

**深水埗市區重建計劃賠償
及安置評估研究**

研究報告

研究員：葉毅明

香港城市大學公共及社會行政學系

委託單位：深水埗區議會

2001 年 2 月

深水埗市區重建計劃賠償 及安置評估研究

研究報告

研究員：葉毅明

香港城市大學公共及社會行政學系

委託單位：深水埗區議會

2001 年 2 月

本報告為深水埗區議會的委託研究，唯報告內容純屬作者個人觀點，不應
引申為深水埗區議會的意見

深水埗市區重建計劃賠償及安置評估研究 研究報告

一、研究報告摘要	1
二、導言	5
三、研究背景：從土地發展公司到市區重建局	7
甲、市區重建簡史	7
乙、土地發展公司的成立、工作及局限	7
丙、土發公司所面對的困難	9
丁、加速市區重建成立市區重建局	10
戊、市區重建局的任務、組織結構	10
己、社會對市區重建局的期望	11
四、市區重建的賠償及安置政策	12
甲、業主	12
乙、租戶	14
丙、商戶	15
丁、僭建物業	16
戊、賠償安置方案總結	16
五、研究方法	18
甲、研究方法取向	18
乙、文獻整理	18
丙、郵遞問卷	18
丁、業權分布與業主調查	19
戊、聚焦小組	19
己、商戶調查	20
庚、研究方法的局限	20
六、深水埗區市區重建目標地段	21
甲、土發目標地段簡介	21
乙、業權資料	22
丙、96 年中期人口統計資料	24
丁、調查所收集的重建區居民背景資料	25
戊、深水埗區樓價分析	27
七、深水埗區受市區重建影響居民的要求	31

甲、對重建的一般看法.....	31
乙、對業主的賠償.....	32
丙、非自住業主的補償.....	35
丁、租客的補償及安置.....	36
戊、商戶的補償.....	37
八、 結論及建議	38
附錄	43
附錄一 受重建影響地段資料.....	43
附錄二 郵遞問卷及電話調查問卷其他資料.....	47
附錄三(一) 郵遞問卷 (業主、租戶)	48
附錄三(二) 電話訪問(自住業主)	50
附錄三(三) 電話訪問(非自住業主)	53
附錄三(四) 郵遞問卷 (商戶)	56
附錄四 深水埗區樓價分析數學模型.....	58

深水埗市區重建計劃賠償及安置評估研究 研究報告

一、研究報告摘要

市區重建賠償及安置政策

- 〈1〉 本研究介紹了市區重建的發展，及土地發展公司的職能、成就及局限；同時也概述了市區重建局的組織及社會人仕對它的期望。
- 〈2〉 由於預期市區重建局將很大程度沿用土地發展公司的相關運作，因此本研究亦系統地簡述了土地發展公司沿用的賠償及安置政策，並與政府近月建議的相關政策作一比較。
- 〈3〉 市區重建局在組織及運作上亦與土地發展公司有基本不同之處，尤其在新法例下市區重建局的權力更大，本研究亦分析了這方面對居民的影響。

研究方法

- 〈4〉 本研究的結合了「定量分析」與「定性分析」方法，透過郵寄問卷及電話訪問，較大規模地接觸重建目標地段居民，並借助統計分析，取得居民的主流意見，同時也進行聚焦小組討論，較深入地了解居民對社區重建的看法，及不同賠償安置方案對他們的實質影響。
- 〈5〉 本研究共收到 215 份郵遞問卷回覆，回應率為 7.7%，其中一半為業權單位的業主，另一半為租戶。電話調查則成功地訪問了 99 名業主，包括 67 名自住及 32 名非自住（出租物業）業主，這亦是第一次較有系統的搜集出租物業業主對重建的意見。
- 〈6〉 本研究透過聚焦小組與 29 名業主及租戶分別進行了 5 次小組討論，深入而細緻地了解他們對補償及安置方案的意見，及他們在重建過程中碰到的困難。
- 〈7〉 另外本研究亦透過郵寄問卷，了解重建區內商戶對賠償及安置的意見，並得到 12% 商戶（13 戶）的回應，全部回應商戶均附上姓名及聯絡方法以方便研究小組跟進，這反映他們十分希望表達他們的意見。

深水埗區市區重建目標地段基本資料

- 〈8〉 重建目標地段包括 7 個項目，109 幢樓宇約 2640 戶家庭，重建完成後可建樓面面積超過 11 萬平方米。
- 〈9〉 重建目標地段業權十分分散，七百多個業權共約有 858 個以個人或法人登記的業主，重建區內擁有多個物業的業主並不多，祇有兩間公司近期分別收購了區內 12 及 18 個業權。
- 〈10〉 重建地段業權的轉讓仍十分活躍，約有六份一單位在金融風暴後易手，四份一物業更在 90 年金融風暴前購入，這批物業有淪為負資產的可能。
- 〈11〉 根據 1996 年中期人口統計資料推算，重建區租戶的比例很高，約佔五至六成，且多為低收入家庭；區內人口以中、壯年為主，老化程度不太嚴重。
- 〈12〉 問卷調查顯示業主與租戶比例相若，但租戶多需要與其他租戶合戶，居住面積因而較業主為低，業主亦比租戶居住在原單位的年期較長，其居住年數約為租戶的 3 倍。
- 〈13〉 深水埗區金融風暴後住宅的成交價顯示，雖然樓價隨該單位樓齡增加而下降，但這對新落成樓宇的影響較舊樓為明顯；本研究利用數學模式評估樓齡對樓價的獨立影響，推算出如果補償計算基準從 10 年樓齡樓價提高至 7 年，補償將增加 6%：由 7 年提高至 5 年，則再增加 4.6%。

居民對市區重建補償及安置的要求

- 〈14〉 重建區絕大部分居民希望重建，業主及租客對重建的歡迎程度並沒顯著的分別，大部份業主選擇自置居所津貼，但亦有小部份業主希望獲得安置。
- 〈15〉 半數回應郵寄問卷的業主，希望以 3 年或以下樓齡樓價為自置居所津貼的基準，另外三分之一則可接受 4 至 6 年樓齡。但回應電話調查的自住業主裡，卻只有四份一希望以 3 年或以下樓價為賠償基準，超過一半可接受 4 至 6 年樓齡。聚焦小組經較詳細的討論後，認為五年樓齡樓價作為補償基準較為合理，但如果為了可以加速重建，而需要接受不合理的賠償的話，他們會感到十分無奈。
- 〈16〉 「樓換樓」的賠償方案獲得郵寄問卷超過三分之二及電話調查四份三的業主認同，但聚焦小組經較詳細的討論後，認為「樓換樓」雖是一個可行的方案，但實行上的技術問題太複雜，還需要再具體研究。

- 〈17〉 自住業主中的長者及「分契樓」的業主，現金補償未必對他們最有利，他們或需要入住公屋 / 購買居屋。
- 〈18〉 對非自住（出租物業）業主，調查中反映絕大部份業主不能接受對非自住業主的賠償祇有自置居所津貼的 5 成這個水平，他們認為較為合理的補償應為 8 成。
- 〈19〉 對於負資產的業主，回應郵寄問卷的居民認為可以透過提高補償來幫助他們解決困難，這對非自住業主幫助最大；部分參與聚焦小組討論的負資產業主則認為這仍不足以幫助他們清理全部債務，政府可考慮以貸款協助盡用補償金仍未能償還按揭的負資產業主，協助他們暫渡難關。
- 〈20〉 絶大部份租戶歡迎以出租公屋作賠償安置，他們大都選擇原區安置，因而政府建議每年 2000 的安置名額是否足夠，仍需要緊密的監察。另外不少租戶由於種種原因不符合入住公屋資格，但同時又不希望領取現金津貼，他們期望市區重建局能夠在安置資格的處理上更有彈性，這亦是對雙方都最有利；因此市區重建局的 20% 自行分配名額亦需要在政策實施後加以檢討。
- 〈21〉 重建區內商戶多為小商戶，部分更以商舖為家人或員工的居所。回應問卷的商戶都覺得現有的賠償水平並不足夠；他們期望能夠獲得合理補償，使他們能夠繼續經營。

建議

- 〈22〉 由於市區重建局職權比土地發展公司為大，因而訂立賠償安置準則時，必須要確保小業主及租戶的權益得到合理的保障，並同時需要建立一個公平公開的上訴機制。
- 〈23〉 政府以 7 年樓齡樓宇樓價作為自置居所津貼計算基準，並不足以補償居民因重建所帶來的損失，在政府估計將補償訂為 5 年而重建項目仍有盈餘的情況下，實不應對居民這樣吝嗇，應該提高補償至 5 年樓齡。
- 〈24〉 補償計算的具體辦法，例如怎樣計算面積及如何厘定同區某樓齡樓價等，亦應該清晰透明。
- 〈25〉 非自住（出租或空置物業）業主祇能夠得到五成自置居所津貼並不足夠，應加至八成較為合理。
- 〈26〉 大部份租戶選擇原區安置，政府需檢討每年 2000 安置名額是否足夠，及需

增加由市建局自行分配的安置名額的比例。

〈27〉 樓換樓方案對重建區業主十分吸引，但這方案能否成功則視乎方案的具體設計，這方面政府宜儘早規劃。

二、導言

行政長官董建華於上任後第一份施政報告中，以加快市區重建作為其施政的一個重要目標，市區重建局遂在該政策目標的推動下而成立。市區重建局較土地發展公司擁有更廣泛的法定權力，以推動市區重建計劃。其中兩項較為矚目的改動，第一是市區重建局只會一次過的釐定賠償水平而不會與受影響人士討價還價；第二是房屋委員會將參與安置受到市區重建影響的住戶。

加速市區重建步伐如果能夠獲得落實，深水埗區亦會受惠；土地發展公司早於1998年初宣佈於港島及九龍等10個地區推行26個重建項目，其中深水埗區共佔7項。市區重建局的設立，一方面對市區重建起了正面的促進作用，同時也改善了安置等配套工作；但另一方面，政府也有意實施較前苛刻的補償政策；因而市區重建局的成立及相關的政策改動，並不一面倒地對居民有利。因此深水埗區議會為加強對區內市區重建問題的關注，特別於房屋事務委員會下成立了市區重建問題工作小組，以跟進有關規例對市區重建工作的進度，及市區重建局的新政策對居住於重建項目居民的影響，並且希望更深入的了解下列問題：

1. 受市區重建計劃影響的業主、商戶及租戶對賠償安置的意見。
2. 受市區重建計劃影響的業主、商戶及租戶會否因為重建而造成居住、生計及生活上的困難。
3. 市區重建局的賠償及安置政策有沒有需要改善的地方。

本研究計劃是受深水埗區議會委託進行，為幫助深水埗區議會市區重建工作小組了解上述問題，本研究計劃以下列目標作為研究重點。

1. 分析重建項目內的業權分布，以了解是否存在不同的利益集團。
2. 透過不同的資料搜集渠道，全面及深入地了解受市區重建計劃影響的業主、商戶及租戶對賠償安置的意見。
3. 分析業主及租戶因重建而造成居住及生活上的困難，及可行的解決方案。
4. 為市區重建的賠償及安置政策需要改善的地方，作出適當的建議。

本對研究報告共分為8個章節，第1章為研究摘要，第2章為導言，第3章是研究的背景資料，主要回顧土地發展公司的成立及運作，並簡述土地發展公司面對地的困難及局限，和市區重建局的職能，及如何針對性地補充土地發展公司在職能及運作上的不足。第4章主要介紹土地發展公司對於業主、租戶及商戶的賠償及安置安排，以便能夠與政府現行的建議作出比較。第5章為研究方法，介紹本研究的研究取向及具體的資料搜集方法。第6章為重建目標地段的背景資料，其中包括重建地段的位置及土地發展公司所提出的發展計劃大綱，並分析從物業登記數據反映的利

益分佈，同時根據 1996 年人口統計資料，與從問卷調查搜集到的人口資料作出比較，最後亦會分析深水埗區樓宇的樓齡與售價的關係，為以後討論賠償方案提供數據。第 7 章描述受市區重建影響的業主、租戶及商戶對政府建議的賠償及安置辦法的意見，並探討他們認為較理想及可行的方案。第 8 章總結本研究的分析，為市區重建的賠償及安置政策需要改善的地方，作出適當的建議。

三、研究背景：從土地發展公司到市區重建局

甲、市區重建簡史

香港的市區重建，早在 18 世紀時已經展開。在 1884 至 1905 年期間，香港政府曾經在太平山，摩羅下街和九如坊等地區實施“清拆貧民區”計劃。同時政府在 70、80 年代推出各種重建計劃，包括「環境改善區」、「綜合性重建區」、「市區改善計劃」，分別在上環、灣仔、油麻地、石硶尾、大角咀、長沙灣及堅尼地城等舊區，推行市區重建計劃，使區內市容和道路大為改善，並增加了休憩用地和社區設施。

在 80 年代前，香港並沒有專門機構負責市區重建工作，市區重建的任務主要集中在香港房屋協會、房屋委員會及私人發展商身上。由於市區重建牽涉很多複雜的程序，其中許多困難不容易即時解決，因此除了房屋委員會重建公共屋村規模比較大及過程比較順利外，私人發展商的重建項目一般規模較小。

80 年代中，港府委托顧問公司研究成立一個專責機構負責市區重建工作的可行性，顧問報告建議成立 1 間政府全資擁有，但獨立於政府行政架構之外的公司，其運作可根據市場和一般商業原則運作，並可與私人發展合作，借助私人發展商的專長及資源推行重建。土地發展公司於 1987 成立後，市區重建工作比以前更有系統及更具規模，在整體規劃方面也比較以前更完善。可惜由於土地發展公司需要在財政上自負盈虧，在沒有盈利前景，仍需要透過重建改善社區環境及居民生活質素的社區，土地發展公司就顯得力不從心；加上公司可以市場模式運作，缺乏法定權力，在收回土地重建時進度緩慢，因此土地發展公司推行市區重建的速度，並不能滿足政府及社會人士的期望。

香港特區政府成立後，以房屋政策作為施政重點，以改善市區老化和環境惡劣的問題，及滿足因為人口增加而對房屋的殷切需求，遂成為特區政府 1 個重要的任務。行政長官董建華在特區成立後的第一份施政報告中建議，把原有的土地發展公司升格為市區重建局，由政府賦予直接收地的法定權力，以推行市區重建的新策略，加快重建步伐，更快地改善市民的生活質素及舊區的各項設施。隨著市區重建局將於 2001 年初成立，市區重建將會進入另一個階段。市建局無論在權力及職責上都比現時土發公司為大，這有助市建局推行更大規模的重建計劃，亦進一步加快重建的步伐。

乙、土地發展公司的成立、工作及局限

為了推行更全面的市區重建，香港政府於 1987 年通過法例，成立土地發展公司，目標是透過市區重建，使舊區締造更美好的居住環境及市容。土發的權力，包括規劃、收購及徵集土地，在撥作重建用途的市區土地上進行重建發展，雖然個別重建

項目的性質不同，但目標均為社區設施帶來實際利益，提供居民所需的文化康樂設施及休憩地方，亦對市區規劃、土地用途及交通網絡方面，作出相應改善。

根據《土地發展公司條例》，土地發展公司的主要職責有下列十項：

1. 集合較大的地盤，以提高新樓宇的素質及其經濟效益。
2. 確保租戶獲得公平對待。
3. 提供更齊備的社區設施，包括較完善的交通系統。
4. 鼓勵業主參與發展工作。
5. 加速在選定地區的私人發展。
6. 盡量減少政府直接的津貼及運用強制徵用土地的權力。
7. 選定特別發展地區，提供工程建設計劃，並衡量經濟可行性。
8. 接納工程建設，諮詢業主。
9. 組織附屬公司，撥出土地給附屬公司。
10. 遷徙客戶，發展地盤，出售物業及協助政府草擬有關法案。

為確保能夠順利地履行上述職責，政府賦予土發公司很大的權力，其中主要包括：租入、購買及其他方式取得政府劃給公司的各種土地，根據《城市規劃條例》繪製重建區的規劃圖，為土發公司持有的土地擬定發展計劃；在持有土地上改建、建造及保養任何建築物，並提供相應的公共服務設施；管理由土發公司租入，購買或以其他方式取得任何建築物，管理公司持有的公共設施並收取管理服務費；批給、出售、轉讓、租讓、移交或以其他方式處理公司持有的土地，建築物、院宅及物件；在必要時，可透過地政公務司（現稱地政規劃局長），建議行政長官根據《土地收回條例》收回土地。同時，政府的城市規劃處於 1988 年 4 月成立了 1 個市區重建統籌小組，作為土發公司及政府之間的主要聯繫，及全面統籌土地發展計劃事宜。

