

海坛街 / 桂林街及北河街重建项目

社会影响追踪研究

首次追踪研究报告

2010 年 3 月



香港大学

社会工作及社会行政学系

黄于唱博士

罗致光博士

何丽珊女士

## 研究背景

1. 于 2009 年 3 月，市区重建局（简称「市建局」）委托香港大学（简称「港大」）社会工作及社会行政学系(SWSA)的合约顾问团队就海坛街 / 桂林街及北河街重建项目进行一项社会影响研究。
2. 研究对象包括在深水埗地区介乎钦州街及南昌街之间及通州街以北的海坛街一带的居民和商户。研究区域包括海坛街 169-203 号（单数）及 216-222 号（双数），桂林街 7-23 号（单数），北河街 1-14 号（单数）及通州街 230-250 号（双数）。项目总面积约 7,740 平方米。
3. 港大合约顾问团队向市建局建议分三个阶段进行研究，以调查在研究范围内进行重建所致的搬迁活动对现有居民及商户带来的社会影响。海坛街 / 桂林街及北河街地区受影响的住户及单位数量相对较少，因此建议对该地区所有住户进行人口调查以便获得具代表性的结果。研究对象分为四个组别：1) 住宅租户、2) 自住业主、3) 营商租户和 4) 营商业主。
4. 与基线研究（baseline study）相同，本研究采用定量方法(quantitative method)去研究这问题，并设计了两套问卷对基线研究中访问过的住户及商户进行调查。港大合约顾问团队参与设计这项研究及问卷，而政策二十一有限公司则负责收集数据。
5. 拟定的样本大小及首两轮访问的回应率于下表列明（表 1.1）。在实地研究开始前市建局已向研究地区所有住户及商铺的主要人士发出邀请函以征求他们同意参与基线研究。于本研究开始时，已有相当多的研究对象从他们的单位迁出，因而无法与他们取得联系。截至 2009 年 8 月，市建局收到的同意，约仅为预期的一半（178 人同意，53%）。政策二十一有限公司的访问员就接获的同意书上的详情对户主进行了访问。基线研究的起始回应率约为 98.3%，共有 175 个成功个案，而基线研究的实地研究是于 2009 年 8 月下旬完成。
6. 在居民及商户搬迁后，完成搬迁后访问即首次追踪研究（tracking study），以收集有关搬迁初始情况的第二份基线数据。然而，许多住户及商户在收到市建局提供的征购或补偿后并未立即搬离，目前仍有部份居住于他们在重建地区内的单位。此外，有大量受访住户及商户在完成基线研究后无法再取得联络。首次追踪调查的回应率并不高（34.3%），仅成功完成 60 个访问，其中自住业主的回应率最高（57.1%）。数据详情于表 1.1 中列明。
7. 基于上述原因，研究将延长 3 个月，以确保三次访问相隔不会太接近，而随后的访问亦即第二次追踪研究将于 2010 年 5 月进行，以收集搬迁后有关改变及调节的资料。整个研究将如政策二十一有限公司和市建局同意的时间于 2010 年 6 月底完成。

表 1.1 — 海坛街 / 桂林街及北河街项目追踪研究样本大小

建议样本大小		第一轮访问	第二轮访问	第三轮访问
组别		组别大小	70%的回应率	20% 退出率
居住的	业主	75	53	42
	租户	200	140	112
商业的	业主	18	13	10
	租户	54	38	30
合计		347	243	194
实际样本大小		基线研究（第一轮访问）		
组别		收到的同意	完成的个案	回应率
居住的	业主	28	28	100.0%
	租户	121	120	99.2%
商业的	业主	5	4	80.0%
	租户	24	23	95.8%
合计		178	175	98.3%
		追踪研究（第二轮访问）		
组别		收到的同意	完成的个案	回应率
居住的	业主	28	16	57.1%
	租户	120	36	30.0%
商业的	业主	4	1	25.0%
	租户	23	7	30.4%
合计		175	60	34.3%

## 访问结果

8. 于 60 名受访者中，有 52 位居民（业主：16 名；租户：36 名）及 8 个商户（业主：1 名；租户：7 名）。对不同目标组别的首次追踪研究的调查结果如下。

### 住户 — 租户及自住业主

#### *新居 / 店铺的位置*

9. 大多数（87.5%）自住业主及近六成（58.3%）租户在深水埗找到新居。于 7 间商户（租户）中，有 6 名留在深水埗继续经营业务，仅有 1 名迁出该区。

表 2.0 搬迁后新居的位置\*

		留在深水埗		不留在深水埗		合计
		<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>N</i>
居住的	业主	14	87.5	2	12.5	16
	租户	21	58.3	15	41.7	36
商业的	业主	1	100.0	0	0.0	1
	租户	6	85.7	1	14.3	7
<b>合计</b>		<b>42</b>	<b>70.0</b>	<b>18</b>	<b>30.0</b>	<b>60</b>

\* 有关自住业主的更多详情，请参阅表 4.1

### 单位特征

10. 近四分之三(74.3%)的租户在深水埗地区居住不超过 10 年，而相近比率的自住业主(71.3%) 在深水埗地区则已居住 10 年以上（表 2.1）。

表 2.1 于深水埗地区的居住年数

年数	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
1 年以下	1	0.8	1	3.6	12	34.3	3	21.4
1 至 10 年以下	81	67.5	2	7.1	14	40.0	1	7.1
10 至 20 年以下	14	11.7	5	17.9	2	5.7	1	7.1
20 至 30 年以下	9	7.5	8	28.6	2	5.7	5	35.7
30 至 40 年以下	7	5.8	6	21.4	2	5.7	2	14.3
40 至 50 年以下	5	4.2	4	14.3	3	5.7	1	7.1
50 年以上	3	2.5	2	7.1	0	0	1	7.1
<b>合计</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

11. 租户的居住面积明显增加。单位面积低于 251 平方英尺的租户单位在追踪研究中(47.0%) 较基线研究中(79.0%)大幅降低。自住业主在这两项研究中变化不大，但居住于 1000 平方英尺以上的单位的比率有所降低（表 2.2）。

表 2.2 单位的建筑面积（平方英尺）

单位的建筑面积 (平方英尺)	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
100 以下	45	37.8	0	0	3	8.8	0	0
101-250	49	41.2	1	3.6	13	38.2	0	0
251-500	17	14.3	10	35.7	12	35.3	7	43.8
501-750	1	0.8	7	25.0	4	11.8	5	31.3
751-1,000	7	5.9	5	17.9	1	2.9	3	18.8
1,000 以上	0	0	5	17.9	1	2.9	1	6.3
<b>合计</b>	<b>119</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

12. 几乎所有受访住户居住的单位均只作住宅用途，该比率与基线研究中相若(97.3%)。于 36 个租户中，有 16 个已迁至香港房屋委员会提供的出租公屋。在基线研究中，许多租户均居住于分割 / 合租单位（房间：47.5%，套房：30.0%），但搬迁后，半数以上的租户（58.3%）已租用整个单位。

### 社会人口统计

13. 在是次追踪研究中，半数以上的受访者（65.4%）为男性，仅有约三分之一（34.6%）的受访者为女性；性别比率与基线研究中相若。此外，半数以上的租户受访者年龄介乎 20 至 59 岁之间（66.7%），与基线研究中相同。相对而言，更多自住业主的年龄为 60 岁以上（50.0%）（表 2.3）。在 52 户追踪研究受访者中，有 9 户并非在基线研究受访的同一人<sup>1</sup>，在追踪研究中低于 50 岁的自住业主比率较高。

表 2.3 受访者的年龄

年龄	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
20 – 29	3	2.5	0	0	0	0	1	6.3
30 – 39	19	15.8	2	7.1	4	11.1	2	12.5
40 – 49	29	24.2	1	3.6	9	25.0	2	12.5
50 – 59	29	24.2	12	42.9	11	30.6	3	18.8
60 – 69	29	24.2	9	32.1	9	25.0	6	37.5
70 以上	11	9.1	4	14.3	3	8.3	2	12.5
<b>合计</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

14. 约半数受影响的受访者（租户：51.4%；自住业主：50.0%）于受访时并非在职。该比率在租户中较基线研究的比率(43.4%) 略高。有工作的受访者中，从事批发、零售、贸易及餐饮业等行业（租户：14.3%；自住业主：18.8%）以及建筑业（租户：14.3%）的最为常见。虽无明显变化但值得一提的是，于追踪研究中，正在求职或失业的租户比率有所上升（基线研究：16.7%，追踪研究：28.6%）（表 2.4）。

