

灣仔區議會 「更新灣仔」立場書

前言：

三年多前，在市區重建局成立之際，政府就市區重建作出不少情理兼備的良好承諾¹。可是，市建局並沒有以當年的承諾為工作指引，反而在原則性問題上本末倒置，在執行守則上也制訂了諸多不合理的關卡。承諾仍未能兌現，「市區重建」已成了為政府招集民怨的源頭。

灣仔區議會以市建局現正進行收購的 H15 利東街（俗稱喜帖街）／麥加力歌街項目的重建經驗為例，回顧過去大半年的工作，並結合香港大學的居民意見調查報告²，以及一個名為「灣仔的更新」的街頭研討會³，發表這份立場書，針對政府即將檢討的市區重建策略，誠意提出四個市區更新的大原則，反思在 H15 項目呈現的問題，以及建議區議會應擔當的角色。

我們期望能得到政府及市建局的正面回應。

灣仔區議會

2004 年 10 月

¹規劃地政局局長於 2000 年 6 月 26 日在立法會《市區重建局條例草案》恢復二讀辯論時承諾在市區重建策略中述明將會採取以人為本的工作方針，包括：1. 進行市區重建的政策目標是改善舊區居民的生活質素；2. 向受影響土地擁有人支付的補償額必須公平合理；3. 受影響租戶必須獲得妥善安置；4. 重新規劃及進行重建須對整個有關地區有裨益，當中應包括保存文物古蹟及促進任何可在區內拓展的商業活動。

²灣仔區議會在 2004 年 5 月，委託了香港大學為 H15 重建區居民的生活及對重建的意見進行量化及質化調查。

³「灣仔的更新」由灣仔區議會市區重建專責小組及聖雅各福群會社區營造中心合辦，於 2004 年 7 月 10 日在利東街頭舉行。

「更新灣仔」立場書：行政撮要

第一章：四大原則

灣仔區議會認同四個「更新」的原則：

- 1. 更新不等於重建：**支持可持續發展委員會的方向，認同改善舊區環境的最佳方法，並非透過拆卸重建，而是透過社區的更新。社區更新，可以新舊並存。現時先讓居民全面撤出，把有生命力的社區摧毀的重建手法，是本末倒置。
- 2. 以人為本、多元選擇：**「以人為本」是尊重和確認人的多元性。一刀切的賠償方案並非最彈性；市區更新，必須深入了解受影響業主的需要，讓他們有多元選擇，才是「以人為本」。
- 3. 尊重社區與文化身分：**「社區」是個體之間的連合。市區的更新並不是在白紙上進行的工程，需要承認、尊重和保護社區作為一個「有機體」。
- 4. 社區參與：**讓受更新影響的市民參與，共同協商發展的方向、條件與程序。市民應被賦予更多的空間去參與社區更新的過程，鼓勵公民社會的成長。

第二章：H15 項目開展過程中呈現問題之反思及建議

以更新的四大原則作基礎，以 H15（利東街／麥加力歌街）重建項目實況為例，反思市建局在進行 H15 重建過程中呈現的問題，並結合香港大學的調查報告（簡稱「港大報告」），以及「灣仔的更新」研討會引出的重點，灣仔區議會提出八個主要的反思和建議：

1) 市區更新應有怎樣的過程？

是否應該先討論宏觀的更新藍圖，取得持份者 (Stakeholders)（居民、議會、非政府組織、專業人士）的共識，決定每個項目的優先次序，然後才制訂收購重建的時間表？

建議：在進行收購過程前，請市建局先發表對更新的期望和憧憬，諮詢社區，與居民對話。請市建局為每個項目作出社會影響評估，與持份者溝通，減少分歧，務求找出多贏的方案。

2) 受影響的居民應否獲得多元的選擇？

政府曾確認，市建局將提供單位予選擇「樓換樓」方案的住戶，並重申「樓換樓」賠償計劃已獲得市建局原則上接納。為何上述承諾今天兌現不了？

建議：請市建局重新考慮居民提出的「原區樓換樓、舖換舖」，或補七年差價購買市建局灣仔項目的新建樓宇方案。

3) 「法定賠償金」應如何估價？

選擇測量師和估價過程透明度不足，舊區物業成交容易被操控，收購用實用而非建築面積，以及選擇公布賠償價的時間表等，很有機會導致估價不公，產生遠低於市價的後果。

建議：請市建局檢討估價機制，提高透明度，設立獨立於市建局的仲裁機制。

4) 「自置居所特惠津貼」(HPA)的發放

若市區更新是貼近市場運作，賠償方案是否不應有「特惠津貼」？業主是否不應被分等級，不能因業主把單位丟空，就「懲罰」他，向他發放較低的賠償額？

建議：收購合法私有產權的行為，需要的是釐定一個公平合理的收購方案，而不是引入「福利」、「特惠」等概念。請市建局徹底檢討發放「自置居所特惠津貼」的原則、思維及手法。

5) 租戶如何得到適當的安置和賠償？

建議：為受影響、在凍結日已存在的租戶制訂機制，彈性處理個案，如租客在非自願情況下離開，也可獲應得的賠償，確保租戶及其他弱勢社群得到適當的處理。

6) 如何尊重社區作為一個「有機體」？

建議：請市建局走進社區，了解其歷史文化和各種商業經濟活動，認真處理不同社區與行業的特殊需要，提出具體的保存方案，例如喜帖街這一成行成市的商業活動，必須集中生存，考慮集體搬遷及安置。

7) 如何鼓勵參與，與市民協商社區更新的方向？

建議：重建更新不能犧牲任何社群的合法權益。請市建局爭取居民對重建的支持，了解受影響居民的訴求，讓居民參與重建的決策過程，締造和諧的社區。

8) 怎樣的諮詢才最有效，讓區議會能夠持續參與？

如市區更新政策有所改動，應在哪個階段諮詢區議會？灣仔面臨大型的更新，灣仔區議會能擔當怎樣的角兒？

建議：請市建局及政府聆聽及尊重灣仔區議會的意見，讓區議會成為更新的夥伴，一起見證灣仔的發展，成為政府和社區之間的橋樑。

第三章：總結

灣仔區議會：

- 願意成為討論「更新灣仔」的理性平台，推動市區更新政策的研究；
- 請市建局放下身段，拉近與區議會和社區之間的距離，以包容的胸襟接納市民的意見，以達至多贏局面；
- 將推動社區充權和自強(empowerment)，支持公民社會的建立，策動深化的諮詢過程，鼓勵市民參與，培育具責任感、懂得為自己的幸福負責的公民。

第一章

市區更新的四個原則

市區更新並不等於把舊有的全部拆卸重建；即使拆卸，亦不等於只著眼於金錢賠償和要求業主遷離社區，而沒有其他選擇。市區更新必須在制度上尊重社區，讓受影響的市民參與更新的討論與決定。因此，灣仔區議會認同下述四個大原則。

1.1 更新不等於重建

可持續發展委員會現正邀請市民討論可持續發展的長遠策略，如何在平衡經濟發展及保育環境之間作出最佳的知情選擇。其中，如何改善整體都市生活環境，減低公共衛生風險，促進社會改善，是三個討論重點之一。

我們支持可持續發展委員會的方向。我們認同改善舊區環境的最佳方法，並非透過拆卸重建，而是需要透過市區更新。

市區更新，可以新舊並存，不一定等於全面拆卸，一幢不留。保存舊建築物的意義，是為每個年代留下記錄，而非只著眼於最古老的樓房。文物和集體回憶的保存不只包括點（建築物），還應包括線（街道）和面（建築群與街道格局）。

可是，現時的重建次序，是先讓居民全面撤出，把有生命力的社區摧毀，才開始「再規劃」的過程。這做法，是本末倒置。每個社區都有特色，都有一些經過多年有機自然發展的行業。在更新過程中，甚麼可以拆卸、甚麼需要保留，讓該區的本土經濟可以持續發展，都應在事前作出仔細的分析研究、諮詢和規劃。

1.2 以人爲本、多元選擇

市區重建策略強調尊重居民；可是，市建局的收購模式，現時只有一個，就是對受影響居民賠錢，買下業權要他們遷出。這模式在 H15 項目中暴露了嚴重的問題，亦不符市建局「以人爲本」的口號。(見第二章)

社區住的是人，不只是磚和瓦。任何人如在不自願的情況下，被強制搬離居住多年的家，總會有一段頗長的適應期，而老人家受的影響和衝擊最大。據九七年一項調查指出，老人被迫搬離原有居住地到新地方居住，入住後一年的死亡率較正常的高出六成⁴！

以人爲本，就應該有「多元選擇」，提供不同的方案，切合不同人的需要，而非一刀切的「賠錢就是最彈性」。以「錢」作爲一個「家」唯一的價值，是現行市區重建方向的最大盲點。

1.3 尊重社區與文化身分

市區的更新並不是在一張白紙上進行的工程，因此，承認、尊重和保護社區作爲一個「有機體」而非只是一些可以賣錢的磚和瓦，是重要的原則。

「社區」是個體之間的連合，當中包括民間經過多年聚合／磨合而成的社區網絡、成行成市的商業活動，以至個人對社會與國家產生認同的文化身分。誠然，世事沒可能永恆不變，但欠缺小心規劃和配套的重建，對一個社區將造成無法彌補的傷害。美國三藩市的 Fillmore 區，原本是一個以音樂和爵士樂會所馳名的多種族多元文化社區，被全面夷平和重建後，面目全非，了無生氣，有趣的人走了，再找不著當年的特色。這個市區更新的失敗故事和傷痕，被公眾廣播電視 (PBS) 拍成紀錄片，成爲學校教材，值得我們觀看和反思。⁵

⁴ 郭恩慈、邵健偉，〈生活的隱藏節奏：香港「老人村」重建計劃與生活經驗的個案研究〉。郭恩慈編，《香港空間製造》(香港：Crabs，1998年)，頁104。

⁵ 參閱 www.pbs.org/kqed/fillmore/program/index.html

1.4 社區參與

時代已經改變，世界各國政府也認識到只有**社區居民有參與的社區更新**才能為社會帶來長遠的**整體利益**，市建局單方面為人民謀幸福的思維也需要改變。

多個國家和地區已有先例可援，受更新影響的市民有權參與發展自己的產業，也可與政府／發展商共同協商發展的方向、條件與程序，而成果是享譽國際的。日本東京代官山和六本木，都是值得研究的例子。

回歸七年，市民要求參與管治的聲音日益高漲。在灣仔區議會主辦的「灣仔的更新」研討會中，市民要求參與跟他們幸福攸關的事務的訴求同樣清晰而響亮。

1.5 小結：

我們期望，政府及市區重建局能夠支持公民社會的成長壯大，賦予市民更多的空間去參與社區更新的過程。這「過程」並不限於被動的知會和諮詢，也應包括積極的溝通、協商、聆聽、**互動**，以包容的胸襟接納市民的意見，與居民共同作決定，以達至多贏的局面。

第二章

H15 項目開展過程中呈現問題之反思及建議

在這一章，我們以上一章所提出的四個市區更新的大原則作為基礎，以 H15 重建項目實況為例，從原則、方向、至前線的執行層面，反思市建局在進行 H15 重建過程中呈現的問題，並結合香港大學的調查報告（簡稱「港大報告」），以及「灣仔的更新」研討會引出的重點，提出建議。

2.1 更新不等於重建

硬件上，H15 項目的建築物並非殘舊到非拆不可的地步，相反，利東街的中段，是一個完整的五十年代建築群，這些六層高的第一代洋樓，見證著當時灣仔的格局和灣仔人的生活模式。在把這一段活歷史拆掉，任令將來的發展如何，也是一個無可補償的損失。

軟件上，人是建築物的靈魂。拆卸重建對一個社區裡的人必然會造成嚴重影響。港大報告指出，根據房屋及規劃地政局在 2001 年公布的《市區重建策略》，市建局應全面評估建議項目所引起的社會影響，以及受影響居民的社區連繫和安置需要，包括幫助居民獲得合理的安置及補償，了解居民的住屋意願、工作地點、社區網絡等；足見市區更新關係重大，不能兒戲對待。

可是，由於 H15 是土發公司遺留下來的項目，市建局在進行收購前，並沒有進行社會影響評估，前線人員也很急，「快刀斬亂麻」的展開收購，打算讓利東街被夷為平地後，才開始 H15 的「再規劃」。市建局這種急不及待的做法，實在令我們質疑其背後的動機，究竟是為了急市民所急，還是為了把舊區急急賣掉套取金錢！

反思 1：

市區更新應有怎樣的過程？是先討論宏觀的更新藍圖，取得持份者 (STAKEHOLDERS) 的共識，決定甚麼該保留，甚麼該重建，才制訂收購重建的時間表？抑或是先強行把居民撤走，製造民怨，整個社區軟硬件被摧毀，但又未有一個周詳的發展藍圖？

政府要求市建局「優先處理」土發公司遺留下來的項目，是否等同每個項目都必須做？市建局能否說「不」，或運用其酌情權決定緩急先後？就算「優先處理」，是否等於諮詢、社會影響評估等都可以從簡或被擱置，速戰速決？既然該區樓宇沒有拆卸的迫切性，為何要這樣急？

建議：

若我們認同「更新不等於全面拆卸」，保留利東街現存的五十年代建築群，將之翻新，讓原居民和商戶日後可以有機會重新遷回居住／工作，是一個可行的方向。在展開每個項目之前，請市建局先發表對更新該區的期望和憧憬，諮詢社區，與居民對話，才進行收購過程。請市建局為每個項目作出社會影響評估，與持份者（居民、議會、非政府組織、專業人士）多溝通，減少分歧，務求找出多贏的方案。

2.2 以人為本、多元選擇

以人為本，是市建局的口號。若要真正實踐「以人為本」，就得為受影響的人提供多元的選擇。然而，目前的「一刀切」收購模式，並不够彈性，滿足不了居民的多元需要，也犧牲了居民的自由選擇居所的權利。提出的賠償方案，也在重建區內引起對立情緒，製造分化，更給予無良業主欺壓租客的空間。

港大報告發現，H15 項目受影響的業主和租客，大部分是在區內或附近地方工作或上學，他們長期在區內居住，是「老街坊」，他們的生活和社區連繫，將會受到

極大的影響，而超過三成住宅自住業主是六十歲或以上的長者，適應能力比較低。重建的安排似乎沒有為這些「老香港、老街坊」著想，忽略了對年老長者的關心和照顧。假如第一章所述的九七年調查資料無誤，這些灣仔老街坊的境況實在令人憂慮。

2.2.1 「一刀切」模式犧牲居民的利益

房屋及規劃地政局的《市區重建策略》表示：「市區重建的目的，是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。」

在 H15 項目中，有部份受影響居民希望能重回該區居住，寧選擇金錢以外的交換方案。居民要求留下，其實是很卑微的願望，因為，香港人的遷徙自由，是社會的核心價值。可是，市建局卻未能滿足居民要求住在原區的意願，繼續沿用單一的收購模式。

在 H15 項目的收購展開後，碰著樓市回升，賠償金在大部份情況下不足夠居民在同區購買一個優於現在居住環境的單位，於是，「改善生活質素」，就調刺地成為老街坊要被迫犧牲小我，讓出自己熟悉的社區，到別區重新開始生活的困擾。《策略》中提及的「沒有人會被犧牲」，在實踐中卻無法達到。

港大報告顯示⁶，有一半被訪者認同發放賠償，只認為賠得不夠，但仍有 44% 的人希望有錢以外的賠償方式，當中超過五成人願意補付差價，換取原區重建後的新單位。

⁶ 由於未能接觸不在重建區居住或已搬走了的業主，香港大學報告只能涵蓋 44% 的重建戶。此外，住宅自住業主、住宅租客，商戶自用業主，以及商戶租客四個類別對賠償金額、重建方案皆有不同意見，此處只是引用一些概括的數字。

反思 2：

政府在 2001 年曾向深水埗區議會表明，在重建過程中受影響的居民，應獲得合理的安置及補償，包括：(1) 樓換樓；(2) 原區安置（區議會為界）；以及 (3) 不願意接受安置者，應有合理的金錢補償。報告亦指出，政府在 2001 年回應立法會議員的建議時答應，將有關決定向市建局提出⁷；而政府代表在區議會曾說，市區重建局將會提供不少於 1.2 倍的單位予選擇「樓換樓」賠償方案的住戶，並在區議會上重申「樓換樓」計劃已經獲得市建局原則上接納⁸。

上述承諾為何兌現不了？業主為何不能有多於一項的選擇？行政上又是否真的那樣困難，連嘗試也沒可能？

建議：

市區更新，不一定要搬走區內所有人和事，市建局更不能剝奪居民繼續住在原區的意願。請市建局落實《市區重建策略》，給予居民多元的選擇。

灣仔區議會支持居民提出的「原區樓換樓、舖換舖」，或補七年差價購買市建局灣仔項目的新建樓宇，請市建局再考慮。

2.2.2 釐定殼價與津貼黑箱作業

市建局的成立，原意是為了貼近市場運作；然而，落實的情況卻是市建局以「收回土地條例」為後盾，用「一口價」的方式迫業主非把物業賣給政府不可。在以尊重私有產權為基石的市場經濟，實在匪夷所思。

⁷ 政府規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日及 3 月 16 日致立法會規劃地政及工程事務委員會信件，和立法會規劃地政及工程事務委員會在 2002 年 1 月 22 日會議的文件「政府當局就市區重建作出的承諾」。

⁸ 深水埗區議會房屋事務委員會(2001 年 9 月 20 日)十一次會議

估價方面，市建局會委託兩間及七間測量師行，分別進行法定補償金(樓殼)的估價，及以區內物業成交個案訂定以七年樓齡為基礎的重置單位呎價（即自置居所津貼賠償的基準）。表面上，計算方法是合理和公平，但不可思議的地方有兩點。其一，賠償是以樓殼價為主體；其二，收購是以單位的實用而非建築面積進行。

灣仔舊樓的實用面積低於其他區域，因此，市建局在 H15 項目實際是以七至八折的價錢來收購業主以建築面積和市價買來的物業。我們接觸到的受影響居民都反映，他們無法用市建局的賠償在原區甚至鄰近地區購買相約七年樓齡的單位，反映賠償機制出了嚴重的問題。

反思 3：

以下四點，會否導致估價機制不公，產生遠低於市價的後果？首先、七個測量師的身分、估價的過程和七個結果並不公開，無人能夠監管它是否真的公平；第二、在交投不活躍的舊區，區內物業成交價格容易被操控；第三、收購以實用而非建築面積來進行，對有升降機、大面積公共走廊或天井的樓宇造成不公；第四、選擇公布賠償價的時間並無規定，例如 H15 項目就「剛巧」在勾地的同一天發生，令人質疑市建局是否別有用心。

