

海壇街／桂林街及北河街重建項目

社會影響追蹤研究

首次追蹤研究報告

2010 年 3 月



香港大學

社會工作及社會行政學系

黃於唱博士

羅致光博士

何麗珊女士

研究背景

1. 於 2009 年 3 月，市區重建局（簡稱「市建局」）委託香港大學（簡稱「港大」）社會工作及社會行政學系(SWSA)的合約顧問團隊就海壇街／桂林街及北河街重建項目進行一項社會影響研究。
2. 研究對象包括在深水埗地區介乎欽州街及南昌街之間及通州街以北的海壇街一帶的居民和商戶。研究區域包括海壇街 169-203 號（單數）及 216-222 號（雙數），桂林街 7-23 號（單數），北河街 1-14 號（單數）及通州街 230-250 號（雙數）。項目總面積約 7,740 平方米。
3. 港大合約顧問團隊向市建局建議分三階段進行研究，以調查在研究範圍內進行重建所致的搬遷活動對現有居民及商戶帶來的社會影響。海壇街／桂林街及北河街地區受影響的住戶及單位數量相對較少，因此建議對該地區所有住戶進行人口調查以便獲得具代表性的結果。研究對象分為四個組別：1) 住宅租戶、2) 自住業主、3) 營商租戶和 4) 營商業主。
4. 與基線研究（baseline study）相同，本研究採用定量方法(quantitative method)去研究這問題，並設計了兩套問卷對基線研究中訪問過的住戶及商戶進行調查。港大合約顧問團隊參予設計這項研究及問卷，而政策二十一有限公司則負責收集數據。
5. 擬定的樣本大小及首兩輪訪問的回應率於下表列明（表 1.1）。在實地研究開始前市建局已向研究地區所有住戶及商鋪的主要人士發出邀請函以徵求他們同意參與基線研究。於本研究開始時，已有相當多的研究對象從他們的單位遷出，因而無法與他們取得聯繫。截至 2009 年 8 月，市建局收到的同意，約僅為預期的一半（178 人同意，53%）。政策二十一有限公司的訪問員就接獲的同意書上的詳情對戶主進行了訪問。基線研究的起始回應率約為 98.3%，共有 175 個成功個案，而基線研究的實地研究是於 2009 年 8 月下旬完成。
6. 在居民及商戶搬遷後，完成搬遷後訪問即首次追蹤研究（tracking study），以收集有關搬遷初始情況的第二份基線數據。然而，許多住戶及商戶在收到市建局提供的徵購或補償後並未立即搬離，目前仍有部份居住於他們在重建地區內的單位。此外，有大量受訪住戶及商戶在完成基線研究後無法再取得聯絡。首次追蹤調查的回應率並不高（34.3%），僅成功完成 60 個訪問，其中自住業主的回應率最高（57.1%）。數據詳情於表 1.1 中列明。
7. 基於上述原因，研究將延長 3 個月，以確保三次訪問相隔不會太接近，而隨後的訪問亦即第二次追蹤研究將於 2010 年 5 月進行，以收集搬遷後有關改變及調節的資料。整個研究將如政策二十一有限公司和市建局同意的時間於 2010 年 6 月底完成。

表 1.1 — 海壇街／桂林街及北河街項目追蹤研究樣本大小

建議樣本大小		第一輪訪問	第二輪訪問	第三輪訪問	
組別		組別大小	70%的回應率	20% 退出率	20% 退出率
居住的	業主	75	53	42	34
	租戶	200	140	112	90
商業的	業主	18	13	10	8
	租戶	54	38	30	24
合計		347	243	194	155
實際樣本大小		基線研究（第一輪訪問）			
組別		收到的同意	完成的個案	回應率	
居住的	業主	28	28	100.0%	
	租戶	121	120	99.2%	
商業的	業主	5	4	80.0%	
	租戶	24	23	95.8%	
合計		178	175	98.3%	
		追蹤研究（第二輪訪問）			
組別		收到的同意	完成的個案	回應率	
居住的	業主	28	16	57.1%	
	租戶	120	36	30.0%	
商業的	業主	4	1	25.0%	
	租戶	23	7	30.4%	
合計		175	60	34.3%	

訪問結果

8. 於 60 名受訪者中，有 52 位居民（業主：16 名；租戶：36 名）及 8 個商戶（業主：1 名；租戶：7 名）。對不同目標組別的首次追蹤研究的調查結果如下。

住戶 — 租戶及自住業主

新居／店鋪的位置

9. 大多數（87.5%）自住業主及近六成（58.3%）租戶在深水埗找到新居。於 7 間商戶（租戶）中，有 6 名留在深水埗繼續經營業務，僅有 1 名遷出該區。

表 2.0 搬遷後新居的位置*

		留在深水埗		不留在深水埗		合計
		<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>N</i>
居住的	業主	14	87.5	2	12.5	16
	租戶	21	58.3	15	41.7	36
商業的	業主	1	100.0	0	0.0	1
	租戶	6	85.7	1	14.3	7
合計		42	70.0	18	30.0	60

* 有關自住業主的更多詳情，請參閱表 4.1

單位特徵

10. 近四分之三(74.3%)的租戶在深水埗地區居住不超過 10 年，而相近比率的自住業主(71.3%) 在深水埗地區則已居住 10 年以上 (表 2.1)。

表 2.1 於深水埗地區的居住年數

年數	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	<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
合計	120	100	28	100	35	100	14	100

11. 租戶的居住面積明顯增加。單位面積低於 251 平方英尺的租戶單位在追蹤研究中(47.0%) 較基線研究中(79.0%)大幅降低。自住業主在這兩項研究中變化不大，但居住於 1000 平方英尺以上的單位的比率有所降低 (表 2.2)。

表 2.2 單位的建築面積 (平方英尺)

單位的建築面積 (平方英尺)	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	<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
合計	119	100	28	100	34	100	16	100

12. 幾乎所有受訪住戶居住的單位均只作住宅用途，該比率與基線研究中相若(97.3%)。於 36 個租戶中，有 16 個已遷至香港房屋委員會提供的出租公屋。在基線研究中，許多租戶均居住於分割／合租單位(房間：47.5%，套房：30.0%)，但搬遷後，半數以上的租戶(58.3%)已租用全個單位。

社會人口統計

13. 在是次追蹤研究中，半數以上的受訪者(65.4%)為男性，僅有約三分之一(34.6%)的受訪者為女性；性別比率與基線研究中相若。此外，半數以上的租戶受訪者年齡介乎 20 至 59 歲之間(66.7%)，與基線研究中相同。相對而言，更多自住業主的年齡為 60 歲以上(50.0%)(表 2.3)。在 52 戶追蹤研究受訪者中，有 9 戶並非在基線研究受訪的同一人¹，在追蹤研究中低於 50 歲的自住業主比率較高。

表 2.3 受訪者的年齡

年齡	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	<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
合計	120	100	28	100	36	100	16	100

14. 約半數受影響的受訪者(租戶：51.4%；自住業主：50.0%)於受訪時並非在職。該比率在租戶中較基線研究的比率(43.4%)略高。有工作的受訪者中，從事批發、零售、貿易及餐飲業等行業(租戶：14.3%；自住業主：18.8%)以及建造業(租戶：14.3%)的最為常見。雖無明顯變化但值得一提的是，於追蹤研究中，正在求職或失業的租戶比率有所上升(基線研究：16.7%，追蹤研究：28.6%)(表 2.4)。

