

香港基督教女青年會 市區重建關注組

舊區居民對《市區重建局條例草案》諮詢文件的
意見調查撮要

29.12.1999.

(一) 前言：

香港基督教女青年會多年來對市區重建所引發的民生影響及社會服務需要尤表關注，並深信市民應為市區重建的重要受益者，受影響居民的具體需要應獲政策及資源上的充份照顧。本會更於一九九三年，成立了「市區重建社會服務工作隊」（簡稱「市建隊」；經費由「土地發展公司」資助）。近七年來專責於舊市區之重建區以駐區辦事處形式，提供以個案為主導之綜合性社會服務。本會現時之服務範圍包括「荃灣市中心重建計劃」、油麻地「窩打老道／雲南里重建計劃」。已完成服務之重建區有上環「皇后街重建計劃」。該三項重建計劃受影響居民戶數近 3,400 戶。本會「市建隊」亦有向受「土地發展公司」其他重建計劃影響之自行求助或轉介個案提供熱線諮詢及跟進服務（來源包括：尖沙咀「河內道重建計劃」、油麻地「廣鏞街重建計劃」、旺角「亞皆老街／上海街」重建計劃、大角咀及深水埗區等）。此外，本會亦於香港房屋委員會轄下的多個將重建屋村及臨時房屋區，提供社區工作隊（經費由社會福利署資助），協助臨時房屋區及公屋居民向房屋委員會反映意見，獲取妥善重建遷置安排及爭取更佳照顧。

本會一直倡議及致力落實「以人為本」的香港市區重建政策。曾於一九九五年十月向香港政府規劃環境地政科提交意見書，就其於一九九五年七月發表之「市區重建」公眾諮詢文件作出調查、回應及建議。亦曾於一九九六年七月，就政府於一九九六年六月發表「香港市區重建」政策文件作出回應及建議。至今，本會獲悉香港特區政府在一九九九年十月特首施政報告中，確定於公元二千年十二月成立「市區重建局」。政府規劃環境地政局並於一九九九年十月廿二日發表《市區重建局條例草案》諮詢文件。為此，由本會市建隊及社區工作隊社工組成「市區重建關注組」，以搜集舊區居民對《市區重建局條例草案》諮詢文件的意見。

本會「市區重建關注組」於一九九九年十二月六日至十八日期間，分別透過電話訪問、街頭訪問及上門家訪等方法，成功地向 289 位居住在九龍區（觀塘、馬頭圍、九龍城、大角咀、油尖旺、深水埗）及荃灣區等七個舊區居民進行問卷調查。本會訪問員在正式開始訪問前，按本會印製之『《市區重建局條例草案》諮詢文件摘要』向受訪居民先作簡介。現謹將問卷調查結果撮要整理如下。

(二) 受訪舊區居民背景資料：

2.1 受訪舊區居民總人數： 289 人

2.2 受訪居民所居住舊區：

居住地區	觀塘	馬頭圍	九龍城	大角咀	油尖旺	深水埗	荃灣	總數
分佈(%)	23%	9%	7%	16%	12%	22%	11%	100%

上述受訪舊區居民中，部份曾親身經歷「土地發展公司」所進行之市區重建計劃，所表達意見屬經驗之談，頗具參考價值。

2.3 受訪舊區居民與所屬物業關係：

受訪舊區居民與所屬物業關係		人 數		分 佈 (%)	
業 主		97		34%	
二 房 東		20		7%	
租 客	一般租客	170	117	58%	40%
	三房客		53		18%
無法定身份之物業使用者（與朋友同住）		2		1%	
總 數：		289		100%	

受訪舊區居民的身份（業主、二房東、租客、無法定身份之物業使用者）分佈，與本會社工日常所接觸舊區居民的身份分佈相若。

2.4 受訪舊區居民的家戶組合：

受訪舊區居民的家戶組合	人 數	分 佈 (%)
與家庭同住	238	82%
獨 居	49	17%
與朋友同住	2	1%
總 數：	289	100%

受訪舊區居民中，與家庭同住者佔極大多數。而獨居者亦近兩成，從其他背景資料所示，更多數屬長者。「與朋友同住」之家戶在補償時，可能不會獲房屋委員會或房屋協會提供安置選擇，而將來「市建局」應按「業主與租客綜合條例」給予現金補償。

2.5 受訪舊區居民的居住情況：

受訪舊區居民的居住情況	人 數		分 佈 (%)	
整個單位	135		46%	
房 間	130	145	45%	51%
床位或籠居	10		4%	
閣 仔	5		2%	
天台或僭建物	6		2%	
居於商舖	3		1%	
總 數：	289		100%	

受訪舊區居民中，超過四成半人居於整個單位。租用部份單位（房間、床位籠居、閣仔）者亦超過五成。而亦有居於天台、僭建物或商舖之舊區居民，從其他背景資料所示，他們非常擔心將來「市建局」的重建計劃或會令他們失去僅有的窩居之所。