建議：

檢討估價及賠償機制，並提高測量師身分、估價過程和結果的透明度。設立獨立於市建局的仲裁機制。

2.2.3 自置居所津貼 (HPA) 發放太複雜，導致分化

現時的法定補償金（即樓殼價），是所有樓上業主都可獲得的賠償。除此之外，合資格業主還可獲得一份自置居所的「自置居所津貼」／「特惠津貼」(HPA)。HPA 不是對所有業主都一視同仁。相反，由於 HPA 的發放非常複雜，只給予部份合「資格」業主較多的賠償，反而直接導致分化。

在政府及市建局的詞彙中，「特惠津貼」不是法定賠償。然而，在受影響業主眼中，這才是賠償的主體。HPA 把業主分為三類：「自住」、「出租」、「空置」。不過，這三個詞彙的釋義並沒有經過公開討論。立法會當年通過的，是賠償的計算方法，但真正影響業主，是他被市建局納入的類別，因這是決定他能否得到全數 HPA 的關鍵。

按市建局守則，只有「自住」業主才可獲全數 HPA，爲了審查業主是否符合資格，市建局可以登堂入室，提出許多私人的問題，查核其家庭狀況，騷擾人家的生活，讓業主心裡不好受。

何爲「自住」？業主是否要親身睡在該單位才算自住？業主長年去旅行，不在香港，算不算自住？業主有兩位，只有一位住在該單位，另一位是否不當自住？何爲「空置」？業主已移民或長居珠三角，但個人物品仍在單位內，偶爾回港居住，沒有把單位租出，算空置抑或自住？

上述只是從部份個案窺探到的問題。「自住」和「空置」的釋義既不清晰，市建局就有很大的酌情權作「個別處理」，導致業主與市建局糾纏，互信基礎被破壞。

反思 4：

市建局的成立，是期望「更新」能貼近市場運作。不過，若市區更新由私人發展商牽頭，賠償方案有「特惠」嗎？我們相信，不會爲業主分類，更不會有 HPA 般的「小恩小惠」福利思維。業主就是業主，不可能因業主把單位丟空，就「懲罰」他，向他發出較低的賠償額。

那爲何市建局要把業主分等級，並採用恩恤甚或懲罰的手法？我們理解，嚴苛的 HPA 發放資格，原意是爲了避免濫用公帑，讓「釘王」得逞，但要核查業主的資格，市建局就要先了解業主的私隱，行政費用龐大，又非常擾民。

建議：

收購合法私有產權的行為，不應帶入「福利」、「特惠」等概念。在自由市場，業主有權「不賣」，但在市區重建局條例及土地收回條例下，他們沒權說「不」。因此，請市建局釐定一個公平合理的收購方案，與業主坦誠商討，而不是只向某些業主發放「特惠」。我們也促請政府及市建局徹底檢討發放 HPA 的原則、思維以及手法。

2.2.4 租戶處理

按現時政策，租戶是在市建局與業主洽購成功後才處理的問題，而市建局亦一直以「不是業主」為由，不處理因重建而引起的租務、迫遷等糾紛。在 H15 項目中出現不少個案，是業主趁勢運用不同手段，把由於物業出租而被扣減的補償津貼，以加大租的方式，從租客身上取回「損失」，或迫租客提早遷出，以便向市建局交吉出售物業，獲得較高的收購價。

反思 5：

租戶在任何的重建／更新項目裡，都是較弱勢的社群。在撤銷租務管制後，這情況尤甚，間接製造社區分化。市建局如何確保在凍結日存在的租戶，能夠得到適當的安置和賠償，而不會被業主運用手段，提早離場？

建議：

請市建局為受影響租戶制訂機制，彈性處理個案，如租客在非自願情況下離開，也可獲應得的賠償。再者，不同行業所需亦不同，一視同仁的賠償未必公平。

2.3 尊重社區及文化身分

H15 有一條「喜帖街」，是自五、六十年代起慢慢發展而成的一個具特色的印刷行業，也是全球華人喜帖製作及門市的集中地。然而，市建局只視之為一般的商業活動，認為現金賠償最富彈性，拒絕／不積極協調保留及集體搬遷喜帖街。

問題是，市建局似乎忘記了，城規會在 1999 年同意把 H15 項目列為綜合發展區時，城規會委員曾表示需要重視及保留「喜帖街」。

在 2004 年 4 月 29 日的區議會市區更新專責小組會議上，多位議員均認為市建局應在展開收購前決定是否保留「喜帖街」，尊重社區特色。市建局答，現階段沒排除保留「喜帖街」，但須先進行收購後再研究。可是，若印刷商經已遷出、散失，又如何保留「喜帖街」呢？

「喜帖街」所反映的市區更新主導思想，是急功近利，金錢掛帥。社區網絡被漠視，歸屬感彷彿可以隨意遷徙，不利文化認同，基層居民更被剝奪在「黃金地皮」上生活的權利。

這種唯利是圖的思維，除了暫時讓發展商和政府得著一些金錢上的進帳，對香港的長遠發展、提升港人的素質和歸屬感，起不了任何作用。

反思 6：

在討論「更新」前，是否要先保護和尊重社區作為一個「有機體」，了解其歷史、文化和各種商業經濟活動，掌握居民的特點和面貌，並走進社區，聆聽居民的想法？

建議：

市建局應認真處理不同社區與行業的特殊需要，提出具體的保存方案，例如喜帖街這一成行成市的商業活動，必須集中生存，考慮集體搬遷及安置。

而作為補救措施，請市建局及其轄下社工隊，認真協助有需要的商／住業主，尋找同區新店舖／住所，以助居民，尤其是老人家，保留現存的社區網絡。

2.4 社區參與

2.4.1 市民參與

H15 項目居民組成了關注組，多次向市建局提出「樓換樓」的建議。他們的方案是：a)參與樓換樓計劃的居民，不收取分文賠償；b)待 H16 項目（莊士敦道／船街）落成後，以呎換呎的方法遷入；c)住戶支付新樓至七年的差價。居民此舉，並不是傳統的「向政府請願、爭取」，而是希望能與市建局進行協商，是市民渴求參與決定與自身幸福攸關事宜的好例子。

然而，市建局採取迴避態度，在區議會會議上，市建局回應曾考慮「樓換樓、舖換舖」方案，但認為實施起來相當複雜，短期內難以實行。在議員追問下，官員斬釘截鐵的表明，樓換樓是「不可能、不用想」。

反思 7：

回歸後，市民對香港的歸屬感已不再一樣，要求更大程度的參與變得理所當然。如果市區更新是意味著重塑市民的生活模式，政府應否改變思維，讓市民為自己的集體幸福作出籌算和承擔，開放胸懷，與市民共同協商市區更新的方向？

建議：

請市建局放下身段，與居民站在同一陣線，協商及解決問題。如港大報告所建議，重建不能犧牲任何社群的合法權益，不能讓受影響的居民蒙受極大的不安，影響社區和諧。為避免犧牲任何社群的合法權益，違背「社會整體受惠」的目的，市建局應爭取居民對重建的支持，了解受影響居民的訴求，讓居民能夠參與重建的決策過程，締造和諧的社區。

2.4.2 區議會的參與

H15 項目自公佈至今，輾轉七年，其間，區議會討論與重建有關的「大事表」如下：

1997 年：土發公司公佈 H15 綜合發展項目，曾到臨時灣仔區議會作簡單介紹。

2001 年 9 月：為了加快重建舊區的步伐，政府決定成立市區重建局，余志穩先生代表規劃地政局到灣仔區議會介紹市建局的策略，並強調市建局將比土發公司更具靈活性。現節錄當日的會議記錄如下：

- “（如果市建局決定復修）在市建局復修物業後，無須將物業租予可付出最高租金的人士或機構，市建局可讓舊有租客及商戶搬回居住或營業，租金則重新釐定。”

- “利東街（的發展）未有定案，但局方初步認為可以在復修後，保留原有地舖的特色，仍可讓喜帖店在該處營業。”
- “市建局日後若有新項目或政策改動，一定會諮詢區議會。”

2001年9月至2003年底：灣仔區議會再沒有討論 H15 重建項目。

2004年1月6日：新一屆灣仔區議會開展工作，眼看市建局提出的收購方案欠缺透明度，又不願多作解釋，除成立市區更新專責小組外，區議會更委約香港大學進行 H15 居民的問卷調查，以及走進社區，舉行「灣仔的更新」研討會。

2004年2月：區議會轄下市區更新專責小組會議。議員請市建局進行社會影響評估，並提出下述動議，獲一致通過：

- （一）將居民決定是否接受收購的時限推遲三個月；
- （二）實施樓換樓、舖換舖方案，讓居民有選擇；
- （三）取消「空置」、「非業主自住」、「非唯一居所」等賠償分類。

上述動議未能獲市建局正面回應。伍展明先生代表市建局強調，H15 是前土發公司已公佈的項目，無須進行社會影響評估。

2004年5月：港大報告

原意：透過問卷取得受影響居民的質化資料，了解他們的憂慮，從而向市建局提出意見，讓將來的收購程序更符合居民的需要。

局限：由於市建局的收購程序已進行多時，部分業主已接納收購及遷出，研究隊只能接觸及成功訪問部份受影響的業主。區議會請市建局協助，提供已搬遷業主的聯絡地址，或代為轉交邀請信和問卷等資料，讓研究隊進行訪問。不過，市建局回覆，認為在未得到有關業主的同意前，不能提供協助，代為聯絡轉交文件也不便。

就此，港大報告亦說明了調查的局限性，指出仍住在受重建影響單位的業主和租客的意見，可能與已搬遷的業主和租客的不同，調查結果要小心使用。

2004年7月：「灣仔的更新」研討會（請參考附錄一節錄的部份發言）

在7月10日的黃昏時段，區議會在利東街頭舉辦了兩小時的研討會。議員、專業人士、街坊等都有發言。發言很有見地、沒有煽情的對罵，只有理性、堅定、具內涵的陳詞。兩小時的研討會，讓數百人感受到灣仔的生命力，也讓灣仔感受到數百人對她的期盼。

反思 8：

回顧過去七年，區議會的角色相當被動。至今年初，新一屆區議會以較積極的態度討論重建，可惜未能成為市建局重視的伙伴。在港大報告方面，市建局不願意提供協助。在「灣仔的更新」研討會上，整個政府只有一名來自規劃署的官員旁聽，以及由伍展明先生代表市建局出席。政府及市建局皆沒有誠意，聆聽居民的心聲和意見。

究竟怎樣的諮詢過程才最有效，讓區議會能夠持續參與？市建局現推行的賠償方案，以及對喜帖行業的處理手法，都沒有兌現余志穩先生所提的策略。假若市建局基於某些原因在政策上有所改動，應當在哪個階段諮詢區議會？

在未來數年，灣仔將面臨大型的更新重建，灣仔區議會能夠擔當怎樣的角色？

建議：

「灣仔的更新」研討會對區議會的啟發，是必須聆聽、欣賞和信任民間的聲音，同樣來說，我們請市建局及政府聆聽及尊重灣仔區議會的意見，讓大家一起見證灣仔的更新和發展，成為政府和社區之間的橋樑。

第三章

總結

在這一章，我們先歸納第二章提出的反思和建議，再重申本屆灣仔區議會就「更新灣仔」的工作目標。

3.1 八個反思和建議

在第二章，我們深入反映了現行市區重建政策在 H15 項目的執行過程中呈現的問題，八個主要的反思和建議，請參考本立場書的「行政撮要」。

在多個建議中，與持份者共同制訂灣仔更新的藍圖，進行全面的社會影響評估；向業主提供多元選擇，徹底檢討發放 HPA 的思維；確保租戶得到適當的安置和賠償；尊重社區作為「有機體」；鼓勵社區參與，讓區議會成為政府和社區之間的橋樑，都是建議的重點。

我們深信，若時光能夠倒流，市建局在展開 H15 項目的收購程序前能夠認真的實踐上述八個過程和建議，今天的利東街仍然充滿生命力，民怨會減少，社區的凝聚力和歸屬感會相對加強。

當然，時光不能倒流，不該發生的已發生。H15 項目對灣仔社區造成的，是「更新」抑或是「傷害」和「破壞」，就留待學者進行研究和判斷吧，但作為區議會，我們仍應以任何補救辦法，儘量挽救仍沒有被破壞的部分。H15 項目的收購已進行大半年，過程並不順利，至今仍有不少居民及商戶未能與市建局達成共識。我們深切期待市建局能真正「以人為本」尊重仍未搬遷的居民和商戶的意願，盡量為他們提供彈性、公平的方案。

展望將來，灣仔區將進行多項大型的更新項目，區議會誠意希望，市建局和政府就執行 H15 項目的不足之處，能夠汲取教訓，讓未來的更新項目，能按上述反思及建議進行。

3.2 本屆區議會就市區更新的工作目標

我們願意把視野拉闊，與社區同步，擔當下述的積極角色。

3.2.1 成爲討論「更新灣仔」的理性平台

區議會要擔當「促成者」(facilitator)的角色，主動參與，了解居民的憂慮和問題，定期向市建局、政府及立法會議員反映，積極鼓勵各持份者的持續溝通和對話，成爲市建局和居民之間的橋樑。

3.2.2 推動香港社會進行「市區更新」的研討

區議會將督促市建局、政府以及民間社會就「市區更新」政策進行深入研究，參考外國地區的成功與失敗例子，反思香港繼續推行市區更新應走的方向。

區議會將推動當局就現行政策進行檢討，也促請市建局放下身段，拉近區議會、社區與市建局的距離，以包容的胸襟接納市民的意見，與居民共同作決定，以達至多贏的局面。

3.2.3 鼓勵公民社會的壯大

區議會願意與市民同步，推動社區充權和自強(empowerment)，與社區肩並肩，支持公民社會的建立，策動深化的諮詢過程，鼓勵市民參與，培育具責任感、懂得爲自己的幸福負責的公民，務求在「灣仔更新」議題上與社區尋求最大的共識。

灣仔區議會

2004年10月

7月10日「灣仔的更新」研討會

發言撮要

羅建中 (建築師) :

- 各種文化和諧共存，一向是聖雅各社區營造中心對灣仔未來的盼望：大生意與小生意共存；青年、老人和原居民共存；新樓與舊建築共存。而舊區居民也抱著一簡單心願，就是要和親人與出生地共存。盲目將灣仔變成尖沙咀般的商業區或屯門般的新市鎮是沒有意義的。灣仔舊區已能滿足他們的心願：灣仔舊區的窮人要的是工作，而老人家要的是一個家。
- 北京市政府進行重建工作，也會事先諮詢居民意見，若有超過 20%反對，便暫停有關計劃。國際亦上有很多重建成功的例子，值得市建局參考，最重要是投入資源，鼓勵居民參與。

伍展明 (市區重建局) :

- 現在重建上遇到的很多問題是土法公司遺留下來的。
- 市建局在整個諮詢過程中已盡力去做，賠償亦按立法會通過的法例做得最好，很多待重建地區的居民已多次促請市建局加快灣仔區收地步伐。
- 對於灣仔區將來的設計，市建局暫時未有定案。

街坊代表甘太 :

- 街坊認同灣仔需要更新，但社區的特色和居民的生活習慣在重建過程中應該受到尊重。灣仔獨有的生活和文化與金錢並不對等，政府在重建工作上不應以錢將重建問題單一化。
- 市建局在收購時沒有向街坊提供足夠資料和協助，手法既不透明，亦沒有考慮居民搬遷後的適應問題，也沒有考慮保護社區網絡。灣仔區的二手樓市場缺乏，被迫遷的居民根本難以原區安置。市建局低估了重建對社區網絡的破壞和社區網絡的重要性。

梁文道 (文化評論人)：

- 社區網絡不是抽象的概念，社區網絡是一個可以互相依賴、支援的感情網絡，是決定居民能否在一個社區中愉快地生活下去的主要因素，而迫遷居民轉移他區會令這網絡斷裂。台北一個清拆舊區的例子引證了不妥善安置被迫遷居民或會使遷到新區的老人家和低下階層有不正常的高死亡率。
- 加拿大溫哥華的重建經驗，值得參考。政府在諮詢居民有關重建計劃時推出了專業版，普及版和兒童版的諮詢文件，讓該區不同年齡、階層的居民均能提供意見。

其他街坊：

- 政府在每區只懂不斷發展商業和大型連鎖店，扼殺了各區獨有的社區特色，最終只會導致香港喪失所有特色，而市建局多年來的地區更新政策就只是拆卸，沒有進步。
- 利東街和灣仔是充滿生氣的，地價不能換取生機，就算把所有文物遷至博物館也不能取締。灣仔並不是中環，應保留灣仔區獨有的新舊交雜特色。
- 政府不應把重建看成是賺取利益的事業，一個成功的重建是需要政府投放資源，也需要官方和民間攜手合作，以達致雙贏的局面。
- 市建局的政策等同將灣仔舊區屠殺再重新建造，當中卻缺乏機制監管。市建局對舊樓的評估及出價機制均不透明。
- 傳媒和市建局常將居民塑造成貪婪的人，但真正貪婪的是市建局。

灣仔區議會
利東街/麥加力哥街市區重建項目研究

研究報告

香港大學政策二十一有限公司

二零零四年六月三十日

灣仔區議會

利東街／麥加力哥街市區重建項目研究

摘要

研究目的

本研究旨在研究灣仔利東街/麥加力哥街重建項目，對居民之影響作為具體研究對象，收集業主對市區重建局物業收購程序的意見，包括市建局的諮詢過程、業主所面對的困難和他們需要的幫助、重建對居民的影響和居民對重建的需要和期望。

調查方法

針對不同的業主或租客，研究隊設計了四份問卷，包括住宅自住業主、住宅租客、商舖自用業主及商舖租客，蒐集他們對重建的意見和重建對他們的影響。調查工作在二零零四年六月進行，對象是全部住宅業主/租客和全部商戶，刪除未能接觸的業主和租客，調查的成功率高達九成以上。

住宅自住業主

受重建影響單位的業主比較多是長者，並且大多是「老香港」，在香港土生土長，也是「老街坊」，長時間在灣仔區生活；大部分業主購買他們的單位十年或以上。

約 73%住宅自住業主表示，市建局曾經接觸他們，解釋有關市區重建的詳情和補償方法，但只有約 16% 業主滿意有關諮詢程序，而另外 72%表示不滿意；不過，約 41% 住宅自住業主已經接受了市建局的收購建議。