<sup>1</sup> 是项研究，受访人为住户的户主。研究人员从市建局获得有关户主的同意书及联络方法上门进行访问。部份住户提供两位户主的姓名，在追踪研究中，原受访户主未能作答则由另一位户主取代。另有个别个案由于原户主因健康关已迁入院舍，则由其它家庭成员代替。

表 2.4 行业

行业	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
制造业	6	5.0	1	3.7	0	0	0	0
建筑业	20	16.7	3	11.1	5	14.3	1	6.3
批发、零售、贸易及餐饮业	23	19.2	3	11.1	5	14.3	3	18.8
运输、仓储及通讯业	2	1.7	2	7.4	0	0	2	12.5
金融、保险、地产及商业	4	3.3	3	11.1	2	5.7	0	0
社群、社会及个人护理业	13	10.8	1	3.7	4	11.4	1	6.3
其它行业	0	0	0	0	1	2.9	0	0
学生	0	0	0	0	0	0	1	6.3
家庭主妇	9	7.5	3	11.1	2	5.7	2	12.5
求职 / 失业	20	16.7	0	0	10	28.6	0	.0
退休	23	19.2	11	40.7	6	17.1	6	37.5
<b>合计</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

15. 在就职的受访者中（租户：17 名；自住业主：7 名），有不少人从事服务员 / 销售员的工作（租户：35.3%；自住业主：57.1%），非技术工作在租户中最为普遍（41.2%）。因搬迁引致的职业分布变化不大，对租户尤其如此（表 2.5）。

表 2.5 职业

职业	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
经理 / 行政职员	0	0	1	7.7	1	5.9	0	0
专业人士	1	1.5	2	15.4	0	0	0	0
专业支持人士	2	2.9	0	0	1	5.9	0	0
秘书 / 文员	3	4.4	0	0	0	0	0	0
服务员 / 销售员	25	36.8	3	23.1	6	35.3	4	57.1
工匠及相关工人	2	2.9	1	7.7	1	5.9	1	14.3
司机 / 技工 / 设备操作员	11	16.2	4	30.8	1	5.9	2	28.6
非技术工作	24	35.3	2	15.4	7	41.2	0	0
<b>合计</b>	<b>68</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>100</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>100</b>

16. 在工作 / 学习的受访者中，租户在工作 / 学习地点方面的变动更为明显。与基线研究的数据相比，在追踪研究中，更多租户表示不在深水埗工作 / 学习（基线研究：54.2%，追踪研究：22.2%）（表 2.6）。

表 2.6 工作 / 学习地点

工作 / 学习地点	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
深水埗	32	54.2	3	27.3	4	22.2	2	28.6
九龙其它地区	9	15.3	3	27.3	3	16.7	1	14.3
香港岛	4	6.8	2	18.2	2	11.1	1	14.3
新界	8	13.6	0	0	3	16.7	1	14.3
不定	6	10.2	3	27.3	6	33.3	2	28.6
<b>合计</b>	<b>59</b>	<b>100</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>100</b>

17. 超过半数的受访者（租户：63.7%；业主：60%）每日前往工作地点 / 学校的花费为 5 港元或以上，于搬迁后，每日交通开支增加的比率有所上升（表 2.7）。追踪研究显示，更多人士需乘搭交通工具抵达工作或学习地点。

表 2.7 交通费（单程）

交通费（单程）	基础调查				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
不需要（步行、单车）	27	50.9	4	36.4	2	18.2	2	40.0
低于 5 港元	6	11.3	1	9.1	2	18.2	0	0
5 至 10 港元	12	22.6	3	27.3	4	36.4	3	60.0
10 港元以上	8	15.1	3	27.3	3	27.3	0	0
<b>合计</b>	<b>53</b>	<b>100</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>100</b>

### 支持网络

18. 在追踪研究中，大部份（80.0%）租户从未或鲜有与邻居接触，这与基线研究的结果相差很大（36.7%）。不过，自住业主的联络频率变化不大（表 2.8）。

表 2.8 与邻居的联络频率\*

与邻居的联络频率	基础调查				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
无联络	14	11.7	2	7.1	6	17.1	2	12.5
很少	30	25.0	12	42.9	22	62.9	6	37.5
偶尔	56	46.7	11	39.3	6	17.1	7	43.8
经常	20	16.7	3	10.7	1	2.9	1	6.3
<b>合计</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

\* 本研究中的邻居指同住一个地区的邻居及亲友。

19. 在基线研究中，不同年龄组别的联络频率并无太大区别，但在追踪研究中，60 岁以下人士联络频率则明显降低（基线研究：无联络为 9.5%，很少联络为 30.5%；追踪研究：无联络为 19.4%，很少联络为 54.8%）（表 2.8a）。

表 2.8a 按年龄组别划分与邻居的联络频率\*

与邻居的联络频率	基础调查				首次追踪访问			
	60 岁以下人士		60 岁或以上人士		60 岁以下人士		60 岁或以上人士	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
无联络	9	9.5	7	13.2	6	19.4	2	10.0
很少	29	30.5	13	24.5	17	54.8	11	55.0
偶尔	42	44.2	25	47.2	6	19.4	7	35.0
经常	15	15.8	8	15.1	2	6.5	0	0
<b>合计</b>	<b>95</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>100</b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

\* 本研究中的邻居指同住一个地区的邻居及亲友。

20. 接近四分之三的租户认为其与邻居的关系仅为普通（基线研究：35.0%；追踪研究：74.3%），但仍有一部份（基线研究：55.0%；追踪研究：22.9%）与邻居关系良好。（表 2.9）。受访者在追踪研究中尚未重新与邻居建立关系。租户与业主的变化模式相似，但租户的变化程度显然较大（表 2.9）。

表 2.9 与邻居的关系

与邻居的关系	基础调查				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
很差	3	2.5	0	0	0	0	0	0
差	2	1.7	0	0	1	2.9	0	0
一般	42	35.0	10	35.7	26	74.3	7	46.7
良好	66	55.0	15	53.6	8	22.9	5	33.3
非常好	7	5.8	3	10.7	0	0	3	20.0
<b>合计</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>100</b>

21. 年龄在 60 岁以下（在基线研究中，良好至非常好的比率为 55.8%，追踪研究中该比率为 20%）及 60 岁以上（在基线研究中，良好至非常好的比率为 71.7%，追踪研究中该比率为 50.0%）的受访者与邻居的关系因搬迁而变淡，年轻者受到的影响更大（表 2.9a）。

表 2.9a 按年龄组别划分与邻居的关系\*

与邻居的关系	基础调查				首次追踪访问			
	60 岁以下人士		60 岁或以上人士		60 岁以下人士		60 岁或以上人士	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
很差	1	1.1	2	3.8	0	0	0	0
差	2	2.1	0	0	1	3.3	0	0
一般	39	41.1	13	24.5	23	76.7	10	50.0
良好	49	51.6	32	60.4	6	20.0	7	35.0
非常好	4	4.2	6	11.3	0	0	3	15.0
<b>合计</b>	<b>95</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

22. 在追踪研究中，过半的租户受访者对邻居的信任度大幅降低（在基线研究中，信任至非常

信任的比率为 84.9%；在追踪研究中，则仅为 25.7%）。然而，大部份人（71.4%）仍相信当其需要帮助时，邻居会助其一臂之力，虽然仅有约三分之一的人（37.1%）相信或深信其邻居关心社区利益（表 2.10）。在首次追踪访问中，受访者（无论是租户还是自住业主）未能与邻居建立同等的信任度，对于邻居能够为自己提供帮助的把握亦不同。此外，他们对邻居是否会关心社区福利亦显信心不足。追踪研究中信任度降低与联络频率的变化相吻合。在两项研究中，租户与业主对邻居的信任度改变趋势相似，但业主对邻居的信任度高于租户。

