

海坛街 / 桂林街及北河街发展计划

社会影响追踪研究

研究报告撮要

2010 年 10 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. 市区重建局（简称「市建局」）于 2009 年 3 月委托香港大学（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 / 桂林街及北河街发展计划进行一项『社会影响追踪研究』。

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 号及通州街230-250 号（双数）。项目总面积约7,740 平方米。发展计划于2006年2月17日展开，而首次征购建议则于2008年9月3日提出。

方法

3. 本研究采用定量方法，审查在研究区域内进行重建，对受影响住户及商户带来的社会影响。港大合约顾问团队向市建局建议分三个阶段进行研究。海坛街 / 桂林街及北河街地区受影响的住户及商户数量相对较少，因此建议对该地区所有住户及商户进行人口调查，以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) 住宅自住业主、3) 非住宅租户和4) 非住宅营商业主。港大合约顾问团队参与设计这项研究及问卷，分析数据，以及编制报告，而政策二十一有限公司则负责收集及表列数据。

4. 基线研究(T1)的实地研究于2009年8月下旬完成,该研究的起始响应率为98.3% (有175个成功个案)。之后进行了「首次追踪」研究(T2),以收集响应者迁到他们新居后之初始情况的相关资料。然而,许多住户及商户在接纳市建局提供的征购或补偿后并未立即迁离,直至本研究完结时,仍有部份居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。在T2中的回应率平平(44.6%),仅成功完成了78个访问。到了2010年9月下旬,「第二次追踪」研究(T3)成功完成了73个访问,回应率为93.6%。下表列出了全部三轮访问的回应率。

海坛街 / 桂林街及北河街发展计划追踪研究样本大小

样本大小		基线研究(T1)		
组别		收到的同意	完成的个案	回应率
住宅	业主	28	28	100%
	租户	121	120	99.2%
非住宅	业主	5	4	80.0%
	租户	24	23	95.8%
合计		178	175	98.3%
		首次追踪研究(T2)		
组别		收到的同意	完成的个案	回应率
住宅	业主	28	16	57.1%
	租户	120	52	43.3%
非住宅	业主	4	1	25.0%
	租户	23	9	39.1%
合计		175	78	44.6%
		第二次追踪研究(T3)		
组别		收到的同意	完成的个案	回应率
住宅	业主	16	15	93.8%
	租户	52	49	94.2%
非住宅	业主	1	0	0%
	租户	9	9	100%

合计	78	73	93.6%
----	----	----	-------

5. 除了调查之外，根据公众可取得的市场资料，市建局还进行了案头研究，识别出28个样本交易，以对应在项目中之自住业主的纪录。并将28个新物业的数据如地点、楼龄、面积和楼价等，与那些自住业主之前在重建项目范围的物业数据作比较，以审视重建对这些住户的影响，以及从市建局取得的赔偿是否足够。为了保障个人隐私，所有个人资料于数据送交研究队时都已删除。

调查结果

6. 在追踪调查中，有73位响应者完成了全部三轮访问。在这些响应者中，有64个居民(业主:15；租客:49)，以及9个商户(业主:0；租户:9)。与租户比较，自住业主平均在研究地区居住了较长时间。有很大比率的响应者于迁出重建地区后仍然居于深水埗或邻近地区。

住宅租户和自住业主

7. 重建对回应者的就业影响轻微。在T2之住宅租户和自住业主两个组别中，响应者受雇的百分率稍低，但在T3中的百分率则稍高。在T2之回应者中，综援受助人的百分率稍有增加，但在T3中则下跌回T1的幅度(T1:30.3%；T2:34.0%；T3:29.5%)。此外，当我们追踪个别响应者的工作或学习地点时，他们的情况并没有太大的改变。

8. 以住宅租户来说，在T2中，有53.8%的响应者在搬迁时迁至房屋委员会所提供的公屋，而有约一半的租户于搬迁后迁至少于10年楼龄之较新建的单位。然而，有约四分之三的自住业主则迁至30年或更高楼龄的楼宇居住。租户和自住业主新居的管理较他们的旧居好。举例说，多数新楼宇皆成立了居民或业主组织，并且聘用了保安人员。

9. 在T2中，居住于不足26平方米单位之住宅租户的百分率较T1中的低很多(T1:80.6%，T2:44.0%)。平均来说，租户迁至更宽敞的新居，但就自住业主之单位的平均面积而言，搬迁前后的分别却不大。总言之，整体的平均租金只增加了300元。

10. 审视追踪研究的结果，以T2比较基线研究，住宅租户和自住业主均报称每月支出有所减少(平均较在T1的少了466.7元)。在T3的支出则更进一步减少(平均较在T2的少了129.4元)。最终的变化是，在T3的较在T1的每月平均减少了596.1元的支出。

11. 关于社会支持网络，在追踪研究中，响应者与邻居联络的频率减少了(全部:51.7%)。联络频率下降和关系的变化，在租户或60岁以下人士中尤为显著。此外，邻居的互信(降低了，全部回应者:63.5%)，以及他们对于邻居会否在他们需要帮助时给予支持的态度(降低了，全部响应者:36.2%)或他们对小区整体利益的关注(降低了，全部响应者:54.0%)在T2中较为负面。再者，信任的跌幅在60岁或以上人士中显著可见。不过，在T3中，与新邻居的关系，以及对他们的信任程度则逐渐的改善。在本研究中，有小量人士表示他