大部分業主認為，應該全部重建；至於有關物業收購的條件，大約一半住宅自住業主同意目前的現金賠償及安置的方向是正確的，但是現金賠償應該提高，不過，亦有 44%業主認為，應該給予業主和租客選擇其他的賠償及安置方法，例如以樓換樓、舖換舖作為賠償的安排，或讓業主補付差價，換取同區重建項目的新單位。

在整個物業收購過程中，業主最關心的是由於收購所產生的經濟問題（佔全部業主 72%）；其次是搬遷後失去熟悉朋友和鄰居、家人上班和子女上學不方便。

住宅租客

受重建影響單位的住宅租客比較多是長者，約一半是「老街坊」，長時間在灣仔區生活，而約一半住宅租客住在他們的單位十年或以上。

只有約 53%住宅租客表示，市建局曾經接觸他們，解釋有關市區重建的詳情和補償方法，但只有約 19% 住宅租客滿意有關諮詢程序，而另外 33%表示不滿意。大部分(72%)住宅租客表示，他們不知道市建局打算怎樣安置和補償他們，因此，他們對是否滿意市建局的安排不表示意見。

超過一半(55%)住宅租客不滿意整個市建局物業收購的安排，只有約 8% 住宅租客表示滿意。

在整個物業收購過程中，住宅租客最關心的是由於收購所產生的經濟問題 (佔全部住宅租客 67%)；其次是搬遷後家人上班不方便、子女上學不方便、失去熟悉朋友鄰居和搬遷後難搵工。

商舖自用業主

約 82%說市建局曾經接觸他們，解釋有關市區重建的詳情和補償方法，但沒有商舖自用業主表示，滿意有關諮詢程序，表示不滿意的高達 96%；而超過一半 (77%) 的商舖自用業主不滿意市建局的安排。

全部受訪問的商舖自用業主表示，他們沒有接受了市建局的收購建議；大部分(95%)商舖自用業主不滿意整個市建局物業收購的安排，表示滿意只有 5%。

約 36%商舖自用業主認為，應該全部重建；至於有關物業收購的條件，大約四成商舖自用業主同意目前的現金賠償及安置的方向是正確的，但是現金賠償應該提高，不過，超過一半(59%)業主認為，應該給予業主和租客選擇其他的賠償及安置方法，例如以樓換樓、舖換舖，或讓業主補付差價，換取同區重建項目的新單位。

在整個物業收購過程中，業主最關心的是由於收購所產生的經濟問題 (佔全部業主 64%) 和搬遷後難做生意(64%)；其次是搬遷後失去熟悉朋友鄰居。

商舖租客

約 44%說市建局曾經接觸他們，解釋有關市區重建的詳情和補償方法，但只有 16%商舖租客表示，他們滿意有關諮詢程序，表示不滿意的高達 58%；超過一半(53%)商舖租客不滿意整個市建局物業收購的安排，表示滿意只有 6%。

在整個物業收購過程中，商舖租客最關心的是由於收購所產生的經濟問題 (佔全部商舖租客 65%) 和搬遷後難做生意。

建議

研究隊有以下建議：

- a) 為避免犧牲任何社群的合法權益，以達致社會整體受惠的目的，市建局應該認真地評估重建對居民的影響，幫助居民獲得合理的安置及補償；
- b) 市建局應該讓居民能夠有機會參予重建的規劃及決策過程，認真聽取居民的意見，作為制訂重建計劃的基礎；
- c) 市建局應該讓區議會在重建的規劃和安排上，有更多的參予，幫助政府推行得到大多數居民支持的政策措施；
- d) 市建局應避免使用「一刀切」的收購方式，而是要詳細考慮個別業主不同的情況，向業主提出公平的收購條件。
- e) 除現金補償之外，居民應該有其他選擇，包括樓換樓，舖換舖、原區安置及頗多業主提議讓業主補付差價，換取同區重建項目的新單位等安排；因此，政府應及早對有關安排的可行性進行研究和諮詢，並爭取更多居民對重建計劃的支持。

目錄

1	引言	
	1.1 研究目的.....	2
2	研究結果	
	2.1 背景.....	2
	2.2 住宅自用業主.....	3
	2.3 住宅租客.....	16
	2.4 商舖自用業主.....	29
	2.5 商舖租客.....	39
3	討論及建議.....	49

灣仔區議會
利東街/麥加力哥街市區重建項目研究報告

1. 引言

1.1 研究目的

1.1.1 本研究旨在檢視市區重建局，在收購物業程序中所遇問題及相關議論，藉以找出改進之道。研究將以灣仔利東街/麥加力哥街重建項目，對居民之影響作為具體研究對象。

1.1.2 本研究會嘗試收集業主對市區重建局物業收購程序的意見，包括市建局的諮詢過程、業主所面對的困難和他們需要的幫助、重建對居民的影響和居民對重建的需要和期望。

2. 調查結果

2.1 背景

市區重建策略

2.1.1 市區重建應落實「以人為本」的工作方針。市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。

2.1.2 政府在進行市區重建時，會緊守一些重要原則，包括進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償，及受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。

本研究亦將依照上述原則進行有關檢討。

灣仔利東街/麥加力哥街重建項目

2.1.3 根據市區重建局發放之資料，灣仔利東街/麥加力哥街重建項目包括以下特點：

- a) 地盤面積：8,900 平方米
- b) 受影響樓宇幢數：54 幢
- c) 受影響住戶：930 戶

d) 受影響業權：647 個

調查方法

2.1.4 由於要搜集的資料數量繁多而且內容複雜，調查採用了面對面的訪問形式。當訪問員前往受重建影響的住址訪問時，他們會先找出有關的業主或租客，試圖得到他們的協助，接受訪問。如果同一地址有多於一個家庭居住，訪問員會訪問所有家庭。

2.1.5 針對不同的業主或租客，研究隊設計了四份問卷，包括住宅自住業主、住宅租客、商舖自用業主及商舖租客：核心問卷蒐集的是有關住戶及其成員的社會、經濟和人口特徵的資料，或商舖的營業資料，他們對重建的意見和重建對他們的影響。在設計問卷時，研究隊曾諮詢區內居民、非政府機構及區議員的意見，並為問卷進行試查，以確保問卷的可靠性。

2.1.6 調查工作在二零零四年六月進行，對象是全部住宅業主/租客和全部商戶，聽取他們對重建及市建局物業收購程序的意見，經過多次聯絡業主，訪問結果如下，刪除未能接觸的業主和租客，調查的成功率高達九成以上：

			<u>小計</u>
成功訪問:	自住業主，住宅	119	
	租客，住宅	132	
	自用業主，商戶	22	
	租客，商戶	68	341
拒絕訪問	自住業主/租客，住宅	18	
	自用業主/租客，商戶	5	23
未能接觸業主/租客	自住業主/租客，住宅	370	
	自用業主/租客，商戶	43	413
總數			777

2.1.7 區議會曾經要求市建局協助，提供已經搬遷的業主的聯絡地址或代為轉交邀請信和問卷等資料，讓研究隊向他們進行訪問，不過市建局表示，在未得到有關業主的同意前，市建局不能提供這些已搬遷業主的聯絡地址或代為聯絡轉交文件，因此，研究隊不能訪問這些業主；研究隊亦相信，部分未能接觸業主/租客可能還未搬遷，不過他們很少回利東街/麥加力哥街的住宅或商舖，因此，研究隊也不能在調查期間訪問他們；未能接觸業主/租客的數目，是全部業主/租客的百分之五十三，這個比率較同類研究的低，是可以接受的。

2.1.8 由於在訪問業主時，市建局的物業收購程序已經進行多時，故此，只能成功訪問還住在受重建影響單位的業主和租客，他們的意見，可能和已經搬遷的業主和租客的不同；因此，讀者需要小心使用本研究的調查結果。為了幫助讀者了解未接觸業主及租客對市建局的物業收購的意見，研究隊嘗試在本報告分析已經接受市

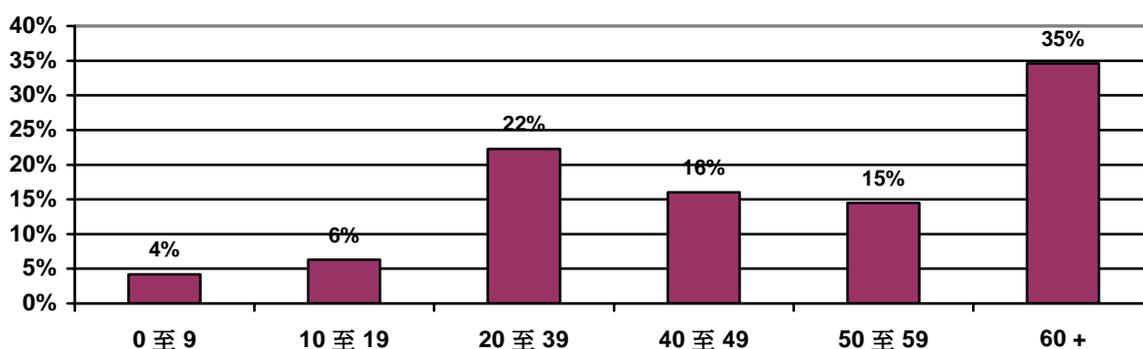
建局收購建議的業主和租客的意見，作為參考之用。

2.2 住宅自住業主

人口特徵

2.2.1 在接受訪問的 119 位業主的單位內，共住有 332 位居民，平均每住戶 2.8 人；他們當中約 38% 的年齡是 20 至 49 歲，而 35% 則年六十以上，較二〇〇二年全港的平均數(11%)為高，顯示受重建影響單位的業主比較多是長者。

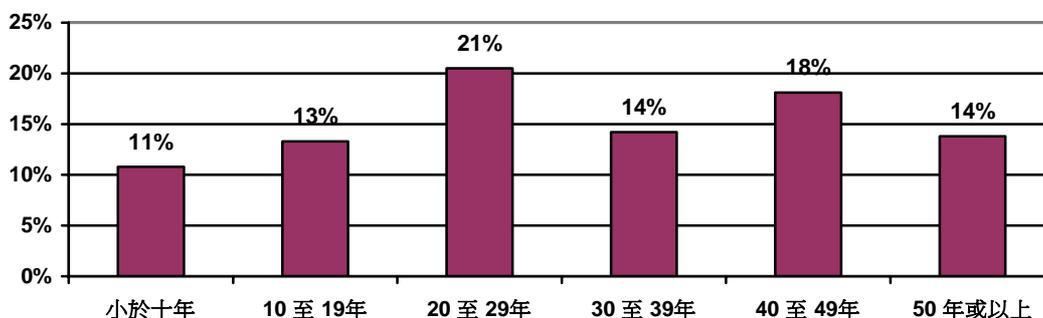
圖 2.2.1：住宅自住業主年齡分布



2.2.2 受訪業主當中，約 96% 在香港居住了七年或以上，或從出生至今都在港居住，這個百分比跟全港的百分比(85%)高得多，只有 0.9% 的業主在香港居住不足一年；調查數據顯示，受重建影響單位的業主大多是「老香港」，在香港土生土長。

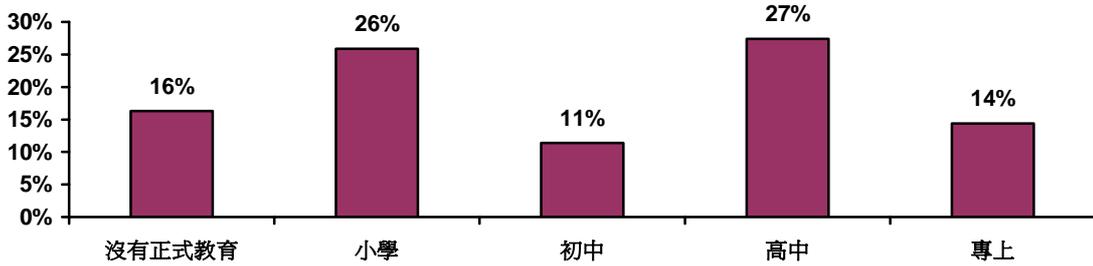
2.2.3 受訪居民當中，約 89% 在灣仔區居住十年或以上，調查數據顯示，受重建影響單位大多是「老街坊」，長時間在灣仔區生活。

圖 2.2.2：自住業主民居住在灣仔的年期



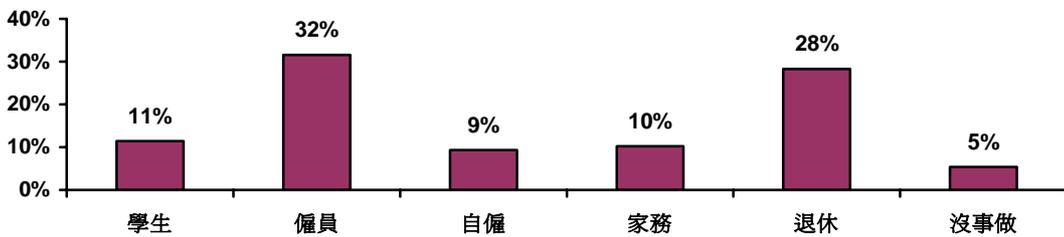
2.2.4 大約 48% 的業主只有小學教育或以下，另外 14% 有專上教育程度，這個百分率比全港的百分率(16%)為低，另一方面，教育程度在小學或以下的比較全港的(29%)高。

圖表 2.2.3: 按教育程度劃分的住宅自住業主及家人人數比率



2.2.5 大約 41% 的業主是就業，這個比例和全港的相關比例(49%)為低，另外 38% 是退休人士或做家務，比較全港的百分比(22%)為高。

圖表 2.2.4: 按經濟活動劃分的住宅自住業主及家人人數比率

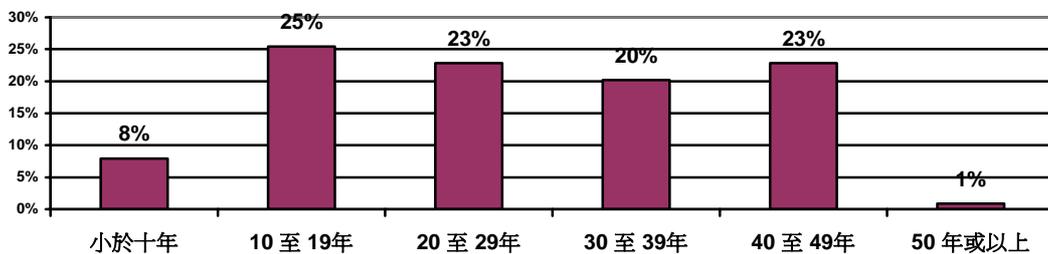


2.2.6 約 56% 就業人士和學生是在灣仔區工作或上學，另外 18% 是在附近中西區及東區工作或上學。

有關物業的資料

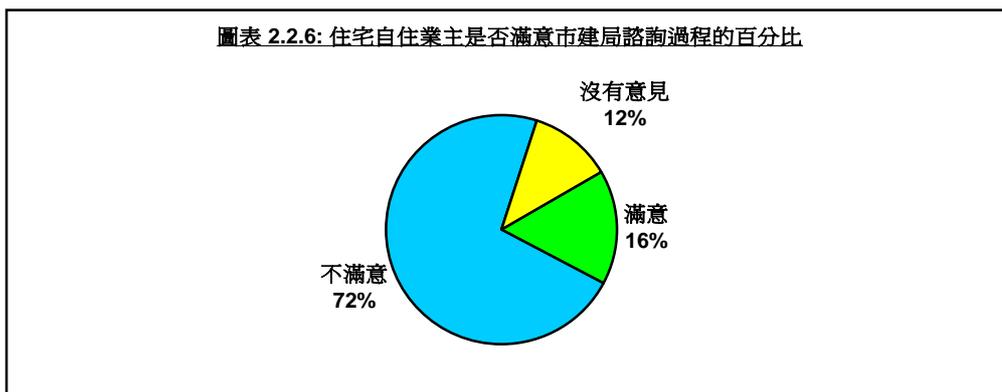
2.2.7 大部分業主購買他們的單位十年或以上；而約 76% 業主表示，他們沒有分租他們的單位；約 77% 業主表示，他們的單位在 1997 年凍結戶籍時已經登記。

圖 2.2.5：自住業主擁有單位的年期

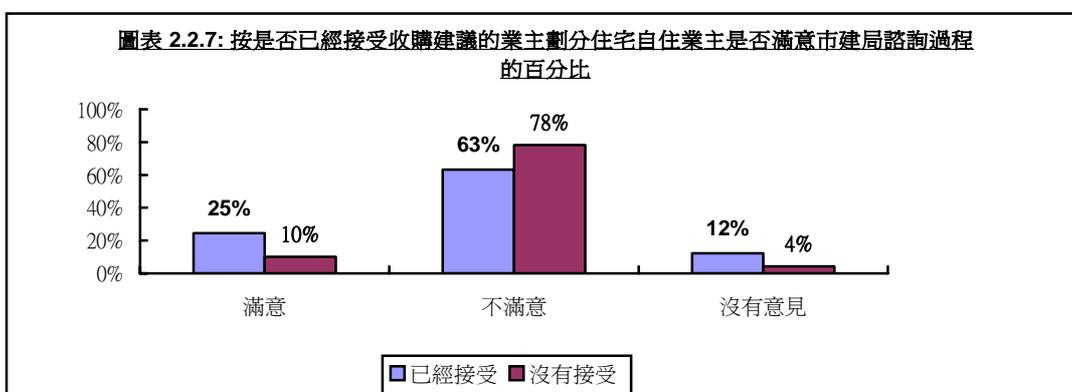


物業收購的諮詢

2.2.8 約 73% 住宅自住業主表示，市建局曾經接觸他們，解釋有關市區重建的詳情和補償方法，但只有約 16% 業主滿意有關諮詢程序，而另外 72% 表示不滿意。



