



海坛街 / 桂林街及北河街重建项目社会影响追踪研究

事项

1. 社会影响研究的第一次追踪研究后的进展报告。

背景

2. 在 2009 年 3 月市区重建局(市建局)委托了香港大学社会工作及社会行政学系顾问团进行一项海坛街 / 桂林街及北河街重建项目社会影响追踪研究。
3. 研究对象包括深水埗地区位于沿海坛街、南昌街与钦州街之间及通州街以北的居民和商铺经营者。研究地区包括海坛街 169-203 号(单数)和 216-222 号(双数), 桂林街 7-23 号(单数), 北河街 1-14 号及通州街 230-250 号(双数)。总计划面积约 7,740 平方米。
4. 香港大学向市建局建议分三个阶段调查于研究地区重建拆迁对原有居民与商铺经营者造成的社会影响。研究对象分四个组别: 1) 住宅租户、2) 住宅业主、3) 商铺租户; 和 4) 商铺业主。研究用定量方法调查。所有研究对象在这项目中将被访问三次。第一次, 即基线研究, 会于他们原本的住所 / 商铺里进行, 而第二次和第三次追踪访问将会于他们新的住所 / 商铺进行。调查工作由政策 21 有限公司进行。
5. 除这调查, 在市建局的协助下从土地注册处找到海坛街 / 桂林街及北河街重建项目受影响住宅业主近期买入物业的纪录。数

据例如新物业的地点、楼龄、大小和价值都会与他们原本在重建地点的物业作出比较，再研究重建对这些住户的影响及从市建局获得的赔偿是否足够。

追踪研究的挑战

6. 于 2009 年 8 月市建局只收到约预期的一半人同意 (178 个同意, 51.3%)接受访问。政策 21 有限公司跟着访问各住户户主。基线研究的回收率约 98.3%，基线研究调查工作于 2009 年 8 月下旬成功完成了共 175 个个案。

7. 入伙访问，即第一次追踪研究于访问对象搬进新住所 / 商铺后进行。然而，许多住户和商铺经营者仍留在他们于受影响地区原本的单位(至 3 月 10 日仍有 66 户)。研究至 2 月 20 日的回应率为 34.3%，成功完成了 60 个访问。

初步研究结果

8. 大部份受影响的应答者(70.0%)拆迁后仍然居住于深水埗地区。一般来说，租户的居住空间有明显的增加。在这项追踪研究(47.0%)中租户居住在 250 平方英尺或以下单位的百分比在基线研究(79.0%)中低。除了他们有较低百分比是在 1,000 平方英尺以上面积的房子居住，业主的房子大小在两次研究变化不大。大多数的租户(84.4%)和业主(81.3%)表示搬迁后生活环境改善了。

9. 在他们搬到新屋以后，较高百分比的在职应答者在深水埗以外地方工作，而他们每日的平均交通时期和费用在搬迁以后也增加了。然而，租户的每月开支则急剧减少，这情况也发生于业主之中，但是程度较轻微。

10. 大多数应答者表示拆迁对他们或他们的家庭在生活的所有方面：安置，工作机会、教育、医疗支持和社交生活没有或者仅有少许影响。情况比他们在基线研究中的期望较好。

11. 在拆迁以后应答者在新的社区与邻居 / 亲戚的联络密度和关系明显减少。进行访问时，拆迁以后一半以上的租户对新邻居的信任程度仍然未建立(基线「信任至非常信任」：84.9%；第 1

次追踪：25.7%)。然而，很多人仍然相信当他们有需要帮助时，他们的邻居会帮助他们 (71.4%)。他们使用社区设施的密度一般减少了，但是仍然有很多人使用他们新搬至地方的休憩设施。

12. 大多数应答者表示他们的健康状况是良好的。与业主比较，有较高百分比的租户表示他们健康状况良好。这可能因为业主平均年龄较高。

13. 商铺经营者应答者的数量略少，所以现阶段难作分析。然而除了其中一个商铺经营者应答者外，他们仍然在同一个地区继续经营商铺。这与在基线研究显示的选择是一致的。

14. 许多应答者表示在第一次追踪研究时他们的生活环境有所改善，例如于大厦卫生和大厦设施方面。他们被问及多方面于新生活环境的满意程度也增加了。

15. 在市建局的协助下从土地注册处找到 28 位受影响自住业主近期于 2009 年 7 月或之前买入物业的纪录。他们有百分之八十以上在深水埗(14 人)或毗邻地区，例如荔枝角(4 人)或旺角(3 人)买入单位。他们一半以上买了较旧的单位(30 年以上)。并且，他们一半以上(57.1%)买了比从前小的单位。由购买单位的价值来看，当比较他们新物业的价值与从重建获得的赔偿价值，他们接近一半人 (46.3%)有一百万以上的盈余，有四份之一人(28.5%)有多于二百万。表面上看来，很大部份业主选择较旧和较小的单位，而保留差额作其它用途。其中一个可能是有些子女在拆迁之前已经离开他们年老的父母。所以年老的父母也不需要一样大小的新房子。我们会在第 2 次追踪研究再作查证。

黄于唱博士

罗致光博士

何丽珊小姐

香港大学社会工作及社会行政学系

二零一零年三月