2.6 受訪舊區居民的性別：

受訪舊區居民的性別	人 數	分 佈 (%)
男	199	69%
女	90	31%
總 數：	289	100%

受訪舊區居民中，男性約佔七成，而女性約佔三成。

2.7 受訪舊區居民的年齡組別：

受訪舊區居民的年齡組別	人數		分佈(%)	
60歲以上	65		22%	
40至60歲	161	214	56%	74%
20至40歲	53		18%	
20歲以下	10		4%	
總數：	289		100%	

受訪舊區居民的年齡組別方面，長者（適齡退休人士）佔超過兩成，適齡工作人士佔近七成五。重建計劃會對不同年齡組別人士，有不同的影響。將來「市建局」在落實以人為本及以「照顧受影響居民生活質素」為目標的市區重建政策時，應對不同年齡組別人士的影響，進行社會影響評估。

2.8 受訪舊區居民在接觸本會訪問員前，對《市區重建局條例草案》諮詢文件的認識：

認識程度	未聽過諮詢文件	僅聽過諮詢文件名稱	聽過具體內容		總數
			能夠說出其中三點內容	不能夠說出其中三點內容	
人數	146	135	3	5	289
	281		8		
分佈(%)	49%	48%	1%	2%	100%
	97%		3%		

絕大多數(97%)受訪舊區居民，在接觸本會訪問員前，表示未聽過或僅聽過《市區重建局條例草案》諮詢文件的名稱。僅有絕少數(1%)的受訪舊區居民，能夠說出諮詢文件中的三點具體內容。故此，本會訪問員需按本會印製之『《市區重建局條例草案》諮詢文件摘要』，向受訪居民先作簡介，方能順利完成意見調查。政府在是次對廿一世紀的香港民生有巨大影響的《市區重建局條例草案》的公眾諮詢方面，在宣傳上嚴重不足（尤其對將直接受影響的舊區居民而言），予人十分倉卒印象。

(三) 受訪舊區居民對諮詢文件的意見：

3.1 受訪舊區居民認為政府推動「市區重建」的目的應該為：(可√多項)

「市區重建」應有目的	人數	分佈(%)
照顧受影響居民生活質素	234	81%
改善舊市區的整體環境及設施	217	75%
提供機會讓私人發展商投資、賺錢	18	6%
讓政府收地轉售以增加收入	9	4%
無意見／不知道	8	3%

總人數=289人

極大多數受訪舊區居民認為政府推動「市區重建」的目的，應該為「照顧受影響居民生活質素」(81%)及「改善舊市區的整體環境及設施」(75%)。此兩大目的亦正可概括為「以人為本」或「以人為先」。故此，將來「市建局」的運作如欲贏得受影響舊區居民的認受性及接納，需全面及貫徹地落實舊區居民此兩大訴求。將來「市建局」的運作，不應因要依賴聯營私人發展商的財力，

而無奈地要受影響舊區小市民去犧牲他們的生活質素。

3.2 受訪舊區居民對在「市建局」董事局組成上，加入民生代表成員的意見：（民生代表成員背景：可√多項）

對在「市建局」董事局加入民生代表成員的意見		人數		分佈(%)	
應該	加入直選立法會議員	255	198	88%	69%
	加入直選區議會議員		186		64%
	加入居民／街坊會／社區服務人士代表		21		7%
	無意見		15		5%
不應該		34	12%		
總數：		289	100%		

近九成受訪舊區居民，認為應在「市建局」董事局組成上，加入民生代表成員。其中，有超過六成至近七成的受訪者認為應加入直選議員（立法會及區議會）。直選出身的立法會議員可代表全港性的規劃及重建利益，而區議員則可在董事局內代表地區規劃及重建利益。此外，亦有近一成受訪者認為「市建局」董事局內，應加入居民／街坊會／社區服務人士代表。既然將來「市建局條例」已訂明董事局成員，須依從嚴謹的利益申報制度，故應可採納在受重建影響地域內，物色及委任直選出身的區議員加入「市建局」董事局。此實為「利益共融」的現代管理方案。

3.2 假如所屬居所被市建局列入重建範圍，受訪舊區居民認為應該如何得知的意見：（可√多項）

舊區居民認為得知所屬居所被市建局列入重建範圍的應有方法	人數	分佈(%)
政府逐戶通知	212	73%
報章	178	62%
電視／電台宣佈	153	53%
地區人士提供消息（如區議員、社工）	101	35%
海報	83	29%
政府憲報	38	13%
其他：（信件／鄰居轉告）	4	1%
無意見／不知道	5	2%

總人數=289人

大多數受訪舊區居民，認為將來「市建局」如將他們所屬居所列入被重建範圍時，他們應獲得多種方法通知，尤其由政府逐戶通知及經傳媒宣佈。對於認為應由政府憲報得知之受訪者僅近一成。

3.3 假如居民受市建局「重建項目」影響，受訪舊區居民認為需要多少時間來提出意見：(政府建議一個月)

受市建局「重建項目」影響居民提出意見的應有時間	人數		分佈(%)	
1 個月 (政府建議)	52		18%	
2 個月	19		7%	
3 個月	124	200	43%	66%
4 個月	14		5%	
5 個月	2		1%	
6 個月	53		18%	
一年 / 越長越好	7		3%	
無意見 / 不知道 / 政府不會聽	18		6%	
總數：	289		100%	

