



# 下环街区居民现状调查研究

之

## 报告摘要

谨呈

澳门旧区重整咨询委员会



澳门科技大学可持续发展研究所

2009年12月

## 摘要

### 1. 目的及概述

为了解下环街区居民的生活现状及居民对区内的居住状况、营商环境、交通配套、社会及公共设施等的期望及需求，本项目组受「旧区重整咨询委员会」委托，对下环街及李加禄街(由河边新街至下环街的一段)约 75 幢楼宇共 1,606 个住宅单位及商铺展开调查。其中，住宅单位有 1,369 个，商铺单位有 237 个。

入户普查于 2009 年 10 月 5 日正式开始，至 2009 年 11 月 22 日正式结束。在 1,369 个住宅单位中，共成功访问了 1,165 个住宅单位，占总数的 85%；在 237 个商铺中，共成功访问了 179 个商铺，占总数的 75%。本次调查的成功率为八成左右，在同类调查中算比较高的，加上本项目组对调查质量的严格控制，故本次调查结果基本可以反映下环街区住户和商户的实际情况。

### 2. 调查内容及结果

调查内容主要包括五部分：(一) 受访住户及住宅单位的基本数据；(二) 受访商户及商铺的基本数据；(三) 受访住户和商户的小区重整意向；(四) 受访住户和商户对楼宇公共部分的维修意愿；(五) 受访住户和商户对现时下环街区的交通状况、环保及绿化工作、以及公共设施的满意度等。以上五个部分的调研结果分别摘要如下。

#### (一) 住户及住宅单位的基本数据

1. 在成功访问的 1,165 个住宅单位中，约 96% 的单位是一个单位一伙住户，而在 1,140 个受访住户中，75% 为业主，可见受访的下环街区的住宅单位以自住的业主为主，租住或分租的情形不多。
2. 受访住宅单位业主自置物业 16 年及以上的占 62%，20 年以上的占 41%，而受访者大部分(约 86%)为澳门永久居民，可见下环街区以老街坊为主。
3. 受访者的受教育程度较低，初中及以下程度占 65%。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，是必须重视的问题。

4. 在受访者中，10.9%为家庭主妇，10.8%处于无业或待业状态，12.9%为退休人士；无收入或依靠子女供养或依靠社会保障基金为生的受访者高达35%；受访者的家庭成员中，有不能正常生活需要照料者(包括有身体残障或精神缺陷的人士、行动不便的老人、长期病患者等)达7.5%。因此，在旧区重整时，政府需要因应不同社群的需要，提供不同的小区支持。
5. 超过一半的受访者的个人月收入低于澳门目前的就业人口月收入中位数8,500澳门元；近八成的受访者的家庭月收入低于澳门统计暨普查局公布的2007/2008年住户每月平均收入25,250澳门元。由此看到下环街区被调查住户大部份属于低收入阶层。
6. 受访住户的住宅单位，绝大部份(约99%)都没有改变用途。不过，僭建物情况较严重，约55%的住宅单位有外墙铁笼，46%有冷气机支架，44%有檐篷，26%有花架，2%有天台屋。在旧区重整时，政府需要考虑如何妥善地处理住宅单位的僭建物情况。

## (二) 商户及商铺的基本数据

1. 在成功访问的179个商铺单位中，约97%是一个商铺一个商户；一个商铺里有两个商户的情形不多，而一个商户在超过两个商铺内经营的也不多。
2. 在171个受访商户中，约50%为商铺的业主，另50%为租户，可见在所访问的下环街区，租户的比重不少。
3. 受访商铺业主自置物业15年以上的约占65%，受访租户租用商铺10年以上的约占24%，因此，下环街区的商铺业主以老商户为主，而租户中有不少属于较长期租户。此外，在171个受访商户中，经营10年以上的约占46%，经营20年以上的约占27%，可见下环街区的商户以中长期经营为主。
4. 该区商户所从事的行业以批发零售业、餐饮业、制造业和不动产业务等与该区居民日常生活息息相关的行业为主。
5. 受访商铺单位的建筑面积，以200-1000平方呎为主(约占66%)。受访商户没有雇用人和雇用1-5人的约占78%，超过60%的商户的

月平均营业额低于 50,000 澳门元，反映下环街区的商户以中小企业为主。

6. 受访的 179 个商铺单位中，近 80% 为纯粹商铺，其余小部分为前铺后居或上居下铺，而有约 8% 改为住宅单位。
7. 受访商铺单位的僭建物情况较严重，45% 的商铺单位有檐篷，35% 有冷气机支架，7% 有外墙铁笼。在旧区重整时，政府需要考虑如何妥善地处理商铺单位的僭建物情况。