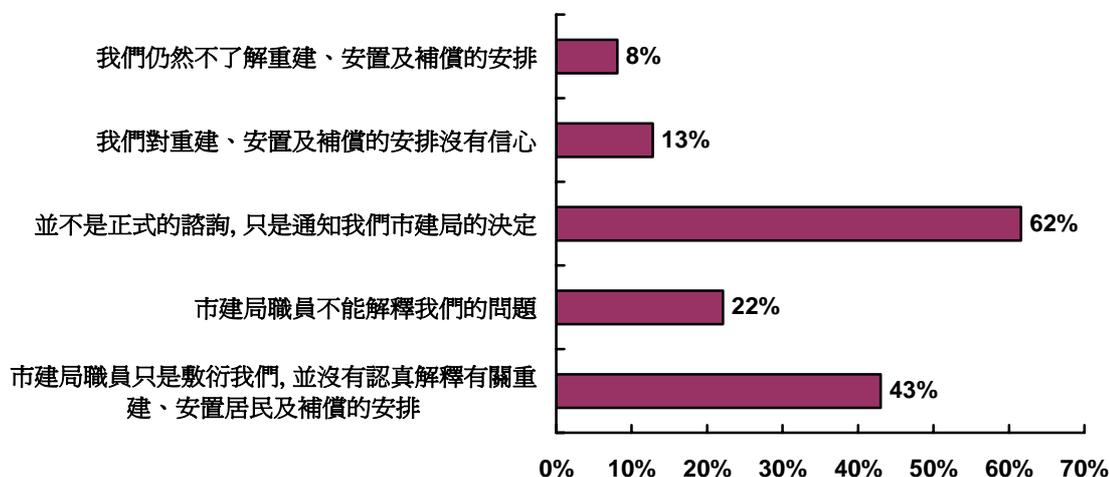
2.2.9 調查的結果也顯示，在已經接受市建局收購建議的業主中，滿意市建局的諮詢程序的百分比，較沒有接受市建局收購建議業主的高。



2.2.10 滿意市建局諮詢的業主指出，他們滿意的原因是市建局的職員曾多次接觸業主，專業地解答業主提出的問題。

2.2.11 而不滿意諮詢的原因是業主對重建、安置及賠償的安排沒有信心，業主並覺得市建局只是通知他們有關重建及賠償的決定，並非真正的諮詢，而市建局的職員未能認真地解釋清楚業主的問題。

圖表 2.2.8: 按不滿意的原因劃分不滿意市建局諮詢的業主人數百分比

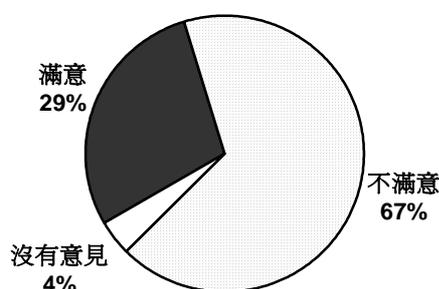


2.2.12 在市建局物業收購過程中，約 33% 受影響的住宅自住業主曾聯絡市建局，詢問或投訴，只有約 10% 滿意市建局的回應，而 33% 則不滿意市建局的回應。

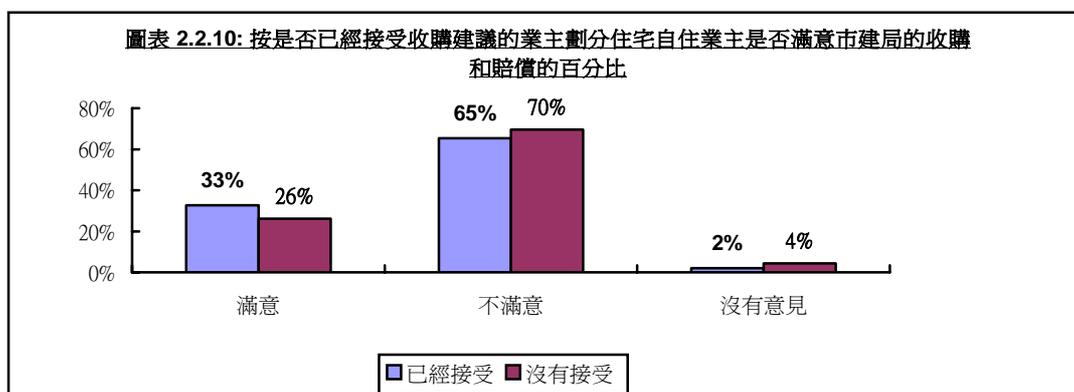
對物業收購的意見

2.2.13 超過一半 (67%) 的住宅自住業主不滿意市建局的安排，主要因為他們不滿意市建局的賠償金額，和不想放棄他們的住宅單位；其餘 29% 業主滿意的原因，是他們滿意市建局提出的賠償金額。

圖表2.2.9: 按是否滿意市建局的收購和賠償劃分住戶單位數目百分比

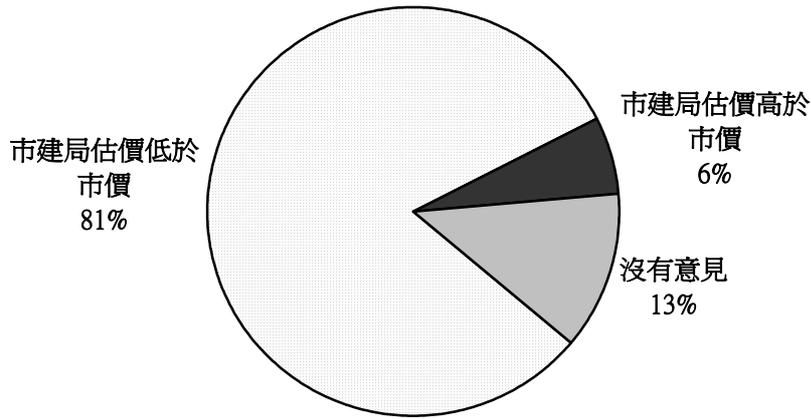


2.2.14 而在已經接受市建局收購建議的業主中，滿意市建局的收購和賠償安排的百分比，較沒有接受市建局收購建議業主的高。



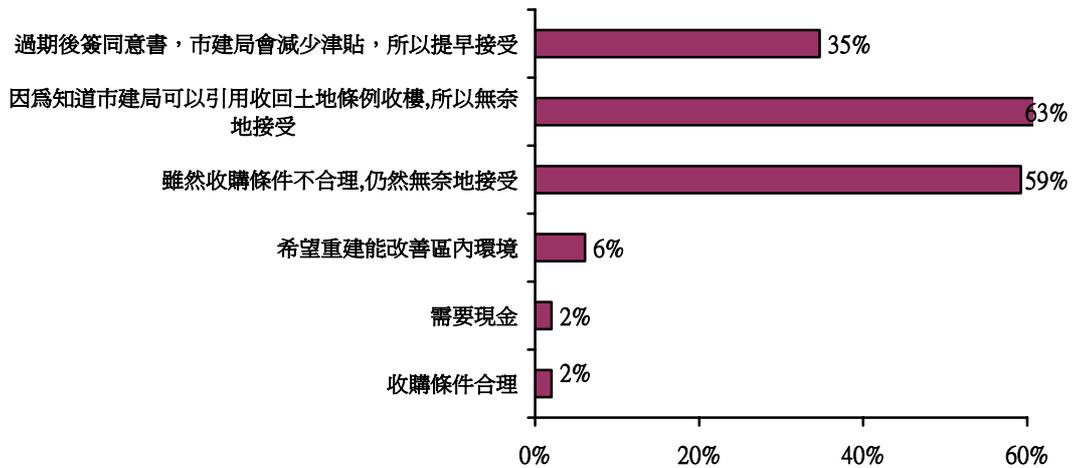
2.2.15 大約 40% 住宅自住業主曾自行聘請獨立測量師估價，結果發現市建局提出的估價，約八成比市價低。

圖表 2.2.11: 按獨立測量師估價是否低於市建局的估價劃分住戶單位數目百分比



2.2.16 不過，約 41% 住宅自住業主已經接受了市建局的收購建議，而其中 76% 在限期內接受收購建議。約六成已經接受收購的業主承認，雖然覺得收購條件不合理，但覺得沒有選擇，只好無奈地接受，另外 35% 接受收購的原因是考慮到假如過期後簽同意書，市建局會減少津貼，所以提早接受。

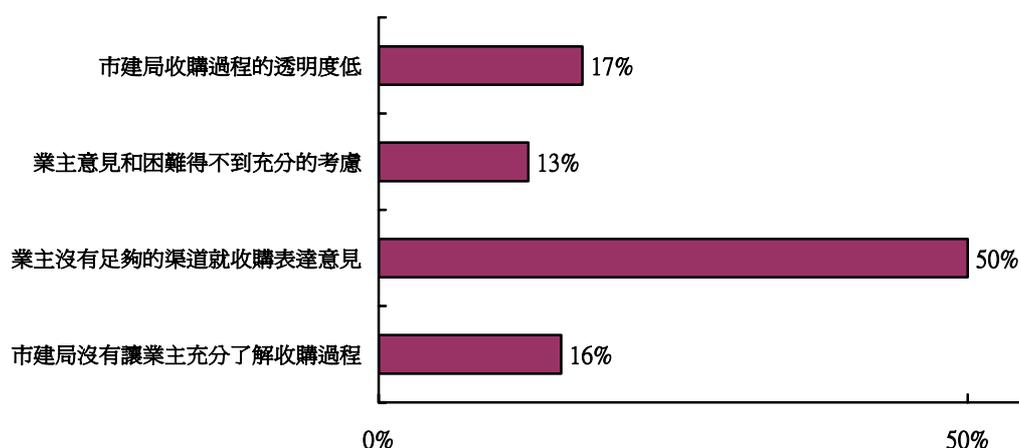
圖表 2.2.12: 按接受收購的原因劃分已接受收購業主數目百分比



2.2.17 約 55% 住宅自住業主表示還未接受市建局的收購建議，主要原因是他們覺得收購條件不合理，和不希望放棄現時的單位。

2.2.18 大部分(92%) 住宅自住業主不滿意整個市建局物業收購的安排，沒有業主表示滿意。業主不滿意的原因主要是業主表達意見渠道並不足夠、市建局收購過程度透明度低和市建局沒有讓業主充分了解收購過程。

圖表 2.2.13: 按不滿意收購的原因劃分覺得不滿意業主數目百分比

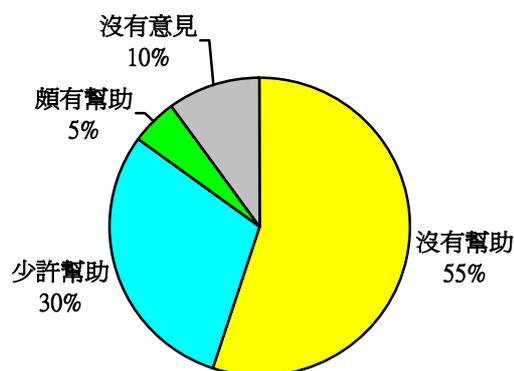


2.2.19 大約 11% 業主曾向覆檢委員會提出上訴，其中約一半不知道結果如何；而 37% 業主表示，他們不知道有上訴的機制。

為業主提供的幫助

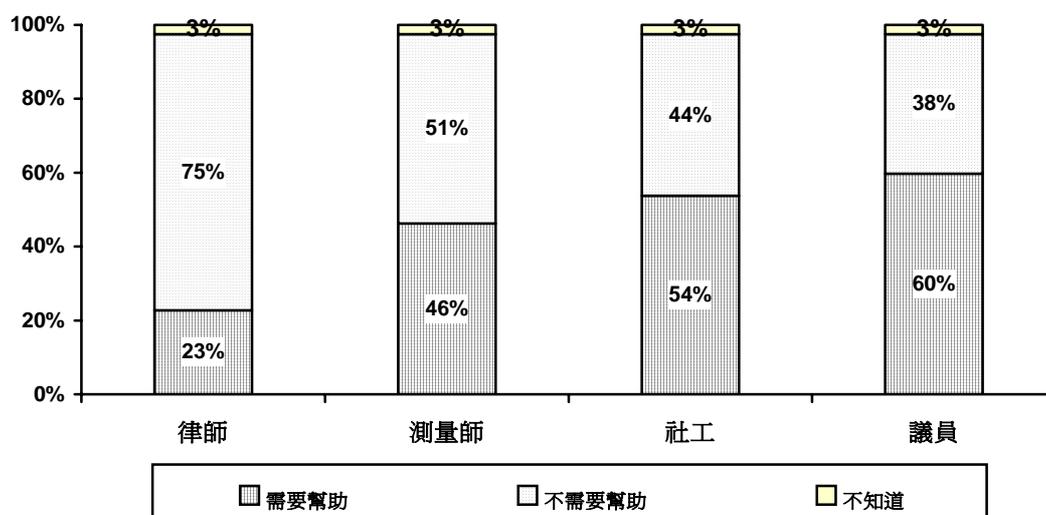
2.2.20 約 34% 住宅自住業主說，市區重建社工服務隊曾經接觸他們，提供協助，但其中 55% 業主認為，市區重建社工服務隊的協助，完全沒有幫助，約 30% 業主表示，市區重建社工服務隊提供的協助，只有少許幫助，覺得頗有幫助的只有 5%；研究隊相信，由於業主大多是關心市建局的收購條件，因此，市區重建社工服務隊只夠提供有限的幫助。

圖表2.2.14: 按是否覺得市區重建社工服務隊有幫助劃分曾被市區重建社工服務隊提供服務業主數目百分比



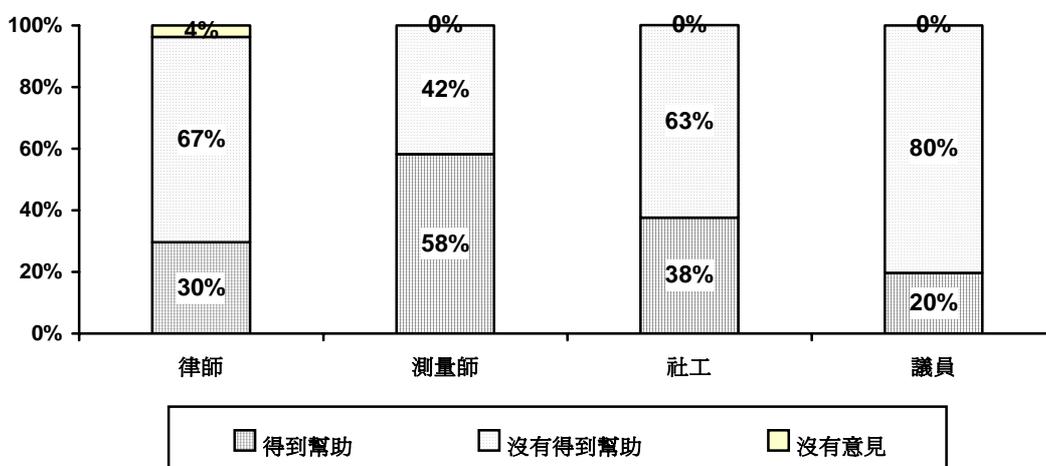
2.2.21 超過一半住宅自住業主認為，他們需要社工和議員的幫助，約 46% 需要測量師的幫助，而 23% 說他們需要律師的幫助。

圖表 2.2.15: 按需要誰人幫助劃分業主數目百分比



2.2.22 不過，只有約 38% 業主曾經得到社工的幫助，而得到議員的幫助，只有 20%。

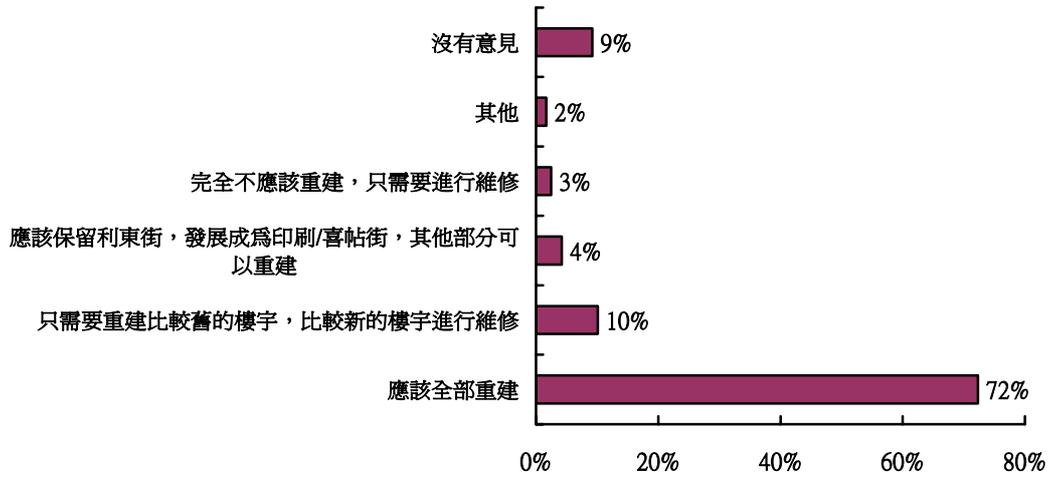
圖表 2.2.16: 按得到幫助劃分業主數目百分比



業主對重建的願望

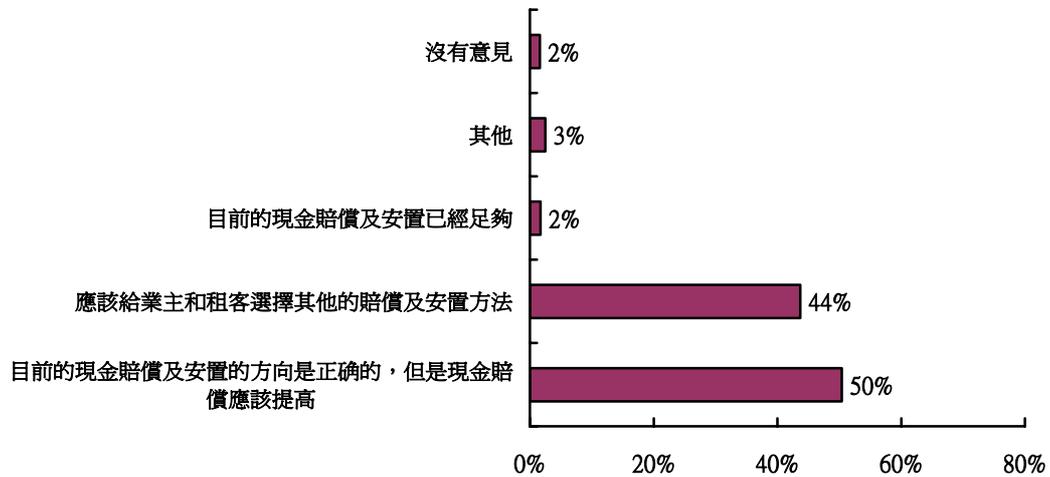
2.2.23 大部分業主認為，應該應該全部重建，約 10%認為只需要重建比較舊的樓宇，比較新的樓宇進行維修，只有 4% 希望保留利東街，發展成為印刷/喜帖街，其他部分可以重建。