¹ 是項研究，受訪人為住戶的戶主。研究人員從市建局獲得有關戶主的同意書及聯絡方法上門進行訪問。部份住戶提供兩位戶主的姓名，在追蹤研究中，原被訪戶主未能作答則由另一位戶主取代。另有個別個案由於原戶主因健康關已遷入院舍，則由其他家庭成員代替。

表 2.4 行業

行業	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	n	%	n	%	n	%	n	%
製造業	6	5.0	1	3.7	0	0	0	0
建造業	20	16.7	3	11.1	5	14.3	1	6.3
批發、零售、貿易及餐飲業	23	19.2	3	11.1	5	14.3	3	18.8
運輸、倉儲及通訊業	2	1.7	2	7.4	0	0	2	12.5
金融、保險、地產及商業	4	3.3	3	11.1	2	5.7	0	0
社群、社會及個人護理業	13	10.8	1	3.7	4	11.4	1	6.3
其他行業	0	0	0	0	1	2.9	0	0
學生	0	0	0	0	0	0	1	6.3
家庭主婦	9	7.5	3	11.1	2	5.7	2	12.5
求職／失業	20	16.7	0	0	10	28.6	0	.0
退休	23	19.2	11	40.7	6	17.1	6	37.5
合計	120	100	27	100	35	100	16	100

15. 在就職的受訪者中（租戶：17名；自住業主：7名），有不少人從事服務員／銷售員的工作（租戶：35.3%；自住業主：57.1%），非技術工作在租戶中最為普遍（41.2%）。因搬遷引致的職業分佈變化不大，對租戶尤其如此（表 2.5）。

表 2.5 職業

職業	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	n	%	n	%	n	%	n	%
經理／行政職員	0	0	1	7.7	1	5.9	0	0
專業人士	1	1.5	2	15.4	0	0	0	0
專業支援人士	2	2.9	0	0	1	5.9	0	0
秘書／文員	3	4.4	0	0	0	0	0	0
服務員／銷售員	25	36.8	3	23.1	6	35.3	4	57.1
工匠及相關工人	2	2.9	1	7.7	1	5.9	1	14.3
司機／技工／設備操作員	11	16.2	4	30.8	1	5.9	2	28.6
非技術工作	24	35.3	2	15.4	7	41.2	0	0
合計	68	100	13	100	17	100	7	100

16. 在工作／學習的受訪者中，租戶在工作／學習地點方面的變動更為明顯。與基線研究的數據相比，在追蹤研究中，更多租戶表示不在深水埗工作／學習（基線研究：54.2%，追蹤研究：22.2%）（表 2.6）。

表 2.6 工作／學習地點

工作／學習地點	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	<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
九龍其他地區	9	15.3	3	27.3	3	16.7	1	14.3
香港島	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
合計	59	100	11	100	18	100	7	100

17. 超過半數的受訪者（租戶：63.7%；業主：60%）每日前往工作地點／學校的花費為 5 港元或以上，於搬遷後，每日交通開支增加的比率有所上升（表 2.7）。追蹤研究顯示，更多人士需乘搭交通工具抵達工作或學習地點。

表 2.7 交通費（單程）

交通費（單程）	基礎調查				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
不需要（步行、單車）	27	50.9	4	36.4	2	18.2	2	40.0
低於 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
合計	53	100	11	100	11	100	5	100

支援網絡

18. 在追蹤研究中，大部份（80.0%）租戶從未或鮮有與鄰居接觸，這與基線研究的結果相差很大（36.7%）。不過，自住業主的聯絡頻率變化不大（表 2.8）。

表 2.8 與鄰居的聯絡頻率*

與鄰居的聯絡頻率	基礎調查				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
無聯絡	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
偶爾	56	46.7	11	39.3	6	17.1	7	43.8
經常	20	16.7	3	10.7	1	2.9	1	6.3
合計	120	100	28	100	35	100	16	100

* 本研究中的鄰居指同住一個地區的鄰居及親友。

19. 在基線研究中，不同年齡組別的聯絡頻率並無太大區別，但在追蹤研究中，60 歲以下人士聯絡頻率則明顯降低（基線研究：無聯絡為 9.5%，很少聯絡為 30.5%；追蹤研究：無聯絡為 19.4%，很少聯絡為 54.8%）（表 2.8a）。

表 2.8a 按年齡組別劃分與鄰居的聯絡頻率*

與鄰居的聯絡頻率	基礎調查				首次追蹤訪問			
	60 歲以下人士		60 歲或以上人士		60 歲以下人士		60 歲或以上人士	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
無聯絡	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
偶爾	42	44.2	25	47.2	6	19.4	7	35.0
經常	15	15.8	8	15.1	2	6.5	0	0
合計	95	100	53	100	31	100	20	100

* 本研究中的鄰居指同住一個地區的鄰居及親友。

20. 接近四分之三的租戶認為其與鄰居的關係僅為普通（基線研究：35.0%；追蹤研究：74.3%），但仍有一部份（基線研究：55.0%；追蹤研究：22.9%）與鄰居關係良好。（表 2.9）。受訪者在追蹤研究中尚未重新與鄰居建立關係。租戶與業主的變化模式相似，但租戶的變化程度顯然較大（表 2.9）。

表 2.9 與鄰居的關係

與鄰居的關係	基礎調查				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	<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
合計	120	100	28	100	35	100	15	100

21. 年齡在 60 歲以下（在基線研究中，良好至非常好的比率為 55.8%，追蹤研究中該比率為 20%）及 60 歲以上（在基線研究中，良好至非常好的比率為 71.7%，追蹤研究中該比率為 50.0%）的受訪者與鄰居的關係因搬遷而變淡，年輕者受到的影響更大（表 2.9a）。

表 2.9a 按年齡組別劃分與鄰居的關係*

與鄰居的關係	基礎調查				首次追蹤訪問			
	60 歲以下人士		60 歲或以上人士		60 歲以下人士		60 歲或以上人士	
	<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
合計	95	100	53	100	30	100	20	100

22. 在追蹤研究中，過半的租戶受訪者對鄰居的信任度大幅降低（在基線研究中，信任至非常

信任的比率為 84.9%；在追蹤研究中，則僅為 25.7%）。然而，大部份人（71.4%）仍相信當其需要幫助時，鄰居會助其一臂之力，雖然僅有約三分之一的人（37.1%）相信或深信其鄰居關心社區利益（表 2.10）。在首次追蹤訪問中，受訪者（無論是租戶還是自住業主）未能與鄰居建立同等的信任度，對於鄰居能夠為自己提供幫助的把握亦不同。此外，他們對鄰居是否會關心社區福利亦顯信心不足。追蹤研究中信任度降低與聯絡頻率的變化相吻合。在兩項研究中，租戶與業主對鄰居的信任度改變趨勢相似，但業主對鄰居的信任度高於租戶。

表 2.10 對鄰居的態度

對鄰居的態度	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	n	%	n	%	n	%	n	%
信任鄰居								
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
合計	106	100	24	100	35	100	16	100
您認為當您需要幫助時，鄰居是否會提供幫助								
肯定不會	6	5.0	0	0	0	0	1	7.1
一般情況下不會	22	18.3	3	10.7	10	28.6	2	14.3
會（半數情況下）	42	35.0	8	28.6	18	51.4	5	35.7
大部份會	43	35.8	13	46.4	5	14.3	6	42.9
一定會	7	5.8	4	14.3	2	5.7	0	0
合計	120	100	28	100	35	100	14	100
您認為鄰居會關心社區福利								
非常不認同	4	3.7	2	8.0	2	5.7	0	0
不認同	35	32.7	8	32.0	2	5.7	1	7.1
一般	--	--	--	--	18	51.4	8	57.1
認同	65	60.7	14	56.0	13	37.1	5	35.7
非常認同	3	2.8	1	4.0	0	0	0	0
合計	107	100	25	100	35	100	14	100