表 2.10 对邻居的态度

对邻居的态度	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
<b>信任邻居</b>								
非常不信任	1	0.9	0	0	1	2.9	0	0
不信任	15	14.2	2	8.3	3	8.6	1	6.3
一般	--	--	--	--	22	62.9	9	56.3
信任	85	80.2	20	83.3	9	25.7	5	31.3
非常信任	5	4.7	2	8.3	0	0	1	6.3
<b>合计</b>	<b>106</b>	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>
<b>您认为当您需要帮助时，邻居是否会提供帮助</b>								
肯定不会	6	5.0	0	0	0	0	1	7.1
一般情况下不会	22	18.3	3	10.7	10	28.6	2	14.3
会（半数情况下）	42	35.0	8	28.6	18	51.4	5	35.7
大部份会	43	35.8	13	46.4	5	14.3	6	42.9
一定会	7	5.8	4	14.3	2	5.7	0	0
<b>合计</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	<b>14</b>	<b>100</b>
<b>您认为邻居会关心社区福利</b>								
非常不认同	4	3.7	2	8.0	2	5.7	0	0
不认同	35	32.7	8	32.0	2	5.7	1	7.1
一般	--	--	--	--	18	51.4	8	57.1
认同	65	60.7	14	56.0	13	37.1	5	35.7
非常认同	3	2.8	1	4.0	0	0	0	0
<b>合计</b>	<b>107</b>	<b>100</b>	<b>25</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

23. 60 岁以下的受访者对新邻居的信任程度较低（基线研究：信任至非常信任为 82.9%；追踪研究：19.4%）；年轻的受访者对新邻居的态度与信任度表现较大的变化。年长受访者的变化则不太明显（基线研究：信任至非常信任为 91.7%；追踪研究：45.0%）。（表 2.10a）。

表 2.10a 按年龄组别划分对待邻居的态度

对待邻居的态度	基线访问				首次追踪访问			
	60岁以下人士		60岁或以上人士		60岁以下人士		60岁或以上人士	
	n	%	n	%	n	%	n	%
<b>信任邻居</b>								
非常不信任	0	0	1	2.1	0	0	1	5.0
不信任	14	17.1	3	6.3	3	9.7	1	5.0
一般	--	--	--	--	22	71.0	9	45.0
信任	63	76.8	42	87.5	6	19.4	8	40.0
非常信任	5	6.1	2	4.2	0	0	1	5.0
<b>合计</b>	<b>82</b>	<b>100</b>	<b>48</b>	<b>100</b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>100</b>
<b>您认为当您需要帮助时，邻居是否会提供帮助</b>								
肯定不会	4	4.2	2	3.8	1	3.3	0	0
一般情况下不会	16	16.8	9	17.0	8	26.7	4	21.1
会（半数情况下）	32	33.7	18	34.0	16	53.3	7	36.8
大部份会	35	36.8	21	39.6	5	16.7	6	31.6
一定会	8	8.4	3	5.7	0	0	2	10.5
<b>合计</b>	<b>95</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>19</b>	<b>100</b>
<b>您认为邻居会关心社区福利</b>								
非常不认同	3	3.6	3	6.3	2	6.7	0	0
不认同	27	32.1	16	33.3	3	10.0	0	0
一般	--	--	--	--	14	46.7	12	63.2
认同	53	63.1	26	54.2	11	36.7	7	36.8
非常认同	1	1.2	3	6.3	0	.0	0	0
<b>合计</b>	<b>84</b>	<b>100</b>	<b>48</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>19</b>	<b>100</b>

24. 在追踪研究中，需要支持的人数比率明显降低（表 2.11）。自住业主（表 2.11a）与长者（表 2.11b）的支持需求亦有所下降，但幅度较小。

表 2.11 住户支持需求（租户）

住户支持需求	租户													
	基线研究(120)						首次追踪研究 (36)							
	1*	2	3	4	5	合计 #	1	2	3	4	5	合计		
n	n	n	n	n	N	%	n	n	n	n	n	N	%	
a. 帮助料理家务，如清洁、采购、维修与保养	0	24	2	3	0	29	24.2	0	2	1	0	0	3	8.3
b. 照顾儿童、年长或患病的家庭成员	1	13	4	2	0	20	16.7	1	0	0	0	0	1	2.8
c. 陪同就医	0	26	9	2	0	37	30.8	0	0	0	0	0	0	0
d. 需要倾谈对象，提供心理援助	0	50	20	5	0	75	62.5	0	2	5	1	0	8	22.2
e. 参与饮茶及节日庆典等社交活动	1	50	23	1	0	75	64.2	0	3	3	0	0	6	16.7
f. 讨论及解决问题	1	31	25	12	0	69	57.5	0	3	1	3	0	7	19.4

\* 1.: 自己；2.同住一个地区的邻居及亲朋；3.居于其它地区的亲朋；4.区内的公共设施；5.其它街区的公共设施

# 占（租户）受访者总数的百分比

表 2.11a 住户支持需求（自住业主）

住户支持需求	自住业主													
	基线研究 (28)							首次追踪研究 (16)						
	1*	2	3	4	5	合计 #		1	2	3	4	5	合计	
	n	n	n	n	n	N	%	n	n	n	n	n	N	%
a. 帮助料理家务，如清洁、购物、维修与保养	1	4	0	0	0	5	17.9	0	0	0	0	0	0	0
b. 照顾儿童、年长或患病的家庭成员	0	2	0	0	0	2	7.1	0	0	0	0	0	0	0
c. 陪同就医	1	5	3	0	0	9	32.1	0	0	1	0	0	1	6.3
d. 需要倾谈对象，提供心理援助	2	12	2	3	0	19	67.9	0	1	6	0	0	7	43.8
e. 参与饮茶及节日庆典等社交活动	0	14	1	1	0	16	57.1	0	1	8	0	0	9	56.3
f. 讨论及解决问题	1	10	3	0	0	14	50.0	0	0	5	1	0	6	37.5

\* 1.: 自己；2.同住一个地区的邻居及亲朋；3.居于其它地区的亲朋；4.区内的公共设施；5.其它街区的公共设施

# 占受访者总数的百分比（自住业主）

表 2.11b 长者的住户支持需求

住户支持需求	60 岁以上的长者													
	基线研究 (53)							首次追踪研究(20)						
	1*	2	3	4	5	合计 #		1	2	3	4	5	合计	
	n	n	n	n	n	N	%	n	n	n	n	n	N	%
a. 帮助料理家务，如清洁、购物、维修与保养	0	9	1	1	0	11	20.8	0	2	0	0	0	2	10.0
b. 照顾儿童、年长或患病的家庭成员	1	3	0	0	0	4	7.5	0	0	0	0	0	0	0
c. 陪同就医	0	11	5	0	0	16	30.2	0	0	0	0	0	0	0
d. 需要倾谈对象，提供心理援助	0	22	4	2	0	28	52.8	0	3	5	1	0	9	45.0
e. 参与饮茶及节日庆典等社交活动	1	24	4	1	0	30	56.6	0	2	5	0	0	7	35.0
f. 讨论及解决问题	0	15	8	3	0	26	49.1	0	3	1	2	0	6	30.0

\* 1.: 自己；2.同住一个地区的邻居及亲朋；3.居于其它地区的亲朋；4.区内的公共设施；5.其它街区的公共设施

# 占受访者总数的百分比（60 岁以上的长者）

25. 调查发现在所有租户（表 2.12）、自住业主（表 2.12a）及年龄超过 60 岁（表 2.12b）的组别中，对实质支持及社会情感支持的需求呈下降趋势。相比之下，在基线及追踪研究中，大部份租户对满足社会情感需求所需的支持高于（基线研究：74.2%，追踪研究：27.8%）对实质支持的需求（基线研究：40%，追踪研究：8.3%）。在需要支持的组别中，逾半数仅从本区邻居处接受实质支持（66.7%），较基线研究而言，更加限于相关区域。接受邻居给予社会情感需求支持的租户比率(50.0%)低于基线研究(67.4%)(表 2.12)。对于自住业主，需要实质支持的人士较少，该比率与需要社会情感支持的比率相若。然而，当需要帮助时他们的支持并非来自邻居（自住业主从邻居获得帮助：实质支持需求：0%，社会情感需

求：10%）（表 2.12a）。

表 2.12 住户支持需求（实体资产 / 社会情感，租户）

住户需求	租户											
	基线研究(N)						首次追踪研究(N)					
	需要支持		从区内邻居获得过帮助		仅从区内邻居获得过帮助		需要支持		从区内邻居获得过帮助		仅从区内邻居获得过帮助	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
实质支持需求 (a-c)	48	40	31	64.6	14	29.2	3	8.3	2	66.7	2	66.7
社会情感需求 (d-e)	89	74.2	60	67.4	21	23.6	10	27.8	5	50.0	2	20.0

