

海壇街 / 桂林街及北河街發展計劃

社會影響追蹤研究

研究報告撮要

2010 年 10 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. 市區重建局（簡稱「市建局」）於2009年3月委託香港大學（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 / 桂林街及北河街發展計劃進行一項『社會影響追蹤研究』。

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號及通州街230-250號（雙數）。項目總面積約7,740平方米。發展計劃於2006年2月17日展開，而首次徵購建議則於2008年9月3日提出。

方法

3. 本研究採用定量方法，審查在研究區域內進行重建，對受影響住戶及商戶帶來的社會影響。港大合約顧問團隊向市建局建議分三階段進行研究。海壇街 / 桂林街及北河街地區受影響的住戶及商戶數量相對較少，因此建議對該地區所有住戶及商戶進行人口調查，以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) 住宅自住業主、3) 非住宅租戶和4) 非住宅營商業主。港大合約顧問團隊參予設計這項研究及問卷，分析數據，以及編制報告，而政策二十一有限公司則負責收集及表列數據。

4. 基線研究(T1)的實地研究於2009年8月下旬完成,該研究的起始回應率為98.3% (有175個成功個案)。之後進行了「首次追蹤」研究 (T2)，以收集回應者遷到他們新居後之初始情況的相關資料。然而，許多住戶及商戶在接納市建局提供的徵購或補償後並未立即遷離，直至本研究完結時，仍有部份居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。在T2中的回應率平平 (44.6%)，僅成功完成了78個訪問。到了2010年9月下旬，「第二次追蹤」研究 (T3) 成功完成了73個訪問，回應率為93.6%。下表列出了全部三輪訪問的回應率。

海壇街 / 桂林街及北河街發展計劃追蹤研究樣本大小

樣本大小		基線研究(T1)		
組別		收到的同意	完成的個案	回應率
住宅	業主	28	28	100%
	租戶	121	120	99.2%
非住宅	業主	5	4	80.0%
	租戶	24	23	95.8%

合計		178	175	98.3%
首次追蹤研究 (T2)				
組別		收到的同意	完成的個案	回應率
住宅	業主	28	16	57.1%
	租戶	120	52	43.3%
非住宅	業主	4	1	25.0%
	租戶	23	9	39.1%
合計		175	78	44.6%
第二次追蹤研究 (T3)				
組別		收到的同意	完成的個案	回應率
住宅	業主	16	15	93.8%
	租戶	52	49	94.2%
非住宅	業主	1	0	0%
	租戶	9	9	100%
合計		78	73	93.6%

5. 除了調查之外，根據公眾可取得的市場資料，市建局還進行了案頭研究，識別出28個樣本交易，以對應在項目中之自住業主的紀錄。並將28個新物業的數據如地點、樓齡、面積和樓價等，與那些自住業主之前在重建項目範圍的物業數據作比較，以審視重建對這些住戶的影響，以及從市建局取得的賠償是否足夠。為了保障個人私隱，所有個人資料於數據送交研究隊時都已刪除。

調查結果

6. 在追蹤調查中，有73位回應者完成了全部三輪訪問。在這些回應者中，有64個居民(業主:15；租客:49)，以及9個商戶(業主:0；租戶:9)。與租戶比較，自住業主平均在研究地區居住了較長時間。有很大比率的回應者於遷出重建地區後仍然居於深水埗或鄰近地區。

住宅租戶和自住業主

7. 重建對回應者的就業影響輕微。在T2之住宅租戶和自住業主兩個組別中，回應者受僱的百分率稍低，但在T3中的百分率則稍高。在T2之回應者中，綜援受助人的百分率稍有增加，但在T3中則下跌回T1的幅度(T1:30.3%；T2:34.0%；T3:29.5%)。此外，當我們追蹤個別回應者的工作或學習地點時，他們的情況並沒有太大的改變。

8. 以住宅租戶來說，在T2中，有53.8%的回應者在搬遷時遷至房屋委員會所提供的公屋，而有約一半的租戶於搬遷後遷至少於10年樓齡之較新建的單位。然而，有約四分之三的自住業主則遷至30年或更高樓齡的樓宇居住。租

戶和自住業主新居的管理較他們的舊居好。舉例說，多數新樓宇皆成立了居民或業主組織，並且聘用了保安人員。

9. 在T2中，居住於不足26平方米單位之住宅租戶的百分率較T1中的低很多(T1:80.6%，T2:44.0%)。平均來說，租戶遷至更寬敞的新居，但就自住業主之單位的平均面積而言，搬遷前後的分別却不大。總言之，整體的平均租金只增加了300元。

10. 審視追蹤研究的結果，以T2比較基線研究，住宅租戶和自住業主均報稱每月支出有所減少(平均較在T1的少了466.7元)。在T3的支出則更進一步減少(平均較在T2的少了129.4元)。最終的變化是，在T3的較在T1的每月平均減少了596.1元的支出。

11. 關於社會支援網絡，在追蹤研究中，回應者與鄰居聯絡的頻率減少了(全部:51.7%)。聯絡頻率下降和關係的變化，在租戶或60歲以下人士中尤為顯著。此外，鄰居的互信(降低了，全部回應者:63.5%)，以及他們對於鄰居會否在他們需要幫助時給予支援的態度(降低了，全部回應者:36.2%)或他們對社區整體利益的關注(降低了，全部回應者:54.0%)在T2中較為負面。再者，信任的跌幅在60歲或以上人士中顯著可見。不過，在T3中，與新鄰居的關