23. 60 歲以下的受訪者對新鄰居的信任程度較低（基線研究：信任至非常信任為 82.9%；追蹤研究：19.4%）；年輕的受訪者對新鄰居的態度與信任度表現較大的變化。年長受訪者的變化則不太明顯（基線研究：信任至非常信任為 91.7%；追蹤研究：45.0%）。（表 2.10a）。

表 2.10a 按年齡組別劃分對待鄰居的態度

對待鄰居的態度	基線訪問				首次追蹤訪問			
	60歲以下人士		60歲或以上人士		60歲以下人士		60歲或以上人士	
	n	%	n	%	n	%	n	%
信任鄰居								
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
合計	82	100	48	100	31	100	20	100
您認為當您需要幫助時，鄰居是否會提供幫助								
肯定不會	4	4.2	2	3.8	1	3.3	0	0
一般情況下不會	16	16.8	9	17.0	8	26.7	4	21.1
會（半數情況下）	32	33.7	18	34.0	16	53.3	7	36.8
大部份會	35	36.8	21	39.6	5	16.7	6	31.6
一定會	8	8.4	3	5.7	0	0	2	10.5
合計	95	100	53	100	30	100	19	100
您認為鄰居會關心社區福利								
非常不認同	3	3.6	3	6.3	2	6.7	0	0
不認同	27	32.1	16	33.3	3	10.0	0	0
一般	--	--	--	--	14	46.7	12	63.2
認同	53	63.1	26	54.2	11	36.7	7	36.8
非常認同	1	1.2	3	6.3	0	.0	0	0
合計	84	100	48	100	30	100	19	100

24. 在追蹤研究中，需要支援的人數比率明顯降低（表 2.11）。自住業主（表 2.11a）與長者（表 2.11b）的支援需求亦有所下降，但幅度較小。

表 2.11 住戶支援需求（租戶）

住戶支援需求	租戶													
	基線研究(120)						首次追蹤研究 (36)							
	1*	2	3	4	5	合計 #	1	2	3	4	5	合計		
n	n	n	n	n	N	%	n	n	n	n	n	N	%	
a. 幫助料理家務，如清潔、採購、維修與保養	0	24	2	3	0	29	24.2	0	2	1	0	0	3	8.3
b. 照顧兒童、年長或患病的家庭成員	1	13	4	2	0	20	16.7	1	0	0	0	0	1	2.8
c. 陪同就醫	0	26	9	2	0	37	30.8	0	0	0	0	0	0	0
d. 需要傾談對象，提供心理援助	0	50	20	5	0	75	62.5	0	2	5	1	0	8	22.2
e. 參與飲茶及節日慶典等社交活動	1	50	23	1	0	75	64.2	0	3	3	0	0	6	16.7
f. 討論及解決問題	1	31	25	12	0	69	57.5	0	3	1	3	0	7	19.4

* 1.：自己；2.同住一個地區的鄰居及親朋；3.居於其他地區的親朋；4.區內的公共設施；5.其他街區的公共設施

佔（租戶）受訪者總數的百分比

表 2.11a 住戶支援需求 (自住業主)

住戶支援需求	自住業主													
	基線研究 (28)							首次追蹤研究 (16)						
	1*	2	3	4	5	合計 #		1	2	3	4	5	合計	
	n	n	n	n	n	N	%	n	n	n	n	n	N	%
a. 幫助料理家務, 如清潔、購物、維修與保養	1	4	0	0	0	5	17.9	0	0	0	0	0	0	0
b. 照顧兒童、年長或患病的家庭成員	0	2	0	0	0	2	7.1	0	0	0	0	0	0	0
c. 陪同就醫	1	5	3	0	0	9	32.1	0	0	1	0	0	1	6.3
d. 需要傾談對象, 提供心理援助	2	12	2	3	0	19	67.9	0	1	6	0	0	7	43.8
e. 參與飲茶及節日慶典等社交活動	0	14	1	1	0	16	57.1	0	1	8	0	0	9	56.3
f. 討論及解決問題	1	10	3	0	0	14	50.0	0	0	5	1	0	6	37.5

* 1. : 自己; 2. 同住一個地區的鄰居及親朋; 3. 居於其他地區的親朋; 4. 區內的公共設施; 5. 其他街區的公共設施

佔受訪者總數的百分比 (自住業主)

表 2.11b 長者的住戶支援需求

住戶支援需求	60歲以上的長者													
	基線研究 (53)							首次追蹤研究 (20)						
	1*	2	3	4	5	合計 #		1	2	3	4	5	合計	
	n	n	n	n	n	N	%	n	n	n	n	n	N	%
a. 幫助料理家務, 如清潔、購物、維修與保養	0	9	1	1	0	11	20.8	0	2	0	0	0	2	10.0
b. 照顧兒童、年長或患病的家庭成員	1	3	0	0	0	4	7.5	0	0	0	0	0	0	0
c. 陪同就醫	0	11	5	0	0	16	30.2	0	0	0	0	0	0	0
d. 需要傾談對象, 提供心理援助	0	22	4	2	0	28	52.8	0	3	5	1	0	9	45.0
e. 參與飲茶及節日慶典等社交活動	1	24	4	1	0	30	56.6	0	2	5	0	0	7	35.0
f. 討論及解決問題	0	15	8	3	0	26	49.1	0	3	1	2	0	6	30.0

* 1. : 自己; 2. 同住一個地區的鄰居及親朋; 3. 居於其他地區的親朋; 4. 區內的公共設施; 5. 其他街區的公共設施

佔受訪者總數的百分比 (60歲以上的長者)

25. 調查發現在所有租戶 (表 2.12)、自住業主 (表 2.12a) 及年齡超過 60 歲 (表 2.12b) 的組別中, 對實質支援及社會情感支援的需求呈下降趨勢。相比之下, 在基線及追蹤研究中, 大部份租戶對滿足社會情感需求所需的支援高於 (基線研究: 74.2%, 追蹤研究: 27.8%) 對實質支援的需求 (基線研究: 40%, 追蹤研究: 8.3%)。在需要支援的組別中, 逾半數僅從本區鄰居處接受實質支援 (66.7%), 較基線研究而言, 更加限於相關區域。接受鄰居給予社會情感需求支援的租戶比率 (50.0%) 低於基線研究 (67.4%) (表 2.12)。對於自住業主, 需要實質支援的人士較少, 該比率與需要社會情感支援的比率相若。然而, 當需要幫助時他們的支援並非來自鄰居 (自住業主從鄰居獲得幫助: 實質支援需求: 0%, 社會情

感需求：10%)(表 2.12a)。

表 2.12 住戶支援需求 (實體資產/社會情感, 租戶)