表 2.12a 住户支持需求（实质支持 / 社会情感，自住业主）

住户需求	自住业主											
	基线研究(N)						首次追踪研究(N)					
	需要支持		从区内邻居获得过帮助		仅从区内邻居获得过帮助		需要支持		从区内邻居获得过帮助		仅从区内邻居获得过帮助	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
实质支持需求 (a-c)	9	32.1	6	66.7	4	44.4	1	6.3	0	0	0	0
社会情感需求 (d-e)	22	78.6	18	81.8	4	18.2	10	63.5	1	10.0	1	10.0

表 2.12b 住户支持需求（实质支持 / 社会情感，长者）

住户需求	长者（年龄在 60 岁或以上）											
	基线研究(N)						首次追踪研究(N)					
	需要支持		从区内邻居获得过帮助		仅从区内邻居获得过帮助		需要支持		从区内邻居获得过帮助		仅从区内邻居获得过帮助	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
实质支持需求 (a-c)	23	43.4	14	60.9	9	39.1	2	10.0	2	100	2	100
社会情感需求 (d-e)	36	67.9	27	75.0	10	27.8	10	50.0	4	40.0	1	10.0

26. 租户使用康乐设施的频率普遍减少，但其中仍有许多人在追踪研究中表示使用过迁入地区内的康乐设施，特别是其中超过半数的人指出他们偶尔或经常（表 2.13）使用区内的公园设施(66.7%)。与租户相同，相比其它设施（表 2.13a）自住业主使用公园（偶尔：18.8%，经常：50%）的频率维持较高。就年龄在 60 岁以上的租户而言，搬迁之后其使用诸如游泳池及运动场之类康乐设施的频率亦明显增加（偶尔至经常，基线研究：26.5%，追踪研

究：60%) (表 2.13b)。

表 2.13 社区设施的使用 (租户)

使用过本区内的以下设施	租户											
	基线研究(N)						基线研究(N)					
	N	R	S	F	合计		N	R	S	F	合计	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
医院及诊所	14.2	15.8	39.2	30.8	120	100	33.3	50	13.9	2.8	36	100
图书馆及礼堂	45.8	9.2	20.8	24.2	120	100	38.9	41.7	11.1	8.3	36	100
游泳池及运动场	49.2	12.5	24.2	14.2	120	100	22.2	36.1	36.1	5.6	36	100
公园	12.5	6.7	30.0	50.8	120	100	8.3	25	41.7	25	36	100
社区中心	56.7	5.8	16.7	20.8	120	100	50	44.4	5.6	0	36	100

N=从不, R=极少, S=偶尔, F=经常

表 2.13a 社区设施的使用 (自住业主)

使用过本区内的以下设施	自住业主											
	基线研究(N)						基线研究(N)					
	N	R	S	F	合计		N	R	S	F	合计	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
医院及诊所	10.7	17.9	39.3	32.1	28	100	18.8	56.3	12.5	12.5	16	100
图书馆及礼堂	39.3	17.9	28.6	14.3	28	100	18.8	25	25	31.3	16	100
游泳池及运动场	60.7	7.1	17.9	14.3	28	100	37.5	18.8	31.3	12.5	16	100
公园	17.9	14.3	10.7	57.1	28	100	25	6.3	18.8	50	16	100
社区中心	67.9	14.3	7.1	10.7	28	100	75	12.5	12.5	0	16	100

N=从不, R=极少, S=偶尔, F=经常

表 2.13b 社区设施的使用 (长者)

使用过本区内的以下设施	自住业主											
	基线研究(N)						基线研究(N)					
	N	R	S	F	合计		N	R	S	F	合计	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
医院及诊所	15.1	13.2	30.2	41.5	95	100	10	55	20	15	20	100
图书馆及礼堂	49.1	5.7	26.4	18.9	95	100	25	40	15	20	20	100
游泳池及运动场	67.9	5.7	20.8	5.7	95	100	30	10	50	10	20	100
公园	7.5	5.7	20.8	66	95	100	5	5	35	55	20	100
社区中心	60.4	3.8	15.1	20.8	95	100	65	30	5	0	20	100

27. 搬迁后, 大多数租户(97.2%)极少或不会参与其所居住的新社区的活动 (表 2.14)。租户及自住业主并未重拾对参与社区活动的兴趣。这于年龄在 60 岁以上和以下人士的情形相似。

表 2.14 参与社区活动

参与社区活动	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>N</i>	%
不参加	63	52.9	12	44.4	21	58.3	9	56.3
极少	29	24.4	9	33.3	14	38.9	5	31.3
偶尔	26	21.8	6	22.2	1	2.8	2	12.5
经常	1	0.8	0	0	0	0	0	0
<b>共计</b>	<b>119</b>	<b>100</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

表 2.14a 按年龄划分的社区活动参与情况

参与社区活动	基线访问				首次追踪访问			
	60 岁以下人士		60 岁或以上人士		60 岁以下人士		60 岁或以上人士	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>N</i>	%
不参加	51	54.3	24	46.2	51	54.3	24	46.2
极少	18	19.1	20	38.5	10	31.3	9	45.0
偶尔	24	25.5	8	15.4	2	6.3	1	5.0
经常	1	1.1	0	0	0	0	0	0
<b>共计</b>	<b>94</b>	<b>100</b>	<b>52</b>	<b>100</b>	<b>32</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

### 生活及开支

28. 搬迁后，租户支付的平均月租为 3260.5 港元，高于基线研究的 2,060.0 港元（表 2.15）。

表 2.15 平均月租

	基线访问	首次追踪访问
平均月租(港元)	2,060.0	3,260.5

29. 在首次追踪研究中，许多租户的每月基本生活开支不超过 6,000 港元(80.6%)，其中有四分之三(75.0%)的人的生活开支甚至少于 3,000 港元，而在基线研究中这比率为 12.6%。追踪研究显示，租户的每月生活开支大幅下降，该情形同样发生在自住业主中，但降幅较小（表 2.15a）。每月生活开支下降的情形在年龄处于 60 岁以下的受访者中表现尤为明显（表 2.15b）。

表 2.15a 每月平均生活开支

每月平均生活开支	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
2,999 以下	15	12.6	2	7.1	27	75.0	6	40.0
3,000-5,999	59	49.6	9	32.1	2	5.6	4	26.7
6,000-8,999	23	19.3	8	28.6	3	8.3	3	20.0
9,000-11,999	19	16.0	4	14.3	1	2.8	1	6.7
12,000 或以上	3	2.5	5	17.9	3	8.3	1	6.7
共计	<b>119</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>100</b>

表 2.15b 每月平均生活开支

每月平均生活开支	基线访问				首次追踪访问			
	60 岁以下人士		60 岁或以上人士		60 岁以下人士		60 岁或以上人士	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
2,999 以下	3	3.2	14	26.9	22	71.0	11	55.0
3,000-5,999	42	44.2	26	50.0	1	3.2	5	25.0
6,000-8,999	21	22.1	10	19.2	5	16.1	1	5.0
9,000-11,999	21	22.1	2	3.8	1	3.2	1	5.0
12,000 或以上	8	8.4	0	0	2	6.5	2	10.0
共计	<b>95</b>	<b>100</b>	<b>52</b>	<b>100</b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

30. 大多数受访者（基线研究：68.1%；追踪研究：76.0%）表示其自身或家人赚取的薪金是住户收入的主要来源（业主占 81.3%，租户占 73.5%）。与基线研究相比，租户中的综援受助者的比率降低（基线研究：30.3%；追踪研究：23.5%）。

#### 对重建及搬迁的态度

31. 迁入新居后，租户对重建补偿 (77.8%)、咨询 (82.8%) 及社会服务队 (85.7%) 安排持正面态度的比例增加（表 2.16）。自住业主中，对征购感到满意的比率亦有增长，但对咨询及社会服务队的工作感到满意的比率有所下降。不过，以上两种服务的满意度均处于较高水平（表 2.16a）。对征购安排及社会服务队工作持满意度的长者比率亦有增加（表 2.16b）。

表2.16 对海坛街 / 桂林街及北河街重建安排的态度 (租户)