超過六成半的受訪舊區居民，認為假如居民受市建局「重建項目」影響，他們應有獲得不少於三個月時間提出意見。

3.4 假如市民受市建局「重建項目」影響，受訪舊區居民認為應可提出意見的方法：(可√多項)

受市建局「重建項目」影響居民提出意見的應有方法	人數	分佈(%)
政府或市建局舉辦公開諮詢會／熱線，讓市民口述意見	200	69%
政府提供簡易表格給市民填寫	160	55%
由市民以書面提出	78	27%
向業主立案法團／區議員／立法會議員／傳媒提出	15	6%
無意見／不知道	14	5%

總人數=289 人

近七成的受訪舊區居民，認為假如居民受市建局「重建項目」影響，他們應可以口述形式表達意見，方法包括由政府或市建局舉辦公開諮詢會／諮詢熱線。如由居民以書面提出，亦有五成半受訪者認為應由政府提供簡易表格給市民填寫。

3.5 受訪舊區居民認為政府應該如何處理市區舊樓的意見：

受訪舊區居民認為政府應該如何處理市區舊樓的意見		人數		分佈(%)	
市區重建取向	全部拆卸重建	178	183	61%	63%
	影響市民安全／超過 30 年樓齡才拆卸重建	5		2%	
市區復修取向	盡量維修，不要拆卸	86	101	30%	35%
	有特色的應保留	3		1%	
	全部保留現況	12		4%	
其他：按居民意願		2		1%	
無意見／不知道		3		1%	
總數：		289		100%	

受訪舊區居民中，認為政府應採「市區重建取向」者超過六成，而認為政府應採「市

區復修」取向者有三成半。明顯地，這兩種市區更新取向皆應並存，按實況而行。

3.6 受訪舊區居民認為所住的樓宇需要由市建局維修的意見：

受訪舊區居民所住的樓宇 需要由市建局維修的意見	人數	分佈(%)
需要	198	69%
不需要	75	26%
不清楚／不知道	16	5%
總數：	289	100%

近七成的受訪舊區居民，認為他們所住樓宇需要由市建局維修，可見受訪舊區居民所住樓宇需要維修的逼切性。約二成半受訪舊區居民，則認為他們所住樓宇不需要由市建局維修。

3.7 受訪舊區居民對市建局在維修所住的樓宇前，應否事先與受影響居民商量的意見：

受訪舊區居民對市建局 與受維修影響居民事先商量的意見	人數	分佈(%)
應該	267	92%
不應該	7	3%
無意見／不知道	15	5%
總數：	289	100%

絕大多數(92%)的受訪舊區居民認為市建局在維修他們所住樓宇前，應事先與受影響居民商量。可見受訪舊區居民對直接影響他們的市區復修事宜有明顯的參與訴求。

(四) 受訪舊區居民當面對市區重建時的需要：

4.1 當所屬居所被重建時，受訪舊區居民最擔心的問題：(可√多項)

當所屬居所被重建時，受訪舊區居民 最擔心的問題	人數	分佈(%)
日後居住問題	203	70%
日後經濟問題	128	44%
日後搬遷問題	125	43%
賠償之金額不足換新居	114	39%
搬遷後，生活質素明顯下降	61	21%
適應新社區	53	18%
喪失工作／生計	51	18%
失去現時鄰居／朋友	50	17%
暫時不擔心	16	6%

總人數=289人

當所屬居所被重建時，極大多數(70%)的受訪舊區居民最擔心的問題皆圍繞著與他們切身的基本生活訴求(居住、遷置、經濟／工作／生計)，並擔心日後的新社區適應、失去現時鄰居／朋友。此等問題可歸類為屬社會民生角度(Social Dimension)。

4.2 當受重建影響時，受訪舊區居民最需要的服務：(可√多項)

當所屬居所被重建時，受訪舊區居民最需要的服務	人數	分佈(%)
協助向政府爭取合理賠償／安置	219	76%
社工關懷及協助	168	58%
協助解決日常之居住問題	144	50%
法律諮詢服務	111	38%
有關物業估價／測量諮詢服務	91	31%
提供社會福利資源／個人或家庭輔導服務	61	22%
義工服務	28	10%
暫時不需要	21	7%

總人數=289 人

受訪舊區居民的服務需要頗為多元化，社工隊在服務受重建影響的舊區居民時，介入重點、工作手法、資源運用亦應具綜合化及多元化。不單協助舊區居民向政府爭取合理賠償／安置，亦需表達社工關懷、提供深入的個人／家庭輔導服務及社會福利資源。本會現時之「市區重建社會服務工作隊」的服務內容，亦正能回應上述受訪舊區居民表達的多元化服務及個案服務需要。

~~完~~

香港基督教女青年會 市區重建關組

聯絡人：盧超群 先生

電話：2300 1293 傳真：2332 6428

電子郵箱：ywpcyj1@ywca.org.hk

女青網頁：<http://www.ywca.org.hk>