圖表 2.2.17: 按重建項目最好怎樣進行劃分業主數目百分比



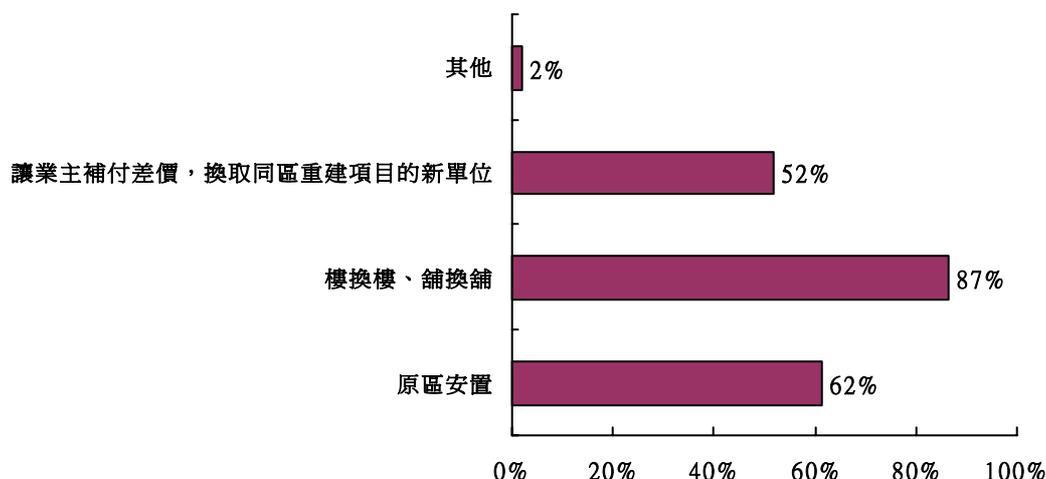
2.2.24 至於有關物業收購的條件，大約一半住宅自住業主同意目前的現金賠償及安置的方向是正確的，但是現金賠償應該提高，不過，亦有 44% 業主認為，應該給業主和租客選擇其他的賠償及安置方法，例如以樓換樓作為賠償的安排。

圖表 2.2.18: 按應該怎樣安置及補償受影響的業主和租客劃分業主數目百分比



2.2.25 認為應該給業主和租客選擇其他的賠償及安置方法的業主中，大部分建議應該樓換樓、舖換舖作為賠償的安排，亦有超過一半認為，應該原區安置，或讓業主補付差價，換取同區重建項目的新單位。

圖表 2.2.19: 按其他的賠償及安置方法劃分贊成這方法業主數目百分比



業主關心的事項

2.2.26 在整個物業收購過程中，業主最關心的是由於收購所產生的經濟問題(佔全部業主 72%)；其次是搬遷後失去熟悉朋友鄰居(24%)、家人上班不方便(21%)和子女上學不方便(16%)。

個案研究

1. 個案一 (抽樣代碼 WH6002)

上址為住宅單位，上述業權單位住有夫婦二人，單位並沒有租出。夫婦二人已居住在上址已有 28 年，已退休。

業主在凍結戶籍調查時，沒有登記，因為擁有物業，所以不合資格輪候公屋。業主表示市建局有聯絡他們，但是沒有講解詳細的資料，只是寄信通知及到聖雅各開會，講解賠償可以買回同區 7 年樓齡的樓宇。

業主接受市建局的收購建議，過了限期後簽妥文件，因為這件事困擾了很久，不想受這事纏擾，所以最後都接受建議。他不滿意市建局給予的安置及補償安排，因為賠款根本買不到同區 7 年樓齡的樓宇。

業主不想市建局收樓，認為在此區居住了很長的時間，習慣了這區的生活，應該維修大廈或以樓換樓的方法安排受影響的居民。

業主的健康狀況較差，一些中等強度的活動或上幾層樓梯有一點限制；他亦認為自己間中陷於極大的壓力中，感到神經緊張及不能安睡。

是次收樓過程中，業主一直都很擔心，年時已高，沒有學歷，不知怎樣處理才好。現在有很多住戶查詢及接收到不同的消息，不知信任那一方才對；所以覺得精神壓力很大，他稱現在沒有任何計劃，唯有見步行步。

2. 個案二 (抽樣代碼 WH6003)

上址為住宅單位，上述業權單位住有夫婦二人及其女兒，單位並沒有租出。已居住在上址已有 15 年。業主已在凍結戶籍調查時登記，因為擁有物業，所以不合資格輪候公屋。他表示市建局有發信來聯絡他們，向他們解釋有關的賠償安排。

業主並不滿意整個諮詢程序，加上賠償呎價不對，感得不到合理補償，令受訪者不滿意此安排。受訪者認為以樓換樓或以現時呎價來作賠償安排。在議員的協助下，向當局提出控訴，已得知仍在跟進事件。

業主擔心今次收樓後，失去現時的居所，子女的經濟能力不能應付新式樓宇的租金及支出。而且身體不好，需經常到診所覆診。現只希望能在附近找到舊式樓宇。之前仍有找居所，但現在因前景不明朗而停下來。

3. 個案三 (抽樣代碼 WH2009)

上址為住宅單位，購入上址已有 32 年，上述業權單位住有夫婦二人，單位並未租出。夫婦二人已居住在灣仔區超過 50 年，已退休。

業主在凍結戶籍調查時經已登記。業主表示市建局沒有聯絡他，所以對市建局諮詢的程序沒有意見。他不滿意市建局給予的安置及補償安排，因為不想放棄現時的單位及不滿意現金補償，賠款不足買回同區 20 至 20 樓齡的灣仔樓宇。再者，業主之子女也在灣仔居住，亦有緊密聯絡。故此，希望繼續在上址居住。

業主在限期內已經接受市建局的收購建議，原因是雖然收購條件不合理，但是他知道市建局可以引用收回土地條例收樓，仍無奈地接受會。他認為市建局應該安排原區安置或以樓換樓的形式補償受影響的業主。

業主指市建局的市區重建社工服務隊有主動接觸及協助他們，認為這類社工隊對他們的協助有少許作用。

業主的健康狀況較差，一些中等強度的活動或上幾層樓梯有一點限制；他亦認為自己間中陷於極大的壓力中，感到神經緊張及不能安睡。

是次收樓過程中，全由業主之子女協助下完成，故此，業主沒有任何擔心的地方，他們會以賠償的金額買回約 30 年樓齡的住宅單位，繼續在灣仔區居住。

4. 個案四(抽樣代碼 WH 2607)

上址為住宅單位，買入此單位已有 40 年，沒有出租該單位。居住權為夫婦二人，是退休人士及家庭主婦，。

業主於一九九七年凍結戶籍調查時已經登記，市建局職員有與他聯絡並解釋有關安排。他對整個諮詢都沒有意見。業主曾向市建局提及有關要求，但不被接納，並不滿意當局的處理手法。

他不滿意市建局給他的安置及補償的安排，因業主認為單位面積大，現金補償太少而不滿意，覺得很難再次找到這樣面積大的地方，再者，現址已住了幾十年。故此，希望繼續在上址居住。

業主將超過限期才接受收購建議，接受原因是雖然收購條件不合理，但他知道市建局可以引用收回土地條例來收樓，故此迫於無奈地提早接受。

同時，業主並不滿意整個收購過程，是因為當局沒有收集各業主的意見，沒有了解到他的要求，欠缺透明度而使業主未能了解整個收購安排，感到得不到公平而合理的賠償。

他覺得目前的賠償方案是正確的，但應再提高補償金額。市建局的市區重建服務隊沒有主動接觸及協助業主。在收樓過程中，受訪者表示需要得到律師、測量師及議員的協助，最後只得到律師的幫忙。業主身體狀況不錯，而生活上不被任何問題所限制。與鄰居往來頻密，平常間也會打招呼。他沒有計劃到搬離灣仔以外的地方居住，是因為已習慣灣仔的環境住了幾十年，不想搬離此區。

5. 個案五(抽樣代碼 WH2610)

上址為住宅單位，購入此單位已有 38 年，該單位並沒有出租。居住權為夫婦二人，均是退休人士。

業主不知道一九九七年凍結戶籍調查時可登記，市建局也有發信向他解釋有關賠償安排，對於諮詢過程都沒有意見。業主曾主動向市建局建議應提供居屋，讓受影響的業主購買，但建議不被接納。所以他不滿意對方並沒有考慮老人在收購下所帶來的住屋困難。

他並不滿意補償安排，覺得賠償不足，銀行又不接納按揭，使老人家生活變得困難。他在限期內已接受收購建議，雖然收購條件不合理。

雖然已接受建議，但不滿意整個收購過程，是因為當局並沒有考慮到居民的困難，當局應協助業主解決住屋問題。業主指市建局的市區重建社工服務隊並沒有主動接

觸及協助他們。

業主身體狀況一般，對於進行一些中等強度的活動及上幾層樓梯都受到很大的限制，覺得自己對將來失去信心，經常處於壓力中，精神緊張，會因身心問題而妨礙其社交活動。

與鄰居間中往來，平常間也會打招呼。業主在灣仔已住了幾十年，若搬離灣仔，恐老人家不能適應，故此沒有計劃搬離此區。在今次事件中，最擔心的是經濟問題，及在灣仔區找不到居所。

6. 個案六(抽樣代碼 WH2727)

上址為住宅單位，此單位於 1992 年購入。上述單位居住有一個四人家庭，並沒有出租。

業主已在一九九七年凍結戶籍調查時登記，市建局曾有發信向他們解釋有關安置及賠償安排，但他表示不滿意諮詢過程，因為當局態度強硬，只是通知居民市建局的決定，並不是正式諮詢。

他不滿意市建局給予的補償安排，所以他沒有接受收購建議。是因為得不到合理的賠償及當局並沒有按立法會通過的條例作出收購的建議。

業主不滿意整個收購過程，覺得市建局沒有聽取及了解業主的意見和困難，使他不能得到公平而合理的賠償。所以他希望賠償價是以現時同區七年樓齡的樓價而不是以半年前的樓價作決定。

雖然已接受建議，但不滿意整個收購過程，是因為當局並沒有考慮到居民的困難，應協助業主解決住屋問題。不知道專業人士能幫得上忙，只要求他們幫忙監管當局有否按同區七年樓齡的條例而作出賠償。

業主身體狀況一般，但覺得自己對將來失去信心，偶然處於壓力中，但沒有因身心問題而妨礙其社交活動。與鄰居間中往來，平常間也會打招呼。業主也有計劃搬離灣仔區，但首選仍是灣仔區。

7. 個案七(抽樣代碼 WH2614)

上址為住宅單位，上述業權單位住有夫婦及兩名子女，單位並未租出。四人已居住在上址已有 40 年。

業主已在凍結戶籍調查時登記。業主表示市建局有聯絡他們並講解有關賠償安排。

業主不接受市建局的諮詢程序，他認為當局沒有就個別情況而作出了解，

他曾主動向市建局提出意見，最後不被接納；不滿意這個上訴機制，因為提出的意見都被否決，所以覺得上訴機制只是表面功夫。

業主不滿意及沒有接受賠償建議，是因為他們不想放棄現時的單位及不滿當局所給予他們的補償金額，受訪者發現同條件的單位，卻有不同的賠償。他對整個過程都不滿意，是因為他覺得市建局刻意於樓價低時才出價給居民，使他們覺得這是強搶的手段，令居民得不到合理賠償。

市建局的市區重建社工服務隊沒有主動接觸及協助他。在這次收樓過程，業主需要得到律師、測量師和議員的幫忙，最後只得律師和議員的協助。他覺得現在應按個別單位的獨特居住環境條件計算，不應劃一計算。

業主的健康狀況一般，但他認為自己經常陷於的壓力中，感到神經緊張及不能安睡，間中會妨礙其社交活動。

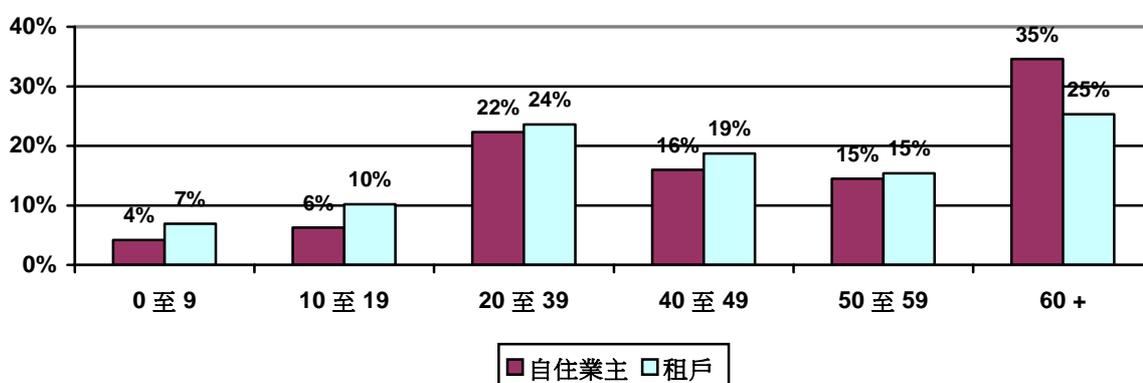
是次收樓過程中，業主很擔心怕不能負擔起現時在灣仔區的樓價，難找到與現時條件相同的住所。覺得市建局騙取私人資料，受訪者認為此舉行為是判斷名冊上所登記的人物是否正在單位內居住，以釐定自置居所的津貼賠償。

2.3 住宅租客

人口特徵

2.3.1 在接受訪問的 132 位租客的單位內，共住有 305 位居民，平均每住戶 2.3 人（業主單位的平均住戶人口是 2.8 人）；他們當中約 28% 的年齡是 20 至 49 歲，而 25% 則年六十以上，較二〇〇二年全港的平均數為高(11%)，顯示受重建影響單位的住宅租客比較多是長者。

圖 2.3.1：住宅租客年齡分布

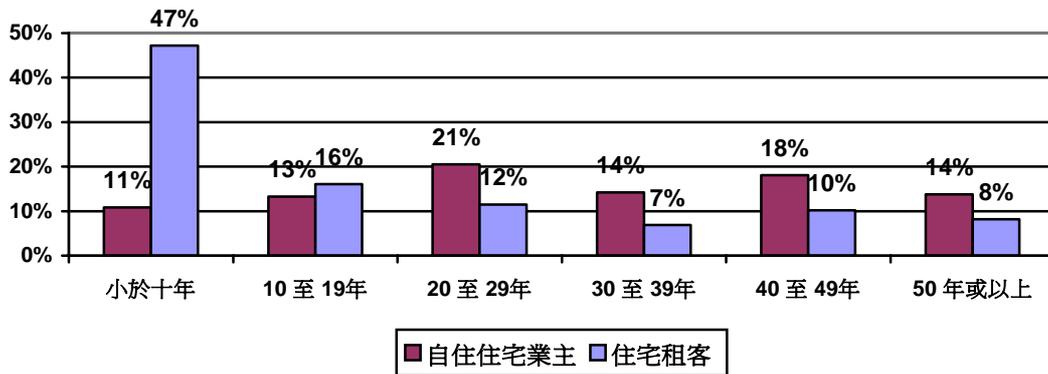


2.3.2 受訪住宅租客當中，約 83% 在香港居住了七年或以上，或從出生至今都在

港居住，這個百分比跟全港的百分比(85%)略低，只有 1% 的業主在香港居住不足一年。

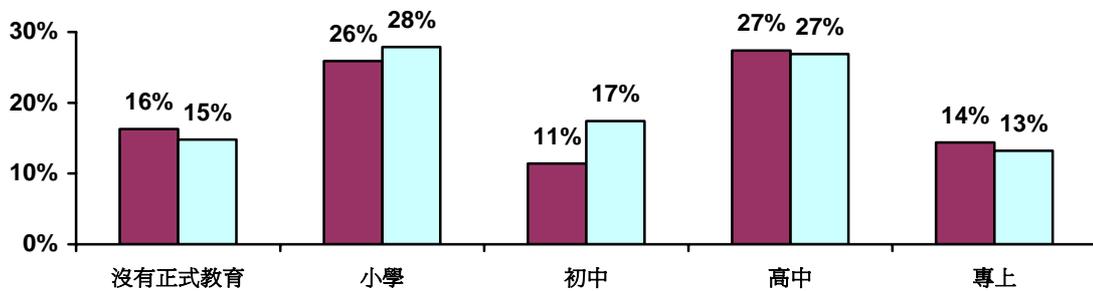
2.3.3 受訪居民當中，約 53%在灣仔區居住十年或以上，調查數據顯示，受重建影響單位的住宅租客一半是「老街坊」，長時間在灣仔區生活。

圖 2.3.2：住宅租客居住在灣仔的年期



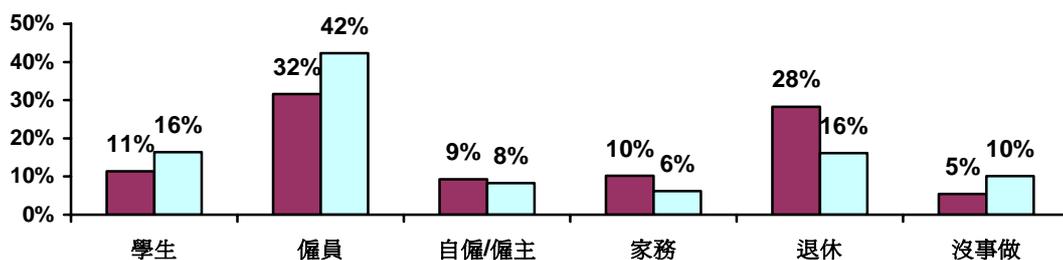
2.3.4 大約 43% 的住宅租客只有小學教育或以下，另外 13% 有專上教育程度，這個百分率比全港的百分率(16%)為低，另一方面，教育程度在小學或以下的比較全港的(29%)高。