重建安排	租户											
	基线研究						首次追踪研究					
	VS	S	VS	S	VS		S	VS	S	VS	S	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
补偿	4.2	44.2	44.2	7.4	95	100	3.7	74.1	14.8	7.4	27	100
咨询	8.5	71.3	18.1	2.1	94	100	0	82.8	13.8	3.4	29	100
社会服务队	6.8	46.6	42.0	4.5	88	100	0	85.7	14.3	0	7	100

VS=非常满意; S=满意; DS=不满意; VDS=非常不满意

表2.16a 对海坛街 / 桂林街及北河街重建安排的态度 (自住业主)

重建安排	自住业主											
	基线研究						首次追踪研究					
	VS	S	VS	S	VS		S	VS	S	VS	S	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
征购	10.7	57.1	28.6	3.6	28	100	21.4	50.0	21.4	7.1	14	100
咨询	14.3	71.4	0	14.3	18	100	7.1	71.4	21.4	0	14	100
社会服务队	0	93.3	0	6.7	15	100	0	85.7	12.5	0	8	100

VS=非常满意; S=满意; DS=不满意; VDS=非常不满意

表2.16b 对海坛街 / 桂林街及北河街重建安排的态度 (长者)

重建安排	长者 (年龄在 60 岁或以上)											
	基线研究						首次追踪研究					
	VS	S	DS	VDS	合计		VS	S	DS	VDS	合计	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
补偿	23.1	61.5	7.7	7.7	13	100	30.0	50.0	20.0	0	10	100
征购	6.7	46.7	43.3	3.3	30	100	0	66.7	11.1	22.2	9	100
咨询	13.6	65.9	15.9	4.5	44	100	6.3	75.0	18.8	0	16	100
社会服务队	12.5	42.5	40.0	5.0	40	100	0	85.7	14.3	0	7	100

VS=非常满意; S=满意; DS=不满意; VDS=非常不满意

32. 无论在基线研究抑或追踪研究中, 令人们对重建安排感到不满的问题主要与金钱有关。基线研究显示, 一些受访者亦认为咨询过程及社会服务队并无实际作用(表 2.17)(表 2.17 a)。

表2.17 对重建安排不满意的原因（基线研究）

安排（基线研究）	原因	租户	自住业主
		不满意 / 非常不满意 (n)	
征购	太少	0	7
	时间太长 / 太慢	0	2
补偿	不足	9	0
	不能达成一致	21	0
	时间太长 / 太慢	3	0
	不公平	2	0
	没有提供公屋	1	0
	市建局忽视租户的数据	1	0
咨询	无实际帮助	9	1
	不听取意见	0	1
	无咨询	3	0
	不确定何时搬迁 / 透明度低	1	0
	太慢	1	0
社会服务队	从未见过任何社会工作者	4	0
	仅提供一次帮助	1	0
	无实际作用	16	0
清拆安排	太慢，无人照管	1	0

表2.17a 对重建安排不满意的原因（首次追踪研究）

安排（首次追踪研究）	原因	租户	自住业主
		不满意 / 非常不满意 (n)	
征购	补偿太少	1	3
	无补偿	1	1
补偿	补偿太少	3	2
咨询	补偿太少	1	0
	无效率	1	0
	解释不充份	0	2
社会服务队		0	0

33. 而且，更多租户发现重建 / 搬迁对其生活的各个方面并无影响。在新环境中安顿后，有很高比率的租户发现，重建 / 搬迁对其社交(97.2%)、工作机会(91.7%)、医疗(88.9%)、教育(80.6%)，甚至房屋(69.4%)需求并无影响。事实上，仅有极小比率的租户感到受到严重影响。而对自住业主造成的实际影响亦较他们在基线研究中想象的为小。与租户相比，认为对其生活各方面造成严重影响的人口比率更小（表 2.18a）。在追踪研究中获取的数据的变化可明显看出人们态度的变化（表 2.18），尤其对年龄超过 60 岁的组别而言（表 2.18b）。

表 2.18 重建 / 搬迁的影响（租户）

受到影响的方面 (%)	租户							
	基线研究				首次追踪研究			
	无	轻微	严重	非常严重	无	轻微	严重	非常严重
居住	35.3	11.2	31.9	21.6	69.4	19.4	8.3	2.8
工作机会	55.7	15.1	20.8	8.5	91.7	8.3	0	0
教育	71.4	7.1	8.3	13.1	80.6	13.9	5.6	0
医疗	61.7	15	19.2	4.2	88.9	11.1	0	0
社交	52.9	24.4	17.6	5	97.2	0	2.8	0

表 2.18a 重建 / 搬迁的影响（自住业主）

受到影响的方面 (%)	自住业主							
	基线研究				首次追踪研究			
	无	轻微	严重	非常严重	无	轻微	严重	非常严重
居住	57.1	17.9	10.7	14.3	75.0	18.8	0	6.3
工作机会	85.2	11.1	0	3.7	87.5	12.5	0	0
教育	90.5	0	4.8	4.8	100	0	0	0
医疗	74.1	14.8	11.1	0	93.8	6.3	0	0
社交	75.0	17.9	7.1	0	87.5	6.3	6.3	0

表 2.18b 重建 / 搬迁的影响（长者）

受到影响的方面 (%)	长者（年龄在 60 岁或以上）							
	基线研究				首次追踪研究			
	无	轻微	严重	非常严重	无	轻微	严重	非常严重
居住	39.6	13.2	28.3	18.9	65.0	20.0	5.0	10.0
工作机会	73.2	4.9	17.1	4.9	95.0	5.0	0	0
教育	88.2	0	2.9	8.8	95.0	5.0	0	0
医疗	58.5	17.0	22.6	1.9	100	0	0	0
社交	49.1	26.4	22.6	1.9	95.0	0	5.0	0

对新居住环境的态度

34. 有极高比率的租户满意 / 非常满意新居的各个方面，包括健康及卫生设施 (87.5%)、安全 (火灾)(81.3%)、治安 (81.3%)、楼宇设施 (71.9%)、单位结构 (71.9%)及楼宇结构(71.9%)。然而搬迁后仅有半数的租户(53.1%)满意新地区的交通，低于三分之一的人 (31.3%)满意购物设施。除新居的单位结构 (62.5%) 及购物 (50.0%)外，自住业主对大多方面的满意度均较高。仅有小部份的人对新居表示不满（表 2.19）。不同年龄组别的调查结果相似，但一般而言，年龄在 60 岁或以上的人士对各方面的满意度较高（表 2.19a）。

表 2.19 对新居的满意度

满意度(%)	首次追踪研究							
	租户				自住业主			
	VS/S	50%	NS	VDS	VS/S	50%	NS	VDS
卫生状况	87.5	12.5	0	0	93.8	6.3	0	0
楼宇安全 (防火)	81.3	18.8	0	0	93.8	6.3	0	0
配套设施	71.9	21.9	6.3	0	87.5	12.5	0	0
单位结构	71.9	21.9	6.3	0	62.5	37.5	0	0
楼宇结构	71.9	21.9	6.3	0	75.0	25.0	0	0
交通网络	53.1	15.6	28.1	3.1	87.5	6.3	6.3	0
购物方便	31.3	40.6	28.1	0	50.0	37.5	6.3	6.3
治安状况	81.3	12.5	3.1	3.1	93.8	6.3	0	0

VS=非常满意；S=满意；DS=不满意；VDS=非常不满意

表 2.19a 对新居的满意度（长者）

满意度(%)	首次追踪研究							
	60 岁以下人士				60 岁或以上人士			
	VS/S	50%	NS	VDS	VS/S	50%	NS	VDS
卫生状况	86.7	13.3	0	0	94.4	5.6	0	0
楼宇安全 (防火)	83.3	16.7	0	0	88.9	11.1	0	0
配套设施	76.7	20.0	3.3	0	77.8	16.7	5.6	0
单位结构	60.0	33.3	6.7	0	83.3	16.7	0	0
楼宇结构	66.7	26.7	6.7	0	83.3	16.7	0	0
交通网络	53.3	13.3	30.0	3.3	83.3	11.1	5.6	0
购物方便	30.0	43.3	26.7	0	50.0	33.3	11.1	5.6
治安状况	80.0	13.3	3.3	3.3	94.4	5.6	0	0