住戶需求	租戶											
	基線研究(N)						首次追蹤研究(N)					
	需要支援		從區內鄰居獲得過幫助		僅從區內鄰居獲得過幫助		需要支援		從區內鄰居獲得過幫助		僅從區內鄰居獲得過幫助	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
實質支援需求 (a-c)	48	40	31	64.6	14	29.2	3	8.3	2	66.7	2	66.7
社會情感需求 (d-e)	89	74.2	60	67.4	21	23.6	10	27.8	5	50.0	2	20.0

表 2.12a 住戶支援需求 (實質支援/社會情感, 自住業主)

住戶需求	自住業主											
	基線研究(N)						首次追蹤研究(N)					
	需要支援		從區內鄰居獲得過幫助		僅從區內鄰居獲得過幫助		需要支援		從區內鄰居獲得過幫助		僅從區內鄰居獲得過幫助	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
實質支援需求 (a-c)	9	32.1	6	66.7	4	44.4	1	6.3	0	0	0	0
社會情感需求 (d-e)	22	78.6	18	81.8	4	18.2	10	63.5	1	10.0	1	10.0

表 2.12b 住戶支援需求 (實質支援/社會情感, 長者)

住戶需求	長者 (年齡在 60 歲或以上)											
	基線研究(N)						首次追蹤研究(N)					
	需要支援		從區內鄰居獲得過幫助		僅從區內鄰居獲得過幫助		需要支援		從區內鄰居獲得過幫助		僅從區內鄰居獲得過幫助	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
實質支援需求 (a-c)	23	43.4	14	60.9	9	39.1	2	10.0	2	100	2	100
社會情感需求 (d-e)	36	67.9	27	75.0	10	27.8	10	50.0	4	40.0	1	10.0

26. 租戶使用康樂設施的頻率普遍減少,但其中仍有許多人在追蹤研究中表示使用過遷入地區內的康樂設施,特別是其中超過半數的人指出他們偶爾或經常(表 2.13)使用區內的公園設施(66.7%)。與租戶相同,相比其他設施(表 2.13a)自住業主使用公園(偶爾:18.8%,經常:50%)的頻率維持較高。就年齡在 60 歲以上的租戶而言,搬遷之後其使用諸如游泳池及運動場之類康樂設施的頻率亦明顯增加(偶爾至經常,基線研究:26.5%,追蹤研

究：60%) (表 2.13b)。

表 2.13 社區設施的使用 (租戶)

使用過本區內的以下設施	租戶											
	基線研究(N)						基線研究(N)					
	N	R	S	F	合計		N	R	S	F	合計	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
醫院及診所	14.2	15.8	39.2	30.8	120	100	33.3	50	13.9	2.8	36	100
圖書館及禮堂	45.8	9.2	20.8	24.2	120	100	38.9	41.7	11.1	8.3	36	100
游泳池及運動場	49.2	12.5	24.2	14.2	120	100	22.2	36.1	36.1	5.6	36	100
公園	12.5	6.7	30.0	50.8	120	100	8.3	25	41.7	25	36	100
社區中心	56.7	5.8	16.7	20.8	120	100	50	44.4	5.6	0	36	100

N=從不，R=極少，S=偶爾，F=經常

表 2.13a 社區設施的使用 (自住業主)

使用過本區內的以下設施	自住業主											
	基線研究(N)						基線研究(N)					
	N	R	S	F	合計		N	R	S	F	合計	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
醫院及診所	10.7	17.9	39.3	32.1	28	100	18.8	56.3	12.5	12.5	16	100
圖書館及禮堂	39.3	17.9	28.6	14.3	28	100	18.8	25	25	31.3	16	100
游泳池及運動場	60.7	7.1	17.9	14.3	28	100	37.5	18.8	31.3	12.5	16	100
公園	17.9	14.3	10.7	57.1	28	100	25	6.3	18.8	50	16	100
社區中心	67.9	14.3	7.1	10.7	28	100	75	12.5	12.5	0	16	100

N=從不，R=極少，S=偶爾，F=經常

表 2.13b 社區設施的使用 (長者)

使用過本區內的以下設施	自住業主											
	基線研究(N)						基線研究(N)					
	N	R	S	F	合計		N	R	S	F	合計	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
醫院及診所	15.1	13.2	30.2	41.5	95	100	10	55	20	15	20	100
圖書館及禮堂	49.1	5.7	26.4	18.9	95	100	25	40	15	20	20	100
游泳池及運動場	67.9	5.7	20.8	5.7	95	100	30	10	50	10	20	100
公園	7.5	5.7	20.8	66	95	100	5	5	35	55	20	100
社區中心	60.4	3.8	15.1	20.8	95	100	65	30	5	0	20	100

27. 搬遷後，大多數租戶(97.2%)極少或不會參與其所居住的新社區的活動 (表 2.14)。租戶及自住業主並未重拾對參與社區活動的興趣。這於年齡在 60 歲以上和以下人士的情形相似。

表 2.14 參與社區活動

參與社區活動	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>N</i>	%
不參加	63	52.9	12	44.4	21	58.3	9	56.3
極少	29	24.4	9	33.3	14	38.9	5	31.3
偶爾	26	21.8	6	22.2	1	2.8	2	12.5
經常	1	0.8	0	0	0	0	0	0
共計	119	100	27	100	36	100	16	100

表 2.14a 按年齡劃分的社區活動參與情況

參與社區活動	基線訪問				首次追蹤訪問			
	60 歲以下人士		60 歲或以上人士		60 歲以下人士		60 歲或以上人士	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>N</i>	%
不參加	51	54.3	24	46.2	51	54.3	24	46.2
極少	18	19.1	20	38.5	10	31.3	9	45.0
偶爾	24	25.5	8	15.4	2	6.3	1	5.0
經常	1	1.1	0	0	0	0	0	0
共計	94	100	52	100	32	100	20	100

生活及開支

28. 搬遷後，租戶支付的平均月租為 3260.5 港元，高於基線研究的 2,060.0 港元（表 2.15）。

表 2.15 平均月租

	基線訪問	首次追蹤訪問
平均月租(港元)	2,060.0	3,260.5

29. 在首次追蹤研究中，許多租戶的每月基本生活開支不超過 6,000 港元(80.6%)，其中有四分之三(75.0%)的人的生活開支至少於 3,000 港元，而在基線研究中這比率為 12.6%。追蹤研究顯示，租戶的每月生活開支大幅下降，該情形同樣發生在自住業主中，但降幅較小(表 2.15a)。每月生活開支下降的情形在年齡處於 60 歲以下的受訪者中表現尤為明顯(表 2.15b)。

表 2.15a 每月平均生活開支

每月平均生活開支	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	<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
共計	119	100	28	100	36	100	15	100

表 2.15b 每月平均生活開支

每月平均生活開支	基線訪問				首次追蹤訪問			
	60 歲以下人士		60 歲或以上人士		60 歲以下人士		60 歲或以上人士	
	<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
共計	95	100	52	100	31	100	20	100

30. 大多數受訪者（基線研究：68.1%；追蹤研究：76.0%）表示其自身或家人賺取的薪金是住戶收入的主要來源（業主佔 81.3%，租戶佔 73.5%）。與基線研究相比，租戶中的綜援受助者的比率降低（基線研究：30.3%；追蹤研究：23.5%）。

對重建及搬遷的態度

31. 遷入新居後，租戶對重建補償 (77.8%)、諮詢 (82.8%) 及社會服務隊 (85.7%) 安排持正面態度的比例增加（表 2.16）。自住業主中，對徵購感到滿意的比率亦有增長，但對諮詢及社會服務隊的工作感到滿意的比例有所下降。不過，以上兩種服務的滿意度均處於較高水平（表 2.16a）。對徵購安排及社會服務隊工作持滿意度的長者比率亦有增加（表 2.16b）。