圖表 2.3.3: 按教育程度劃分的住宅租客及家人人數比率



2.3.5 大約 50% 的住宅租客是就業，這個比例和全港的相關比例(49%)差不多，另外 22% 是退休人仕或做家務，比較全港的百分比(22%)也是差不多。

圖表 2.3.4: 按經濟活動劃分的住宅租客及家人人數比率

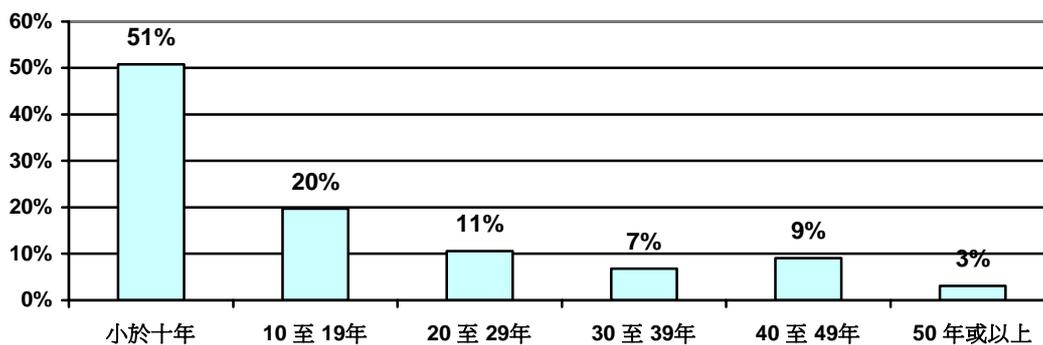


2.3.6 約 39% 就業人士和學生是在灣仔區工作或上學，另外 7% 是在附近中西區及東區工作或上學。

有關物業的資料

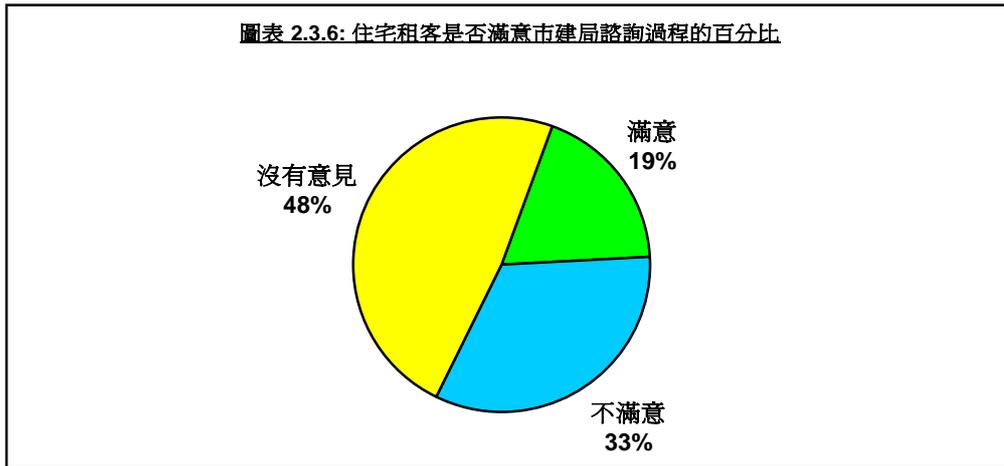
2.3.7 約一半住宅租客住在他們的單位十年或以上，約 19%住宅租客住在他們的單位三十年或以上。

圖 2.3.5：住宅租客居住在單位的年期

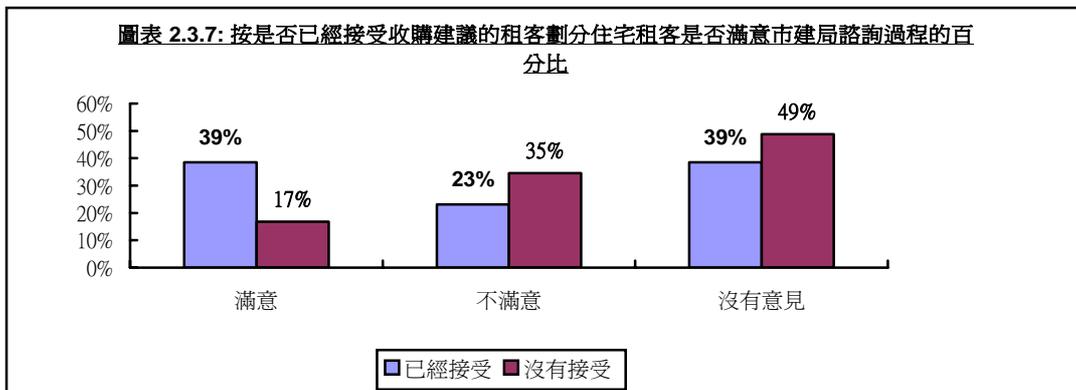


物業收購的諮詢

2.3.8 只有約 53%住宅租客表示，市建局曾經接觸他們，解釋有關市區重建的詳情和補償方法，但只有約 19% 住宅租客滿意有關諮詢程序，而另外 33%表示不滿意。



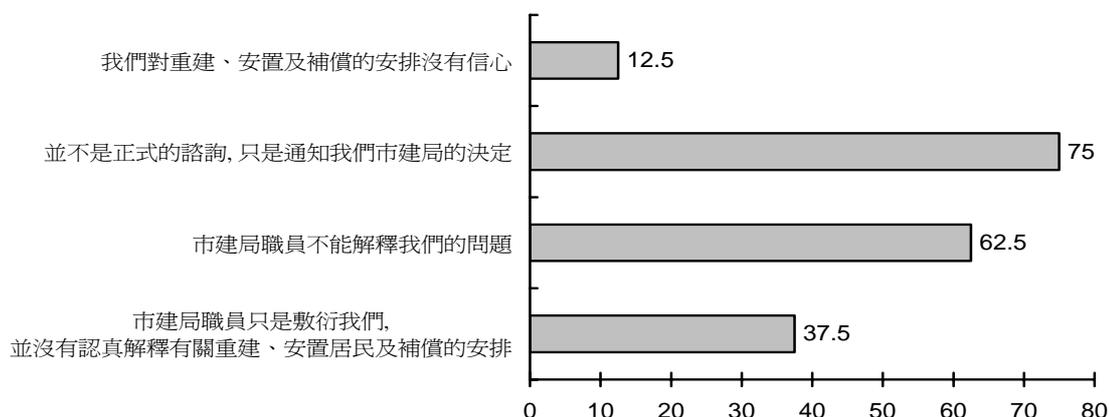
2.3.9 調查的結果也顯示，在已經接受市建局收購建議的租客中，滿意市建局的諮詢程序的百分比，較沒有接受市建局收購建議租客的高。



2.3.10 滿意市建局諮詢的住宅租客指出，他們滿意的原因是市建局的職員曾多次接觸業主，專業地解答業主提出的問題。

2.3.11 而不滿意諮詢的主要原因是住宅租客對重建、安置及賠償的安排仍然不了解，業主並覺得市建局只是通知他們有關重建及賠償的決定，並非真正的諮詢。

b4_2 不滿意市建局諮詢程序

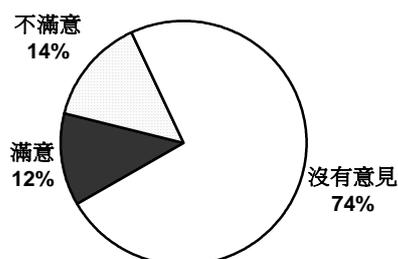


2.3.12 在市建局物業收購過程中，只有約 11% 受影響的住宅租客曾聯絡市建局，詢問或投訴，當中只有約 14% 滿意市建局的回應，而 36% 則不滿意市建局的回應。

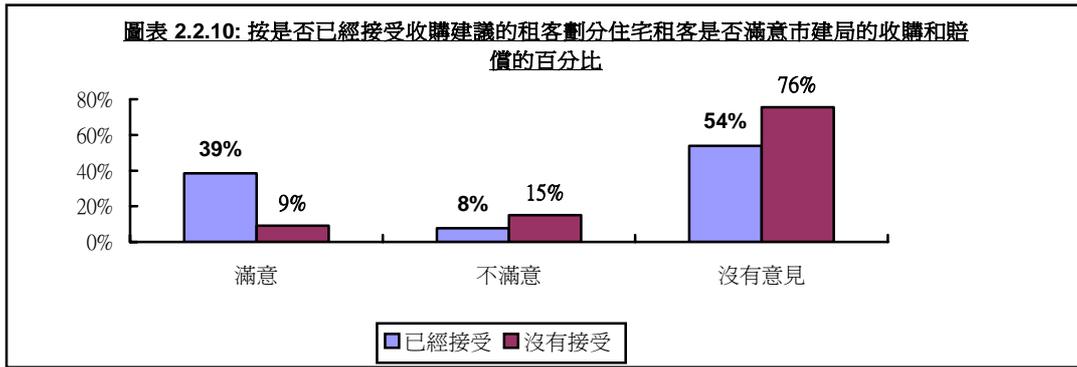
對物業收購的意見

2.3.13 大部分(72%)住宅租客表示，他們不知道市建局打算怎樣安置和補償他們，因此，多數住宅租客對是否滿意市建局的安排不表示意見；約 12% 住宅租客表示滿意市建局的安排，主要的原因他們滿意賠償金額；約 14% 住宅租客不滿意市建局的安排，主要的原因他們不想放棄他們的住宅單位，和不滿意市建局提出的賠償金額。

圖表2.3.9: 按是否滿意市建局的收購和賠償劃分住宅租客數目百分比

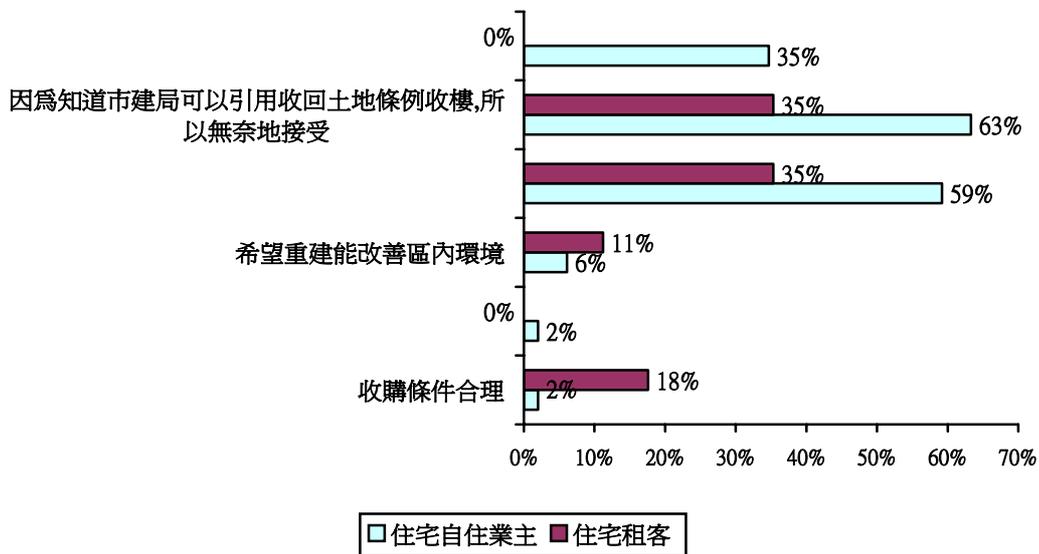


2.3.14 而在已經接受市建局收購建議的租客中，滿意市建局的收購和賠償安排的百分比，較沒有接受市建局收購建議租客的高。



2.3.15 只有 10% 住宅租客表示已經接受了市建局的建議，大部分是在限期內接受收購建議。約 35% 已經接受市建局的建議的住宅租客承認，雖然覺得條件不合理，但覺得沒有選擇，只好無奈地接受。

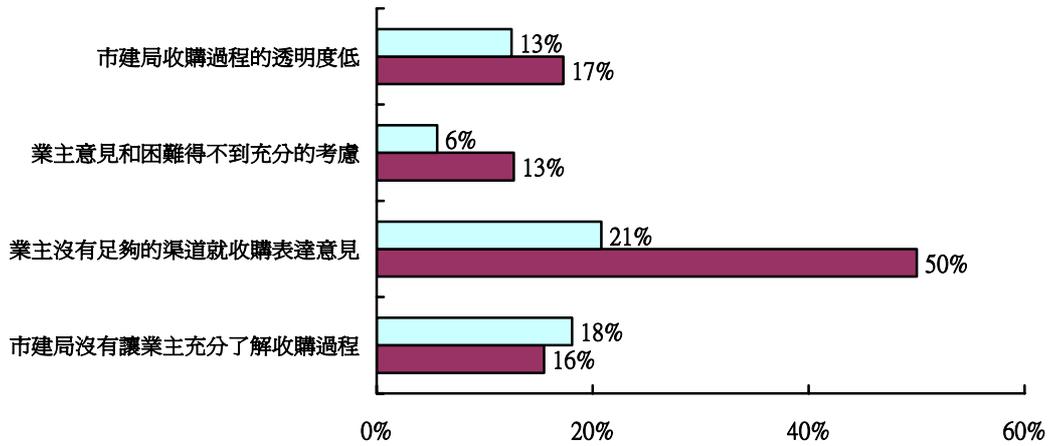
圖表 2.3.11: 按接受市建局的建議的原因劃分已接受住宅租客數目百分比



2.3.16 約 90% 住宅租客表示還未接受了市建局的收購建議，主要原因是他們覺得收購條件不合理，和不希望放棄現時的單位。

2.3.17 超過一半(55%) 住宅租客不滿意整個市建局物業收購的安排，約 8% 住宅租客表示滿意。住宅租客不滿意的原因主要是住宅租客表達意見渠道並不足夠、市建局收購過程度透明度低和市建局沒有讓住宅租客充分了解收購過程。

圖表 2.3.12: 按不滿意收購的原因劃分覺得不滿意住宅租客數目百分比

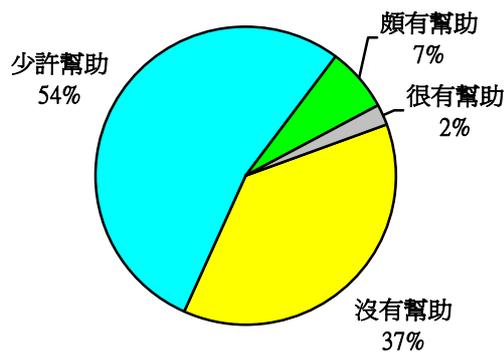


2.3.18 大約只有 4% 住宅租客曾向覆檢委員會提出上訴，其中約八成不知道結果如何；而 33% 住宅租客表示，他們不知道有上訴的機制。

為住宅租客提供的幫助

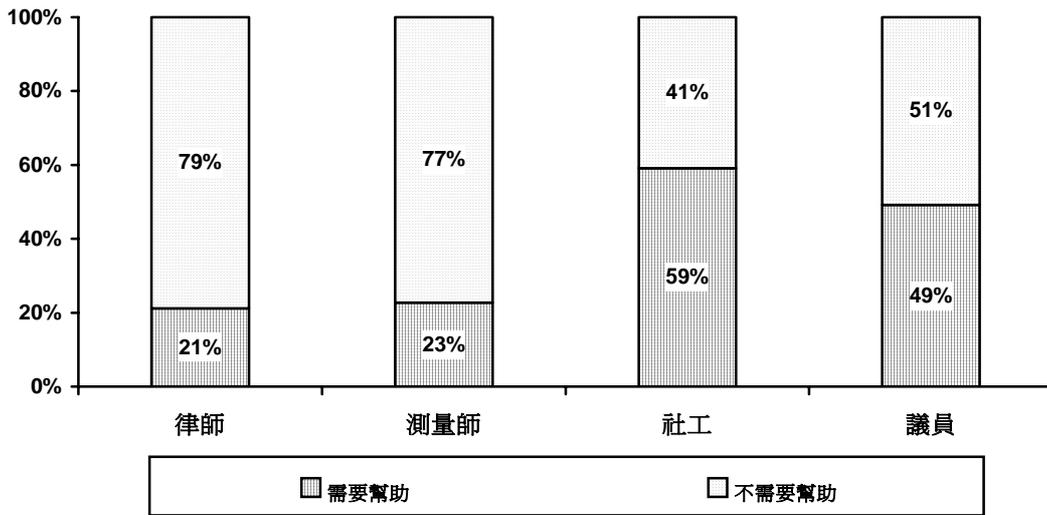
2.3.19 約 33% 住宅租客說，市區重建社工服務隊曾經接觸他們，提供協助，但其中 37% 住宅租客認為，市區重建社工服務隊的協助，完全沒有幫助，約 54% 住宅租客表示，市區重建社工服務隊提供的協助，只有少許幫助，覺得頗有幫助的只有 7%。

圖表2.3.13: 按是否覺得市區重建社工服務隊有幫助劃分曾被市區重建社工服務隊提供服務住宅租客數目百分比



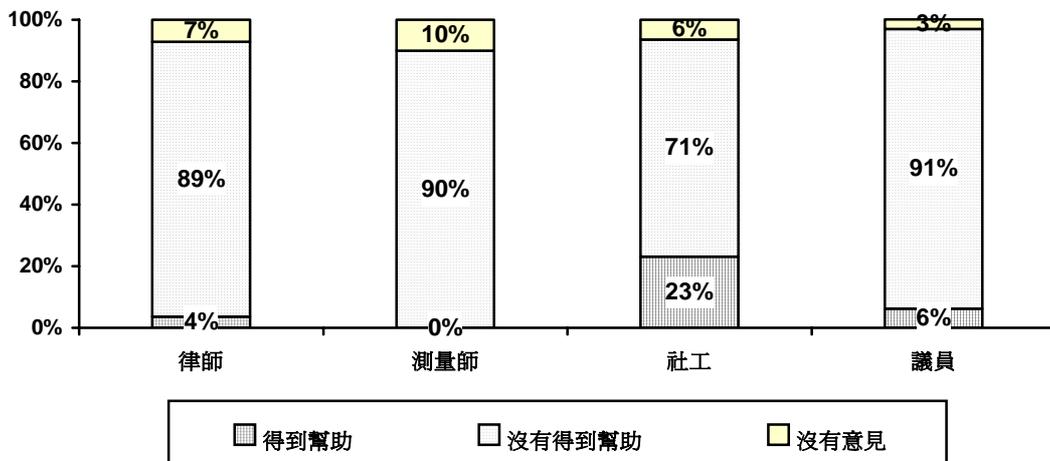
2.3.20 超過一半住宅租客認為，他們需要社工和議員的幫助，約 23% 需要測量師的幫助，而 21% 說他們需要律師的幫助。

