5：各楼群自住业主教育程度

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
小学或以下	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%
大专教育或以上	3	7	6	9	5
	6%	11.67%	3.7%	10.23%	4.31%
总自住业主数	50	60	162	88	116

表 6：各楼群业主职业类型

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
雇主/自雇	4	2	4	4	5
	8%	3.33%	2.47%	4.56%	4.31%
雇员	28	30	90	51	50
	56%	50%	55.56%	57.95%	43.1%
家庭主妇	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%
学生	0	6	12	10	8
	0%	10%	7.4%	11.36%	6.9%
待业	8	5	6	2	6
	16%	8.34%	3.7%	2.27%	5.17%
总自住业主数	50	60	162	88	116

表 7：各楼群自住业主收入状况

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
营业收入	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%
无收入	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%
其它	5	3	1	0	11
	10%	5%	0.61%	0%	9.48%
总自住业主数	50	60	162	88	116

※ 注：其它以子女供养为主。

### 五个楼群中属弱势家庭的自住业主现况

佑汉临时办事处的社工在进行“家访”时，尤其关注小区内的弱势家庭。在参考了社工发放特别生活津贴所界定的贫困及清贫三类弱势家庭，即：单亲家庭、长期病患者家庭、残疾人士家庭三类，再根据实际情况稍作调整，把佑汉七栋楼群的弱势家庭分作：独居长者、弱听人士、精神病患者、智障人士、伤残人士、单亲家庭六类，以便作出跟进。

五个楼群中属自住业主的弱势家庭共有 37 户，当中以康泰楼最多，达 17 户，该 37 户中只有 9 户领取社工局援助金(表 8)，其余家庭主要是由于收入高出社工局最底维生指数上限而没有领取援助金。即使如此，由于该等家庭较其它家庭更需要小区援助（如独居长者又或家中有成员需要长期照顾等），而且家庭收入并不算高，无论是经济能力还是其它方面都有需要予以协助和支持，委员会佑汉临时办事处将对该类家庭予以跟进。

表 8：五个楼群中的弱势家庭的现况

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
独居长者	3	1	6	2	3
弱听人士	0	0	1	0	0
精神病患者	0	0	1	0	2
智障人士	0	0	2	1	1
伤残人士	0	0	0	1	1
单亲家庭	1	1	7	3	0
总数	4	2	17	7	7

### 各楼群本地租户的现况

万寿楼、顺利楼的本地租户以中老年为主，而康泰楼、兴隆楼和牡丹楼本地租户则以中壮年为主。此外，五个楼群本地租户的教育程度都普遍偏低。(表 9、表 10)

这些本地租户大多属劳动阶层，如从事清洁、地盘杂工、大厦管理员、餐饮侍应等职业，且需轮班工作。值得关注的是，五个楼群本地租户中，属待业的由 3.88%-21.28%不等，当中万寿楼待业的本地租户逾两成。(表 11)

以工作收入为主要收入来源的本地租户占 57.45%-66.41%，无收入的占 14%-29.23%。五个楼群本地租户领取社工局援助金，以牡丹楼比例最多，有 3.1%。(表 12)

表 9：各楼群本地租户年龄分布

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
18 岁以下	1	0	6	7	8
	2.13%	0%	9.23%	5.34%	6.2%
18-24 岁	2	3	2	3	4
	4.26%	6%	3.08%	2.29%	3.1%
25-34 岁	1	3	7	19	13
	2.13%	6%	10.77%	14.5%	10.08%
35-44 岁	6	7	14	23	33
	12.77%	14%	21.54%	17.56%	25.58%
45-54 岁	13	10	19	41	37
	27.66%	20%	29.23%	31.29%	28.68%
55-64 岁	21	16	10	25	15
	44.68%	32%	15.38%	19.1%	11.63%
65 岁及以上	3	11	7	13	19
	6.37%	22%	10.77%	9.92%	14.73%
总本地租户数	47	50	65	131	129

表 10：各楼群本地租户教育程度

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
小学或以下	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%
大专教育或以上	0	3	1	2	2
	0%	6%	1.54%	1.53%	1.56%
总本地租户数	47	50	65	131	129

表 11：各楼群本地租户职业类型

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
雇主/自雇	0	6	1	0	1
	0%	12%	1.54%	0%	0.77%
雇员	33	29	39	87	84
	70.21%	58%	60%	66.41%	65.12%
家庭主妇	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%
学生	2	1	6	8	8
	4.25%	2%	9.23%	6.11%	6.2%
待业	10	3	8	17	5
	21.28%	6%	12.31%	12.98%	3.88%
总本地租户数	47	50	65	131	129

表 12：各楼群本地租户收入状况

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
营业收入	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%
无收入	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%
其它	7	0	1	0	0
	14.89%	0%	1.54%	0%	0
总本地租户数	47	50	65	131	129

### 逾四成本地租户已申请轮候公共房屋

万寿楼、顺利楼、康泰楼、兴隆楼逾四成的本地租户已申请轮候公共房屋，共 187 户。这些租户绝大部分属社会房屋的轮候家团。(表 13)

表 13：各楼群本地租户申请公共房屋情况

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
社屋	21	16	23	57	33
	45%	32%	35%	44%	26%
经屋	1	5	4	8	8
	2%	10%	6%	6%	6%
两者皆有申请	0	4	3	1	3
	0%	8%	5%	1%	2%
不知道	10	5	13	49	21
	21 %	10%	20%	12%	16%
没有	15	20	22	16	64
	32%	40%	34%	37%	50%
总本地租户数	47	50	65	131	129

### 各楼群属弱势家庭的本地租户情况

五个楼群中，属弱势家庭的本地租户有 27 个，大部份都有领取社工局的援助金。(表 14)

表 14：各楼群弱势家庭（本地租户）情况

	万寿楼	顺利楼	康泰楼	兴隆楼	牡丹楼
独居长者	0	0	2	1	2
聋哑人士	1	0	0	0	0
精神病患者	0	0	0	1	0
伤残人士	0	1	0	2	1
长期病患者	0	0	0	0	1
单亲家庭	3	1	1	3	7
总数	4	2	3	7	11

※ 注：弱势家庭的划分详见本文“五个楼群中属弱势家庭的自住业主现况”一节。

### 三·持续举行“点对点·面对面”小区咨询活动

为使居民能透过更直接的管道取得旧区重整的信息及反映意见，旧区重整咨询委员会在借鉴邻近地区的经验后，以走入小区作为重建工作的第一步，于2010年开设佑汉临时办事处，以咨询、宣传、小区参与及提供服务支持为主要工作方向，以座谈会、工作坊等不同形式，就旧区重整四个模式、政策措施及一些焦点议题咨询居民意见。

由2011年3月中起，逢周三晚上八时，于佑汉临时办事处举行“点对点·面对面”小区咨询活动，特别面向佑汉新村七幢楼群居民，重点就“价值单位”概念等议题进行讲解及互动讨论，希望为日后启动重建工作打下基础。明年将继续举行。

会上，居民普遍就旧区重建过程中住宅单位的补偿、“价值单位元”补偿方式、搬迁安排、《旧区重整法律制度》草案立法进度、佑汉区未来规划方向及定位、社会服务设施等等提出了意见。