表2.16 對海壇街／桂林街及北河街重建安排的態度（租戶）

重建安排	租戶											
	基線研究						首次追蹤研究					
	VS	S	VS	S	VS		S	VS	S	VS	S	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
補償	4.2	44.2	44.2	7.4	95	100	3.7	74.1	14.8	7.4	27	100
諮詢	8.5	71.3	18.1	2.1	94	100	0	82.8	13.8	3.4	29	100
社會服務隊	6.8	46.6	42.0	4.5	88	100	0	85.7	14.3	0	7	100

VS=非常滿意；S=滿意；DS=不滿意；VDS=非常不滿意

表2.16a 對海壇街／桂林街及北河街重建安排的態度（自住業主）

重建安排	自住業主											
	基線研究						首次追蹤研究					
	VS	S	VS	S	VS		S	VS	S	VS	S	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
徵購	10.7	57.1	28.6	3.6	28	100	21.4	50.0	21.4	7.1	14	100
諮詢	14.3	71.4	0	14.3	18	100	7.1	71.4	21.4	0	14	100
社會服務隊	0	93.3	0	6.7	15	100	0	85.7	12.5	0	8	100

VS=非常滿意；S=滿意；DS=不滿意；VDS=非常不滿意

表2.16b 對海壇街／桂林街及北河街重建安排的態度（長者）

重建安排	長者（年齡在 60 歲或以上）											
	基線研究						首次追蹤研究					
	VS	S	DS	VDS	合計		VS	S	DS	VDS	合計	
	%	%	%	%	N	%	%	%	%	%	N	%
補償	23.1	61.5	7.7	7.7	13	100	30.0	50.0	20.0	0	10	100
徵購	6.7	46.7	43.3	3.3	30	100	0	66.7	11.1	22.2	9	100
諮詢	13.6	65.9	15.9	4.5	44	100	6.3	75.0	18.8	0	16	100
社會服務隊	12.5	42.5	40.0	5.0	40	100	0	85.7	14.3	0	7	100

VS=非常滿意；S=滿意；DS=不滿意；VDS=非常不滿意

32. 無論在基線研究抑或追蹤研究中，令人們對重建安排感到不滿的問題主要與金錢有關。基線研究顯示，一些受訪者亦認為諮詢過程及社會服務隊並無實際作用（表 2.17）（表 2.17 a）。

表2.17 對重建安排不滿意的原因（基線研究）

安排（基線研究）	原因	租戶	自住業主
		不滿意／非常不滿意（n）	
徵購	太少	0	7
	時間太長／太慢	0	2
補償	不足	9	0
	不能達成一致	21	0
	時間太長／太慢	3	0
	不公平	2	0
	沒有提供公屋	1	0
	市建局忽視租戶的數據	1	0
諮詢	無實際幫助	9	1
	不聽取意見	0	1
	無諮詢	3	0
	不確定何時搬遷／透明度低	1	0
	太慢	1	0
社會服務隊	從未見過任何社會工作者	4	0
	僅提供一次幫助	1	0
	無實際作用	16	0
清拆安排	太慢，無人照管	1	0

表2.17a 對重建安排不滿意的原因（首次追蹤研究）

安排（首次追蹤研究）	原因	租戶	自住業主
		不滿意／非常不滿意（n）	
徵購	補償太少	1	3
	無補償	1	1
補償	補償太少	3	2
諮詢	補償太少	1	0
	無效率	1	0
	解釋不充份	0	2
社會服務隊		0	0

33. 而且，更多租戶發現重建／搬遷對其生活的各個方面並無影響。在新環境中安頓後，有很高比率的租戶發現，重建／搬遷對其社交(97.2%)、工作機會(91.7%)、醫療(88.9%)、教育(80.6%)，甚至房屋(69.4%)需求並無影響。事實上，僅有極小比率的租戶感到受到嚴重影響。而對自住業主造成的實際影響亦較他們在基線研究中想像的為小。與租戶相比，認為對其生活各方面造成嚴重影響的人口比率更小（表 2.18a）。在追蹤研究中獲取的數據的變化可明顯看出人們態度的變化（表 2.18），尤其對年齡超過 60 歲的組別而言（表 2.18b）。

表 2.18 重建／搬遷的影響（租戶）

受到影響的方面 (%)	租戶							
	基線研究				首次追蹤研究			
	無	輕微	嚴重	非常嚴重	無	輕微	嚴重	非常嚴重
居住	35.3	11.2	31.9	21.6	69.4	19.4	8.3	2.8
工作機會	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
醫療	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／搬遷的影響（自住業主）

受到影響的方面 (%)	自住業主							
	基線研究				首次追蹤研究			
	無	輕微	嚴重	非常嚴重	無	輕微	嚴重	非常嚴重
居住	57.1	17.9	10.7	14.3	75.0	18.8	0	6.3
工作機會	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
醫療	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／搬遷的影響（長者）

受到影響的方面 (%)	長者（年齡在 60 歲或以上）							
	基線研究				首次追蹤研究			
	無	輕微	嚴重	非常嚴重	無	輕微	嚴重	非常嚴重
居住	39.6	13.2	28.3	18.9	65.0	20.0	5.0	10.0
工作機會	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
醫療	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

對新居住環境的態度

34. 有極高比率的租戶滿意／非常滿意新居的各個方面，包括健康及衛生設施 (87.5%)、安全（火災）(81.3%)、治安 (81.3%)、樓宇設施 (71.9%)、單位結構 (71.9%)及樓宇結構 (71.9%)。然而搬遷後僅有半數的租戶(53.1%)滿意新地區的交通，低於三分之一的人(31.3%)滿意購物設施。除新居的單位結構 (62.5%) 及購物 (50.0%)外，自住業主對大多方面的滿意度均較高。僅有小部份的人對新居表示不滿（表 2.19）。不同年齡組別的調查結果相似，但一般而言，年齡在 60 歲或以上的人士對各方面的滿意度較高（表 2.19a）。

表 2.19 對新居的滿意度

滿意度(%)	首次追蹤研究							
	租戶				自住業主			
	VS/S	50%	NS	VDS	VS/S	50%	NS	VDS
衛生狀況	87.5	12.5	0	0	93.8	6.3	0	0
樓宇安全 (防火)	81.3	18.8	0	0	93.8	6.3	0	0
配套設施	71.9	21.9	6.3	0	87.5	12.5	0	0
單位結構	71.9	21.9	6.3	0	62.5	37.5	0	0
樓宇結構	71.9	21.9	6.3	0	75.0	25.0	0	0
交通網絡	53.1	15.6	28.1	3.1	87.5	6.3	6.3	0
購物方便	31.3	40.6	28.1	0	50.0	37.5	6.3	6.3
治安狀況	81.3	12.5	3.1	3.1	93.8	6.3	0	0

VS=非常滿意；S=滿意；DS=不滿意；VDS=非常不滿意

表 2.19a 對新居的滿意度 (長者)