舊區重建工作艱巨，需要動用巨額資金。土發公司主要財源包括：(1)政府撥出 1 億元低息貸款，並可以分 25 年攤還；(2)公司的經營收入；經財政司司長批准，公司可將財產抵押獲得貸款。在其條例規定下，土發公司必須按照謹慎的商業原則經營業務，但在財政司司長批准準下，也可從事有利潤和未必獲利的計劃，同步進行，以餘補不足的方式發展。例如「荃灣重建計劃」及「堅尼地城重建計劃」規模甚巨，但政府透過「連繫地盤」的模式，使兩個重建計劃虧損盡量減少。

另一方面，土發公司在任何財政年度收入出現剩餘時，財政司司長可指示土發公司將全部或部分餘款付給政府，或指示土發公司把餘款撥作儲備或用於重建計劃。事實上，由於公司初創，十分需要資金作發展之用，財政司司長並沒有將餘款抽走，而是留給公司作自我發展之用。為解決財源上的困難，土發公司初期的經營方針，是邀請私人發展商合作。除了倚賴發展商的資金和其風險管理的專業知識外，亦借助發展商的經驗進行重建計劃。此外，土發公司亦透過其他形式來提供資金及承擔風險，例如尖沙咀重建項目的業主參與計劃。

丙、土發公司所面對的困難

過去 10 年，土發公司展開了 52 個重建項目。15 項目已完成，14 項正在進行，23 項在規劃階段。當全部完成後，這 52 個項目會提供超過 20,000 個面積合共 118 萬平方米的住宅單位、85 萬平方米商業／寫字樓面積，9 萬平方米政府、團體及社區設施以及 76,000 平方米休憩用地。雖然土發公司積極進行 52 個重建項目，但在整個市區重建過程中，所面對的困難主要包括土地徵集，賠償及安置，業權分散等。

其中受清拆影響的居民往往因安置問題而對重建不滿；從理論角度出發，受重建影響的居民應盡量原區、甚或原址安置，以保持重建區的合理社會經濟形態；但這安排實行起來困難重重。例如在重建區或相鄰地區未必有合適的土地興建公共房屋進行安置，受市區重建影響的居民可能需要遷往新市鎮或遠離原來工作地點的住處，增加居民的負擔及不便。故此，受影響的居民往往反對重建舊區，或者儘量拖延重建步伐。

另一方面，進行重建項目需要龐大的資金，也為土發帶來財政壓力。土發公司過往進行了一些有盈利的重建項目，能夠補助一些無利可圖的重建項目。然而，能夠帶來可觀利潤的重建計劃已愈來愈少，因此土發公司需要與大型發展商合作，獲取資金進行徵地和建設。由於市區重建計劃規模很大，投標額往往以 10 億元計，中小型地產商難以參與，容易造成大型地產集團壟斷市區重建項目的情況。

在收購舊區的樓宇過程中，業權分散成為最為最複雜的問題。由於業權分散，土地發展公司為要取得足夠的小型地段合拼為較大片土地，以便推行綜合重建計劃，需要同時間與很多業主進行收購談判，個別業主可能拒絕出售業權或索價過高，需要與業權人進行漫長的談判，亦有業主因為已經移民而一時聯絡不上，亦有業主由於身故而需要時間處理財產承繼問題；重建計劃和工程進度往往相當緩慢。

由於需要同時間處理很多業權收購談判，土發公司與業主因收購價錢而產生分歧十分常見。為確保收購價格公平合理，土發公司會聘請最少兩名測量師進行估值，並以最高價格為該物業的收購價錢。經過多次談判，一般都能夠收回大部份的業權。如遇上部份業主不願意交出土地，土發公司會把個案交給獨立審裁處處理，由他們審核收回土地業權的條件是否公正合理。倘若審裁處提出的條件仍不被業主接納，香港政府則引用《收回官地條例》收回該地。但賠償機制亦同時儘量保障業主的權益，他們除了可以自行聘請專業人士估值外，更可透過上訴機制及司法覆核，爭取他們的利益，以達至公平合理的原則。但是這種模式需花上很多時間及人力資源。例如亞皆老街和上海街重建計劃經歷 12 年才可完成，發展商因而在資金運用需要附上沈重的財政負擔。

丁、加速市區重建成立市區重建局

隨著舊區樓宇老化問題日益嚴重及人口急劇膨脹，土地發展公司的運作模式，實在不足以解決市區重建的問題。根據資料估計，未來 10 年樓齡超過 30 年的私人樓宇，會從 20% 增至 40%。與此同時，人口亦會由現時 7 百萬增至 8 百萬人；因此，行政長官在 1999 年的施政報告中，公布了 1 套比以前積極的新模式進行重建，並且成立市區重建局（市建局）取代土地發展公司，以配合政府的市區重建策略。

規劃處最近完成的市區重建策略，定出了 200 個優先項目。如果按照沿用的方式，土地發展公司要需用 30 年的時間進行重建。若由新設的市建局推行重建，年期會縮短至 20 年，大大加快重建進度。市區重建局主要及能夠加快重建的速度，主要是因為該局可以縮短複雜而艱巨的收購談判過程，市建局並不需要事前與受影響的業主就收地事宜進行商討，而可以直接根據發展項目的需要向行政長官提出收地申請。如業權人因不滿意賠償而無法達成協議，就交由土地審裁處裁決。

政府亦同時會投入更多資源給予市建局，提供財政及非財政配套措施，以協助市建局落實有關重建項目。這些措施包括豁免市建局項目的土地補價，在計算建築面面積時豁免政府、機構、社區設施在發展項目範圍所佔的面積，放寬地積比率管制至根據《建築物條例》所准許的最高限度，並把財政上可行與不可行的項目連繫起來（連繫地盤），令整個重建計劃具商業價值，藉此吸引地產發展商進行重建項目。雖然政府表示在必需時可貸款給市建局，但利息釐定及貸款的細節並沒有訂明。再者，在財政司司長批準下，市建局亦可以將其財產作為抵押進行借貸。另外，市建局可得免稅優惠。相對之下，市建局在財政上比土發公司較有靈活性，這樣有助更有效率地推行發展項目。

戊、市區重建局的任務、組織結構

《市區重建局條例草案》於 2000 至 2001 年度立法會以大比數審議通過，標誌市區重建已跨進了新里程。市區重建局的主要任務為進行全面及平衡的市區重建工作，這包括重建破舊的樓宇，重修保養欠佳的樓宇及保存具歷史、文化及建築價值的樓宇，地點及建築物。

市建局作為法定公共機構，職能及權力比土發公司為大，因而有需要加強問責性及增加透明度，市建局董事局的成員須以書面申報利益，所有申報會記錄於登記冊，供公眾人士查閱。

市區重建局董事局由行政長官委任，包括 1 名主席、2 名執行董事、行政總監、7 名非公職人員及 4 名公職人員的非執行董事，任期不得超過 3 年。市建局是 1 個獨立於政府之外的法定組織，它不被視為官方的雇員或代理人，亦沒有官方地位、

豁免或特權，但在運作上會得到政府的全力支持。

由於市建局尚未正式成立，故在架構上未有定案。但相信會根據 9 個重建區來劃分，設立辦事處，以便處理日常重建項目事宜。人手安排及職責分配亦按 9 個區來調配，以提高工作效率及使各部份職權分明。

己、社會對市區重建局的期望

社會人士普遍歡迎成立市建局以加速舊區重建，既可以透過市區重建使舊區面貌煥然一新，改善舊區居民的生活質素，也值著「市區重建策略」，制訂 20 年市區重建計劃，以配合 21 世紀的持續發展。輿論均希望市建局能透過整體規劃，改善舊區的環境及布局，有效地運用市區土地，提供足夠的交通、基建及社區設施，以及保存區內具有歷史、文化價值的建築物供市民享用。

另一方面，受重建影響的居民期望市建局能夠堅守「以人為本」的宗旨來進行市區重建，不會犧牲他們的利益。例如受重建影響的自住業主希望能提高自置居所的特惠津貼，現時以同區 10 年樓齡樓宇作為賠償準則，與於他們的期望相距甚遠。至於受影響租戶普遍期望能原區安置，但由於將安置機構沒有足夠市區的單位，很多時候未如居民所願。亦有輿論認為應市建局職權較大，應該設立有民意代表參與的上訴機制。一些專業團體建議市建局應該加強促進者的角色，儘量避免直接參與參與物業發展或安置工作。

四、市區重建的賠償及安置政策

在市區重建過程中，賠償及安置方案往往帶來較大的爭議，政府需要平衡受影響居民的利益及有效的運用公帑，來設計一個既公平又合理的賠償和安置方案。本報告會從政府法例，土發公司沿用的賠償及安置政策等，分析市區重建的賠償及安置方案對業主、租客、商戶及潛建物業住戶所帶來的影響，並探討市區重建局在處理的有關方案的時候，如何面對目前政策的困境和局限。由於土發的賠償及安置政策在過去十年經過了不少改變，除特別註明外，本文將引用土發近期使用的最新方案。

甲、業主

在重建項目中，土發需要向原有的業主提出收購，以便把業權合併作綜合重建；為使受影響的業主能接受物業收購方案，土發公司除了以市價收購物業外，更會保證受影響的業主不會因為重建而無家可歸，具體的辦法是透過發放自置居所津貼，使業主能夠在同區從新購買居所，自置居所津貼及物業市值價格的計算，土發公司有以下原則：

1. 為確保收購價錢公平合理私人，土發需要最少兩間特許測計師行專業的獨立市值評估，並以兩者評估中較高的價錢為出價基礎。受影響的業主可自行聘請測計師提供意見及協助，所需的費用可於收購完成後由土發公司支付。
2. 業主另外可以獲得「自置居所津貼」，使業主能夠把原有單位的收購補償，再加上自置居所津貼，購買同區面積相若的較新單位（所謂較新單位是指落成未逾 10 年的物業但實際計算時通常的政策規定的為好）。例如單位市值為 200 萬元，如果同區面積相若較新單位市值為 430 萬元，該業主除可得其物業市值的 200 萬元外，另可得 230 萬元自置居所津貼。
3. 住宅物業自住業主可獲得額外 10 萬元特惠金，用來支付有關開銷，例如律師費及搬遷費等。至於連租約的住宅物業單位業主則可獲得額外 75,000 元特惠金。
4. 擁有整幢物業的業主，土發公司會按照其物業的現行用途和重建值的估值，以兩者之中較高的價值再加 10% 出價購買。
5. 擁有整幅地段的業主，則會按其物業的重建值估值，再加 10% 出價購買。
6. 出租物業單位的業主，土發除了以市價收購單位外，第一個單位可以獲得自置居所津貼的 50%，第二個或以後的單位則沒有自置居所津貼。

最近，在討論《市區重建局條例》及相關配套政策的時候，政府很明顯傾向以同區 8 至 10 年樓齡市值，作為計算「自置居所津貼」的標準；因為土地發展公司在計算賠償金額的時候，通常會比政策更為優惠，因而市建局將來提出賠償條件，可能比土發公司沿用的標準還要遜色。

至於持有多個出租物業單位的業主，政府更傾向只會給首個自住單位十足特惠津貼，若業主擁有其中的是出租的非自住物業或擁有兩個物業（例如一個自用，另一個出租），按政府的賠償建議，出租物業的業主，除了得到原物業（帶租約）的市值外，只能得到 50%「自置居所津貼」。這樣原來的業主便不能夠拿著賠償金額，購買另一同區物業作為收租之用。

由於擁有舊區物業的業主以年長人士居多，有些將部份物業出租，或擁有另外一個出租物業以維持生計。若「自置居所津貼」採用 8 至 10 年樓齡作為計算基準，出租物業的補償又打了一個大折扣，使這些年老的業主不能另購同區物業作出租之用，將大大影響他們的生計，或會間接增加社會福利增加開支。

社會上亦有建議提出以「樓換樓」的形式，使到受重建影響業主不需要為談判賠償金額而費神，更不用為私人樓市波動承擔風險，而直接可以搬到政府為他們興建的單位，業主既可以避免找尋居所的煩惱，也可改善居住質素，政府更不用為處理補償問題而拖累工作效率；由於這個方案屬初步建議，本研究將會探討業主對這方案的反應；另有建議對於年長業主，政府以終身租住權形式向長者業主換取業權，安置單位的業權在長者業主身故後將歸還政府，這個構思被指為剝奪業主轉讓業權的自由，對於年長業主是否有利，仍需要進一步研究。

另一方面，過去幾年樓市一直不振，樓價不斷下滑，樓價愈低，業主實際拿到的現金便愈少，一些在近年購買的物業，在償還按揭貸款後，可能已經所剩無幾，根本不可能再購買物業。已經淪為負資產的物業，所能夠獲得的賠償金，可能連償還按揭貸款也不足夠，可能被逼破產。這都是金融風暴為市區重建所帶來的新問題，亟需構思新的解決方案。

土地發展公司通常都需要參與受重建影響業主進行冗長討價還價談判，但市建局可以根據《市區重建局條例》，直接向政府申請引用《土地收回條例》，向業主作出賠償建議（即所謂的「一口價」），並可以在公布 90 日內強行收回私人業權，這樣做有 3 個理由：

1. 根據現在機制，土發公司徵集私人物業需時經年，主要是該公司必須與業主協議一個公平合理的收購價格，但這樣做需要花上大量時間，亦會拖延整個重建項目的進度。
2. 冗長的討價還價過程，往往增加徵集重建地盤的資金利息開支，加重重建的成本及使土發公司帶來沉重的財政負擔。
3. 由於部份舊區樓宇日久失修，結構問題日益嚴重。為了「公眾利益」，政府必須加快市區重建的步伐，將原來需時 30 年的工作提早至 20 年完成，以改善舊區居民的生活環境。

雖然政府表示無意把 90 日的收地時限，作為政策的一般執行標準，縱使過了 90 日，亦可繼續與政府議價，政府估計一般的收地程序約需年半至兩年完成。90 日的收地時限，只是為了加快土地徵集過程而必須配備的非常手段。但是「一口價」的收購建議，明顯地削弱了業主商議的空間，而 90 日的收地時限，也為業主造成壓力儘快接受一口價，如果政策在執行上過於嚴厲（例如「一口價」訂得太低或談判期過短），不能獲得重建業主及社會大眾的支持和認同，只會帶來更多爭議和衝突。

此外必須建立一個完善的上訴機制，處理受影響業主因不滿賠償而提出的上訴。上訴委員會必須有獨立社會人士參與，具備足夠的公信力，使業主覺得能夠在賠償安置問題上，得到一個公平而且合理的對待。

乙、租戶

根據《業主與租客綜合條例》，任何業主因為重建而需要收回出租物業時，需根據應課差餉值進行補償：

1. 第 1 個 3 萬元，應補償差餉值的 7 倍。
2. 第 2 個 3 萬元，應補償差餉值的 5 倍。
3. 第 3 個 3 萬元，應補償差餉值的 3 倍。
4. 以後的應補償差餉值的 1 倍。

根據土發公司的租客安置補償準則，受影響的租客可選擇現金補償或安置。現金補償為現有差餉值的 5 倍或法定補償，以兩者較高的為準。另外，租客若於 1 個月內簽妥協議，接受有關條件，將額外獲得 7 成補償金，於 2 個月或 3 個月內簽妥協議者，其額外獲得的補償金則分別為 50% 及 30%。若租客本身分租予其他住客（俗稱二房東及三房客），他們的補償金額將以住戶各自佔用的居住面積，再加其所佔用公用地方的比例來計算。

除以所佔用的面積來計算現金補償外，家庭成員的數目亦可作計算基準。3 人或以上家庭可得基本補償金額，或現金 10 萬元，而 2 人家庭可得現金 8 萬元，以兩者中較高的為準。對於有碌架床位、床位或房間的單身人士，他們的補償現金分別為 54,000 元、60,000 元及 70,000 元。對一些非自住的二房東而未佔有單位任何地方，可得現金 10,000 元。二房東向三房客收取的租金，如果在扣除向業主繳付的租金後仍有餘額的話，則作為租金利潤而獲得補償。另外，三房客將租用部份交還土發公司後，二房東向土發公司繳付的租金亦可以相應調低。除此之外，接受現金補償的租客，可獲舊居 3 個月免租（但需放棄其選擇安置的權利）。

如果租客不選擇賠償亦希望安置的話，根據土發公司安置政策，租客必須符合以下四點才可編配入住由土發公司自置的安置單位。

1. 租客並未擁有住宅物業或其他居所。
2. 租客必須是香港合法居民（未能取得永久居民身分的亦包括在內）。
3. 租客必須於宣佈重建當日前已在受影響樓宇內居住。
4. 有關物業必須為不交吉物業。