係，以及對他們的信任程度則逐漸的改善。在本研究中，有小量人士表示他們需要物質、社會或解決問題的支援。至於這些有這方面需要的人士，他們大多數傾向尋求同區的鄰居、親屬和朋友給予支援。

12. 在T2所有的回應組別中，泳池和運動場的使用都有所增加，但到公園遊玩則保持平穩。有一個情況令人詫異，在T2的回應者中，定期到醫院和診所之回應者的百分率大幅下跌，並且在T3中沒有增加至返回基線研究的百分率。在較年長的回應者中有相似的模式。這個變化的成因不明。參與社區活動的比率於搬遷後下跌，但事實上即使在搬遷前，比率也是相當低的。

13. 在全部三輪的訪問中，回應者對於徵購物業的款項、安置賠償、諮詢是否足夠，以及社工服務隊的滿意度，總言之都是良好的。滿意度的比率在T2和T3中有波動，但整體的比率保持高水平，即使是關於具爭議的項目包括徵購、安置賠償，以及諮詢是否足夠等。

14. 在T2中，有甚高百分率的居民發現，重建引致的搬遷對他們或其家庭各方面如工作機會、教育、醫療支援，以及社交生活等並無影響。在基線研究中，有較高百分率的居民預期新的房屋安排會對他們造成嚴重的影響(嚴重至非常嚴重，租戶:53.5%；60歲或以上:47.2%)，但百分率於T2中大幅降低。有

較高百分率的回應者表示他們的新居環境有改善，包括樓宇衛生、安全(火災)、樓宇設施、單位及樓宇結構，以及治安。而另一方面，有較低百分率的回應者覺得搬遷後的交通和購物設施有改善。

15. 整體而言，回應者的健康都非常良好。有大多數(82.7%)的租戶報稱他們的健康良好。但在一般較年長之自住業主中的百分率則較低(75.0%)。然而，追蹤研究顯示，租戶和自住業主組別自我匯報的健康狀況，在T3中的水平較在T2中的水平為低。在T2和T3的訪問中，大多數回應者的心理健康良好。他們大多表示經常感到心平氣和，由大部分時間至常常如此(租戶:T2:84.6%，T3:83.7%；自住業主:T2:75.1%，T3:66.7%)並且在T3中的百分率維持於高水平。在T3中，當問及他們在過去四週之健康狀況的變化時，有約半數長者感到更為心平氣和(45.5%)，以及較少心情不好或悶悶不樂(36.4%)，不過，他們有約40%則感到沒有以往那麼精神充沛(40.9%)。

非住宅租戶和營商業主

16. 只有寥寥數個非住宅租戶和營商業主回應，因此難以作出準確的推算。不過，大部分回應我們訪問的營商業主表示他們於搬遷後繼續在同區營業。這個情況與在基線研究中顯示的取向一致。

關於28位自住業主的案頭研究

17. 市建局根據公眾可取得的市場資料進行了案頭研究，識別出28個樣本交易,以對應項目中之自住業主的紀錄。他們大多在深水埗或毗鄰地區購買了樓宇單位。

18. 在這28個自住業主住戶中，差不多百分之八十(78.6%)購買了超過20年樓齡的單位；他們有過半數(53.6%)購買了超過30年樓齡的單位。超過百分之四十(42.9%)購買了比他們原先大的單位，而57.1%則購買了較小的單位。不過，約半數(46.5%)住戶的新居與他們之前的比較，差別不超過10平方米。

19. 28位自住業主中，接近半數(46.3%)於購買替代單位後，從市建局取得之現金賠償中，保留了超過1百萬元，而他們中有超過四分之一(28.5%)則保留了2至3.5百萬元。

20. 看來有很大部分的自住業主選擇較為舊和細小的單位，並且保留餘款作其他用途。因為他們很多已經在單位居住了多年，現時的住戶人數可能不及

他們遷入原先單位時那麼多。當較年輕的家庭成員遷出後，這些自住業主可能不再需要相同面積的單位。

追蹤研究的可行性和建議

21. 本研究亦探討以追蹤調查來了解人們受影響之情況的可行性和效用，從而向政府部門和公共團體提供相關資料和分析，以助他們設計合宜措施，照顧受重建過程影響人士的需要。當在未來設計類似的研究時，從本研究中汲取的經驗是值得注意的，尤其是以下各點：

- 重建地區的居民在不同的時間遷出，並且時差可長達一年以上。
- 有些自住業主擁有多過一個物業，他們可能不會常常返回舊單位，尤其是當樓宇越來越多空置單位。這個組別的業主幾乎無法接觸。
- 有些人，特別是較貧窮租戶，沒有保存他們的聯絡電話號碼，因為他們使用預繳用戶識別卡（SIM卡），並且他們更換電話號碼的機會較高。當他們遷出單位時，幾乎無法接觸他們。
- 雖然派送贈券給居民是有效的鼓勵，以便進行多次研究，然而，這對營商者參與研究的一般鼓勵作用却偏低。

22. 考慮到以上可能影響進行類似研究的情況，建議採用以下的幾點措施。

- 盡早接觸居民以進行基線研究。
- 收集所有住戶成員、親屬，以及由他們提名之朋友的聯絡號碼，以便將來跟進。
- 目標回應者(以及他們住戶成員或獲提名聯絡人)的聯絡資料，應在研究進行時不同階段內，聯絡目標回應者作定期更新(如每月)。在跟進聯絡時，可提出一些問題是關於他們在重建或搬遷時遇到的困難(如有的話)。
- 研究的設計應更為靈活，並且容許在研究的不同階段可有較長的研究時間，以迎合不同回應者的搬遷時間表。

~ 完 ~