### (三) 住户和商户的小区重整意向

1. 在受访的 1,140 个住户和 171 个商户中，四种旧区重整模式都不知悉的，分别达 39% 和 30%。因此，政府仍需考虑在该区加强旧区重整的有效宣传和推广。

2. 在认为适合下环街区的旧区重整模式方面：

(1) 总体来看，受访者不论是住户还是商户，认为“重建发展”、“整建修复”和“街道美化”这三个模式都适合下环街区的旧区重整，而并非一面倒地支持某个模式。

(2) 住户中，不论是住宅单位业主还是非业主，认为“重建发展”、“整建修复”和“街道美化”这三个模式都适合下环街区的旧区重整，而并非一面倒地支持某个模式。

(3) 商户中，(a) 商铺业主认为“整建修复”较“重建发展”适合下环街区的旧区重整，商铺业主比租户较为不愿意“重建发展”；(b) 商铺租户认为“重建发展”、“整建修复”和“街道美化”这三个模式都适合下环街区的旧区重整；(c) 无论是短期经营还是长期经营的受访商户，均认为“整建修复”较其它三个模式适合下环街区的旧区重整。

(4) 因此，在对下环街区进行旧区重整时，建议政府采取一个综合的模式，即综合考虑“重建发展”、“整建修复”和“街道美化”这三个模式。在此基础上，再考虑“商铺业主与租户”在重整意愿上的差异。

#### (四) 住户和商户对楼宇公共部分的维修意愿

##### 1. 在对楼宇的公共部分进行维修的意愿方面：

(1) 总体来看，无论是住户还是商户，选择“愿意维修”的(75%-82%)，远多于选择“不愿意维修”的(18%-25%)。住户中有18%“不愿意维修”，而商户中有25%“不愿意维修”，比较而言，商户较住户“不愿意维修”。

(2) 住户中，住宅单位业主较非业主“愿意维修”，非业主较业主“不愿意维修”。

(3) 商户中，(a) 商铺业主较租户“愿意维修”，商铺租户较业主“不愿意维修”；(b) 长期经营商户较短期经营商户“愿意维修”，短期经营商户较长期经营商户“不愿意维修”。

(4) 因此，在旧区重整时，政府需考虑“住户与商户”、“住宅单位业主与非业主”、“商铺业主与租户”、“长期经营商户与短期经营商户”在维修意愿上的差异，以针对这些差异进行有效的工作。

##### 2. 住户和商户愿意维修的原因，都是以可改善居住环境、可获得资助、可提升楼宇安全及楼宇寿命等为主。

##### 3. 住户和商户不愿意维修的原因，都是以没有责任、没有足够金钱、没有时间等为主。要注意的是，有一定住户(318个)及商户(39个)曾经对所在楼宇的公共部份进行过维修保养，但所占比例不到30%。因此，建议政府继续加强楼宇维修的宣传教育，以及对有需要的住户和商户提供协助。

#### (五) 住户和商户对街区环境及文化产业的意见

##### 1. 对现时下环街区的小区环境，包括交通状况、环保及绿化工作和公共设施，不满意或非常不满意的受访住户和商户，远多于满意或非常满意的。其中，商户对小区环境的满意度，低于住户；住宅单位或商铺业主对小区环境的不满，高于非业主。

##### 2. 在公共设施期望方面，住户和商户对题设的所有公共设施(绿化

休憩设施、公共停车位、康体设施、公共卫生设施、图书馆)都有相当的需求，尤其是绿化休憩设施和公共停车位。因此，本项目组建议政府加紧改善小区公共设施，尤其是绿化和停车设施。

3. 受访住户和商户中，约 60% - 70% 认为下环街区有特色或历史建筑物，包括妈阁庙、阿婆井、郑家大屋、圣老楞佐教堂、海事博物馆、炮竹厂等。因此，在旧区重整时，要注意保护这些特色或历史建筑物，保护下环街区的特有风貌。

### 3. 总结与建议

透过这次对下环街区居民的调查，我们了解到，(1) 下环街区是一个以老街坊、老商户为主的小区；(2) 受访者不论是住户还是商户，认为“重建发展”、“整建修复”和“街道美化”这三个模式都适合下环街区的旧区重整，而并非一面倒地支持某个模式；(3) 超过七成的居民愿意对楼宇的公共部分进行维修。基于以上三个因素，建议政府在对下环街区进行旧区重整时，以整建修复和街道美化为主，而不是大拆大建，从而保存下环街区的小区文理和小区特色。