租客若選擇安置，新居可獲豁免 1 個月租金，租約的釐印費亦由土發公司負責。安置單位的租金，則根據家庭平均收入計算，如果家庭月入不超過 10,000 元，所繳市值租金比例分別為家庭收入的 23%，收入介乎 10,000 元至 14,000 元則為 35%，14,000 元以上為 52%，租金已包括差餉及管理費但不包括水電費。至於 1 或 2 人單位，租金由每月 300 元至最高 750 元不等，此租金已包括差餉、管理費及水電費。但是，土發公司興建的安置單位分散在香港的西環、九龍的旺角及大角咀，很多時候未能做到對受影響租客作原區安置，因而對租戶構成不便及破壞原區的社群聯繫。

將來市建局會獲得香港房屋委員會及香港房屋協會共 2,000 個市區公屋單位，作為安置受影響居民之用。在預留的單位中，20% 由市建局自行分配，不受房協及房委編配資格的限制。但是，由於大部份的單位需要由兩個機構進行分配，編配的資格並沒有因受重建而放寬。故此，如果市建局未能與房協及房委協調放寬原有的安置資格，例如家庭入息限制及居港年期等，只會造成更多受影響租客需要選擇現金補償，而由於大部分舊區的租客都是中低收入人士，只能負擔租金低廉但質素較差的物業，得不到公屋安置實際上沒有改善他們的生活環境。此外，不符合公屋安置資格但又不選擇現金補償的租戶，政府亦需提供中轉屋供他們入住，由於中轉房屋均遠離市區，原區安置的構想將很難落實。

丙、商戶

出租地下商舖的業主可得到該物業市值另加 20% 的補償。而自用地舖業主的補償為物業市值另加 35%。若業主提出證據，證明營業損失超逾補償的金額，將會得到額外補償。除地下商舖外，其他商用物業的業主可獲其物業市值另加 10% 的補償。自用業主如提出充足的證據，證明營業損失超過上述補償的金額，將可獲得額外補償。

根據《業主與租客綜合條例》，商業單位租戶在租約期滿後，業主可以收回單位而不需要給予租用商戶任何補償。不過，如果業主連租約出售物業予土發公司作重建用途，租戶可以獲得現金搬遷津貼，數額通常比政府一般優惠搬遷津貼為高。租客如果在收到退租通知書後 2 個月內搬遷，可以獲得五倍於政府一般優惠搬遷津貼作為補償、4 個月或 6 個月內搬遷者，特惠搬遷津貼分別為政府搬遷津貼的 4 倍及 3 倍。

在一般情況下，大部份商戶在獲得現金賠償後，需要自行解決繼續經營的問題，

但土發公司為保留一些具有文化價值及特色的旅遊點，會安排搬遷原有商戶至新地方繼續營業。例如亞皆老街及上海街重建項目計劃，土發公司安置受重建影響的雀鳥販商，在由土發公司興建富有中國亭園式的雀鳥花園繼續經營。

丁、僭建物業

在舊區樓宇的天台及平台，僭建物隨處可見。大部份此類建築均沒有正式的業權，但當中亦有居住天台的居民已經佔用有關地方超過 12 年，根據現行法例，若佔用人能夠提供足夠相關居住證明，佔用人便可擁有有關地方的業權。按現時土發公司政策，在土發收購整幢物業後，會與僭建物的佔用人進行查察及驗証工作，經核實後才商討有關賠償或安置事宜。而賠償或安置細則會按照一般租客補償或安置準則來辦理。

就土發對潛建物的賠償及安置政策，明顯地與政府其他部門的不大相同。例如屋宇署正進行大規模清拆天台屋行動，預計在本年度需清拆 900 座大廈的僭建物，包括天台、平台及花籠等，受影響的居民只能夠暫時入住房屋委員會的中轉房屋。竟如果市區重建局沿用土地發展公司的政策，在確實佔用人能夠依法享有業權後，住戶便可以獲得安置或賠償。相對而言，屋宇署清拆的天台屋必須透過房屋署登記及需要合符公屋編配資格，否則不可入住公共房屋。這兩種政策有互相矛盾的地方，似乎並未能公平合理地解決天台屋居民的居住權利問題。

戊、賠償安置方案總結

本文總結了土地發展公司沿用的賠償及安置方案，並簡述政府在醞釀市區重建局條例時所拋出的各類有關方案的建議，政府也沒有為一些爭論性較小的賠償及安置辦法提出建議，但是土地發展公司沿用的賠償及安置方案，肯定是將來市區重建局制訂有關方案的重要參考案例；因此在本節完結之前，以列表方式將土地發展公司沿用的某些方案，與政府的最新建議作一個簡單的對比，以提供一個較為清晰的比較；部分比較資料更參考了是項研究報告出版前政府向立法會所提交的文件中所建議的補償方案。

表 1 土地發展公司沿用方案與政府建議的比較

	土地發展公司沿用的方案	政府建議方案
收購議價原則	談判直至達成協議	只提供一次賠償建議 (一口價)
引用官地收回條例	祇能向政府建議，不輕易引用	可以直接引用
對業主賠償	市價收購 (殼價)	市價收購 (殼價)
自置居所津貼計算基準 (自住業主)	物業重置價減去舊物業市價	物業重置價減去舊物業市價
物業重置價	10 年樓齡樓宇市價 (實際的補償金額通常較規定為高)	7 年樓齡樓宇市價 (較早的時候建議為 8 至 10 年)
自置居所津貼 (出租物業業主)	自住業主自置居所津貼 5 成	自住業主自置居所津貼 5 成
租戶 (現金補償)	差餉價值 5 倍或法定賠償	法定賠償
租戶 (安置)	土發興建之安置單位	公屋
安置資格	永久居民不擁有物業	符合入住公屋資格
安置單位租金	根據安置戶家庭收入厘定	公屋租金政策
商戶自用物業業主賠償	物業市值 (另加市值的 35% 作為補償)	物業市值加上應課差餉值 4 倍
商戶出租物業業主賠償	物業市值 (另加市值的 20% 作為補償)	物業市值加上應課差餉值款額
商戶租客賠償	政府優惠搬遷津貼加上特惠補助	物業市值外上應課差餉值 3 倍

備註：政府建議的方案僅屬傳媒報道有關政府的建議，詳細的具體建議以官方文件為準

五、研究方法

甲、研究方法取向

市區重建所涉及的問題比較複雜，業主、商戶及租戶所涉及的利益及關注的問題亦很參差，公平的社會政策應該能夠有效平衡各方面的利益；因此市區重建的賠償及安置政策縱使對大多數人有利，但如果政策同時使少部分居民受到極不公平的對待，或為他們帶來巨大的經濟損失或生活、生計上的困難，這樣的賠償安置政策仍然不能接受。

然而以定量分析為基礎的大型問卷調查，較善於處理「大多數」人的意見或數據的「平均值」，這樣將會掩蓋「小眾」的意見，或忽略偏離平均值但具影響力的數據，更不能處理涉及道德或價值判斷的問題，因此研究員並不建議以大型的問卷調查作為此項研究的唯一資料搜集方法。

社會研究的另一類研究方法 --「定性分析」正好填補這方面的不足。「定性分析」透過面談、聚焦小組或個案研究的方法，能夠處理較複雜的問題及對問題有較全面的掌握，特別適合規模較小、研究環境較複雜的研究工作；其缺點是容易以偏概全，或受研究人員的價值觀所影響，因此有必要以統計方法（「定量分析」研究方法）以作補充，才能得到較好的平衡。因此「定量分析」與「定性分析」的適當結合，將能夠有效地發揮兩種研究方法的長處，本研究計劃就是朝著這個方向設計。

乙、文獻整理

本研究有系統地初步整理有關市區重建的法例、政策、安置及賠償方案的演變，同時也對深水埗區市區重建計劃內的物業資料以及受到重建影響居民的基本資料作初步分析。

丙、郵遞問卷

本研究透過郵遞問卷，搜集受重建影響的二千多戶居民的基本資料。郵遞問卷由於操作成本比較低，覆蓋面因而較廣，能夠接觸每一個受影響的住戶，把訊息傳遞給他們，並能夠搜集較廣泛的意見，與定性分析所搜集的資料起互補作用。問卷內容將集中詢問業權、住戶基本資料、對安置及賠償的基本認識及滿意程度，並且同時為聚焦小組招募訪問對象（問卷樣本請參閱附錄 3.1）。

郵遞問卷於 2000 年 10 月 22 日至 11 月 16 日進行，研究人員首先根據土地發展公司市區重建目標地段作實地地址普查，並確定地段內連同天臺建築物共有 694 個門牌號碼（不計算地下商鋪）；而根據人口統計資料及深水埗區議會市區重建工作小

組的估計，相當部分物業單位有分租甚或分拆出售的情況，因此很難準確估計地段內住戶的總數，土地發展公司較粗略的估計受影響住戶約有 2640 戶，即是平均每個物業單位約有 3.4 戶，郵遞問卷亦以這個的數字作為根據，每個物業地址寄發問卷 4 份，並容許住戶索取更多問卷；是次數郵遞問卷合共發出問卷 2776 份。問卷亦附上回郵信封供受訪住戶寄回問卷，調查共收回有效問卷 215 份，回收率約為 7.7%，反應與香港其他同類郵遞問卷調查相若。

丁、業權分布與業主調查

根據土地發展公司重建目標地段的地址，再從土地註冊處查閱受影響地段物業業權登記業主的資料。經過核後，得悉深水埗市區重建目標地段共有 740 個登記業權，698 個為分層登記物業業權（分契），25 個為不分契業權，共有登記業主 858 名，其中以個人名義登記的為 780 人，以公司名義登記的則為 18。

研究小組再透過香港電訊網上黃頁的住宅電話登記紀錄，追查以個人名義登記業主的電話號碼，以作電話調查之用。但由於業主不一定以本身姓名作住宅電話登記或曾經要求豁免公開登記資料，加上部分姓名由於太普遍而造成重複的登記太多，亦即需要跟進太多的電話號碼以尋找真正的業主，為了善用有限的調查資源，研究遂集中追查只有三個或以下與業權人登記姓名相同的電話號碼登記人，研究人員最後能夠跟進 178 業主姓名總共 479 個電話號碼。

電話調查於 2000 年 12 月 15 日至 12 月 29 日的週日晚上七時至九時半進行；訪問員首先確定受訪者是否物業的業權人，並且把受訪者分類為自住或非自住業主，電話調查共成功訪問 99 人，其中 67 人為自住業主，32 人為非自住業主（問卷樣本請參閱附錄 3.2 及 3.3）。

戊、聚焦小組

由於研究採用「定量分析」與「定性分析」適當結合的策略，以便有效地發揮兩種研究方法的長處，及彌補問卷調查的局限；因此是次研究除採用郵遞問卷及電話調查之外，更運用聚焦小組搜集更全面及詳盡的意見。聚焦小組由 6 至 8 名互不認識及具有相關背景的被訪者所組成，在主持人帶領下，以閒談的形式進行小組討論，聚焦小組有預設的議題，但預設的議題只作為討論的大概範圍，而不是討論的界限；聚焦小組可激發被訪者討論問題的深度，從而獲得更深入的意見及看法。

是次研究於 10 月 25 日至 12 月 27 日共進行五次聚焦小組，參與討論的住戶共有 3 個類別：自住業主（2 組）共 13 人、非自住業主（1 組）共 7 人、租戶（2 組）共 9 人，每次聚焦小組的討論時間約為 45 分鐘於一個半小時，參與討論的住戶部分經由市區重建工作小組轉介，部份透過郵遞問卷或電話調查招募，參與討論的總人數共 29

人。

聚焦小組的預設議題包括：對賠償 / 安置方案的意見、因重建所引起的居住 / 業務上的困難、對賠償 / 安置方案的改善建議及對市區重建局的上訴機制及其他意見。

己、商戶調查

研究小組亦透過郵遞問卷，徵詢重建區內商戶對重建及有關賠償的意見：郵遞問卷於 2001 年 1 月 2 日至 1 月 16 日進行，研究小組根據經驗假設地下物業均為商戶，再加上業權登記資料指明為商店的單位寄發問卷，因此並非於地面經營的商戶並不包括在此調查內。研究小組共寄出問卷 108 份，收回共 13 份，回收率為 12%（問卷樣本請參閱附錄 3.4）。

庚、研究方法的局限

由於住戶郵寄問卷並不是利用概率抽樣的方式進行抽樣，因而統計推論（Statistical inference）的方法並不完全適用，而研究員亦相信回覆郵寄問卷的住戶可能是比較關心重建，甚或對重建政策有所不滿的住戶；郵寄問卷回覆的樣本中，業主與租戶的比例與人口統計資料的比例相若，但是樣本的年齡偏大，這顯示樣本一定程度上能夠平衡業主與租客的意見，但年紀較大住戶的意見佔較大的比重。電話調查的抽樣方法雖然較接近概率抽樣，但由於部分業主的電話號碼未能追查，也不能確定這批業主的背景資料，因此較難比較電話調查樣本的代表性。但由於電話調查能夠接觸非自住的出租物業業主（可能是第一次較全面地接觸非自住業主），及部分並不太主動表達意見的自住業主，雖然它不應被誇大為有完全代表性的樣本，但是是次電話調查能夠接觸以其他方法很難接觸的業主，因而所收集的資料應具備一定價值。至於商戶的郵寄問卷，由於抽樣方法並非概率模式，加上所能蒐集的樣本數目過少，代表性可能很低，但其意見仍可作為參考。

定性研究方法的準確性及可信程度，並不在於抽樣模式及樣本數目多少，重要的是接觸的樣本是否典型，從中可以發掘典型的個案，是次研究的聚焦小組樣本一定程度上可達到這點；可惜由於研究需於短時間完成，研究並未能就個別個案作較深入的跟進，也不能進行更多的小組討論或個案面談，以擴闊能夠接觸的典型個案數目。但是次研究從定性研究方法所得的資料，已經能夠對定量研究方法所收集的資料，作了一個十分充分的補充。

六、 深水埗區市區重建目標地段

為了配合政府的市區重建策略，土地發展公司於 1998 年 1 月公佈了 1 項大規模的市區重建計劃；該公司計劃於港島及九龍 10 個地區推行共 26 個新重建計劃，重建項目分別位於不同舊區，包括深水埗（7 項）、大角嘴（4 項）、旺角（3 項）、尖沙嘴（1 項）、觀塘（1 項）、紅磡（1 項）、新蒲崗（1 項）、中西區（3 項）、灣仔（3 項）及筲箕灣（2 項）。

深水埗區是 1 個住宅及工業混合的舊區，區內不但人口非常稠密及缺乏社區設施，更有很多樓齡既高又缺乏維修保養的建築物，居住環境十分不理想。深水埗的重建計劃包括保安道 - 順寧道、青山道 - 昌華街 - 順寧道、青出道 - 元州街、元州街 - 福榮街、青山道 - 興華街、保安道 - 懷惠道及福榮街 - 福華街等 7 個項目，根據土發公司已公布的資料，重建項目共影響民居 2,640 戶，及 109 幢樓宇，涉及業權 744 個。重建完成後，這 7 個重建項目可提供總數達 119,138 平方米的用地，其中包括 1,690 個單位，休憩用地則有 1,592 平方米，而有 7,336 平方米的樓面會撥作政府、團體或社區設施用途，改善深水埗區社區設施，另外，有 15,507 平方米作為商業或寫字樓之用，令九龍西區提供更多優質廉宜的商業或寫字樓用途。

甲、土發目標地段簡介

在 7 個項目當中，以青山道 - 元州街重建項目，涉及業權最多，一共有 179 個，地盤面積達 2,520 平方米，受影響住戶有 456 戶及受影響樓宇有 24 幢。重建完成後會提供 150 平方米於政府、團體或社區設施及 300 平方米的休憩用地。住宅樓面面積亦達至 18,900 平方米。寫字樓或商業用途亦有 3,630 平方米。

其次為保安道 - 懷惠道重建項目，業權涉及 150 個，受影響樓宇及住戶分別為 20 幢及 580 戶，地盤面積達 2,198 平方米。這計劃將提供 300 個單位，一共 14,813 平方米。另外，亦提供 1,335 平方米的政府及社區設施。商業或寫字樓樓面面積亦佔 3,300 平方米。

另一個地盤面積面較大的青山道 - 興華街重建項目，涉及 122 個業權，受影響住戶共有 275 戶，但只有 7 幢受影響樓宇。這項目總共提供 12,618 平方米樓面面積，當中包括 1,923 平方米住宅，10,365 平方米的商業或寫字樓用途，150 平方米的政府及社區設施和 180 平方米的休憩用地。

第 4 個重建項目位於青山道、昌華街及順寧道一帶，此項目地盤面積為 2,150 平方米，涉及 87 個業權，受影響樓宇共 22 幢和住戶共 491 戶。將來可提供 280 個單位及 300 平方米的休憩用地。另外，亦有商業及寫字樓用地，涉及 3,630 平方米。