VS=非常满意；S=满意；DS=不满意；VDS=非常不满意

35. 搬迁后，大部份的租户(84.4%)及自住业主(81.3%)发现居住环境得到改善（表 2.20）。年龄在 60 岁或以上的长者比率相当高(77.8%)，但仍不及较年轻的组别(86.7%)（表 2.20a）。

表 2.20 在搬至新居后居住环境的改善情况

是否有所改善	首次追踪研究			
	租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
是	27	84.4	13	81.3
否	5	15.6	3	18.8
合计	<b>32</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

表 2.20 a 在搬至新居后居住环境的改善情况（长者）

是否有所改善	首次追踪研究			
	60 岁以下人士		60 岁或以上人士	
	n	%	n	%
是	26	86.7	14	77.8
否	4	13.3	4	22.2
<b>合计</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>

36. 受访者表示，居住条件在健康及卫生设施(74.1%)、安全（火灾）(74.1%)及楼宇设施(74.1%)方面有很大改善。然而，受访者表示交通（租户：29.6%；自住业主：38.5%）及购物（租户：18.5%；自住业主：30.8%）的改善并不明显。自住业主对各方面改善的感觉低于租户（表 2.21）。

表 2.21 涉及以下方面的改善

方面	首次追踪							
	租户				自住业主			
	非常大	有一些	非常少	无	非常大	有一些	非常少	无
卫生状况	74.1	18.5	7.4	0	46.2	38.5	7.7	7.7
楼宇安全 (防火)	74.1	18.5	7.4	0	23.1	61.5	7.7	7.7
配套设施	74.1	7.4	14.8	3.7	38.5	38.5	15.4	7.7
单位结构	37.0	40.7	18.5	3.7	23.1	30.8	30.8	15.4
楼宇结构	33.3	44.4	18.5	3.7	23.1	30.8	30.8	15.4
交通网络	3.7	25.9	14.8	55.6	7.7	30.8	23.1	38.5
购物方便	0	18.5	11.1	70.4	7.7	23.1	7.7	61.5
治安状况	22.2	63.0	11.1	3.7	23.1	38.5	15.4	23.1

表 2.21a 涉及以下方面的改善（长者）

方面	首次追踪							
	60 岁以下人士				60 岁或以上人士			
	非常大	有一些	非常少	无	非常大	有一些	非常少	无
卫生状况	65.4	23.1	7.7	3.8	64.3	28.6	7.1	0
楼宇安全 (防火)	61.5	26.9	7.7	3.8	50.0	42.9	7.1	0
配套设施	65.4	15.4	15.4	3.8	57.1	21.4	14.3	7.1
单位结构	34.6	26.9	30.8	7.7	28.6	57.1	7.1	7.1
楼宇结构	30.8	30.8	30.8	7.7	28.6	57.1	7.1	7.1
交通网络	3.8	19.2	19.2	57.7	7.1	42.9	14.3	35.7
购物方便	0	15.4	11.5	73.1	7.1	28.6	7.1	57.1
治安状况	15.4	57.7	15.4	11.5	35.7	50.0	7.1	7.1

37. 接近一半(46.9%)的租户计划装修其新居，而计划装修新居的自住业主比例则较高(68.8%)。表示已装修的人士都装修了整个单位。租户平均花费 37,542 港元用于装修，而业主则花费超过 10 万港元(\$114,091)（表 2.22）。相对于年轻组别(36.7%)，60 岁或以上的人士中(44.4%)略多的人士无装修其新居的计划。那些已经装修其单位的人士中，60 岁以下的人士平均花费为 75,824 港元，而 60 岁以上的人士则花费相对较少(\$69,417)（表 2.22a）。

表 2.22 新居装修

装修	首次追踪访问			
	租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
不，没有这个计划	16	50.0	3	18.8
有，但仅限于坏损部位	0	0	0	0
平均花费（港元）	--		--	
有，整个单位	15	46.9	11	68.8
平均花费（港元）	37,542		114,091	
不适用	1	3.1	2	12.5
<b>合计</b>	<b>32</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

表 2.22a 新居装修（长者）

装修	首次追踪访问			
	60 岁以下人士		60 岁或以上人士	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
不，没有这个计划	11	36.7	8	44.4
有，但仅限于坏损部位	0	0	0	0
平均花费（港元）	--		--	
有，整个单位	18	60.0	8	44.4
平均花费（港元）	75,824		69,417	
不适用	1	3.3	2	11.1
<b>合计</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>

38. 大多数受访者表示其健康状况良好（表 2.23）。较高比例的租户认为他们比自住业主的健康状况更好。可能是因为自住业主平均年龄较高。自然地年轻人会认为他们比长者健康状况良好（表 2.23a）。

表 2.23 整体健康状况

整体健康状况	首次追踪访问			
	租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
极好	5	13.9	0	0
非常好	22	61.1	8	50.0
良好	5	13.9	4	25.0
一般	3	8.3	3	18.8
差	1	2.8	1	6.3
<b>合计</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

表 2.23a 整体健康状况（长者）

整体健康状况	首次追踪访问			
	60 岁以下人士		60 岁或以上人士	
	n	%	n	%
极好	3	9.4	2	10.0
非常好	20	62.5	10	50.0
良好	5	15.6	4	20.0
一般	4	12.5	2	10.0
差	0	0	2	10.0
合计	32	100	20	100

39. 大多数居民在过去一个月的心理健康状况良好。约 13.9%的租户表示他们时常感觉忧伤和沮丧。较少比例(6.3%)的业主有这感觉（表 2.24）。较高比例(25%)的长者时常或更多时候感觉忧伤和沮丧，而 10%的长者时常感觉到健康及情绪问题限制了他们的社交生活。较年轻受访者在这两方面的状况较为良好（表 2.24a）。

表 2.24 过去 4 周的健康状况

过去 4 周的健康状况	首次追踪研究											
	租户						业主					
	A	M	F	S	R	N	A	M	F	S	R	N
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
感到心平气和	19.4	52.8	13.9	8.3	5.6	0	31.3	37.5	6.3	18.8	0	6.3
感觉精神充沛	19.4	50.0	13.9	8.3	8.3	0	25.0	31.3	6.3	31.3	0	6.3
感到心情不好，闷闷不乐	2.8	11.1	0	16.7	27.8	41.7	0	6.3	0	12.5	37.5	43.8
健康及情感问题妨碍社交生活	2.9	0	--	11.8	23.5	61.8	0	6.3	--	18.8	12.5	62.5

A=常常如此；M=大部份时间；F=相当多时间；S=有时；R=偶尔；N=从不

表 2.24a 过去 4 周的健康状况（长者）

过去 4 周的健康状况	首次追踪研究											
	60 岁以下人士						60 岁或以上人士					
	A	M	F	S	R	N	A	M	F	S	R	N
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
感到心平气和	18.8	50.0	18.8	9.4	3.1	0	30.0	45.0	0	15.0	5.0	5.0
感觉精神充沛	15.6	50.0	15.6	18.8	0	0	30.0	35.0	5.0	10.0	15.0	5.0
感到心情不好，闷闷不乐	0.0	3.1	0.0	21.9	34.4	40.6	5.0	20.0	0	5.0	25.0	45.0
健康及情感问题妨碍社交生活	0	0	--	20.0	20.0	60.0	5.0	5.0	--	5.0	20.0	65.0

A=常常如此；M=大部份时间；F=相当多时间；S=有时；R=偶尔；N=从不

40. 大多数住户的人数在搬迁后保持不变（无变化：租户：88.9%；自住业主：81.3%）。即使有变化，多是人数增加（表 2.25）。较年长组别与较年轻组别的模式相似（无变化：60 岁以下的人士：87.5%；60 岁以上的人士：85%）（表 2.25a）。

表 2.25 居住单位的人数变化

变化	首次追踪研究			
	租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
增加	3	8.3	2	12.5
减少	1	2.8	1	6.3
不变	32	88.9	13	81.3
<b>合计</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

表 2.25a 居住单位的人数变化（长者）

变化	首次追踪研究			
	60 岁以下人士		60 岁或以上人士	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
增加	3	9.4	2	10.0
减少	1	3.1	1	5.0
不变	28	87.5	17	85.0
<b>合计</b>	<b>32</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