滿意度(%)	首次追蹤研究							
	60 歲以下人士				60 歲或以上人士			
	VS/S	50%	NS	VDS	VS/S	50%	NS	VDS
衛生狀況	86.7	13.3	0	0	94.4	5.6	0	0
樓宇安全 (防火)	83.3	16.7	0	0	88.9	11.1	0	0
配套設施	76.7	20.0	3.3	0	77.8	16.7	5.6	0
單位結構	60.0	33.3	6.7	0	83.3	16.7	0	0
樓宇結構	66.7	26.7	6.7	0	83.3	16.7	0	0
交通網絡	53.3	13.3	30.0	3.3	83.3	11.1	5.6	0
購物方便	30.0	43.3	26.7	0	50.0	33.3	11.1	5.6
治安狀況	80.0	13.3	3.3	3.3	94.4	5.6	0	0

VS=非常滿意；S=滿意；DS=不滿意；VDS=非常不滿意

35. 搬遷後，大部份的租戶(84.4%)及自住業主(81.3%)發現居住環境得到改善(表 2.20)。年齡在 60 歲或以上的長者比率相當高(77.8%)，但仍不及較年輕的組別(86.7%) (表 2.20a)。

表 2.20 在搬至新居後居住環境的改善情況

是否有所改善	首次追蹤研究			
	租戶		自住業主	
	n	%	n	%
是	27	84.4	13	81.3
否	5	15.6	3	18.8
合計	32	100	16	100

表 2.20 a 在搬至新居後居住環境的改善情況（長者）

是否有所改善	首次追蹤研究			
	60 歲以下人士		60 歲或以上人士	
	n	%	n	%
是	26	86.7	14	77.8
否	4	13.3	4	22.2
合計	30	100	18	100

36. 受訪者表示，居住條件在健康及衛生設施(74.1%)、安全(火災)(74.1%)及樓宇設施(74.1%)方面有很大改善。然而，受訪者表示交通(租戶：29.6%；自住業主：38.5%)及購物(租戶：18.5%；自住業主：30.8%)的改善並不明顯。自住業主對各方面改善的感覺低於租戶(表 2.21)。

表 2.21 涉及以下方面的改善

方面	首次追蹤							
	租戶				自住業主			
	非常大	有一些	非常少	無	非常大	有一些	非常少	無
衛生狀況	74.1	18.5	7.4	0	46.2	38.5	7.7	7.7
樓宇安全(防火)	74.1	18.5	7.4	0	23.1	61.5	7.7	7.7
配套設施	74.1	7.4	14.8	3.7	38.5	38.5	15.4	7.7
單位結構	37.0	40.7	18.5	3.7	23.1	30.8	30.8	15.4
樓宇結構	33.3	44.4	18.5	3.7	23.1	30.8	30.8	15.4
交通網絡	3.7	25.9	14.8	55.6	7.7	30.8	23.1	38.5
購物方便	0	18.5	11.1	70.4	7.7	23.1	7.7	61.5
治安狀況	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（長者）

方面	首次追蹤							
	60 歲以下人士				60 歲或以上人士			
	非常大	有一些	非常少	無	非常大	有一些	非常少	無
衛生狀況	65.4	23.1	7.7	3.8	64.3	28.6	7.1	0
樓宇安全(防火)	61.5	26.9	7.7	3.8	50.0	42.9	7.1	0
配套設施	65.4	15.4	15.4	3.8	57.1	21.4	14.3	7.1
單位結構	34.6	26.9	30.8	7.7	28.6	57.1	7.1	7.1
樓宇結構	30.8	30.8	30.8	7.7	28.6	57.1	7.1	7.1
交通網絡	3.8	19.2	19.2	57.7	7.1	42.9	14.3	35.7
購物方便	0	15.4	11.5	73.1	7.1	28.6	7.1	57.1
治安狀況	15.4	57.7	15.4	11.5	35.7	50.0	7.1	7.1

37. 接近一半(46.9%)的租戶計劃裝修其新居，而計劃裝修新居的自住業主比例則較高(68.8%)。表示已裝修的人士都裝修了整個單位。租戶平均花費 37,542 港元用於裝修，而業主則花費超過 10 萬港元(\$114,091) (表 2.22)。相對於年輕組別(36.7%)，60 歲或以上的人士中(44.4%)略多的人士無裝修其新居的計劃。那些已經裝修其單位的人士中，60 歲以下的人士平均花費為 75,824 港元，而 60 歲以上的人士則花費相對較少(\$69,417)(表 2.22a)。

表 2.22 新居裝修

裝修	首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主	
	n	%	n	%
不，沒有這個計劃	16	50.0	3	18.8
有，但僅限於壞損部位	0	0	0	0
平均花費（港元）	--		--	
有，整個單位	15	46.9	11	68.8
平均花費（港元）	37,542		114,091	
不適用	1	3.1	2	12.5
合計	32	100	16	100

表 2.22a 新居裝修（長者）

裝修	首次追蹤訪問			
	60 歲以下人士		60 歲或以上人士	
	n	%	n	%
不，沒有這個計劃	11	36.7	8	44.4
有，但僅限於壞損部位	0	0	0	0
平均花費（港元）	--		--	
有，整個單位	18	60.0	8	44.4
平均花費（港元）	75,824		69,417	
不適用	1	3.3	2	11.1
合計	30	100	18	100

38. 大多數受訪者表示其健康狀況良好（表 2.23）。較高比例的租戶認為他們比自住業主的健康狀況更好。可能是因為自住業主平均年齡較高。自然地年輕人會認為他們比長者健康狀況良好（表 2.23a）。

表 2.23 整體健康狀況

整體健康狀況	首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主	
	n	%	n	%
極好	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
合計	36	100	16	100

表 2.23a 整體健康狀況 (長者)

整體健康狀況	首次追蹤訪問			
	60 歲以下人士		60 歲或以上人士	
	n	%	n	%
極好	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
合計	32	100	20	100

39. 大多數居民在過去一個月的心理健康狀況良好。約 13.9% 的租戶表示他們時常感覺憂傷和沮喪。較少比例(6.3%)的業主有這感覺 (表 2.24)。較高比例(25%)的長者時常或更多時候感覺憂傷和沮喪，而 10% 的長者時常感覺到健康及情緒問題限制了他們的社交生活。較年輕受訪者在這兩方面的狀況較為良好 (表 2.24a)。

表 2.24 過去 4 週的健康狀況

過去 4 週的健康狀況	首次追蹤研究											
	租戶						業主					
	A	M	F	S	R	N	A	M	F	S	R	N
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
感到心平氣和	19.4	52.8	13.9	8.3	5.6	0	31.3	37.5	6.3	18.8	0	6.3
感覺精神充沛	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，悶悶不樂	2.8	11.1	0	16.7	27.8	41.7	0	6.3	0	12.5	37.5	43.8
健康及情感問題妨礙社交生活	2.9	0	--	11.8	23.5	61.8	0	6.3	--	18.8	12.5	62.5

A=常常如此；M=大部份時間；F=相當多時間；S=有時；R=偶爾；N=從不

表 2.24a 過去 4 週的健康狀況 (長者)

過去 4 週的健康狀況	首次追蹤研究											
	60 歲以下人士						60 歲或以上人士					
	A	M	F	S	R	N	A	M	F	S	R	N
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
感到心平氣和	18.8	50.0	18.8	9.4	3.1	0	30.0	45.0	0	15.0	5.0	5.0
感覺精神充沛	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，悶悶不樂	0.0	3.1	0.0	21.9	34.4	40.6	5.0	20.0	0	5.0	25.0	45.0
健康及情感問題妨礙社交生活	0	0	--	20.0	20.0	60.0	5.0	5.0	--	5.0	20.0	65.0