另一個重建項目位於元州街及福榮街，地盤面積合共 2,150 平方米。受影響住戶共有 426 戶，涉及 14 幢樓宇及 73 個業權。項目完成後，可提供 264 個單位，共 16,125 平方米。政府及社區設施及休憩用地分別為 1,551 及 300 平方米。而且，有 1,674 平方米作為商業用途。

福榮街 - 福華街重建項目的地盤面積相對較細，合共 1,310 平方米。業權為 76 個。所影響樓宇數目也較少，只有 8 幢及住戶合共 169 戶。重建完成後，有 250 平方米的休憩用地，供居民享用。另有 2,080 平方米的政府及社區設施。相對而言，商業用途規模較小，樓面面積只為 1,755 平方米。

在 7 個項目當中，地盤面積最小位於保安道及順寧道，面積為 1,380 平方米。雖然受影響樓宇有 14 幢，但由於樓層比較小，所以業權只有 57 個及受影響住戶合共 243 戶。這個地盤主要集中於住宅用途及政府及社區設施，所涉及樓面面積分別為 10,350 平方米及 2,070 平方米。另外，亦提供 262 平方米作為休憩用途（表 2）（詳盡的重建地段位置請參閱附錄 1）。

表 2：重建目標地段概況

重建項目	受重建影響項目				發展項目樓面面積 (平方米)				
	地盤 面積 (平方米)	樓宇 數目	住戶 數目	業權 數目	商業 寫字樓	住宅		政府、 團體、 社區	休憩 用地
						平方米	單位		
保安道 - 順寧道	1380	14	243	57	-	10350	186	2070	262
青山道 - 昌華街 - 順寧道	2150	22	491	87	16125	3225	280	-	300
青出道 - 元州街	2520	24	456	179	3630	18900	336	150	300
元州街 - 福榮街	2150	14	426	73	1674	16125	264	1551	300
青山道 - 興華街	1382	7	275	122	10365	1923	180	150	180
保安道 - 懷惠道	2198	20	580	150	3300	14813	300	1335	-
福榮街 - 福華街	1310	8	169	76	1755	8020	144	2080	250
總計	13090	109	2640	744	15507	94703	1690	7336	1592

乙、業權資料

為了瞭解重建目標地段內業權分佈資料，研究小組於土地註冊處查閱了目標地段內所有物業的業權登記紀錄。由於重建目標地段內的樓宇已經有 30、40 年樓齡，而早年物業都是以整棟樓宇作為業權登記單位，直至現在仍有小部分區內樓宇並沒有轉變為分層業權單位；雖然絕大部份不分層物業都已經是以分層形式擁有及買賣，但如果需要完全弄清楚所涉及的業權數目，需要詳細追查以往的成交紀錄及物業買賣有關的圖則，而研究小組並沒有足夠的資源查閱有關文件的微型縮印本，因此不

分層物業的業權資料只是根據轉讓紀錄而估計，這或許可能存在誤差。

根據土地註冊處 2000 年 11 月的資料，土地發展公司公佈的重建目標地段共有 698 個分層登記及 25 個不分層登記業權單位，重建目標地地段的業權十分分散，共涉及的業主總人數達 858 人(法人)；其中絕大部分業主以個人名義登記，個人獨資購買的佔了超過一半 (54%)，另外四分一 (26%) 為聯名物業 (共有業權 Tenant in Common 或共享業權 Joint Tenant)，六分之一 (17%) 以法人名義 (公司/團體) 持有，其餘 3% 則由信託人管理。其中 78 間公司 / 團體以法人名義持有共 127 個業權 (包括 7 個以銀行名義擁有的業權)；但其中部份 (33 個) 以公司名義持有的業權地址為樓宇地下，相信是作為商鋪之用。

登記資料亦顯示，個別公司或個人在目標地段內擁有很物業的情況並不普遍，擁有超過一個物業的業主只有 66 人/法人，佔業主總人數的 8%，持有 5 個或以上物業的業主只有 9 名，全部為公司業主，其中兩間公司分別擁有 12 及 18 個相連的物業，都是於 1999 及 2000 年買入，相信是準備進行整地段重建計劃。(表 3)

表 3：重建目標地段業權分佈

擁有業權	人數	公司名義持有	備註
1 個	792	57	
2 個	52	10	
3 個	2	0	
4 個	3	2	
5 個	4	4	
6 個或以上	5	5	最高持有 18 個業權

資料來源：土地註冊處

備註：業主人數包括共享及共有業權業主

雖然重建目標地段內的樓宇樓齡已經很高，但是物業買賣仍然相當活躍，根據土地註冊處 2000 年 11 月的紀錄，接近三分之二 (66%) 的單位是在 80 年代或以後買入的，四成(42.3%)的單位更在 90 年代購入，金融風暴後成交的單位也有接近六分之一 (14%)；舊區樓宇成交活躍的其中 1 個原因是售價比較便宜，例如在樓市高峰時 (金融風暴以前)，重建目標地段樓宇的中位成交價還不到 70 萬元，與同區較新樓宇 (十年樓齡以下) 金融風暴後的 150 萬元平均成交價相比，便宜了一大截 (表 4)。

表 4：重建目標地段業權購入年份及交易價

購入年份	業權數目	%	交易價中位數*	有效樣本
1998-2000	105	14.2	775,000	52
1990-1997	208	28.1	690,000	139
1980-1989	173	23.4	270,000	123
1970-1979	61		60,000	40
1960-1969	30		22,250	22
1960 或以前	70		26,850	56
沒有紀錄	93#		---	--
總數	740	100	----	--

資料來源：根據土地註冊處業權登記紀錄計算

備註：*當年買賣的成交價錢 #估計為 70 年代或以前購入的

丙、96 年中期人口統計資料

由於一般的問卷調查很難廣泛地接觸重建區目標地段的住戶，他們的基本資料因此不容易掌握；1996 年的中期人口統計應該是這方面最權威的統計資料。由於需要保障私隱的關係，個別家庭甚或個別大廈的統計資料都不能公開發表。人口統計報告內最精細的統計單位應該是街道統計小區 (Street Block)。街道統計小區通常為地圖上四周被道路圍繞的長方塊，但如果街道統計小區的人口過少，統計數字會與鄰近的小區合併發表。但由於建議的重建目標地段只是個別街道小區的一部分，因此街道統計小區的人口資料，只能夠作為重建目標地段人口資料的 1 個粗略反映。

從人口統計數字中，反映目標地段的租住比例十分高 (保安道-懷惠道地段由於與李鄭屋村合併統計不能與其他小區作直接比較)，由於目標地段所在的區域全部為私人樓宇，通常以私人樓宇為主的區段住宅自有率一般達到 70% 或 75% 以上，目標地段內 38% 至 61% 的住宅自有率相對偏低；如果假設非自有住宅都為租住住宅，估計租住率達到四至六成，如果考慮到租住單位可能由多戶租客合住的話，租客的比例可能更高。

目標地段內居住的家庭亦多為低收入家庭，三分一至一半的家庭每月收入低於 10,000 元，同時期全香港只有四分一家庭收入低於此數；高收入收入的家庭 (每月收入 40,000 元或以上) 的比例則嚴重偏低，最低收入的小區高收入家庭的比例只有全香港平均水平的五分之一 (表 5)。

雖然深水埗區為一個嚴重老化的區域，老人人口的比例高於全港平均的百分之五十，但重建目標區內，老人人口的老化的情況並不嚴重，但仍有個別街道小區老人

人口比例比全港平均數為高，但老人人口最高的小區仍然比較深水埗區的平均數字為低，個別小區老人人口更只有全港平均數的五成；同時兒童人口的比例也普遍偏低，反映重建目標區內人口以中、壯年為主，高於全港平均數的工作人口比例也說明了這點。

表 5：深水埗市區重建目標地段人口統計資料

	青山道-興華街	福榮街-福華街	保安道-順寧道	元州街-福榮街	青出道-元州街	青山道-昌華街	深水埗-順寧道	全香港
街道小區編號	2.6.4/21L#	2.6.5/08	2.6.4/08	2.6.4/05L	2.6.4/06	2.6.4/07		
總戶數	931	546	483	518	483	588	117237	1853248
住宅自住率 (%)	40.6	53.85	60.87	47.3	53.62	38.1	39.27	44.5
家庭月入少於 \$10,000 (%)	41.35	44.87	31.88	33.78	39.13	48.81	31.79	23.8
家庭月入多於 \$40,000 (%)	8.27	2.56	21.74	9.46	11.59	3.57	11.32	15
總人口	2282	1246	1239	1295	1470	1428	365927	6217556
14 歲以下人口 (%)	15.2	13.5	22.6	14.6	21.9	13.4	15.7	18.5
65 歲以上人口 (%)	6.13	8.99	6.21	13.51	9.05	13.87	14.54	10.1
大學或以上教育程度人口 (%)	12.27	8.43	20.34	18.92	8.1	7.28	10.92	9
工作人口 (%)	60.4	53.4	61.0	56.8	51.4	55.7	50.3	49.5

資料來源：1996 中期人口統計

備註：街道統計小區通常為地圖上四周被道路圍繞的長方塊

*保安道，懷表道地段因包括李鄭屋村在內的大區而未能比較

#包括青山道-興華街-發祥街-長發街的街道小區

丁、調查所收集的重建區居民背景資料

從郵遞問卷調查所收集的 215 個有效樣本中，業主及租客約各佔一半，分別為 49% 及 50% (另外 1% 為其他類別)，其中二房東佔樣本住戶總數的 3%。受訪的住戶居住的面積都十分狹小，超過一半 (57%) 住戶居住面積在六百平方呎或以下 (約兩成 (21%) 受訪住戶未能回答居所的實際面積)；租戶居住面積比較自用業主為低，約六成 (58%) 被訪租戶居住面積在 400 平方呎或以下 (相同居住面積的自用業主只有 26%) (表 6)；而電話訪問的業主樣本，他們物業面積的分佈大致與郵寄問卷中業主樣本的分佈相近。

表 6:住戶的 居住樓宇面積

面積(平方英呎)	郵寄問卷			電話訪問		
	自住業主(%)	租戶(%)	總計(%)	自住業主(%)	非自住業主(%)	總計(%)
400 以下	26.1	57.5	40.4	23.1	17.2	21.3
400-599	25.0	6.8	16.8	18.5	6.9	14.9
600-799	6.8	11.0	8.7	7.7	13.8	9.6
800-999	22.7	11.0	17.4	15.4	24.1	18.1
1000-1499	18.2	9.7	14.3	32.3	34.5	33.0
1500 以上	1.1	4.1	2.5	3.1	0	2.1
總和 %	54.7	45.3	100.0	69.1	30.9	100.0
樣本數目	88	73	161	65	29	94

由於重建區內樓宇分租的情況相當普遍，不能夠用簡單的居住面積數字反映居住環境的擠迫情況（因為不能確定分租住戶共用部分的面積）；從單位內住戶的總數或許可以反映部分居住環境的擠迫情況；郵遞問卷調查中只有四成(41%) 受訪樓宇單位內只由 1 戶家庭佔用，另外一半 (50%) 的單位住有超過 3 戶或以上家庭 (四分一的住戶更由超過 6 戶分租單位)；受訪者中自用業主分租的情況並不普遍，只有四分之一 (25%) 自用業主把樓宇分租，反之接受訪問租客當中，只有約六分之一 (16%) 租用整個樓宇單位，其餘的都需要與他人合住 (表 7)。

表 7:住宅單位內的住戶數目

住戶數目	郵寄問卷		
	自住業主(%)	租戶 (%)	總計(%)
1	74.5	15.6	40.2
2-3	12.8	23.4	18.9
4-5	5.5	23.4	15.9
6 以上	7.2	37.7	25.1
總和 %	41.7	58.3	100.0
樣本數目	55	77	132

郵遞問卷的受訪住戶所居住的樓宇樓齡都很高，其中 80% 超過 30 年；受訪住戶大部分已經在樓宇單位內居住了一段很長的時間，居住年期的中位數為 12 年 (即半數的住戶已經居住超過 12 年)；由於租戶的流動性比較大，他們的中位居住年期只為 5 年，自用業主則為 17 年，而其中 20% 自用業主及 8% 租戶已經居住了超過 30 年 (表 8)。

表 8:住戶於現時住址的居住年期

居住年期	郵寄問卷		
	自住業主(%)	租戶((%)	總計(%)
3 以下	2.3	22.9	12.4
4-9	22.9	43.3	33.0
10-19	41.3	18	30.1
20-29	13.7	7.2	10.6
30 以上	19.5	8.4	14.1
總和 %	51.2	48.8	100.0
樣本數目	87	83	170

戊、深水埗區樓價分析

由於重建的賠償參考同區樓價，尤其是當前對賠償方案的爭論焦點，集中於應該以什麼樓齡的樓宇作為計算基準，因此掌握同區樓宇的市價，特別是樓齡對樓價的影響，對分析市區重建的賠償有很大力幫助。

研究小組搜集了金融風暴後區內二手樓宇的成交個案，以分析區內不同樓齡樓宇的成交價錢，同時研究樓齡對區內樓價的影響。研究樣本包括 327 個由全新至 22 年樓齡的住宅單位，由最低的 160,500 元至最高的 930 萬元，樣本樓宇的平均售價為 157 萬元，平均建築面積為 466 呎，平均建築面積呎價 3,290 元。(表 9)

表 9：深水埗區樓價分析 (1998-2000 年)

	平均值	標準差	最低值	最高值	有效樣本
成交價格 (百萬元)	1.57	0.76	0.16	9.30	327
樓齡 (年)	8.7	5.6	1	22	327
層數	11.4	7.8	1	36	327
實用面積 (平方呎)	349.4	74.9	217	546	222
建築面積 (平方呎)	4,663	1,112	247	724	285
平均建築面積呎價 (元)	3,290	1,664	628	27,515	285
平均實用面積呎價 (元)	4,720	2,281	1,220	34,835	222

資料來源：土地註冊處業權登記紀錄

樓價一般跟隨樓齡增高而下降，圖 1 分析了不同樓齡的平均售價，大致證實了這個關係；但由於樓宇的成交價錢亦受到很多不同的因素決定，例如方向、層數、設施、環境等等，簡單的把樓齡和平均售價比較，實在很難把樓齡對樓價的獨立影響加以量化，加上樓價格經常波動，又因為單幢樓宇（區內大部分樓宇都屬於這類）成交數量太少而使到平均價容易出現統計偏差，都會影響樓齡分析的準確性，例如圖 1 中 3 年、15 年份及 20 年均相對的偏高，便可能因為受到其他決定因素或統計誤差所影響。

1 個簡單容易的方法是根據圖表走勢，以肉眼繪製 1 粗略的趨勢圖，但這個方法並不能精確地推樓齡對樓價的影響。較為細緻的方法是運用統計模式，推算不同的因素（稱為因子）其對樓宇價錢的影響，再根據統計模式中樓齡的係數，把樓齡對樓價的獨立影響，從眾多因素中分離出來。

圖 1 樓價與樓齡關係 (根據實際成交價)

樓齡與平均建築面積呎價

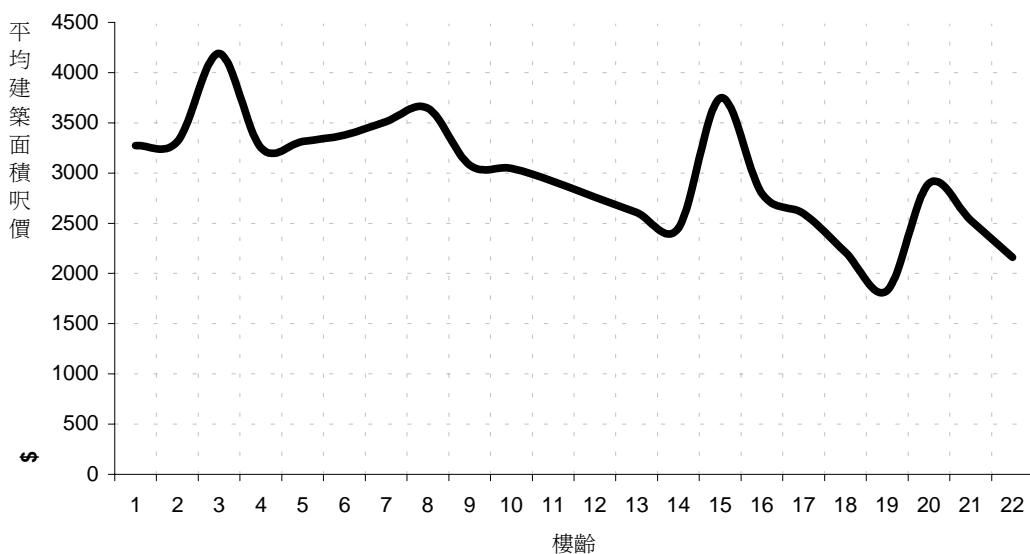
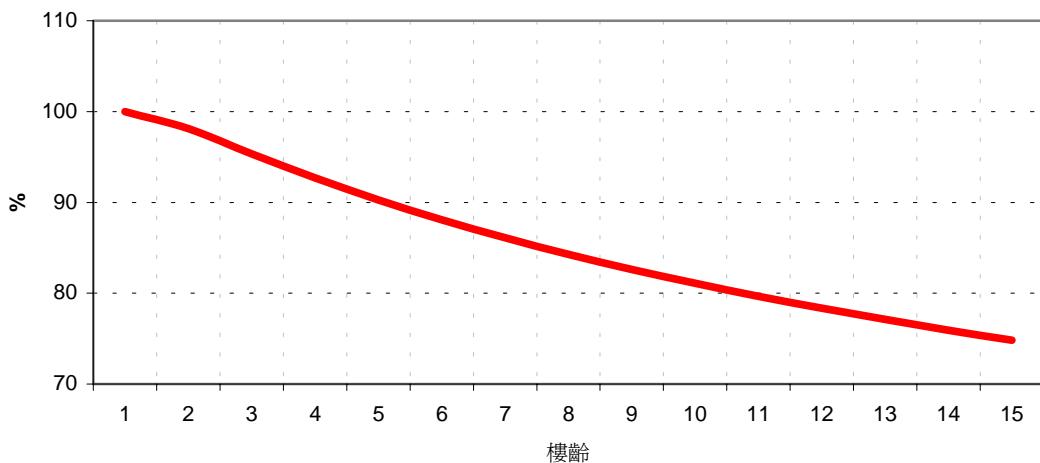


