

附件為本人發言的基礎，取材自深水埗 k20-23 重建項目的社區研究
 (<http://sspstayplan.wordpress.com/>)，發言的內容將再作縮短。

舊區社區產權的狀況

所謂「社區產權」(Community Property)，是指一些不是屬於私有產權(private property)，亦不算是全屬公有的，介乎兩者之間的產權。與此同時，這種社區產權是由社區多年發展而成的，包含了私有及公有產權的元素。然而，那些「社區產權」用地，亦是社區內很少被理會及深入研究的對象。在這個範疇裡，我們會考察一下深水埗 K20-K23 社區內現有「社區產權用地」的形式，並且會透過訪問社區不同的個案，探討這些產權在市區重建的過程中所遭遇的狀況。

朱記報紙檔的「樓梯檔」就是明顯一例。她的檔位座落在約數十呎的空間樓梯口，從朱小姐爺爺年代開始經營，至今已至第三代，經營約 50 年。在空間的使用方面，朱記的報攤位於大廈的樓梯入口，由於不想阻塞通道，於是利用樓梯兩邊柱位，向高空發展，自己設計一些木框當貨架，貼牆而上，街坊只要不投訴，就可以繼續用。同時，舊樓的設計又有大騎樓，遮陰又擋風雨，成了天然的物質保護層。這樣形成一個半公半私的空間，街坊每天出入都要經過這樣一個「過渡」空間，而且看得出來是刻意經營至方便街坊行走的空間，如此每天步過，自然會增加親切感。反過來從一個街區的角度看，朱家在此已約 50 年，已成為不明文的街道看守者，在通宵營業後，更加如此，儼如街道保安員一樣。此外，許多熟客在不開心時，會跑過來朱小姐檔口，談心、尋求意見，於是她除了看檔外，也免費兼職社區輔導員。

這些不明文的義務，又繼續容許朱家三兄妹使用這個不用付費的經營空間——香港地價高昂，在報販生意艱難的年代（如 1995 年蘋果創刊的出血大割價之後的市場壟斷、互聯網普及化、免費報紙出現等狀況）裡，養育朱家兄妹長大的社區的不明文確認，也結成了一道安全網的力量，保護了他們的生計。

名為「後樓梯舖」的店舖，也屬於此等產權之一。潘拾園藝在興華街擁有一個後樓梯舖，位於大廈的後樓梯入口位置，是 25 年前他跟這座住宅大廈的業主買下的。他說：「廿幾年前，那種類型的舖位都好多，深水埗同九龍城都有……那時英國政府邊好似而家咁緊，管束鬆好多……我們當時都是以一種信任來買賣的。」因此，這個後樓梯舖在一個社區環境下產生，它既包含私有產權，亦置於一個公眾的地方。

在我們的研究裡，亦發現了另一種屬於社區共有財產的地方。在友聯電器的店舖內，由於黎家承諾替業主維修水電，業主便把工場免費借用給黎先生的父親，一直傳至黎生。業主還說，只要他喜歡，就可以一直做下去，不會租給別人。這個工場，並不是依靠著私有產權方式租出，亦不是公有的地方，而是以社區的情感關係確立的使用空間。同時，注意到黎先生存在於舊區的模式，還有好一部份是在做社區服務，所以亦從來沒有人投訴他用了什麼地方。

掌握自己生活的營生模式：自雇者的機會之地

許多受訪戶都是生活與工作一體化，就如金泰汽車李先生的前舖後居、菜檔的羅小姐強調的一家一起營生的可能、大眾膠輪養大孩子的方法等等，都體現這種營生的模式。這可讓他們一家人不論是夫婦或與子女之間的溝通有更大的可能，亦令他們對自己整體生活（包括作息時間、家庭關係、管教兒女等）的掌握能力，都高於大部份同一階層的上班一族。可以說，舊區的空間和租金，讓他們體會到一種更自由的營生模式，一種整全而不割裂的生活感，就如菜檔的羅小姐，一問及工作生涯，她就直接比較了她在酒樓上班的「不自由」，與在菜檔的「自由」和「開心」。換句話說，舊區特有的質素，直接令到一批經濟能力比最底層的基層好一點的草根市民，獲得生活上較大的自由與自主權。

這種社會流動的機會——「工人變自雇者」——也是社區經濟的核心元素。不幸的是，這種社會流動機會因重建而死亡，因為重建所造成的租金震撼 (rent shock)，使社區的自雇者無法負

擔三級跳的租金而可能被迫結業，社區經濟衰退，最終可能被財力雄厚的連鎖店或企業取代。許多社區自雇者可能無奈被迫去連鎖店當工人，或淪為綜援戶。當政府正大力鼓吹「社會企業」來製造就業，而特首又聲稱希望社會可「向上流動」的同時，重建卻以更大尺度和速度的消滅了這些有技術的自雇者的機會，這顯然是政策上的矛盾。

小結:

由此可見，舊區的這些「樓梯檔」、「報紙檔」、「後樓梯舖」等空間，是基層市民賴以謀生的工具，令小市民可維持小本經營的生意。這些店舖對社區亦擔當重要角色，所以為保留社區原有網絡，「舖換舖」是必須切實執行。

市區重建必須在切實做好社區影響評估，並在重建規劃時考慮這些「樓梯檔」、「報紙檔」、「後樓梯舖」的生存空間，安排這些檔口重置至店舖大小、客人人流相若的位置，及在街坊可應付的租金水平。當局亦應與相關部門協商，在重建期間發放臨時食環小販牌照，確保小本經營的基層市民不會因重建而被奪去生計。

張善怡