圖表 2.3.14: 按需要誰人幫助劃分住宅租客數目百分比



2.3.21 不過，只有很小部分住宅租客得到律師和議員的幫助，而得到社工幫助的，亦只有 23%。

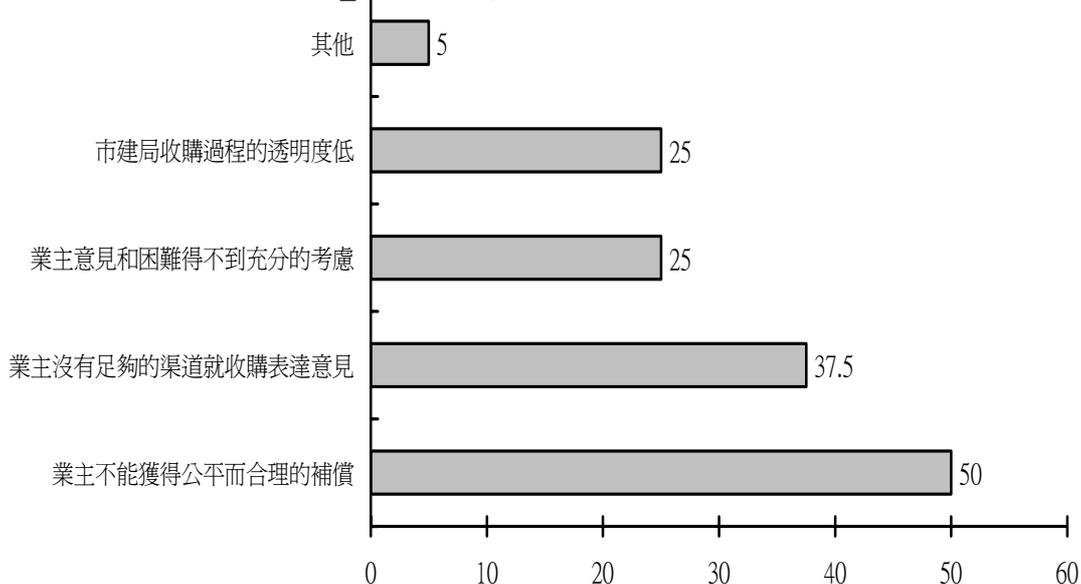
圖表 2.3.15: 按得到幫助劃分住宅租客數目百分比



住宅租客對重建的願望

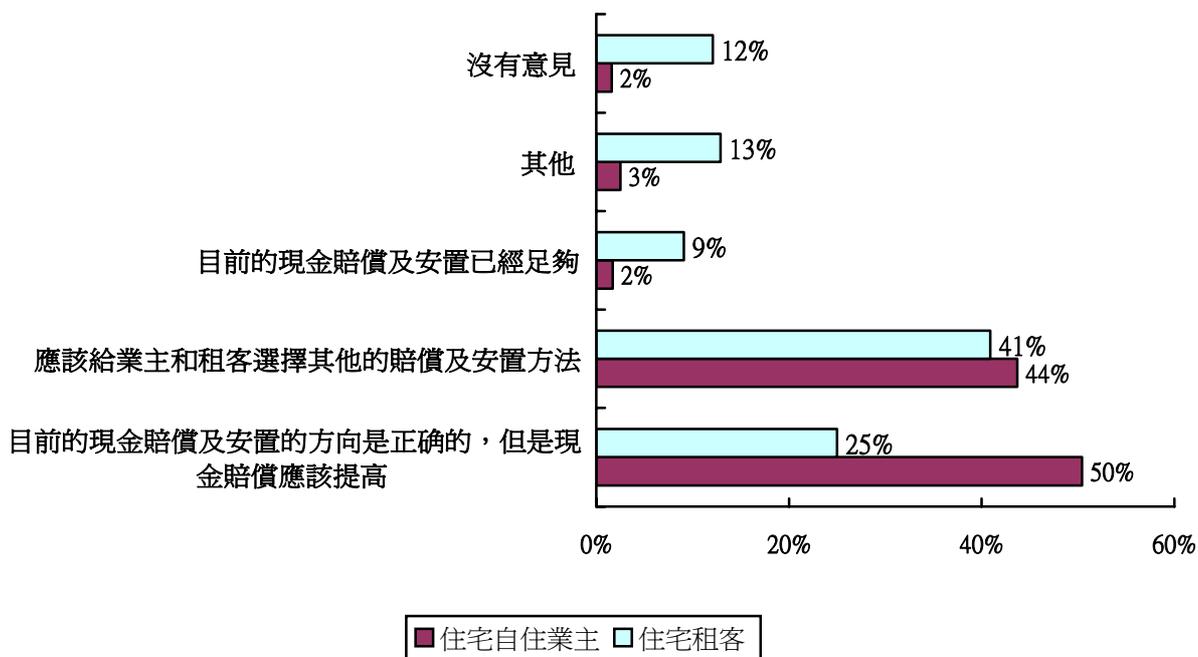
2.3.22 大部分住宅租客認為，應該全部重建，約 11%認為只需要重建比較舊的樓宇，比較新的樓宇進行維修，只有 3% 希望保留利東街，發展成為印刷/喜帖街，其他部分可以重建；在這方面，住宅自住業主同和住宅租客的意見很非常接近。

b13_2 對整個市建局收購過程不滿意



2.3.23 至於有關物業收購的條件，大約 25%住宅租客同意目前的現金賠償及安置的方向是正確的，但是現金賠償應該提高，不過，41%業主認為，應該給業主和租客選擇其他的賠償及安置方法，例如以樓換樓作為賠償的安排。

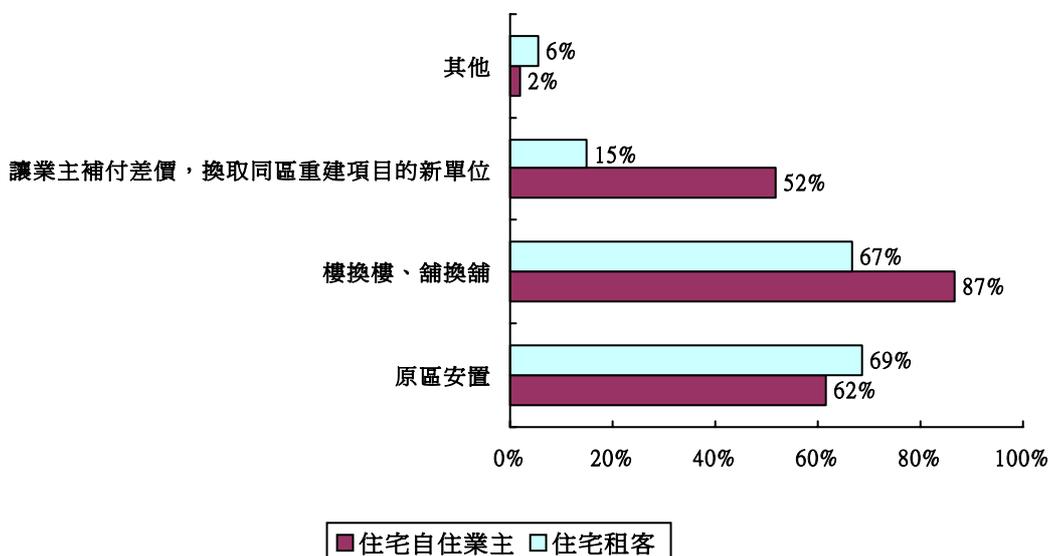
圖表 2.3.17: 按應該怎樣安置及補償受影響的業主和租客劃分住宅租客數目百分比



2.3.24 認為該給業主和租客選擇其他的賠償及安置方法的住宅租客中，大部分建

議應該樓換樓、鋪換鋪作為賠償的安排，亦有超過一半認為，應該原區安置，約 15% 建議讓業主補付差價，換取同區重建項目的新單位。

圖表 2.3.18: 按其他的賠償及安置方法劃分贊成這方法住宅租客數目百分比



住宅租客關心的事項

2.3.25 在整個物業收購過程中，住宅租客最關心的是由於收購所產生的經濟問題 (佔全部住宅租客 67%)；其次是搬遷後家人上班不方便(21%)、子女上學不方便 (14%)、失去熟悉朋友鄰居 (11%) 和搬遷後難搵工。

個案研究

1. 個案一 (抽樣代碼 WH7001)

上址為住宅單位，搬入上址已有 25 年，此單位有三間房間，分別由業主居住及分租給 2 個租戶，其中一戶為受訪者夫婦二人及兒子居住，受訪者有在凍結戶籍調查時有進行登記，但其妻及兒子來港不足 7 年，所以他表示不合資格輪候公屋。

市建局曾與他聯絡，但未有清楚向他解釋有關安排及賠償事宜。所有安排都是由市建局逐步通知，他並不知道有任何安排及程序。他已經接受了補償建議，因不合輪候公屋資格，仍望可獲得 70% 津貼。

受訪者表示若不滿意，都不可能阻止政府收回住宅，進行重建。其女兒已向市建局提出要求，但現時並沒有進一步的消息。但她似乎不知道有覆檢機制。受訪者不想政府收樓，希望可以繼續在此居住。

在這次收樓過程中，最令受訪者擔心的是補償的不多，不能解決租金的問題。

2. 個案二 (抽樣代碼 WH2707)

上址為住宅單位，搬入上址已有 3 年半，上述業權單位住有三伙人，及其中一伙是業主。

受訪者不知道在凍結戶籍調查時有否登記。受訪者滿意市建局諮詢的程序，因為市建局的諮詢令受訪者充分了解補償的安排。受訪者聲稱沒有主動聯絡市建局的職員/辦事處查詢或投訴，所以他對市建局的安排沒有意見。他沒有接受市建局的收購建議，但受訪者不知道不接受的原因。他不知道市建局整個收購過程是否滿意。

市建局的“市區重建社會服務隊”有主動接觸及協助受訪者，但該服務隊對受訪者全無作用，因為該服務隊只留下聯絡電話，並囑咐受訪者搬出。在是次收樓過程中，受訪者最需要律師、測量師、社工、區議員的協助，因為言語不通，所以沒有得到協助。受訪者認為利東街/麥加力哥街市區項目最好只需要重建比較舊的樓宇，比較新的樓宇進行維修。受訪者認為市建局應該給業主樓換樓、鋪換鋪。

受訪者的健康狀況極好，但他時常不能安睡。在身體健康及情緒方面沒有任何問題。業主與鄰居關係良好，往來頻繁，與鄰居會打招呼。他對灣仔區各方面都十分滿意，對自己的樓宇維修情況各方面都感到滿意。受訪者認為灣仔區議會的主要工作是反映各區居民意見、改善該區的環境、安排該區各方面活動及監督政府部門在區內的工作。

受訪者沒有計劃搬到灣仔區以外的地區居住，原因是該區交通良好，習慣灣仔環境及居住環境寧靜。是次收樓過程中，受訪者一直都很擔心，因為有語言障礙及不知如何處理該問題。

3. 個案三 (抽樣代碼 WH2613)

上址為住宅單位，搬入上址已有 20 年以上，上述業權單位住有 2 名住客，受訪者和他的女朋友同住。

受訪者在凍結戶籍調查時已經登記。受訪者不滿意市建局諮詢的程序，原因是受訪者現時仍然不了解補償的安排。市建局未有再度聯絡，更沒有通知往後的安排。不清楚前境是怎樣，現感憂慮及不滿市建局的做法。

受訪者聲稱沒有主動聯絡市建局的職員/辦事處查詢或投訴，所以他對市建局的安排沒有意見。市建局只有通知聯絡他們及跟進清還繳款，並沒有辦任何手續和文件遞交。他沒有接受市建局的收購建議。他不滿意市建局整個收購過程，原因市建局只有要求他還清所有與現時所欠業主的租金，但市建局卻沒有任何訊息或消息，他表示不知道市建局的安排是怎樣。

市建局的“市區重建社會服務隊”有主動接觸及協助受訪者，但該服務隊對業主有

少許作用。在是次收樓過程中，受訪者不需要律師，測量師，社工，區議員的協助。受訪者認為利東街/麥加力哥街市區項目最好只需要重建比較舊的樓宇，比較新的樓宇進行維修。受訪者認為市建局應該現金補償給受影響的業主和租客。

受訪者的健康狀況好，但他偶爾會覺得心情不好，悶悶不樂。是次收樓過程中，受訪者感到最擔心的問題是經濟問題，市建局再無任何聯絡及指示交租事項，不知應否繼續住下去，但不住，又沒有地方居住。

受訪者與鄰居關係良好，往來頻繁，與鄰居會打招呼。他對灣仔區各方面都滿意，對自己的樓宇外牆維修及樓宇結構維修感到不滿意。受訪者認為灣仔區議會的主要工作是反映各區居民意見、改善該區的環境、安排該區各方面活動及監督政府部門在區內的工作。受訪者沒有計劃搬到灣仔區以外的地區居住，原因是已居住此區已有 20 年，與鄰居關係良好，該區環境良好。

4. 個案四 (抽樣代碼 WH2234)

上址為住宅單位，搬入上址已有 7 年，上述業權單位住有 2 名住客。受訪者及其配偶。受訪者知道在凍結戶籍調查時已經登記。受訪者滿意市建局諮詢的程序，因為覺得被關心，讓受訪者有所選擇。受訪者聲稱沒有主動聯絡市建局的職員/辦事處查詢或投訴，所以他對市建局的安排沒有意見。他沒有接受市建局的收購建議，但受訪者表示沒有不接受的原因。

他對市建局整個收購過程沒有意見。市建局的“市區重建社會服務隊”有主動接觸及協助受訪者，但該服務隊對受訪者只有少許作用。在是次收樓過程中，受訪者不需要律師，測量師，社工，區議員的協助。受訪者認為利東街/麥加力哥街市區項目最好應該全部重建。受訪者認為市建局應該給受影響的受訪者以樓換樓的形式去解決居住的長遠問題。

受訪者的健康狀況一般，但他介意別人知道他遇到困難。在身體健康及情緒方面沒有任何問題。受訪者與鄰居關係良好，往來頻繁，與鄰居會打招呼及傾談。他對灣仔區各方面都滿意，唯獨對該區的醫療服務沒有意見。對自己的樓宇維修情況各方面都感到不滿意，住客需要義務地自行維修。

業主認為灣仔區議會的主要工作是反映各區居民意見、監督政府部門在區內的工作及區議員應關心租客的情況及需要，區議員現時只與業主打交道，租客感到被忽略及沒有人關心他們的居住需要，因為現時的樓宇環境惡劣，根本不適宜居住，例如結構，空氣流通差，天井時常佈滿垃圾。受訪者有計劃搬到灣仔區以外的地區居住，原因是可按政府的安置。是次收樓過程中，受訪者最擔心的是經濟問題。

5. 個案五 (抽樣代碼 WH248602)

上址為住宅單位，搬入上址已有 7 年半，上述業權單位有多個床位，受訪者租住其中一個，是退休人士。

受訪者曾在一九九七年凍結戶籍調查時已登記。市建局職員有和受訪者聯絡及解釋有關安排。受訪者對市建局諮詢的程序沒有意見，因為市建局的諮詢令他充分了解補償的安排。

受訪者聲稱沒有主動聯絡市建局的職員/辦事處查詢或投訴，所以他對市建局的安排沒有意見。他沒有接受市建局的收購建議，但表示不知道不接受的原因。他對市建局整個收購過程表示沒有意見。

市建局的“市區重建社會服務隊”有主動接觸及協助受訪者，但該服務隊對他全無作用，因為該服務隊只留下聯絡電話，並囑咐他搬出。在是次收樓過程中，受訪者不需要律師、測量師、社工、區議員的協助。

受訪者對於利東街/麥加力哥街市區是次項目沒有意見。他認為市建局應該給受影響的租客現金賠償及測量所有面積(包括公用地方)，作出各人一份加入計算。

受訪者的健康狀況較差，一些中等強度的活動或上幾層樓梯有少許限制；而受訪者患風濕病，但在日常生活中，身體健康及情緒方面沒有任何問題。業主與鄰居關係良好，往來頻繁，與鄰居會打招呼。

他對灣仔區各方面都滿意，對自己的樓宇維修情況各方面都感到滿意。他沒有計劃搬到灣仔區以外的地區居住，原因是他習慣灣仔的居住環境。是次收樓過程中，他並沒有任何擔心。

6. 個案六 (抽樣代碼 WH223402)

上址為住宅單位，搬入上址已有3年，上述業權單位住有3名住客，一對夫婦和他的兒子。

受訪者沒有在凍結戶籍調查時登記。市建局曾與他聯絡，向他解釋有關安排及賠償。受訪者滿意市建局諮詢的程序，當局的諮詢令租戶明白了解補償的安排，其次，他滿意當局能到場了解居住的情況。

因為業主沒有出售其單位，使租戶未能對賠償事宜作出安排或提出意見。其實租戶不滿現居的環境。

雖然市建局的市區重建社服務隊曾主動協助他們，但因業主未能對事件作出答覆，令致受訪者得不到他們的幫忙。而在事件中，受訪者希望得到社工及議員的協助。最後，受訪者得不到任何人士的幫忙。

其實，他認為最好將利東街全部重建，如在某地區進行維修的話，只會浪費公帑。受訪者認為以樓換樓的賠償方法是對居民最好的安排。

受訪者的健康狀況好，但對於中等強度的活動有一些限制，他對自己的將來已愈來愈沒有信心，常處於極大的壓力中，令受訪者精神緊張。他覺得其社交活動受到很

大的妨礙。受訪者與鄰居關係良好，往來頻繁，與鄰居會打招呼及傾談。

受訪者認為灣仔區議會的主要工作是反映各區居民意見、改善該區的環境、安排該區各方面活動及監督政府部門在區內的工作及在這事件中，不要只關心業主的處境，應多關心租客的權益，協助租客早日得到妥善的安置。至於受訪者將來會否搬往灣仔區之外的地方居住，那就要按事建局的安排。

在是次安排中，最令受訪者擔心的是業主不肯對收樓妥協，致不能如期搬出，不能改善其居住環境。

7.個案七 (抽樣代碼 WH2739)

上址為住宅單位，搬入上址已有 42 年，上述業權單位住有 3 名住客，一對夫婦和他的兒子。

受訪者已在凍結戶籍調查時登記。市建局曾與他聯絡，向他解釋有關安排及賠償。

受訪者滿意市建局諮詢的程序，當局的諮詢令租戶對重建、安置及補償的安排有信心，若當局能有搬遷的時間表給受訪者的話，這令他更有信心掌握情況。

自市建局的職員到訪單位後，沒有再與受訪者聯絡，所以對整個收購過程都未能表達意見。但他表示不滿意收購建議，因租客不能得到合理的補償，事件欠缺透明度，令租客不能表達其意見。受訪者覺得要有合理、公平而公開的賠償手法及條件。市建局應提高事件的透明度。

市建局的市區重建社服務隊有主動聯絡受訪者但對事件只有少許作用。在這次收樓過程，最需要律師、測量師、社工、議員的幫助，但最終只得議員的協助。但現時對於律師、測量師、社工的協助，並沒有即時需要。