A=常常如此；M=大部份時間；F=相當多時間；S=有時；R=偶爾；N=從不

40. 大多數住戶的人數在搬遷後保持不變（無變化：租戶：88.9%；自住業主：81.3%）。即使有變化，多是人數增加（表 2.25）。較年長組別與較年輕組別的模式相似（無變化：60 歲以下的人士：87.5%；60 歲以上的人士：85%）（表 2.25a）。

表 2.25 居住單位的人數變化

變化	首次追蹤研究			
	租戶		自住業主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
增加	3	8.3	2	12.5
減少	1	2.8	1	6.3
不變	32	88.9	13	81.3
合計	36	100	16	100

表 2.25a 居住單位的人數變化（長者）

變化	首次追蹤研究			
	60 歲以下人士		60 歲或以上人士	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
增加	3	9.4	2	10.0
減少	1	3.1	1	5.0
不變	28	87.5	17	85.0
合計	32	100	20	100

41. 有關需要幫助的新增／離開了的住戶成員因數目太少而無法進行分析（表 2.26）。

表 2.26 是否有新增／離開了的住戶成員需要特殊幫助

有新增／離開了的住戶成員需要特殊幫助	首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
否	3	75.0	2	66.7
是	1	25.0	1	33.3
（60 歲以上的）長者	1	100	0	0
（12 歲以下的）兒童	0	0	1	100
有肢體傷殘的人士	0	0	0	0
有學習障礙的人士	0	0	0	0
有視覺障礙的人士	0	0	0	0
需要特殊護理的人士	0	0	0	0
有精神疾病的人士	0	0	0	0
有其他殘疾的人士	0	0	0	0
合計	4	100	3	100

42. 首次追蹤研究中的住戶人數較大，而在首次追蹤訪問中無自住業主單獨居住（表 2.27）。

表 2.27 住戶人數

單位內成員數目	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	n	%	n	%	n	%	n	%
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
合計	120	100	28	100	36	100	16	100

43. 首次追蹤訪問中住戶成員雖然數量較少，但其社會人口背景卻非常類似於基線研究中住戶成員的社會人口背景（表 2.28）。

表 2.28 住戶成員的性別及婚姻狀況

	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	n	%	n	%	n	%	n	%
性別								
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
合計	273	100	97	100	90	100	53	100
婚姻狀況								
單身	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
喪偶	5	1.8	6	6.2	8	9.0	2	3.8
離異	12	4.4	0	0	2	2.2	1	1.9
合計	272	99.6	97	100	89	100	53	100
與受訪者的關係								
受訪者	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
受訪者的父母(配偶的父母)	7	2.6	4	4.1	7	7.9	2	3.8
受訪者的子女(配偶的子女)	78	28.6	29	29.9	29	32.6	19	35.8
孫子女	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
其他	9	3.4	7	7.2	1	1.1	0	0
合計	273	100	97	100	89	100	53	100

44. 當與基線研究的結果進行比較時，較低比例的租戶及自住業主在搬遷後仍然在深水埗工作和學習，在中國大陸工作及學習的住戶成員比例有所增加（基線研究：租戶為 1.3%、自住業主為 0%；追蹤研究：租戶為 14.0%、自住業主為 11.4%；）。此外，租戶中更多的住

戶成員不得不使用交通工具前往工作或學習的地點。一般而言，追蹤研究顯示運輸費用有所增加（表 2.29）。

表 2.29 工作／學習區

工作／學習地點	基線訪問				首次追蹤訪問			
	租戶		自住業主		租戶		自住業主	
	<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
九龍的其他地區	28	17.8	12	21.1	13	26.0	10	28.6
香港島	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
中國大陸	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
合計	158	100	57	100	50	100	35	100
交通費（單程）								
不需要（步行、單車）	71	47.3	18	35.3	6	16.7	13	41.9
低於 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
合計	150	100	51	100	36	100	31	100

商戶—租戶及自營業主

45. 商戶所報告的行業有改變。由於僅少許商戶被找到，因此我們在此階段無法進一步進行分析（表 3.1）。

表 3.1 行業

行業	基線訪問			首次追蹤訪問		
	租戶		自營業主	租戶		自營業主
	<i>n</i>	%	<i>N</i>	<i>n</i>	%	<i>n</i>
製造業	2	8.7	3	2	28.6	1
建築業	3	13.0	0	1	14.3	0
批發、零售、貿易及餐飲業等行業	9	39.1	1	2	28.6	0
運輸、倉儲及通訊業	2	8.7	0	0	0	0
金融、保險、地產及商業	3	13.0	0	2	28.6	0
社群、社會及個人護理業	4	17.4	0	0	0	0
合計	23	100	4	7	100	1

商業考慮

46. 除一位營商租戶尚未決定外，其他商戶（6 位是租戶及 1 位是自營業主）均決定搬遷後繼續在同一地區經營業務。探討基線研究的結果發現，約三分之二的商戶（租戶：68.8%；自營業主：2/3）在同一地區營業的主要原因乃「擁有熟客」。（表 3.2）

表 3.2 搬遷後繼續在同一地區經營業務

搬遷後繼續在同一地區經營業務的原因	基線訪問		
	租戶		自營業主
	<i>n</i>	%	<i>n</i>
方便員工	1	6.3	0
方便交通	2	12.5	0
有常客	11	68.8	2
接近住處	1	6.3	0
租金便宜	1	6.3	0
對地區有感情	0	0	1
合計	16	100	3
決定搬遷後繼續在同一地區經營業務	首次追蹤訪問		
	租戶		自營業主
	<i>n</i>	%	<i>n</i>
是	6	85.7	1
否	0	0	0
未決定	1	14.3	0
合計	7	100	1

47. 雖然員工人數有改變，但受訪者的數量太少而無法進行進一步分析（表 3.3）。

表 3.3 員工人數

員工人數	基線訪問			首次追蹤訪問		
	租戶		自營業主	租戶		自營業主
	<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
合計	23	100	4	7	100	1

48. 營商租戶仍然對海壇街／桂林街及北河街地區的商業環境表示滿意。他們大多數對所列出的各方面均表示滿意，僅對經營成本（3個租戶）、實用面積（3個租戶）及客戶來源（2個租戶）等方面有表示不滿意（表3.4）。

表3.4 對海壇街／桂林街及北河街地區營商環境的態度（租戶）

	租戶										
	基線訪問						首次追蹤訪問				
	VS	S	DS	VDS	合計		VS	S	DS	VDS	合計
	%	%	%	%	N	%	n	n	n	n	N
業務性質	0	91.3	4.3	4.3	23	100	0	7	0	0	7
採購	0	93.8	0	6.3	16	100	0	6	0	0	6
上落貨	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
客戶來源	13.6	72.7	9.1	4.5	22	100	1	4	2	0	7
經營成本	4.3	78.3	13.0	4.3	23	100	0	4	2	1	7
實用面積	4.3	91.3	0	4.3	23	100	0	4	3	0	7