圖 2 樓價與樓齡關係 (根據實際成交價)



備註：詳細的數學模型請參照附錄

研究小組運用「特徵價格理論」，建立 1 個統計模式，把樓宇年齡、建築面積、層數、購買年份作為影響樓價關係的因子（詳細的理論根據、統計模式、及有關參數請參與附錄 4），分析發現樓齡與樓價的關係為非線性，在樓宇較新的時候，樓齡的影響較大，隨著樓齡的增高，它的影響會愈來愈輕微；圖 2 是該關係的形象化展示。

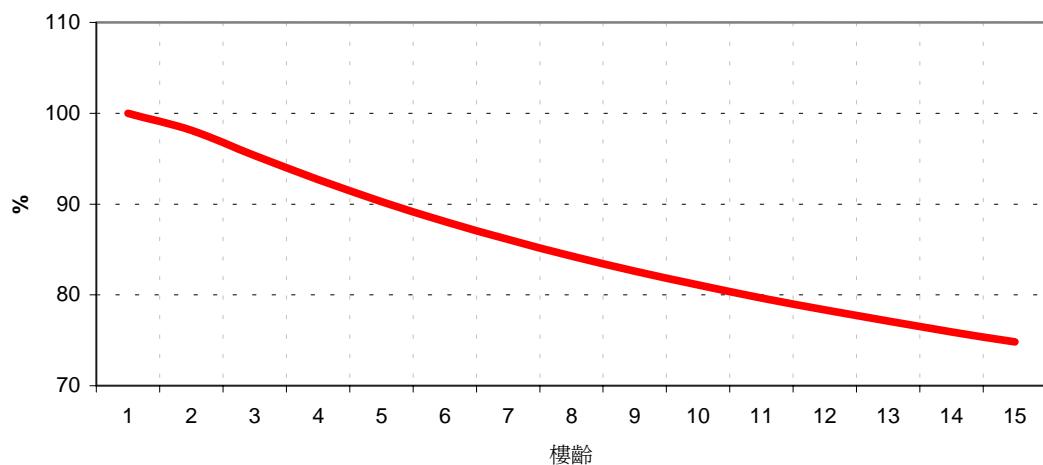
表 10 是模擬統計模式中其他因素不變的情況下，推算樓齡怎樣影響樓價；模擬結果顯示如果新樓的價錢為 100 萬的話，同 1 單位但樓齡為 3 年的話，樓價將會是 95.3 萬，5 年則為 90.3 萬，7 年為 86.3 萬，10 年則只有 81.1 萬；換句話說，如果賠償基準由樓齡 10 年提高到 7 年，業主可以多得到大約 6% 的賠償；從 7 年再提高至 5 年的話，賠償會再增加 4.6%。

表 10 根據數學模型推算的樓價與樓齡關係

樓齡（年）	與新樓價格的對比 (%)
1	100
2	98.1
3	95.3
4	92.7
5	90.3
6	88.1
7	86.1
8	84.3
9	82.6
10	81.8
11	79.7
12	79.7
13	78.3
14	75.9
15	74.8

備註：詳細的數學模型請參照附錄 4

圖 3 根據數學模型推算的樓價與樓齡關係



備註：詳細的數學模型請參照附錄 4

七、深水埗區受市區重建影響居民的要求

甲、對重建的一般看法

由於土地發展公司早於 1997 年已經宣佈計劃於深水埗進行市區重建，加上近月有多個團體及政黨在目標重建區內進行家訪或動員工作，因此大部分郵遞問卷的受訪居民 (85%) 均知道住所已經被列入目標重建地段；由於重建對業主的利益影響較大，有這方面資料的業主更超過九成 (92%)，相反租客只有四分之三 (77%) 知道會有重建的機會。從電話調查中所搜集的資料，發現業主對重建的認識程度較透過郵遞問卷所收集的為低，電話調查中的自住業主只有八成 (84%) 知道會有重建的機會，非自住業主更只有約三分二 (67%) 知道，這可能由於回覆郵遞問卷需要較大的動力，回覆者已經是比較關心重建的住戶，而回答電話訪問的是較為普通的住戶，對於重建的認識沒有那樣關心。(表 11)

表 11:居民是否知道住所已列入土發重建地段計劃

	郵寄問卷			電話訪問		
	自住業主 (%)	租戶(%)	總計(%)	自住業主(%)	非自住業主(%)	總計(%)
知道	92.1	77.6	85.1	83.6	66.7	78.4
不知道	7.9	21.2	14.4	16.4	33.3	21.6
總和 %	51.1	48.9	100	69.1	30.9	100
樣本數目	89	85	174	67	30	97

由於目標重建區內的樓宇樓齡一般較高（超過 30 年的佔了 80%），因此大部分居民均歡迎重建，絕大部分回覆郵遞問卷的居民 (84%) 極希望或希望重建，只有極少數 (6%) 居民不希望，業主及租客對重建的歡迎程度並沒顯著的分別 (表 51)。電話調查中的反應沒有那樣強烈，只有大約七成業主 (72%) 極希望或希望重建，自住業主又比較非自住業主對重建有較低的渴望，自住業主只有三分之二 (66%) 極希望或希望重建，非自住業主卻有 83%，這個可能與自住業主需要更審慎地考慮搬遷安排有關。聚焦小組由於出席居民都對重建有關事務較為關心，對加快重建更有一面倒的強烈渴望，研究小組更在研究期間收到不少電話，均希望能加速市區重建工作，因此目標地段居民強烈要求加快重建的意願，應該不容置疑。(表 12)

表 12: 居民是否希望住所進行重建的意見

	郵寄問卷			電話訪問		
	自住業主 (%)	租戶(%)	總計(%)	自住業主 (%)	非自住業主 (%)	總計(%)
極希望	50.0	61.9	55.8	14.1	16.7	14.9
希望	33.0	22.6	27.9	53.1	66.7	57.4
不知道	10.2	9.5	9.9	17.2	13.3	16.0
不希望	5.7	6.0	5.8	12.5	0	8.5
極不希望	1.1	0	0.6	3.1	3.3	3.2
總和	51.2	48.8	100	68.1	31.9	100
樣本	88	84	172	64	30	94

乙、對業主的賠償

根據土地發展公司的現行政策，他們會向重建區內的自住業主以市價收購他們的單位；由於物業已經有超過 30, 40 年樓齡，一般的價值會很低，土地發展公會再向自住業主發放自置居所現金津貼，使業主能在同區再購買物業，津貼的水平則以同區十年樓齡的樓宇為標準。郵遞問卷詢問自住業主對政府建議先以市價（樓宇可賣出的價錢）收購業住的單位是否合理時，三分之二 (66%) 的自住業主認為並不合理；但是電話調查的自住業主請卻有超過三分一 (37%) 表示滿意，只有約四分一 (28%) 不滿意這個安排，其餘四成 (40%) 自住業主對此表示沒有意見。在以市價購買業主單位後，絕大部分回覆郵遞問卷的業主都希望有其他形式的補償，各有約兩成自住業主希望能獲得出租公屋安置 (18%) 或優先購買居屋 (22%)，但超過半數業主 (53%) 希望獲得自置居所津貼（表 11）；電話調查中卻只有三分一 (33%) 自住業主傾向選擇自置居所津貼，另外各有十分一自住業主希望能獲得出租公屋安置 (12%) 或優先購買居屋 (10%)，其餘四成 (42%) 自住業主有不同的其他選擇（其中大部分都希望同時擁有現金補償及安置）（表 13）。

表 13: 居民希望獲得的補償形式

補償形式	郵寄問卷			自住業主(%)
	自住業主(%)	租戶(%)	總計(%)	
出租公屋安置	17.6	81.6	16.5	11.5
優先購買居屋	21.6	2.6	24.7	9.6
自置居所津貼	52.7	11.8	50.6	36.5
其他補償	8.1	3.9	8.2	42.3
樣本	74	76	85	52

郵遞問卷中有超過一半自住業主 (51%) 認為自置居所津貼的水平，應該以能夠購買同區 3 年或以下樓齡的樓宇作為標準，另外三分之一 (34%) 認為應以 4 至 6 年樓齡的樓宇價格為賠償標準，只有約一成半 (16%) 的自住業主可以接受 7 年或以上樓齡的樓宇價格為賠償標準。回應電話調查的業主只有約四分之一 (26.4%) 自住業

主認為自置居所津貼的水平應以 3 年或以下為標準，超過一半 (54.4%) 自住業主可以接受 4 至 6 年樓齡的樓宇，其餘 20% 可以接受 7 年或以上樓齡的樓宇價格為賠償標準(表 14)。對於有困難的業主的額外幫助，接近三分之二 (65%) 回答郵遞問卷的自住業主認為應該提高賠償以解決他們的困難。

表 14: 自置居所津貼基準樓齡

基準樓齡 (年)	郵寄問卷	電話訪問
	自住業主(%)	自住業主(%)
1-3	51.3	26.4
4-6	33.9	54.4
7-9	13.5	12.3
10-14	1.2	7.0
15-19	1.2	0
總和	100	100
樣本	82	57

研究小組除透過郵遞問卷及電話調查搜集受重建影響居民的意見外，亦同時舉辦了兩次自住業主的聚焦小組討論，共有 13 業主參與；綜合兩次的小組討論，絕大部份自住業主認為現金補償乃最好的賠償方法 (即市建局以市價向業主收購單位，另加自置居所津貼)。至於一直以來各界所關注以同區什麼樓齡單位計算自住津貼金額，各業主則意見比較分歧。部份自住業主認為市建局必須以全新的同區樓宇作為計算基準方為合理，他們認為政府既非私人發展商，實在不應壓榨居民的賠償金額，況且，如不強烈要求以全新同區樓宇作為計算基準，市建局可能會更加過份地將賠償金額大幅減少，最終令他們無法於同區購回面積相約之單位。

不過亦有部份自住業主從較為現實的角度考慮，認為由於所涉及的金額比較龐大，市建局並不會答應以全新樓宇作為計算基準，故只期望市建局按照土發過往曾使用的做法，以同區 5 年樓宇的價格作為參考；而且由於重建問題已困擾他們多年，只要市建局能承諾儘快進行清拆重建，就算市建局最終以同區 7 年樓齡計算，他們亦會無奈地接受。另外大部份自住業主亦關心自住居所津貼的具體計算準則；由於同區相同樓齡但不同類型的樓宇樓價存在很大的差距，故此要求市建局必須要清楚交待計算金額的方法，亦應公開以同區什麼類型、樓齡的樓宇作為參考標準等資料。

除現金補償外，亦有團體提出以同區樓換樓作為對業主的補償。郵遞問卷發接近六成自住業主 (59%) 表示同意或十分同意「樓換樓、呎換呎」的賠償方案，不同意或十分不同意卻有兩成 (21%)，其餘兩成 (20%) 的自住業主沒有意見。電話調查中自住業主卻壓倒性的支持這個方案，四分之三 (76%) 自住業主表示同意或十分同意，其餘四分之一 (24%) 的自住業主沒有意見，並沒有業主表示不同意 (表 15)。

表 15：對樓換樓方案的意見

	郵寄問卷	電話訪問
意見	自住業主(%)	自住業主(%)
十分同意	36.8	60.3
同意	22.4	15.9
無意見	19.7	23.8
不同意	17.1	0
十分不同意	3.9	0
總和	100	100
樣本	76	63

雖然大部份業主在回應郵遞問卷時贊同樓換樓作方案，研究小組把這個方案，在聚焦小組中與現金補償方案作較為深入的討論及比較，發現絕大部份業主認為此方案雖然十分吸引，但在實際執行時將會十分困難：例如如果需要以抽籤方式選擇分配樓宇的次序，個別業主可能因為選擇不到理想的單位，而希望改回現金補償，這樣便可能有大量安置單位空置而浪費資源；如果不讓業主改變選擇，又可能限制了業主住屋安排方面的選擇自由；如果業主只能夠從現金補償與樓換樓方案作一個選擇的話，他們寧可選擇現金賠償，亦不會考慮以樓換樓的賠償方法。部分業主對樓換樓方案在態度上 180 度的轉變，正好說明這個十分吸引業主的方案，如果在具體的設計上不能滿足業主要求，十分容易全盤失敗；由於樓換樓在研究進行的時候仍停留在一個概念式的方案，因此將來這個方案落實前，必須慎重考慮業主的意願。

討論中亦提及到放寬購買居屋時 3 年內不得擁有物業的規定，讓受影響業主可選購居屋。原則上各業主對此亦沒有太大反對，認為多加一個方案讓居民選擇也未嘗不可，但他們估計選擇這個方案的業主應該不會太多。對於以樓宇單位價值入股投資發展重建項目以分取發展後所賺取利潤的方案，大部份業主則認為並不現實，他們既非大業主，根本不會有餘錢去投資，而且他們只希望將所得的賠償於同區購回面積相約的居所，並未想過藉投資重建發展項目圖利。

聚焦小組討論的亦反映出 2 類較特殊的自住業主，部分年紀較大的長者業主，本來對需要搬離居住了幾十年的環境已經感到憂慮，怎樣動用自置居所津貼更使他們覺得彷徨。很多這樣的長者業主沒有信心參與物業市場的買賣，老年能夠有一套安身之所已經十分滿足，公屋（或志願團體提供的住所）對他們來說是一個較佳選擇。

此外區內亦有一批把住宅單位間隔為多個單位的所謂「分契樓」，由於這些「分契樓」面積很小，只有百多二百呎的十分普遍，因而這批物業業主能夠獲得的自置居所津貼十分有限，肯定不足夠購買任何同區的樓宇，他們較希望能夠望獲得公屋安置，或可以優惠條件購買期居屋。

從 2 次聚焦小組討論中，自住業主期望市建局的成立可加快落實重建，至於具體賠償安排，自住業主多傾向選擇現金補償，一來方案對業主較具彈性，二來技術上較為可行、且廣為社會大眾接受；而樓換樓方案亦是一個可行的方案，亦同樣受業主歡迎；但這個方案實行上的技術問題太複雜，也影響業主的選擇自由，如果要切實執行的話，還需要具體設計切實而且細緻的方案。

丙、非自住業主的補償

對於非自住的出租物業，土地發展公司則按給予自住業主自置居所津貼的 50%，發放給非自住業主。郵遞問卷詢問受訪者對這個賠償安排的意見，其中發現超過半數的自住業主 (55%) 認為對非自住業主的賠償應該是自置居所津貼的 80% 或以上，其中三份一的自住業主 (32%) 更認為應該全數賠償，只有約兩成 (22%) 自住業主認為 50% 或以下的賠償標準可以接受。非自住業主基本上沒有人接受 80% 以下的賠償標準。在回應電話調查的非自住業主中，超過四成 (44%) 認為對非自住業主的補償，應該是自置居所津貼的八成，另外約半數 (53%) 非自住業主更認為應全數賠償 (表 14)。回應電話調查的非自住業主中，三分之二 (65%) 估計如果能夠獲得合理補償合法的話，他們或家人會打算再購買物業作出租之用。另外郵遞問卷發現三分之二 (68%) 自住業主認為在同一重建地段內擁有兩個單位以上的業主不能享有自置居所津貼的規定並不合理 (表 16)。