他们需要物质、社会或解决问题的支持。至于这些有这方面需要的人士，他们大多数倾向寻求同区的邻居、亲属和朋友给予支持。

12. 在T2所有的响应组别中，泳池和运动场的使用都有所增加，但到公园游玩则保持平稳。有一个情况令人诧异，在T2的响应者中，定期到医院和诊所之响应者的百分率大幅下跌，并且在T3中没有增加至返回基线研究的百分率。在较年长的响应者中有相似的模式。这个变化的成因不明。参与小区活动的比率于搬迁后下跌，但事实上即使在搬迁前，比率也是相当低的。

13. 在全部三轮的访问中，响应者对于征购物业的款项、安置赔偿、咨询是否足够，以及社工服务队的满意度，总言之都是良好的。满意度的比率在T2和T3中有波动，但整体的比率保持高水平，即使是关于具争议的项目包括征购、安置赔偿，以及咨询是否足够等。

14. 在T2中，有甚高百分率的居民发现，重建引致的搬迁对他们或其家庭各方面如工作机会、教育、医疗支持，以及社交生活等并无影响。在基线研究中，有较高百分率的居民预期新的房屋安排会对他们造成严重的影响(严重至非常严重，租户:53.5%；60岁或以上:47.2%)，但百分率于T2中大幅降低。有较高百分率的响应者表示他们的新居环境有改善，包括楼宇卫生、安全(火灾)、楼宇设施、单位及楼宇结构，以及治安。而另一方面，有较低百分率的响应者觉得搬迁后的交通和购物设施有改善。

15. 整体而言，响应者的健康都非常良好。有大多数(82.7%)的租户报称他们的健康良好。但在一般较年长之自住业主中的百分率则较低(75.0%)。然而，

追踪研究显示，租户和自住业主组别自我汇报的健康状况，在T3中的水平较在T2中的水平为低。在T2和T3的访问中，大多数响应者的心理健康良好。他们大多表示经常感到心平气和，由大部分时间至常常如此(租户:T2:84.6%，T3:83.7%；自住业主:T2:75.1%，T3:66.7%)并且在T3中的百分率维持于高水平。在T3中，当问及他们在过去四周之健康状况的变化时，有约半数长者感到更为心平气和(45.5%)，以及较少心情不好或闷闷不乐(36.4%)，不过，他们有约40%则感到没有以往那么精神充沛(40.9%)。

非住宅租户和营商业主

16. 只有寥寥数个非住宅租户和营商业主响应，因此难以作出准确的推算。不过，大部分响应我们访问的营商业主表示他们于搬迁后继续在同区营业。这个情况与在基线研究中显示的取向一致。

关于28位自住业主的案头研究

17. 市建局根据公众可取得的市场资料进行了案头研究，识别出28个样本交易,以对应项目中之自住业主的纪录。他们大多在深水埗或毗邻地区购买了楼宇单位。

18. 在这28个自住业主住户中，差不多百分之八十(78.6%)购买了超过20年楼龄的单位；他们有过半数(53.6%)购买了超过30年楼龄的单位。超过百分之四十(42.9%)购买了比他们原先大的单位，而57.1%则购买了较小的单位。不过，约半数(46.5%)住户的新居与他们之前的比较，差别不超过10平方米。

19. 28位自住业主中，接近半数(46.3%)于购买替代单位后，从市建局取得之现金赔偿中，保留了超过1百万元，而他们中有超过四分之一(28.5%)则保留了2至3.5百万元。

20. 看来有很大部分的自住业主选择较为旧和细小的单位，并且保留余款作其他用途。因为他们很多已经在单位居住了多年，现时的住户人数可能不及他们迁入原先单位时那么多。当较年轻的家庭成员迁出后，这些自住业主可能不再需要相同面积的单位。

追踪研究的可行性和建议

21. 本研究亦探讨以追踪调查来了解人们受影响之情况的可行性和效用，从而向政府部门和公共团体提供相关数据和分析，以助他们设计合宜措施，照顾受重建过程影响人士的需要。当在未来设计类似的研究时，从本研究中汲取的经验是值得注意的，尤其是以下各点：

- 重建地区的居民在不同的时间迁出，并且时差可长达一年以上。
- 有些自住业主拥有多过一个物业，他们可能不会常常返回旧单位，尤其是当楼宇越来越多空置单位。这个组别的业主几乎无法接触。
- 有些人，特别是较贫穷租户，没有保存他们的联络电话号码，因为他们使用预缴用户识别卡（SIM卡），并且他们更换电话号码的机会较高。当他们迁出单位时，几乎无法接触他们。
- 虽然派送赠券给居民是有效的鼓励，以便进行多次研究，然而，这对营商者参与研究的一般鼓励作用却偏低。

22. 考虑到以上可能影响进行类似研究的情况，建议采用以下的几点措施。

- 尽早接触居民以进行基线研究。
- 收集所有住户成员、亲属，以及由他们提名之朋友的联络号码，以便将来跟进。
- 目标响应者(以及他们住户成员或获提名联络人)的联络数据，应在研究进行时不同阶段内，联络目标响应者作定期更新(如每月)。在跟进联络时，可提出一些问题是关于他们在重建或搬迁时遇到的困难(如有的话)。
- 研究的设计应更为灵活，并且容许在研究的不同阶段可有较长的研究时间，以迎合不同响应者的搬迁时间表。

~ 完 ~