VS=非常滿意；S=滿意；DS=不滿意；VDS=非常不滿意

自住業主案例研究

49. 在市建局的協助下，於海壇街／桂林街及北河街重建項目受影響的自住業主的最新物業購買記錄已從土地註冊處找到。這些業主新物業的地點、年期、大小及價值等數據將被用作與其之前在重建地區內的物業進行比較以研究重建項目對這些住戶的影響以及從市建局獲得的賠償是否足夠。
50. 截至2009年7月6日，28位受影響自住業主被找到於土地註冊處錄得物業購買記錄。有關個人私隱資料、資料搜索及比較工作均由市建局處理。所有的個人資料在交到研究團隊時已被移除。
51. 這28位自住業主中的一半人士(50.0%)在獲得重建補償後有購買深水埗的物業。連同搬遷至其他臨近地區／區域的人士，如荔枝角（亦屬深水埗行政區的一部份）及旺角等（82.2%）他們大多數在九龍購買物業作為物業重置，而其他人士則在新界購置了新的物業（表4.1）

表4.1 28位自住業主的搬遷地區

地區		居民數目	
		N	%
九龍	深水埗	14	50.0
	荔枝角	4	14.3
	長沙環	1	3.6
	旺角	3	10.7
	紅磡／土瓜灣	1	3.6
新界	荃灣	1	3.6
	沙田	2	7.1
	元朗	2	7.1
合計		28	100

52. 28 位自住業主中的大多數人士在獲取重建補償後並未購買樓齡低於 10 年的重置物業。其中過半人士(53.6%)購置了樓齡為 30-50 年的物業 (表 4.2)。

表 4.2 28 位自住業主搬遷後物業樓齡的差別

新物業樓齡	回應數目	
	<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
合計	28	100.0

53. 28 位自住業主中約百分之四十(39.2%)的人士在搬遷後，居住在比其原有單位至少小 10 平方米的單位內，面積差別最大達 50 平方米。其中亦有四位人士購買了比其原有單位大 10 平方米以上的單位 (表 4.3)。

表 4.3 28 位自住業主搬遷後的物業大小差別

物業大小差別 (平方米)(大約)	住戶人數	
	<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
合計	28	100.0

54. 28 名自住業主中百分之四十(39.2%)的人士在搬遷後購置了比其原有單位至少小 10 平方米的單位。從比較重建獲得 (市建局) 的補償與重置物業的價值，28 名自住業主中接近一半(46.3%)人士獲得超過一百萬的餘額，且其中超過四分之一(28.5%)的人士獲得二百萬至三百五十萬的餘額 (表 4.4) 用作其他用途。

表 4.4 28 名自住業主搬遷後的差額

差額 (HKD)	住戶人數	
	n	%
- 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
合計	28	100.0

55. 參考來自土地註冊處及市建局的數據，28 名受影響自住業主所獲得的補償在大多數情況下足夠他們在臨近地區重置物業並可獲得可觀的餘額。顯然，大量自住業主選擇了相對較舊較小的單位，保留補償差額作其他用途。其中一種可能性是部份子女在搬遷前或期間已經離開了他們的父母。因此年長的父母不需要相同面積的新居。我們將在第二次追蹤研究中對此確查。

總結

56. 在這首次追蹤研究中，我們訪問了 60 名受訪者，其中有 52 名居民（業主：16 名，租戶：36 名）及 8 個商戶（業主：1 名，租戶：7 名）。
57. 與基線研究的結果類似，多數自住業主比租戶入住該區的時間較長。仍有近半數的受訪者為無業人士，租戶組別的失業率較追蹤研究中其他組別高。在職的受訪者中，在追蹤研究多數人不在深水埗工作，而受訪者平均每日的交通時間及費用也更高。
58. 此外，追蹤研究中租戶住宿的月租顯著上漲，受訪者中所有組別的每月開支均有下降。變化將在隨後的第二次追蹤研究跟進。
59. 許多受訪者表示生活環境（如樓宇衛生及樓宇設施）已得到改善，就接受調查的大多數方面而論對生活環境的滿意度也有所提升。
60. 在社會支援網絡方面，受訪者與鄰居的接觸頻率降低，與其（新）鄰居的聯繫與信賴也略低於基線研究。由於訪問時他們剛搬入單位不久，這種變化也在意料之中。我們將在隨後的追蹤研究中觀察他們是否能夠重建鄰舍關係。
61. 多數居民覺得，重建引起的搬遷在工作機會、教育、醫療支援及社交生活等方面對他們及其家庭並無影響。該比例較他們搬遷之前預期的數值更高。受訪者在基線研究中預計的主

要影響會與房屋有關（沒有影響：39.6%，嚴重：27.8%，非常嚴重：20.1%），搬遷後發現影響大幅減少。搬遷後對各種重建安排的滿意率也大幅上升。

62. 受訪者中商戶數量較少，因此很難在此階段展開分析。然而，除其中一位受訪者尚未決定，所有的商戶都在同一地區繼續經營業務，這與基線研究中顯示的意向相符。
63. 對於 28 名受影響的自住業主，經查證他們已在 2009 年 7 月或之前在土地註冊處錄得物業購買記錄。他們中多數人在深水埗或鄰近地區購買了單位。
64. 28 名自住業主中逾半數人士購買的單位相對較舊（超過 30 年），其中百分之四十購買的單位至少比原先房屋小 10 平方米。顯然，大量自住業主選擇了相對較舊較小的單位，保留補償差額作其他用途。其中一個可能是部份子女在搬遷前或期間已經離開了他們的父母。因此年長的父母不需要相同面積的新居。

~ 完結 ~

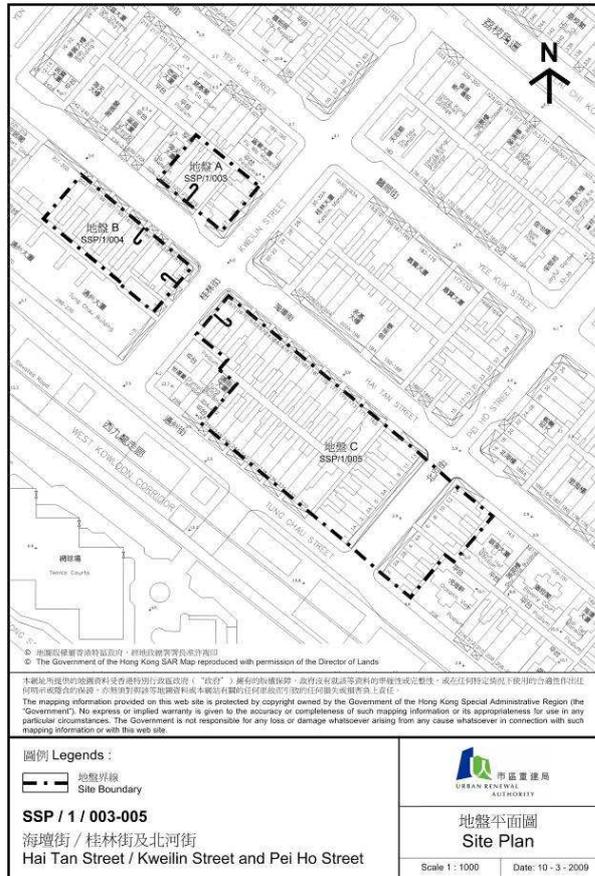
附錄：海壇街／桂林街及北河街項目

項目地盤資料

面積：7,440 平方米
 現時總樓面面積：25,344 平方米
 受影響樓宇：37
 受影響人口：1,233
 受影響物業權益：385

項目發展資料

總樓面面積：66,960 平方米
 住宅單位：784
 商業用地：9,930 平方米
 政府／團體／社區設施總樓面面積：
 2,200 平方米
 休憩用地：1,500 平方米



北河街與海壇街交界 (2007 年)



海壇街項目地區 (2009 年 11 月)