表 16：出租物業(非自住) 業主應得的補償

	郵寄問卷	電話訪問
自置居所津貼的百分比	自住業主(%)	非自住業主(%)
五成以下	7	0
五成	14.9	0
六成	2.9	0
七成	11.6	0
八成	15.9	42.1
九成	7.2	5.3
全數	31.9	5.26
其他	8.7	0
總和	100	100
樣本	69	119

研究小組亦舉辦了非自住業主的聚焦小組討論，共有 6 名自住業主參與。絕大部份參與聚焦小組討論的非自住業主，都對非自住業主只得 50% 自置居所津貼的政策有強烈的意見。由於不少非自住業主依靠租金作為家庭收入的 1 個主要來源。由於 30 至 40 年樓齡的舊樓價錢較便宜，短期的租金回報率甚高，加上很多業主在多年前樓宇價錢較低時已經購置，租金的回報更高；就是近年以較高價錢購買的業主，

也有將物業重新間隔為板間房或者套房出租，租金的回報就更理想。但重建後區內舊樓宇的供應減少，較新樓宇的短期租金回報率又沒有那麼高，就是能夠獲得 100% 的自置居所津貼，他們也恐怕不能夠讓他們再購買一個有相同水平租金回報的物業，繼續以租金收入維持生計，如果只能夠獲得自置居所津貼的 50% 作為補償，能夠再購置物業以賺取租金收入的機會，便更為渺茫，這樣會直接影響部分非自住業主的生計；部分參與討論的非自住業主更激動地表示如果補償不合理的話，他們會十分抗拒重建。

非自住業主由於對投資回報的計算比較敏感，總覺得政府在重建後能夠把土地的價值大為提高，從而獲得豐厚的利潤；但是在計算賠償的原則時，卻往往以市區重建項目能夠大致自負盈虧為理由，拒絕提高給予業主的補償。但這個「自負盈虧」是以 30 年 200 個項目的平均表現來自計算，對於處於有盈利潛質地段的業主十分不公平，因為他們需要接受較低的補償額所以「津貼」虧本地段的業主。因此部分參與聚集焦點小組討論的業主並不積極要求市區重建局進行重建，他們有信心私人發展商會以更高的價錢收購他們的物業；就是因此而導致重建速度減慢，對部份非自住業主也沒有太大損失，因為他們可以繼續賺取租金收入。非自住業主也認為自住業主能夠獲得十足的補償而他們不能夠，是由於政府需要把補償的差額作為對租客的賠償，這等於間接由他們負責對租客的賠償，對非自住業主十分不公平。

對於市區重建局可以引用土地收回條例，可以「一口價」的形式進行收購：反之土地發展公司雖然在補償政策上顯得比較苛刻，但由於業主可與土發進行較為長期的談判，業主最終可以得到的賠償可能會較高，因此市區重建局釐訂補償金額的政策，使小業主處於十分不利的位置。

近年由於樓市大幅滑落，不少近年購置的物業接已經成了負資產，對於這些業主，如果能夠用政府的重建補償償還銀行的按揭已經十分幸運，不幸的話還需要繼續負擔餘下的債務；參與聚焦小組討論的部份非自住業主也有類似的困難，對於重建不但不能為他們帶來利益反而成為負擔，他們都覺得十份無奈。

丁、租客的補償及安置

絕大部分郵遞問卷的租客 (82%) 選擇出租公屋作為理想的安置方案賠償、他們差不多全部都選擇原區安置 (90%)；至於家庭半數人口需要居港 7 年才能夠獲得出租公屋安置資格這個規定，半數 (50%) 回答郵遞問卷的租客認為應該放寬，反對放寬的只有兩成(21%)，而認為出租公屋入息審查是 1 項合理規定的租客約有四成 (41%)，認為不合理的超過三分之一 (39%)

研究小組為租客舉辦了兩次聚焦小組討論，共有 9 名租客參與。參與討論的租客都並不著意詢問或討論現金補償的細節或水平，反而一致希望能夠獲得公屋安

置，對他們來說一個既便宜又穩定的居住環境，比較現金補償更加重要；縱使他們能夠獲得數十萬元的補償，他們也沒有能力借助這筆補償置業，如果不置業又恐恐怕長遠不能負擔較新樓宇的昂貴租金。

參與討論的租客大多數沒有輪候公屋，原因包括收入超出輪候入息限額，家庭人數太少（非核心1、2人家庭）而恐怕輪候期過長，不想離開原來居所等。如果公屋安置需要符合輪候公屋資格的話，差不多全部參與討論的租客均不符合資格。因此他們希望最好安置的資格能夠有較大的彈性，或者市區重建局能夠自由分配的安置單位能能夠有所增加，好讓不符合公屋輪候資格的租戶，能夠獲得公屋安置。要是政府願意提供他們欲購買居屋的優惠，他們也恐怕負擔不來。

戊、商戶的補償

研究小組現在問卷內希望回應的商戶能夠提供聯絡人的姓名及電話，以便作進一步跟進；在一般的問卷調查中，通常只有很少數較為熱心的回應者願意這樣做。但這一次商戶調查收回的13份問卷中，全部均附上聯絡姓名及電話，這表示部分商戶極希望表達他們對重建及補償的意見。可惜由於收回樣本的數目不多，在統計上的誤差可能很大，因此在詮釋調查的意見時，應該倍加小心。

回覆問卷的商戶所經營業務的種類十分多元化，從工業（例如汽車維修）、飲食以至服務及零售。他們大部份在現址經營的時間並不算太長，除一戶經營了超過30年外，全部商戶都經營了不超過10年，半數更只經營了6年或以下，但他們商鋪所在樓宇的樓齡卻全部都超過30年。除了經營餐廳的商戶需要聘用十多名員工外，大部分商戶均聘用3至5名員工；商戶中一半為業主自用，其餘一半租用他人物業，他們全部都依靠商鋪的收入作為主要的家庭入息來源，其中約三分一的商戶更把商業鋪作為家人或者員工的唯一居所。

商戶大部分（83%）都知道所處地段已經列入市區重建計劃名單內，但其中只有約三分之二（66%）極希望或希望進行重建，其餘三分之一（34%）並不希望，他們全都希望能夠在重建後遷往其他地方繼續經營，除少數商戶外（16%），大部分商戶都認為重建會為他們帶來生活上的困難（例如收入減少）。約四成（39%）的商戶認為不應該只給予6個月解除租約通知期間而不另作賠償，他們認為應該根據應課差餉租值為賠償的計算標準，但亦有個別意見認為某些行業辛苦賺來的商業信譽相與並沒有獲得合理的補償。超過八成（83%）的回應商戶均估計所得到的賠償不能夠補償因為重建所帶來的損失：超過四分之三（75%）的回應商戶認為給予出租（不交吉）物業業主的補償應該是自用業主補償的80%或以上。

八、結論及建議

甲、業權及人口分佈特徵

本研究有系統地搜查集了重建目標地段的人口分佈及業權資料，亦是第一個全面掌握有關資料的研究；從土地註冊處業權登記紀錄分析發現，重建目標地段並沒有出現業權集中情況，縱使有投資公司在重建區內收購了相連單位，但這樣的情況只佔一個很小部分，因此大規模的所謂「打釘」行為（有系統地購入可能重建的舊樓希望博取利潤）並不存在。大部分的物業由小業主以個人名義擁有，亦間接說明需要進行大量的談判，才能夠完成收購物業進行重建。業權登記資料的分析亦發現，很多物業的業主已經持有該物業超過進二、三十年，但更多的物業是在近十年才買入，據此推斷擁有負資產物業的業主不在少數。

人口統計資料亦顯示區內租戶的比例比全港的平均數為高，超過半數住戶並非業主，這個與郵寄問卷所搜集的資料相符，說明了重建區內涉及很多出租物業業主（非自住業主）的權益，這批業主以往不容易接觸到，他們的意見亦不能得到足夠的反映，本研究嘗試運用一個較新的方法接觸他們，並成功地收集了部分這類業主的意見。雖然本研究能夠較為廣泛及深入地接觸不同利益群體，但由於研究日程比較緊迫，並未能夠搜集較多的成功調查樣本，或對特殊的個案進行較深入地跟進。

乙、對重建的冀望

本研究所接觸的所有與重建區相關的人士（業主，租客、商戶、社會人士）均熱切期望重建能夠較快速度，這樣既可改善生活及居住環境，也可改善整體社會的居住質素，當然也不排除部分相關人士希望利用這個機會進行投機活動，但研究顯示這類活動沒有大規模出現的跡象。

對於出租物業（非自住）業主，由於租金收入對他們十分重要，因此他們比較重視補償的水平能否彌補他們投資上的損失，對收購補償的要求亦較高；同時也因為他們沒有需要透過重建改善居住環境，重建速度的快慢對他們影響最小，因此他們亦是最能夠堅持談判的一群。另外也不排除部分出租物業業主，因租金回報吸引而於樓價高峰時購入物業，負資產對這群業主的影響可能較大。

至於自住業主則可能但是最希望加速重建的一群，因為重建既確可以改善他們改善居住環境，也幫助他們轉換另外一個更有長遠投資價值的物業，但由於拖延重建直接影響他們的居住質素，因此他們亦不可能長期的忍受下去，因此自住業主比非自住業主有略差的談判地位。

租戶亦是最希望加速重建的一群，由於他們一般的居住質素比自住業主低，重建對改善他們居住環境最有邊際效益；但法例對重建租戶的賠償已經有明確的定位，加上重建區的租戶有不少是弱勢社群，要求本來已經不高，現時的賠償辦法並沒有引起租戶太大的不滿，他們比較關心的是他們是否具備公共房屋安置的資格。

丙、自住業主的補償

對於自住業主，基本上只有少數業主對公屋、購買居屋作為安置的安排感興趣。業主普遍認為，自置居所津貼最為實際可行，亦廣受歡迎。現時爭論的焦點是甚麼的補償水平才是合理，政府建議以 10 年樓齡（是項研究報告出版前更改為 7 年）的樓價作為補償標準幾乎沒有業主能夠接受，在本研究所接觸的業主當中，並不存在統一的主流意見，認為應該以三年以下或四至六年作為標準的業主比例差不多，看來政府把補償水平降至 7 年樓齡的樓價，也與絕大部分業主的期望有一段距離。

況且同區六、七至十年的樓宇數量基本上不多，受重建影響業主或者需要購買較舊樓宇，或降低居住面積要求，或轉為購買較新樓宇，並需要自行補貼差價，這樣將影響居民的居住質素或增加他們的財政壓力。但從本研究所分析區內樓宇樓齡與售價的關係發現，樓齡每減少一年，售價只增加 1% 到 2%，增加對業主的補償，對政府並不構成太大的壓力，但卻能夠大大舒緩業主的負擔。

樓換樓方案對大部分受訪業主來說都相當吸引，也可以解決很多因為補償水平問題所引起的爭論，對政府來說也可能是一個較為便宜的方案；但研究亦發現由於這方案很多細節上的安排仍然未能確定，而細節上安排的不同，可能會令部分居民對方案由十分支持轉變為堅決拒絕，例如業主會考慮選擇居住的自由、安置樓宇的質素等問題，如果這方面安排沒有令他們得到明確的保証，或令他們覺得失去選擇的自由的話，他們都會傾向選擇自置居所津貼。由於樓換樓方案沒有具體細節供居民參考，很難在現階段知道居民的反應，但這方案仍有繼續研究的必要，而方案的具體設計及執行細節的安排，將會是方案成敗的關鍵。

研究亦發現長者業主對搬遷，特別是需要重新購置房屋，給他們帶來很大的經濟或心理的壓力。他們最渴望的是有一個穩定而相對便宜的居所，能否擁有物業只屬次要，他們較有信心公屋或志願團體提供的房屋，因而對他們的賠償和安置方案，可能適宜另作安排，例如以公屋安置加上現金補償以作為他們晚年的生活費，或者亦可以幫助他們以現金補償，購買或租用志願團體附設安老服務的老人住宅。

區內另外一群有特殊需要的業主為「分契樓宇」業主，由於樓宇被分割成多個部分出售，因而「分契樓宇」業主所能佔用的面積十分小，由於「自置居所津貼」是按業主所佔用的面積計算，因此他們得到的補償將會十分有限，很難再購買同區樓宇，因而需要為他們特別安排公屋安置或優惠購買居屋。此外亦有業主因為負資產的問

題使建議的補償方案不能惠及他們，由於非自住業主亦有同樣問題，有關建議將會在下一節討論。

丁、 非自住 (出租物業) 業主的補償

現時沿用對非自住 (出租物業) 業主的補償水平只有自置居所津貼的五成，絕大部分業主的都十分不滿意，能夠有八成或者以上的補償是受訪問業主的主流共識。由於政府建議的補償與業主要求的差距比較大，而非自住業主亦是最能等待的一群，他們對賠償金額亦是最敏感，加上租金收入是他們入息的重要來源 (部分更是最主要的來源)，因此他們的抗拒亦可能會最大，

另一方面，自住業主除了因為被強迫收購物業而損失住所的投資價值外，同時也因為需要搬遷而造成的其他損失 (例如離開原來熟悉地方、適應新居住環境、或其他與居住環境有關的感情因素等等)，本應該獲得較高的補償。但非自住業主因為被迫提早終止投資所帶來的損失，甚或生計上的困難，雖然沒有如自住業主一樣的其他損失，但亦應該獲得合理的補償。

其中一個可行的補償方案，是把對非自住業主的賠償與自置居所津貼脫鉤，而按照原來的投資價值作為補償基準，亦即是原來舊樓的市值，加上因為被強迫提早終止投資所帶來的損失，這個可以是在原來舊樓的市值加上一個溢價以作補償，不過這建議能否為業主所接受仍然需要繼續研究。

另外一個較為可行的辦法，是提高對非自住業主的賠償，由原來自置居所津貼的五成，提高至七或八成，以減低他們的損失及對重建的抗拒。對於負資產的業主，提高補償對他們可能有點幫助，卻亦可能不足以解決他們的困局，在於這樣的負資產業主來說，他們也應有責任承擔投資失誤所帶來的困難。不過，政府也可以同時提供免息或低息的貸款，幫助他們償還盡用重建補償後餘下的債務。

戊、租客補償及安置

租戶絕大部分已經不希望再忍受惡劣而昂貴的住所，並且十分渴求能夠有一個穩定而且租金合理的居住環境，因此他們強烈要求公屋安置。可能他們太強烈要求安置，大部分租戶並不熱衷於討論現金補償，他們亦不太知道可以獲得的實際補償水平。因此市區重建局可能需要幫助他們更詳細的了解可以獲得的補償或安置，以便租戶能夠作出適當的選擇。而政府現時建議每年 2000 的安置名額，可能是假設大部份受影響租戶都會選擇現金津貼，如果大部分租戶均選擇安置的話，安置名額是否足夠，仍需要緊密的監察。

但另一方面研究小組亦接觸了不少租戶，他們由於種種原因，例如家庭人數太少、

收入剛超出公屋申請入息限額等等，而不符合入住公屋資格；他們可能需要無奈地接受現金補償，但現金補償既不是他們所希望的，也不是對他們最有利的方案，他們最希望的是仍然是能夠獲得公屋安置；如果市區重建局在安置名額上更有彈性的話，對市區重建局及居民都最有利；因此亦必須研究現時建議給予市區重建局的 20% 自行分配名額是否不足夠，並在政策實施後進行緊密的監察。

己、商戶補償

雖然市區重建局對商戶的賠償，其補償相比於法例規定的水平不算太差，但可能一些位置較佳的商鋪，由於物業市值高（因而差餉值亦高）而得到較大益處。但重建區內商戶多為小商戶，部分更以商舖為家人或員工的居所，經濟條件可能並不充裕，得益可能不多。回應問卷的商戶都覺得現有補償水平並不足夠彌補他們因為搬遷、甚或結業所帶來經濟上的損失；他們期望能夠獲得更合理補償，使他們能夠繼續經營。商戶作為商業活動的參與者，已經相當熟習商業運作的遊戲規則，因此估計除了一些厭惡性行業（例如汽車維修）因為缺乏適當地點復業外，其他行業如果能夠獲得合理補償的話，應不致太影響他們的生計。

庚、建議

由於市區重建局職權比土地發公司為大，可以直接引用土地收回條例及以一口價訂定賠償水平，因而訂立賠償安置準則時，必須要確保小業主及租戶的權益得到合理的保障，及建立一個公平公開的上訴機制，讓不滿意的居民能有申訴機會。

政府以 7 年樓齡樓宇樓價作為自置居所津貼計算基準，並不足以補償居民因重建所帶來的損失，政府向立法會提交的文件中，估計縱然政府將補償訂為 5 年樓齡樓宇樓價的話，整體重建項目仍有 1.2% 盈餘，在這情況下，實不應對居民這樣吝嗇，政府應該提高補償至 5 年樓齡。