41. 有关需要帮助的新增 / 离开了的住户成员因数目太少而无法进行分析（表 2.26）。

表 2.26 是否有新增 / 离开了的住户成员需要特殊帮助

有新增 / 离开了的住户成员需要特殊帮助	首次追踪访问			
	租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
否	3	75.0	2	66.7
是	1	25.0	1	33.3
（60 岁以上的）长者	1	100	0	0
（12 岁以下的）儿童	0	0	1	100
有肢体伤残的人士	0	0	0	0
有学习障碍的人士	0	0	0	0
有视觉障碍的人士	0	0	0	0
需要特殊护理的人士	0	0	0	0
有精神疾病的人士	0	0	0	0
有其它残疾的人士	0	0	0	0
<b>合计</b>	<b>4</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>

42. 首次追踪研究中的住户人数较大，而在首次追踪访问中无自住业主单独居住（表 2.27）。

表 2.27 住户人数

单位内成员数目	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
1	46	38.3	3	10.7	13	36.1	0	0
2	27	22.5	7	25.0	5	13.9	5	31.3
3	20	16.7	9	32.1	6	16.7	7	43.8
4	23	19.2	4	14.3	8	22.2	2	12.5
5	3	2.5	2	7.1	3	8.3	2	12.5
6 以上	1	0.8	3	10.7	1	2.8	0	0
<b>合计</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

43. 首次追踪访问中住户成员虽然数量较少，但其社会人口背景却非常类似于基线研究中住户成员的社会人口背景（表 2.28）。

表 2.28 住户成员的性别及婚姻状况

	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
<b>性别</b>								
男	149	54.6	48	49.5	42	46.7	23	43.4
女	124	45.4	49	50.5	48	53.3	30	56.6
<b>合计</b>	<b>273</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>100</b>
<b>婚姻状况</b>								
单身	114	41.8	34	35.1	41	46.1	19	35.8
已婚	134	49.1	57	58.8	37	41.6	31	58.5
分居	7	2.6	0	0	1	1.1	0	0
丧偶	5	1.8	6	6.2	8	9.0	2	3.8
离异	12	4.4	0	0	2	2.2	1	1.9
<b>合计</b>	<b>272</b>	<b>99.6</b>	<b>97</b>	<b>100</b>	<b>89</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>100</b>
<b>与受访者的关系</b>								
受访者	120	44.0	28	28.9	36	40.4	16	30.2
配偶	54	19.8	18	18.6	14	15.7	14	26.4
受访者的父母(配偶的父母)	7	2.6	4	4.1	7	7.9	2	3.8
受访者的子女(配偶的子女)	78	28.6	29	29.9	29	32.6	19	35.8
孙子女	3	1.1	7	7.2	1	1.1	1	1.9
兄弟姊妹	2	0.8	4	4.1	1	1.1	1	1.9
其它	9	3.4	7	7.2	1	1.1	0	0
<b>合计</b>	<b>273</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>100</b>	<b>89</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>100</b>

44. 当与基线研究的结果进行比较时，较低比例的租户及自住业主在搬迁后仍然在深水埗工作和学习，在中国大陆工作及学习的住户成员比例有所增加（基线研究：租户为 1.3%、自住业主为 0%；追踪研究：租户为 14.0%、自住业主为 11.4%；）。此外，租户中更多的住

户成员不得不使用交通工具前往工作或学习的地点。一般而言，追踪研究显示运输费用有所增加（表 2.29）。

表 2.29 工作 / 学习区

工作 / 学习地点	基线访问				首次追踪访问			
	租户		自住业主		租户		自住业主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
深水埗	92	58.2	22	38.6	18	36.0	10	28.6
九龙的其它地区	28	17.8	12	21.1	13	26.0	10	28.6
香港岛	11	7	6	10.5	5	10.0	7	20.0
新界	12	7.6	10	17.6	6	12.0	4	11.4
中国大陆	2	1.3	0	0	7	14.0	4	11.4
非固定	13	8.2	7	12.3	1	2.0	0	0
<b>合计</b>	<b>158</b>	<b>100</b>	<b>57</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>100</b>
<b>交通费（单程）</b>								
不需要（步行、单车）	71	47.3	18	35.3	6	16.7	13	41.9
低于 5 港元	27	18.0	10	19.6	11	30.6	2	6.5
5 -10 港元	31	20.7	13	25.5	13	36.1	12	38.7
10 港元以上	21	14.0	10	19.6	6	16.7	4	12.9
<b>合计</b>	<b>150</b>	<b>100</b>	<b>51</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>31</b>	<b>100</b>

### 商户—租户及自营业主

45. 商户所报告的行业有改变。由于仅少许商户被找到，因此我们在此阶段无法进一步进行分析（表 3.1）。

表 3.1 行业

行业	基线访问			首次追踪访问		
	租户		自营业主	租户		自营业主
	<i>n</i>	%	<i>N</i>	<i>n</i>	%	<i>n</i>
制造业	2	8.7	3	2	28.6	1
建筑业	3	13.0	0	1	14.3	0
批发、零售、贸易及餐饮业等行业	9	39.1	1	2	28.6	0
运输、仓储及通讯业	2	8.7	0	0	0	0
金融、保险、地产及商业	3	13.0	0	2	28.6	0
社群、社会及个人护理业	4	17.4	0	0	0	0
<b>合计</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>1</b>

### 商业考虑

46. 除一位营商租户尚未决定外，其它商户（6 位是租户及 1 位是自营业主）均决定搬迁后继续在同一地区经营业务。探讨基线研究的结果发现，约三分之二的商户（租户：68.8%；自营业主：2/3）在同一地区营业的主要原因乃「拥有熟客」。（表 3.2）

表 3.2 搬迁后继续在同一地区经营业务

搬迁后继续在同一地区经营业务的原因	基线访问		
	租户		自营业主
	<i>n</i>	%	<i>n</i>
方便员工	1	6.3	0
方便交通	2	12.5	0
有常客	11	68.8	2
接近住处	1	6.3	0
租金便宜	1	6.3	0
对地区有感情	0	0	1
<b>合计</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>3</b>
决定搬迁后继续在同一地区经营业务	首次追踪访问		
	租户		自营业主
	<i>n</i>	%	<i>n</i>
是	6	85.7	1
否	0	0	0
未决定	1	14.3	0
<b>合计</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>1</b>

47. 虽然员工人数有改变，但受访者的数量太少而无法进行进一步分析（表 3.3）。

表 3.3 员工人数

员工人数	基线访问			首次追踪访问		
	租户		自营业主	租户		自营业主
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	<i>n</i>	%	<i>n</i>
0	7	30.4	0	1	14.3	0
1	3	13.0	0	2	28.6	0
2	2	8.7	0	0	0	0
3	1	4.3	0	2	28.6	0
4	6	26.1	1	0	0	1
5	2	8.7	1	0	0	0
6 或以上	2	8.7	2	2	28.6	0
<b>合计</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>1</b>

48. 营商租户仍然对海坛街 / 桂林街及北河街地区的商业环境表示满意。他们大多数对所列出的各方面均表示满意，仅对经营成本（3个租户）、实用面积（3个租户）及客户来源（2个租户）等方面有表示不满意（表3.4）。

表3.4 对海坛街 / 桂林街及北河街地区营商环境的态度 (租户)

	租户										
	基线访问						首次追踪访问				
	VS	S	DS	VDS	合计		VS	S	DS	VDS	合计
	%	%	%	%	N	%	n	n	n	n	N
业务性质	0	91.3	4.3	4.3	23	100	0	7	0	0	7
采购	0	93.8	0	6.3	16	100	0	6	0	0	6
上落货	5.6	77.8	5.6	11.1	18	100	0	6	0	0	6
收入	8.7	65.2	21.7	4.3	23	100	2	5	0	0	7
客户来源	13.6	72.7	9.1	4.5	22	100	1	4	2	0	7
经营成本	4.3	78.3	13.0	4.3	23	100	0	4	2	1	7
实用面积	4.3	91.3	0	4.3	23	100	0	4	3	0	7