就是補償計算的政策確定後，具體計算補償的辦法仍可能存在模糊的地方，例如怎樣計算居住的實用面積，如何厘定同區某樓齡（例如 5 年）樓價，運用甚麼估值方法根據甚麼資料等，亦應該對居民有一個清晰而透明的交待。

非自住（出租或空置物業）業主祇能夠得到五成自置居所津貼，並不足夠彌補他們在投資及未來收入上的損失，他們的補償應增加至自置居所津貼的八成較為合理。

研究發現大部份租戶都選擇原區安置，政府假設大部份租戶會選擇現金補貼而計算政府假設大部份租戶會選擇現金補貼而計算的安置名額可能並不足夠，每年 2000 的安置名額應該檢討，同時由於公屋申請資格收緊，很多剛不及資格的租戶亦十分希望獲得安置，因此市建局應增加自行分配的安置名額的比例，以提高安置政策的

彈性。

樓換樓方案對重建區業主十分吸引，也可解決補償水平厘定問題的爭議，但這方案能否成功則視乎方案的具體設計，因此有必要讓居民在選擇補償方案時對樓換樓方案有比較具體的理解，使他們有足夠的資料作明智的選擇，由於發展規劃需時，政府在這方面政府宜儘早準備。

附錄

附錄一 受重建影響地段資料

1 青山道/元州街	
青山道	389-391, 393-395, 397-399, 401A, 401-403, 405-407, 409
興華街	17-19, 21-23, 25-27
元州街	422-424, 426-426A, 428-428A, 430-430A
2 保安道/順寧道	
順寧道	338, 340-342, 344-346, 348-350
興華街	29-31, 33
保安道	373-375, 377-379
3 元州街/福榮街	
元州街	391-393, 395-397, 399-401
興華街	5-7, 9-11, 13-15
福榮街	494-496, 498-500, 502-502A, 502B-504, 504A-504B
4 福榮街/福華街	
福榮街	181-183, 185
福華街	188, 190-192, 194-196, 198-200, 200A
九江街	144-146
5 青山道/昌華街/順寧道	
順寧道	477-499 (已遷拆)
青山道	392-394, 396-398, 400-402, 404-406, 408-410
6 青山道/興華街	
青山道	346-348, 350-352, 354-356, 358-360, 362-364, 366-368, 370
7 保安道/懷惠道	
東京街	52-54
保安道	4-8, 12-14, 16-18, 20-22, 24-26, 28-30
懷惠道	162-164, 166-168, 178-180
東沙島街	199

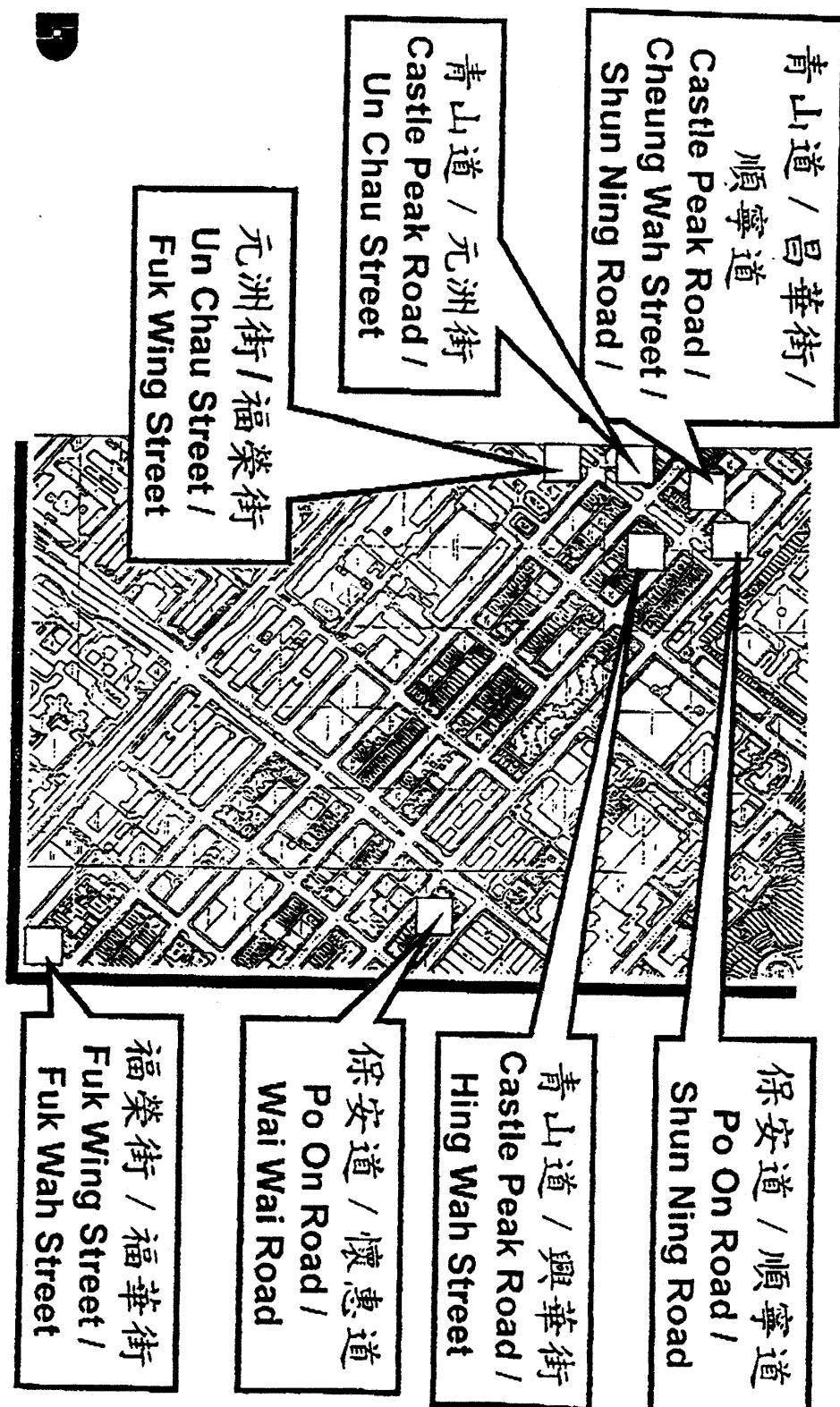
備註：以上地址並不包括天台屋及地舖

附錄中資料純屬參考，詳細的重建地段資料以官方公佈的為準

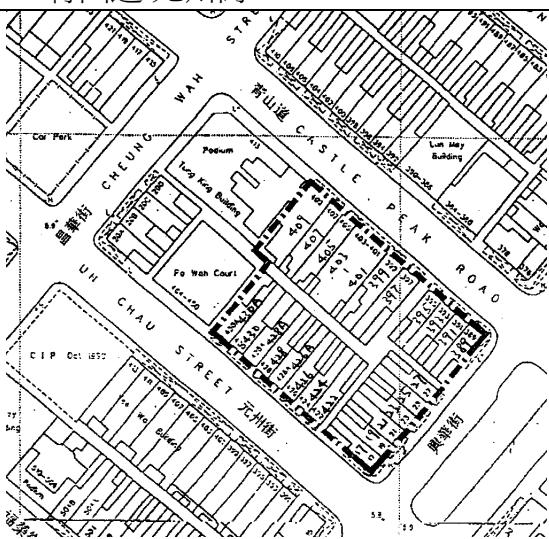
資料來源：根據土地發展公司文件

深水埗優先重建項目地盤分佈

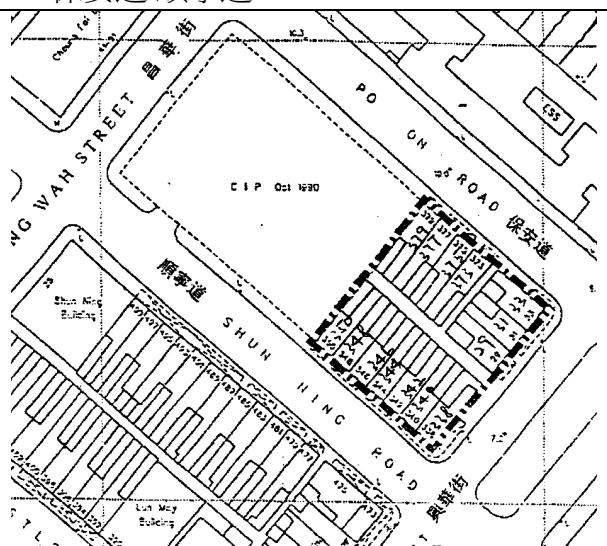
SHAM SHUI PO Priority Redevelopment Projects by Sites



1. 青山道/元州街



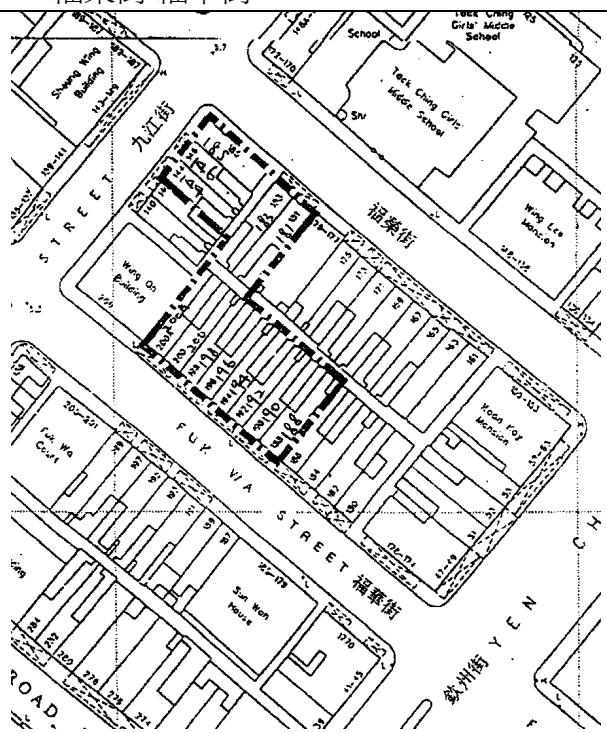
2. 保安道/順寧道



3. 元州街/福榮街



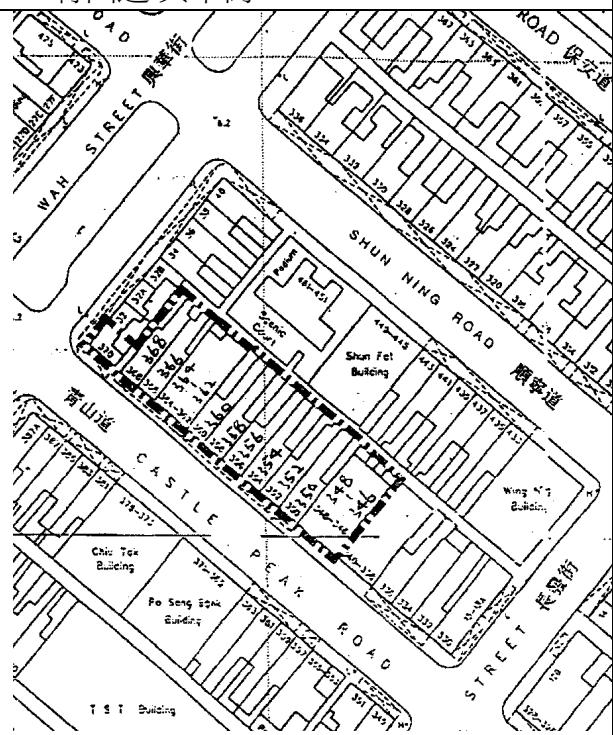
4. 福榮街/福華街



5. 青山道/昌華街/順寧道



6. 青山道/興華街



7. 保安道/懷惠道



附錄二 郵遞問卷及電話調查問卷其他資料

表一受訪者年齡

年歲	郵寄問卷			電話訪問		
	自住業主 (%)	租戶(%)	總計(%)	自住業主 (%)	非自住業主 (%)	總計(%)
40 以下	23	27	25	20	18	20
40-49	25	26	25	27	32	28
50-59	21	17	19	19	32	23
60 以上	31	30	30	34	18	29
總和	49	51	99	70	30	100
樣本數目	83	86	171	64	28	92

表二受訪者職業

職業	郵寄問卷			電話訪問		
	自住業主 (%)	租戶(%)	總計(%)	自住業主 (%)	非自住業主 (%)	總計(%)
全職	26	18	22	37	39	38
兼職	11	9	10	7	7	55
小生意	11	16	14	4	21	29
退休	4	15	9	33	7	16
失業	46	42	44	19	18	6
家庭主婦	2	1	2	0	7	2
其他	0	0	0	0	0	0
總和	49	51	100	66	34	100
樣本數目	83	87	170	54	28	82

附錄三 郵遞問卷及電話調查問卷資料

附錄三(一) 郵遞問卷 (業主、租戶)

香港城市大學深水埗市區重建問題研究

敬啓者：香港城市大學受深水埗區議會市區重建問題工作小組的委托，研究因為市區重建所引發的賠償及安置問題，希望閣下能夠花數分鐘的時間，填寫附上的問卷，提供您寶貴的意見；閣下的意見將有助市區重建問題工作小組爭取改善市區重建的賠償及安置方案。無論問卷是否全部完成，也懇請閣下把問卷放入回郵信封內(已經支付郵費)，寄回城市大學。閣下所提供的資料，將會嚴加保密，並且只作統計用途。

閣下如有任何垂詢，請致電 2788 8154 鄧佩佩小姐或 2788 9366 葉毅明博士聯絡。 謝謝您的合作。

香港城市大學公共及社會行政學系

葉毅明博士謹啓

二〇〇〇年九月三十日

1. 請問閣下所居住的樓宇面積有多少平方呎：
400 以下 400-599 600-799 800-999 1000-1499 1500 以上
2. 請問閣下在現時住址居住了多少年：
1 年以下 1-3 年 4-6 年 7-9 年
10-14 年 15-19 年 20-24 年 25-29 年 30 年以上
3. 請問閣下現時住所樓齡有多少年：
1 年以下 1-3 年 4-6 年 7-9 年
10-14 年 15-19 年 20-24 年 25-29 年 30 年以上
4. 請問閣下現時住所有多少住戶同住：
_____ 伙
5. 請問閣下是：
業主 房東 租客 其他 (請明) _____
6. 請問閣下的租金收入是否閣下主要家庭入息來源：
是 不是 不知道
7. 請問閣下年齡為：
30 歲以下 30-34 歲 35-39 歲 40-44 歲 45-49 歲
50-54 歲 55-59 歲 60-64 歲 65-69 歲 70 歲以上
8. 請問閣下家庭成員共有多少人：
_____ 人
9. 請問閣下職業：
退休 小生意(包括小販) 失業 兼職工作 全職工作
10. 請問閣下是否知道閣下住所已經列入土地發展公司(土發)於早前宣布的市區重建地段計劃名單內：
知道 不知道
11. 請問閣下是否希望閣下住所進行重建：
極希望 希望 不知道 不希望
極不希望

業主請填寫甲部，房東及租客請填寫乙部

甲部：業主填寫

市區重建局初步提出對業主的賠償計算方法分為兩部分：一)以市價購入單位；二)為業主提供自置居所津貼，以下問題乃針對此計算方法而設：

1. 市區重建局建議以「市價」(即現時樓宇可賣出的價錢)賠償業主的單位，閣下覺得是否合理：是 否
2. 請問閣下除了賠償業主的單位的價格外，還希望獲得什麼其他補償 (請 最重要的一項)：出租公屋安置 優先購買居屋 自置居所津貼 其他補償 (請註明) _____
3. 市區重建局的自置居所津貼，閣下認為應該以同區多少樓齡的樓宇售價作為標準 (請 一項)：全新 1-3年 4-6年 7-9年 10-14年 15-19年
4. 市區重建局建議非自住的出租物業，自置居所津貼只有自住物業的五成，請問閣下認為較理想的賠償成數應該是(請 一項)：五成以下 五成 六成 七成 八成 九成 全數 其他 (請註明)
5. 請問閣下認為於同一地段內擁有兩個單位或以上的業主不能享有自置居所津貼的規定是否合理？是 否
6. 除購回現單位加現金自置居所津貼的方案外，另有建議市區重建局以「樓換樓，尺換尺」的形式於同區(深水埗)建優質單位賠償予業主，閣下是否同意這個新建議？
十分同意 同意 無意見 不同意 十分不同意
7. 對於有困難業主，閣下認為應該(請 一項)：
免息貸款 提高賠償 其他 (請註明) _____
8. 請問閣下的物業屬於： 普通樓契 (即一單位一份樓契)
分契 (即一單位分割為數份樓契) 其他(請註明) _____
9. 其他意見：