VS=非常满意; S=满意; DS=不满意; VDS=非常不满意

## 自住业主案例研究

49. 在市建局的协助下,于海坛街 / 桂林街及北河街重建项目受影响的自住业主的最新物业购买记录已从土地注册处找到。这些业主新物业的地点、年期、大小及价值等数据将被用作与其之前在重建地区内的物业进行比较以研究重建项目对这些住户的影响以及从市建局获得的赔偿是否足够。
50. 截至 2009 年 7 月 6 日, 28 位受影响自住业主被找到于土地注册处录得物业购买记录。有关个人私隐资料、资料搜索及比较工作均由市建局处理。所有的个人资料在交到研究团队时已被移除。
51. 这 28 位自住业主中的一半人士(50.0%)在获得重建补偿后有购买深水埗的物业。连同搬迁至其它临近地区 / 区域的人士, 如荔枝角(亦属深水埗行政区的一部份)及旺角等 (82.2%) 他们大多数在九龙购买物业作为物业重置, 而其它人士则在新界购置了新的物业(表 4.1)

表 4.1 28 位自住业主的搬迁地区

地区		居民数目	
		N	%
九龙	深水埗	14	50.0
	荔枝角	4	14.3
	长沙环	1	3.6
	旺角	3	10.7
	红磡 / 土瓜湾	1	3.6
新界	荃湾	1	3.6
	沙田	2	7.1
	元朗	2	7.1
合计		28	100

52. 28 位自住业主中的大多数人士在获取重建补偿后并未购买楼龄低于 10 年的重置物业。其中过半人士(53.6%)购置了楼龄为 30-50 年的物业（表 4.2）。

表 4.2 28 位自住业主搬迁后物业楼龄的差别

新物业楼龄	回应数目	
	<i>n</i>	%
1 – 10 年	3	10.7
11 – 20 年	3	10.7
21 – 30 年	7	25.0
31 – 40 年	8	28.6
41 – 50 年	7	25.0
<b>合计</b>	<b>28</b>	<b>100.0</b>

53. 28 位自住业主中约百分之四十(39.2%)的人士在搬迁后，居住在比其原有单位至少小 10 平米的单位内，面积差别最大达 50 平米。其中亦有四位人士购买了比其原有单位大 10 平米以上的单位（表 4.3）。

表 4.3 28 位自住业主搬迁后的物业大小差别

物业大小差别 (平米) (大约)	住户人数	
	<i>n</i>	%
- 49 至- 40	2	7.1
- 39 至- 30	2	7.1
- 29 至- 20	3	10.7
- 19 至- 10	4	14.3
- 9 至- 0	5	17.9
1 至 10	8	28.6
11 至 20	2	7.1
21 至 30	1	3.6
31 至 40	0	0.0
41 至 50	1	3.6
<b>合计</b>	<b>28</b>	<b>100.0</b>

54. 28 名自住业主中百分之四十(39.2%)的人士在搬迁后购置了比其原有单位至少小 10 平米的单位。从比较重建获得（市建局）的补偿与重置物业的价值，28 名自住业主中接近一半(46.3%)人士获得超过一百万的余额，且其中超过四分之一(28.5%)的人士获得二百万至三百五十万的余额（表 4.4）用作其它用途。

表 4.4 28 名自住业主搬迁后的差额

差额 (HKD)	住户人数	
	<i>n</i>	%
- 500,000 to 0	2	7.1
1 to 500,000	6	21.4
500,001 to 1,000,000	7	25.0
1,000,001 to 1,500,000	2	7.1
1,500,001 to 2,000,000	3	10.7
2,000,001 to 2,500,000	2	7.1
2,500,001 to 3,000,000	3	10.7
3,000,001 to 3,500,000	3	10.7
<b>合计</b>	<b>28</b>	<b>100.0</b>

55. 参考来自土地注册处及市建局的数据，28 名受影响自住业主所获得的补偿在大多数情况下足够他们在临近地区重置物业并可获得可观的余额。显然，大量自住业主选择了相对较旧较小的单位，保留补偿差额作其它用途。其中一种可能性是部份子女在搬迁前或期间已经离开了他们的父母。因此年长的父母不需要相同面积的新居。我们将在第二次追踪研究中对此确查。

## 总结

56. 在这首次追踪研究中，我们访问了 60 名受访者，其中有 52 名居民（业主：16 名，租户：36 名）及 8 个商户（业主：1 名，租户：7 名）。
57. 与基线研究的结果类似，多数自住业主比租户入住该区的时间较长。仍有近半数的受访者为无业人士，租户组别的失业率较追踪研究中其它组别高。在职的受访者中，在追踪研究多数人不在深水埗工作，而受访者平均每日的交通时间及费用也更高。
58. 此外，追踪研究中租户住宿的月租显著上涨，受访者中所有组别的每月开支均有下降。变化将在随后的第二次追踪研究跟进。
59. 许多受访者表示生活环境（如楼宇卫生及楼宇设施）已得到改善，就接受调查的大多数方面而论对生活环境的满意度也有所提升。
60. 在社会支持网络方面，受访者与邻居的接触频率降低，与其（新）邻居的联系与信赖也略低于基线研究。由于访问时他们刚搬入单位不久，这种变化也在意料之中。我们将在随后的追踪研究中观察他们是否能够重建邻舍关系。
61. 多数居民觉得，重建引起的搬迁在工作机会、教育、医疗支持及社交生活等方面对他们及其家庭并无影响。该比例较他们搬迁之前预期的数值更高。受访者在基线研究中预计的主

要影响会与房屋有关（没有影响：39.6%，严重：27.8%，非常严重：20.1%），搬迁后发现影响大幅减少。搬迁后对各种重建安排的满意率也大幅上升。

62. 受访者中商户数量较少，因此很难在此阶段展开分析。然而，除其中一位受访者尚未决定，所有的商户都在同一地区继续经营业务，这与基线研究中显示的意向相符。
63. 对于 28 名受影响的自住业主，经查证他们已在 2009 年 7 月或之前在土地注册处录得物业购买记录。他们中多数人在深水埗或邻近地区购买了单位。
64. 28 名自住业主中逾半数人士购买的单位相对较旧（超过 30 年），其中百分之四十购买的单位至少比原先房屋小 10 平方米。显然，大量自住业主选择了相对较旧较小的单位，保留补偿差额作其它用途。其中一个可能是部份子女在搬迁前或期间已经离开了他们的父母。因此年长的父母不需要相同面积的新居。

~ 完结 ~

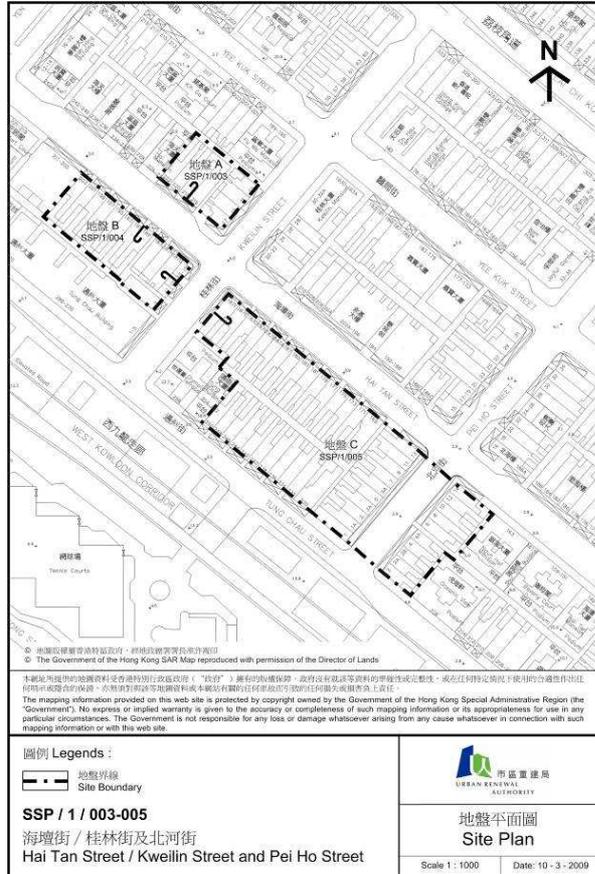
**附录：海坛街 / 桂林街及北河街项目**

项目地盘资料

面积：7,440 平方米  
 现时总楼面面积：25,344 平方米  
 受影响楼宇：37  
 受影响人口：1,233  
 受影响物业权益：385

项目发展资料

总楼面面积：66,960 平方米  
 住宅单位：784  
 商业用地：9,930 平方米  
 政府 / 团体 / 社区设施总楼面面积：  
 2,200 平方米  
 休憩用地：1,500 平方米



北河街与海坛街交界（2007 年）



海坛街项目地区（2009 年 11 月）