乙部：房東 / 租客填寫

10. 請問閣下傾向選擇那一項補償 / 安置辦法 (請 最重要的一項)：
i. 出租公屋安置 優先購買居屋 現金津貼 其他補償 (請註明)
11. 如果選擇安置，閣下會選擇什麼地區？
深水埗 黃大仙 將軍澳 新界北(如上水) 新界西北 (如元朗，天水圍) 香港島 其他 (請註明) _____
12. 住戶如果希望獲得出租公屋安置，家庭半數人口需要居港七年，閣下覺得這個資格應否放寬：極應該 應該 無意見 不應該 極不應該
13. 住戶如果希望獲得出租公屋安置，必須先通過入息審查的規定是否合理？
極合理 合理 無意見 不合理 極不合理
14. 其他意見：

謝謝閣下的意見。無論問卷是否全都完成，請閣下把問卷放入回郵信封內(已經支付郵費)，寄回城市大學。

我們很希望閣下能夠願意為研究工作提供進一步的資料，請寫下您的聯絡方法，以方便我們跟進：姓名_____ 電話_____

附錄三(二) 電話訪問(自住業主)

香港城市大學公共及社會行政學系深水埗市區重建問題研究

<自住業主>

注意

- 每一個編號代表一個業權，同一業權需要用同一張問卷
- 由於姓名太多相同，標貼上的未必是業權登記人的電話號碼
- 最好能夠訪問業權人，如果業權人不在，可以訪問任何物業權人的成年家人
- 如有查詢，可以致電 2788 9366 葉毅明博士聯絡

業權人 A	業權人 B

請用 # A, B代表業權人A 或 B; 1,2,3代表電話 例如 # B2 代表業權人B第二電話

#	訪問員	日期	時間	訪問結束				繼續聯絡		
				成功	資料錯誤	拒絕受訪	電話不正確	受訪人不在	電話不通 / 沒人接聽	沒有適當人選
A1										

『你好。我係香港城市大學嘅訪問員，我幫深水埗區議會做一個市區重建問題研究，想訪問<業權人姓名 (refer to label)>，請問他在嗎？』

甲部

1. <業權人在> 跳乙部

甲、<業權人不在> 我想阻你幾分鐘做個簡短訪問，有關重建賠償的問題，被訪者之反應

好呀 跳乙部

唔想接受訪問

● 家庭裡有沒有其他人可以接受訪問

● 有 重覆 <A> 問題

● 沒有 請問什麼時候可以找到<業權人姓名>跳<2>部

● 唔知道 / 唔想講 (紀錄結果，須重試)

2. <業權人不在> 請問什麼時候可以找到他

- 1. 記錄日期 _____ 時間 _____ (紀錄結果，須重試)
- 2. 記錄日期 _____ 時間 _____ (紀錄結果，須重試)
第三次重試 (詢問方格內問題)『唔該。』(訪問結束)

如有查詢，可以致電 2788 9366 葉毅明博士聯絡

<自住業主>

乙部 業權人在 或者有人願意接受訪問 (電話訪問開始)

你好。我係香港城市大學嘅訪問員。我幫深水埗區議會做一個市區重建問題研究，想阻你幾分鐘做訪問個簡短訪問，詢問有關重建賠償的問題。

首先多謝你，你嘅資料係會絕對保密嘅。

12. 請問閣下是否知道閣下住所已經列入土發公司於早前宣布的市區重建地段計劃

名單內：知道 不知道

13. 請問閣下是否希望閣下住所進行重建：

極希望 希望 不知道 不希望 極不希望

14. 請問閣下所居住的樓宇面積有多少平方呎：

400 以下 400-599 600-799 800-999 1000-1499 1500 以上

15. 請問閣下在現時住址居住了多少年：1 以下 1-3 4-6 7-9

10-14 15-19 20-24 25-29 30 以上

16. 請問閣下現時住所樓齡有多少年：0-24 25-29 30-35 36 以上

17. 請問閣下現時住所有多少住戶同住： 伙

18. 請問閣下的租金收入是否閣下主要家庭入息來源：是 不是 不知道

(如果並非業權人接受訪問，詢問方格內問題)

19. 請問業權人年齡為：30 以下 30-34 35-39 40-44 45-49

50-54 55-59 60-64 65-69 70 以上

20. 請問業權人是全職或兼職工作或者做小生意，退休或者在找尋工作

全職 兼職 小生意(包括小販) 退休 失業 家庭主婦
其他

21. 請問閣下年齡為：30 以下 30-34 35-39 40-44 45-49 歲

50-54 55-59 60-64 65-69 70 以上

22. 請問閣下家庭成員共有多少人： 人

23. 請問閣下是否全職或者兼職工作或者做小生意 全職 兼職 小生意
(包括小販) 退休 失業 家庭主婦 其他
24. 市區重建局建議以「市價」(即現時樓宇可賣出的價錢)賠償業主的單位，閣下覺得是否合理：合理 不合理
25. 深水埗區議會提出的「樓換樓，尺換尺」賠償方法，閣下認為是否比現時所提出的方法更為可行？ 是 否
26. 請問閣下除了賠償業主的單位外，還希望獲得什麼其他補償 (最重要的一項)：
出租公屋安置 優先購買居屋 自置居所津貼 其他補償
27. 市區重建局的自置居所津貼，閣下認為應該以同區多少樓齡的樓宇售價作為標準：全新 1-3 年 4-6 年 7-9 年 10-14 年
28. 如果因為重建需要搬遷，閣下會選擇什麼地區？
深水埗 黃大仙 將軍澳 新界 香港島 其他 (請註明)

『多謝你接受我嘅訪問!』

----完----

附錄三(三) 電話訪問(非自住業主)

香港城市大學公共及社會行政學系深水埗市區重建問題研究

編號

<非自住業主>

注意

- 每一個編號代表一個業權，同一業權需要用同一張問卷
- 由於姓名太多相同，標貼上的未必是業權登記人的電話號碼
- 最好能夠訪問業權人，如果業權人不在，可以訪問任何物業權人的成年家人
- 如有查詢，可以致電 2788 9366 葉毅明博士聯絡

業權人 A	業權人 B

請用 # A, B代表業權人A 或 B; 1,2,3代表電話 例如 # B2 代表業權人B第二電話

#	訪問員	日期	時間	訪問結束				繼續聯絡		
				成功	資料錯誤	拒絕受訪	電話不正確	受訪人不在	電話不通 / 没人接聽	沒有適當人選
A1										

『你好。我係香港城市大學嘅訪問員，我幫深水埗區議會做一個市區重建問題研究，想訪問<請讀出標貼業權人姓名>，請問他在嗎？』

甲部<非自住業主>

- <業業權人在> 跳乙部
- <業權人不在> 請問什麼時候可以找到<請讀出標貼業權人姓名>

業權人 A

記錄日期 _____ 時間 _____ (須重試)

記錄日期 _____ 時間 _____ (須重試)

業權人 B

記錄日期 _____ 時間 _____ (須重試)

記錄日期 _____ 時間 _____ (須重試)

- 唔知道 / 唔想講 (沒有適當人選，須重試)

第三次重試 (詢問方格內問題)

請問 <請讀 [如果不是]	我想阻你幾分鐘做個簡短訪問，有關重建賠償的問題	業權
[如果是] →		
[被訪者之反應]		
◆ 好呀 _____		跳乙部
◆ [唔想接受訪問]		▲
◆ 家庭裡有沒有其他人可以接受訪問		
● 有 _____		
● 沒有	『唔該。』 (訪問結束)	

乙部 業權人在 或者有人願意接受訪問 (電話訪問開始)

你好。我係香港城市大學嘅訪問員。我幫深水埗區議會做一個市區重建問題研究，想阻你幾分鐘做訪問個簡短訪問，詢問有關重建賠償的問題。首先多謝你，你嘅資料係會絕對保密嘅。

(如果並非業權人接受訪問，詢問方格內問題)

29. 請問閣下是業權人的什麼人：關係 _____
30. 請問業權人年齡為：
1□30 以下 2□30-34 3□35-39 4□40-44 5□45-49
6□50-54 7□55-59 8□60-64 9□65-69 10□70 以上
31. 請問業權人是全職或兼職工作或者做小生意，退休或者在找尋工作
1□全職 2□兼職 3□小生意(包括小販) 4□退休 5□失業 6□家庭主婦 7□其他
32. 請問閣下是否知道閣下深水埗的物業已經列入土發公司於早前宣布的市區重建地段計劃名單內：
1□知道 2□不知道
33. 請問閣下是否希望深水埗物業進行重建：
1□極希望 2□希望 3□不知道 4□不希望 5□極不希望
34. 請問閣下深水埗物業的樓宇面積有多少平方呎：
1□400 以下 2□400-599 3□600-799 4□800-999 5□1000-1499 6□1500 以上
35. 請問閣下深水埗物業樓齡有多少年：
1□0-24 2□25-29 3□30-35 4□36 以上
36. 請問閣下深水埗物業有多少住戶同住：_____ 伙
37. 請問閣下的租金收入是否閣下主要家庭入息來源：
1□是 2□不是 3□不知道
38. 請問閣下年齡為：
1□30 以下 2□30-34 3□35-39 4□40-44 5□45-49 6□50-54 7□55-59 8□60-64 9□65-69 10□70 以上
39. 請問閣下請問業權人是全職或兼職工作或者做小生意，退休或者在找尋工作
1□全職 2□兼職 3□小生意(包括小販) 4□退休 5□失業 6□家庭主婦 7□其他

40. 政府建議非自住的出租物業，自置居所津貼只有自住物業的五成，請問閣下認為較理想的賠償成數應該是：
- 1□五成以下 2□五成 3□六成 4□七成 5□八成 6□九成 7□全數
41. 如果閣下深水埗物業因重建得到理想的賠償，閣下或家人會不會打算再購物業收租 1□不會 2□會 → 會選擇什麼地區？
42. (會選擇) 1□深水埗 2□黃大仙 3□將軍澳 4□新界 5□港島 6□其他 (請註明)
43. 我們想邀請閣下參加小型座談會，邀請非自主業主給我們多一點意見，請問閣下有沒有興趣參加 □有 □沒有

『多謝你接受我嘅訪問!』 ----完----

附錄三(四) 郵遞問卷 (商戶)

香港城市大學深水埗市區重建問題研究

商戶意見調查

敬啓者：

香港城市大學受深水埗區議會市區重建問題工作小組的委托，研究因為市區重建所引發的賠償及安置問題，希望閣下能夠花數分鐘的時間，填寫附上的問卷，提供您寶貴的意見；閣下的意見將有助市區重建問題工作小組爭取改善市區重建的賠償及安置方案。無論問卷是否全部完成，也懇請閣下把問卷放入回郵信封內(已經支付郵費)，寄回城市大學。閣下所提供的資料，將會嚴加保密，並且只作統計用途。

閣下如有任何垂詢，請致電 2788 9366 葉毅明博士聯絡。

謝謝您的合作。

香港城市大學公共及社會行政學系

葉毅明博士謹啓

二〇〇〇年十二月三十日

(請 一項)

1. 請問閣下經營麼行業 _____
2. 請問閣下在現時商鋪經營了多少年：1 年以下 1-3 年 4-6 年
7-9 年 10-14 年 15-19 年 20-24 年 25-29 年 30 年以上
3. 請問閣下現時商鋪樓齡有多少年：1 年以下 1-3 年 4-6 年 7-9 年
10-14 年 15-19 年 20-24 年 25-29 年 30 年以上
4. 請問閣下現時多少員工：_____人
5. 請問閣下商鋪是購買或是租用：業主自用 租客 其他(請註明)_____
6. 請問閣下經營商鋪是否主要家庭入息來源：是 不是 不知道
7. 請問閣下年齡為：30 歲以下 30-34 歲 35-39 歲 40-44 歲
45-49 歲 50-54 歲 55-59 歲 60-64 歲 65-69 歲 70 歲以上

我們很希望閣下能夠願意為研究工作提供進一步的資料，請寫下您的聯絡方法，以方便我們

跟進：姓名_____ 電話_____

注意：請轉後頁填寫問卷其餘部分

8. 請問閣下或家人是否把商鋪作為唯一居所：

不是 是(共幾多人居住 ____人)

9. 請問閣下有否員工把商鋪作為唯一居所：有 否 (共幾多人居住 ____人)

10. 請問閣下是否知道閣下商鋪已經列入土地發展公司(土發)於早前宣布的市
區重建地段計劃名單內：知道 不知道

11. 請問閣下是否希望閣下商鋪進行重建：

極希望 希望 不知道 不希望 極不希望

12. 如果閣下商鋪真的進行重建的話，請問閣下會否搬遷往其他地方繼續經營
會 否 不知道

13. 如果閣下商鋪真的進行重建的話，會否為閣下帶來生活上的困難 (例如收入
減少) 會 不會 不知道

14. 政府建議對商鋪租客，並不採取私人發展商慣常做法 (即六個月通知期解除
租約而不作額外補償)，賠償以應課差餉租值為標準計算 (即租值愈高賠償愈
多)，閣下覺得是否合理：

合理 合理 無意見 不合理 極不合理

如果不合理有甚麼建議 _____

15. 閣下估計所得到的賠償，能否完全補償閣下重建帶來的損失

十分能夠 能夠 無意見 不能夠 十分不能夠

16. 政府建議出租 (不交吉) 物業，業主所能夠得到的賠信償賠償津貼只有自用
物業業主的五成，請問閣下認為較理想的賠償成數應該是(請 ✓ 一項)：
五成以下 五成 六成 七成 八成 九成 全數
其他 (請註明) _____

17. 對於有困難的商戶，閣下認為應該提供甚麼額外援助：

免息貸款 提高賠償 其他 (請註明) _____

18. 閣下對重建的其他意見：

謝謝閣下的意見。無論問卷是否全都完成，請閣下把問卷放入回郵信封內(已經
支付郵費)，寄回城市大學。

附錄四 深水埗區樓價分析數學模型

特徵價格理論就是假設住宅的價值與該住宅的特徵有關，例如向南的比向北的昂貴，低層亦比高層便宜，樓宇愈舊價錢也愈低等。特徵價格是該特徵的隱含價值，不容易被觀察出來，特徵價格理論則假設某一商品的總價值，是由包括有關特徵作為自變項的特徵函數決定，特徵函數可以是線性或非線性，而對數、半對數則為研究住宅價格的常用的非線性函數形式。利用統計學上的迴歸分析，便能夠推算出自變項（特徵）的參數，並得出特徵與住宅總體價格的關係。

謝賢程以對數的非線性特徵函數，研究香港青衣島區的樓價與該住宅相關特徵的關係 (Tse, 2000)，本研究亦以相同的非線性函數特徵函數（對數）分析深水埗區樓價與樓齡的關係。研究搜集了深水埗區 1998 至 2000 年的住宅樓宇交易，並從中選取樓齡、實用面積及層數作為相關特徵，且由於這三年樓價仍不斷下降，因此有必要加入虛擬變數 (Dummy Variable) 以平衡不同樓價周期的影響。

本研究所採用的特徵函數、特徵變項的定義及特徵函數的參數列述如下：

$$\text{Log(PRICE)} = \beta_0 + \beta_1 \text{Log(GRSAREA)} + \beta_2 (\text{Log(AGE)})^2 + \beta_3 (\text{BUY2000}) + \beta_4 (\text{BUY1998}) + \mu$$

	B	SE B	Beta	T
LOGAGE2 (樓齡對數之平方)	-0.040**	0.067	-0.258	-5.891
LOGAREA (建築面積對數)	1.146**	0.080	0.616	14.410
FLOOR (樓層)	0.005**	0.002	0.097	2.617
BUY2000 (2000 年購入)	-0.149**	0.036	-0.165	-4.148
BUY1998 (1998 年購入)	0.196**	0.041	0.187	4.757
(Constant) 截距項	7.278**	0.502		14.490
Adjusted R ² = 0.693				

* <0.05 ** <0.01

參考資料

張金鶴 (1996) 台灣地區住宅價格指數的研究，台灣政治大學地政系。

Rosen, S. (1974) Hedonic Prices and Implicit Market: Product Differentiation in Pure Competition, Journal of Political Economy, 82, pp34-55

Tse, R. (2000) Measuring Residential Property Values in Hong Kong, Property Management, 18 (5) pp366-374.

深水埗市區重建計劃賠償及安置評估研究

委託單位：深水埗區議會

研究員：葉毅明

研究助理：鄧佩佩

訪問員

雷可恩 高沛敏 鄭智揚 葉仲康 陳耶白 張天維
蘇詠欣 賴瑞呈 文蔚翔 劉子健 劉仲威

2001 年 2 月