受訪者的健康狀況良好。受訪者與鄰居關係良好，往來頻繁，與鄰居會打招呼。

受訪者認為灣仔區議會的主要工作是要向政府反映及協助改善，應多關注及了解灣仔區內老人的情況，所以他並沒有計劃搬到灣仔區以外的地區居住，是因為交通方便，有好的鄰里關係，對灣仔有感情。

在這次收過程中，最令受訪者擔心的是不捨得相熟的鄰居及朋友，和往後的租金問題，以及市建局並未有確定的時間表，令居民難於安排搬遷事宜。

8. 個案八 (抽樣代碼 WH272502)

上址為住宅單位，搬入上址已有 3 年，上述業權單位住有 1 名住客。

受訪者並沒有在凍結戶籍調查時登記。市建局曾與他聯絡，向他解釋有關安排及賠

償事宜。

受訪者滿意市建局諮詢的程序，因為職員不只是聽取房東的意見，亦有諮詢受訪者的意見及資料，並為他登記。他曾向市建局就事件查詢問題，希望當局提供解釋，但不滿意對方的態度強硬，沒有考慮受訪者所面對的困難。因業主未有任何的決定，而令租戶未能就事件作出安排。

市建局的市區重建社服務隊沒有主動聯絡受訪者。在這次收樓過程，暫不需要任何人的幫助。

受訪者的身體狀況一般，對於中等強度的活動沒有任何限制，受訪者因精神問題而妨礙其社交活動。受訪者與鄰居關係良好，間中也有往來，與鄰居會打招呼。

受訪者認為灣仔區議會的主要工作是要向政府反映及協助改善情況，而他並沒有計劃搬到灣仔區以外的地區居住，是因為該區交通方便，及他本身收入低，未能負擔新式樓宇的租金。

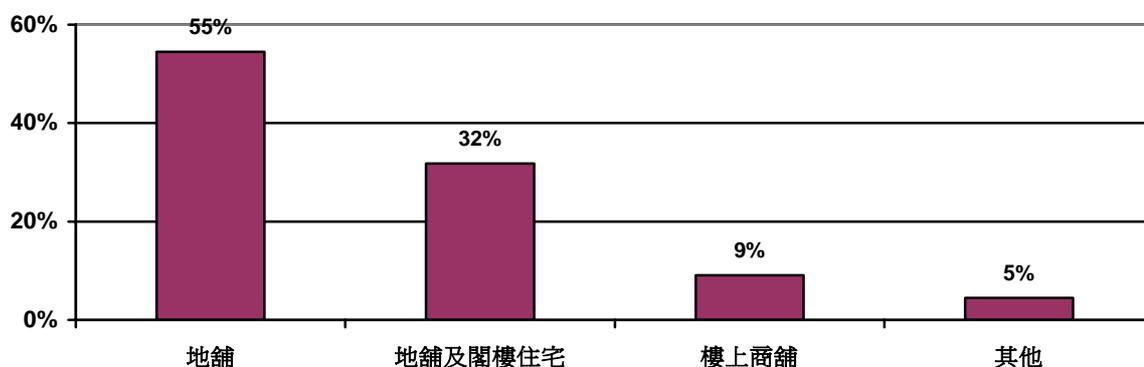
在這次收樓過程中，最令受訪者擔心的是找不到能負擔的地方居住。

2.4 商舖自用業主

商舖特徵

2.4.1 在接受訪問的 22 位商舖自用業主，他們的商舖當中，約 55% 是地舖，32% 是地舖及閣樓住宅，而 9% 則是樓上商舖。

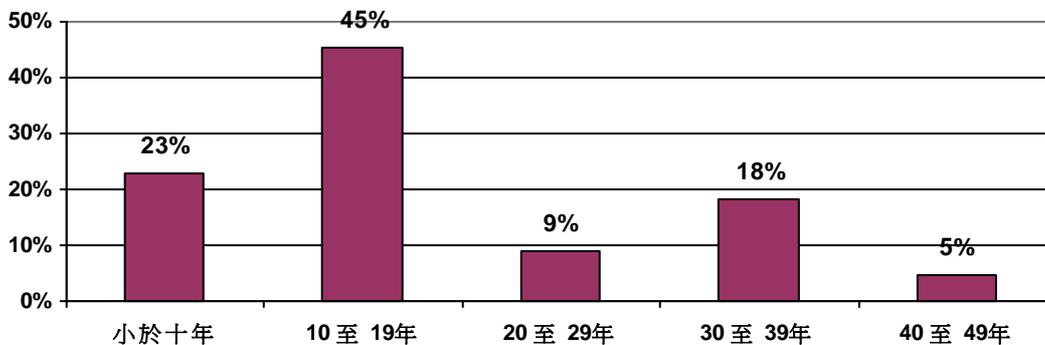
圖 2.4.1：商舖類型分布



2.4.2 受訪業主當中，約 23% 的商舖的面積是 400 平方尺或以下，41% 的單位面積是四百至六百平方尺，而超過六百平方尺的有 36%；調查數據顯示，受重建影響商舖的業主大多是「中、小商戶」。

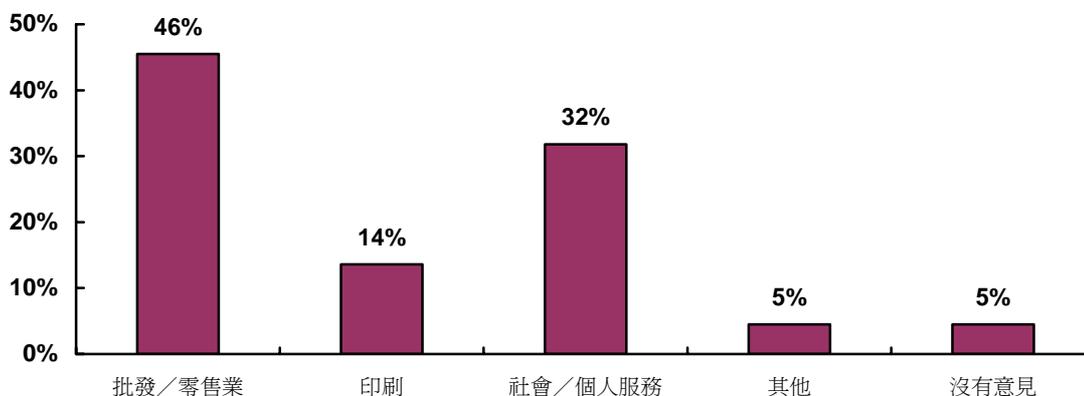
2.4.3 受訪商舖自用業主當中，約 73% 買入他們的單位十年或以上，約 23% 商舖業主購買單位三十年或以上。

圖 2.4.2：商舖自用業主購買單位年期



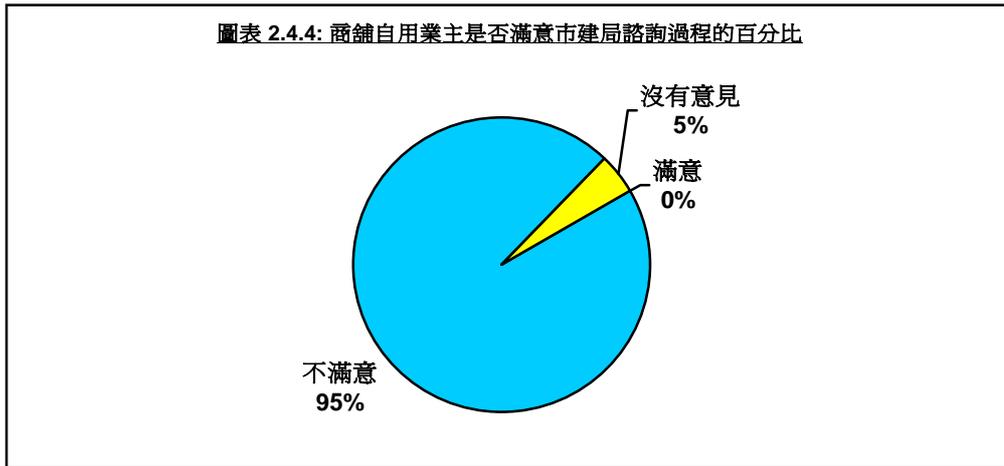
2.4.4 大約 46% (共十間商舖)的商舖自用業主是從事批發／零售業，32%(共七間商舖)從事社區／社會／個人服務業，14%(共三間商舖)從事印刷業。

圖表 2.4.3: 按行業劃分的商舖自用業主人數比率



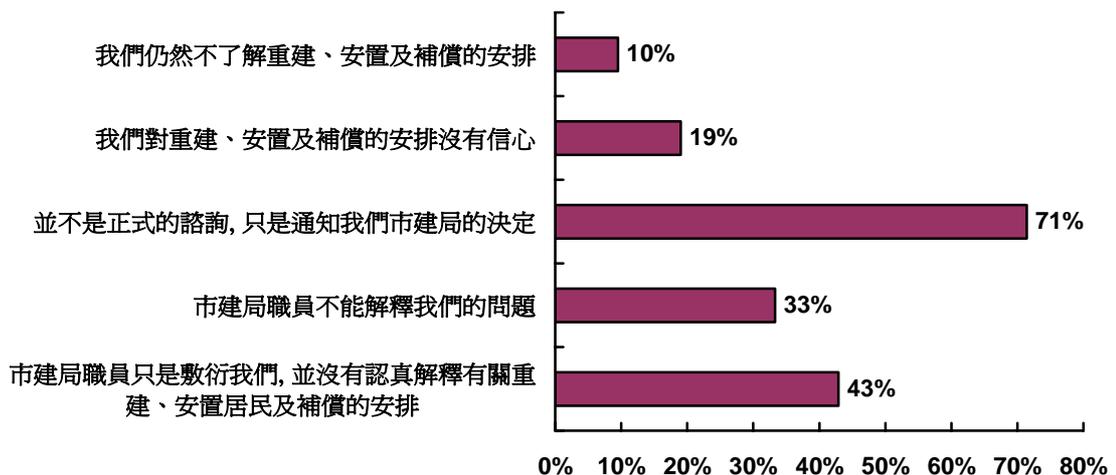
物業收購的諮詢

2.4.5 約 55%商舖自用業主表示，他們的單位在 1997 年凍結戶籍時已經登記；約 82%說市建局曾經接觸他們，解釋有關市區重建的詳情和補償方法，但沒有商舖自用業主表示，業主滿意有關諮詢程式，表示不滿意的高達 95%。



2.4.6 不滿意諮詢的原因是商舖自用業主對重建、安置及賠償的安排沒有信心，業主並覺得市建局只是通知他們有關重建及賠償的決定，並非真正的諮詢，而市建局的職員未能認真地解釋清楚業主的問題。

圖表 2.4.5: 按不滿意的原因劃分不滿意市建局諮詢的商舖自用業主人數百分比

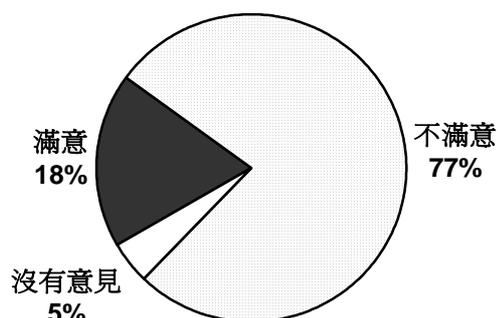


2.4.7 在市建局物業收購過程中，約 55% 受影響的商舖自用業主曾聯絡市建局，詢問或投訴，只有約 8% 滿意市建局的回應，而 67% 則不滿意市建局的回應。

對物業收購的意見

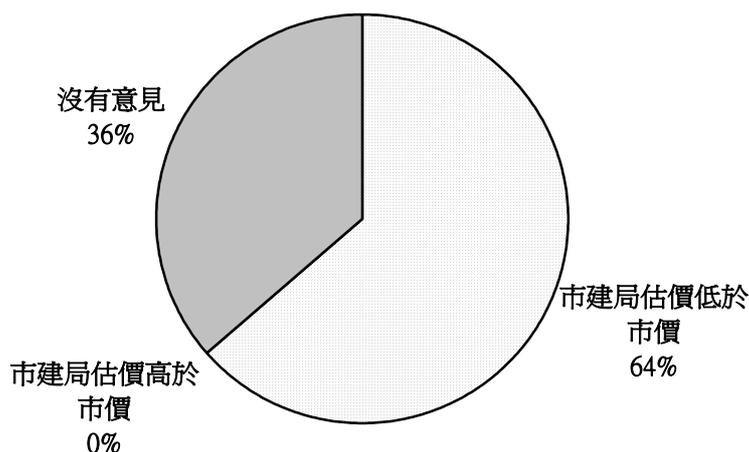
2.4.8 超過一半 (77%) 的商舖自用業主不滿意市建局的安排，主要因為他們不滿意市建局的賠償金額，和不想放棄他們的商舖單位；其餘 18% 業主滿意的原因，是他們滿意市建局提出的賠償金額。

圖表2.4.6: 按是否滿意市建局的收購和賠償劃分商舖自用業主數目百分比



2.4.9 大約 68% 商舖自用業主曾自行聘請獨立測量師估價，結果發現市建局提出的估價，約六成比市價低。

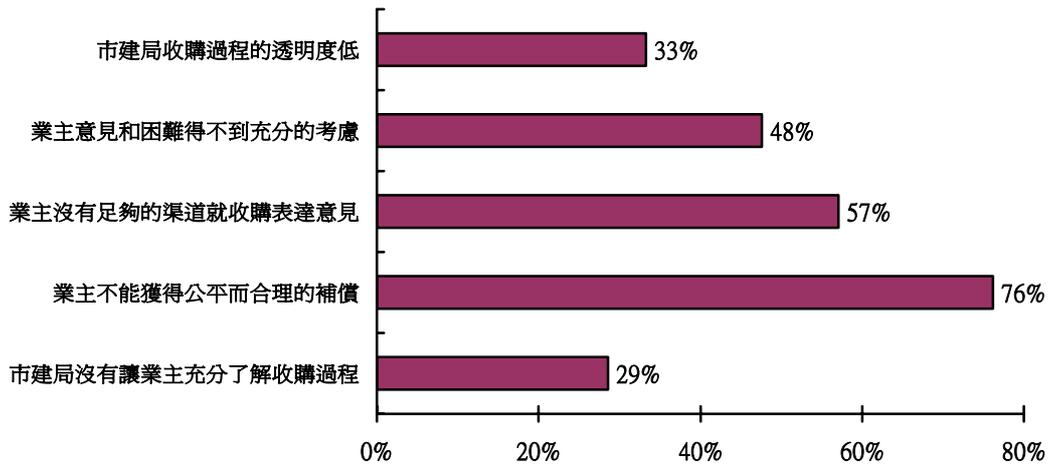
圖表 2.4.7: 按獨立測量師估價是否低於市建局的估價劃分商舖自用業主數目百分比



2.4.10 全部受訪問的商舖自用業主表示，他們沒有接受了市建局的收購建議，主要原因是他們覺得收購條件不合理(64%)，和不希望放棄現時的單位(45%)，約 14% 認為，重建並不是唯一改善區內環境的方法。

2.4.11 大部分(96%)商舖自用業主不滿意整個市建局物業收購的安排，表示滿意只有 5%。業主不滿意的原因主要是業主不能獲得公平而合理的補償，業主表達意見渠道並不足夠、在上訴時，業主意見和困難得不到充分的考慮、市建局收購過程透明度低和市建局沒有讓業主充分瞭解收購過程。

圖表 2.4.8: 按不滿意收購的原因劃分覺得不滿意商舖自用業主數目百分比

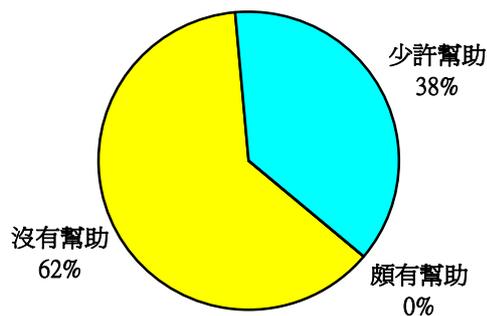


2.4.12 大約 41% 業主曾向覆檢委員會提出上訴，其中大部分不知道結果如何；而 27% 業主表示，他們不知道有上訴的機制。

為業主提供的幫助

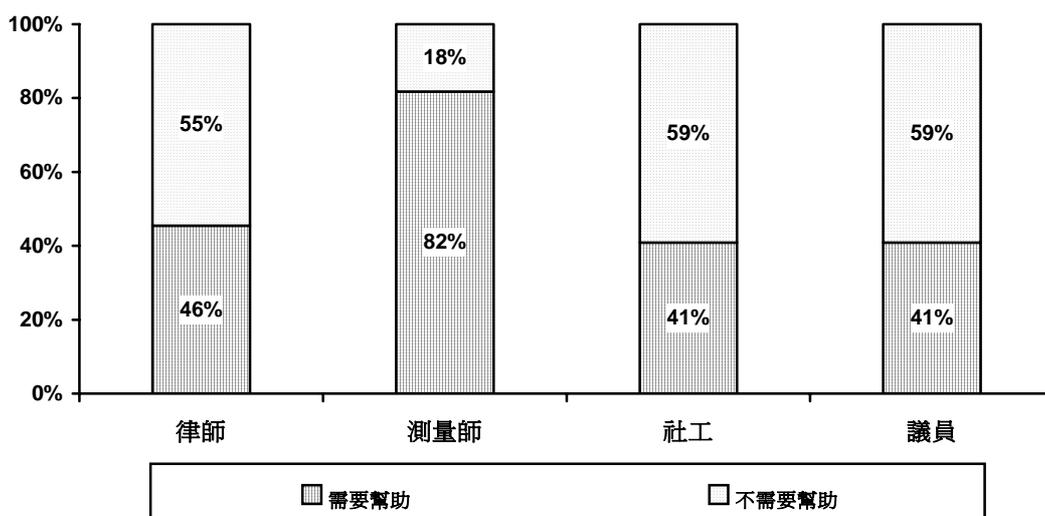
2.4.13 約 36% 商舖自用業主說，市區重建社工服務隊曾經接觸他們，提供協助，但其中 63% 業主認為，市區重建社工服務隊的協助，完全沒有幫助，約 38% 業主表示，市區重建社工服務隊提供的協助，只有少許幫助。

圖表 2.4.9: 按是否覺得市區重建社工服務隊有幫助劃分曾被市區重建社工服務隊提供服務商舖自用業主數目百分比



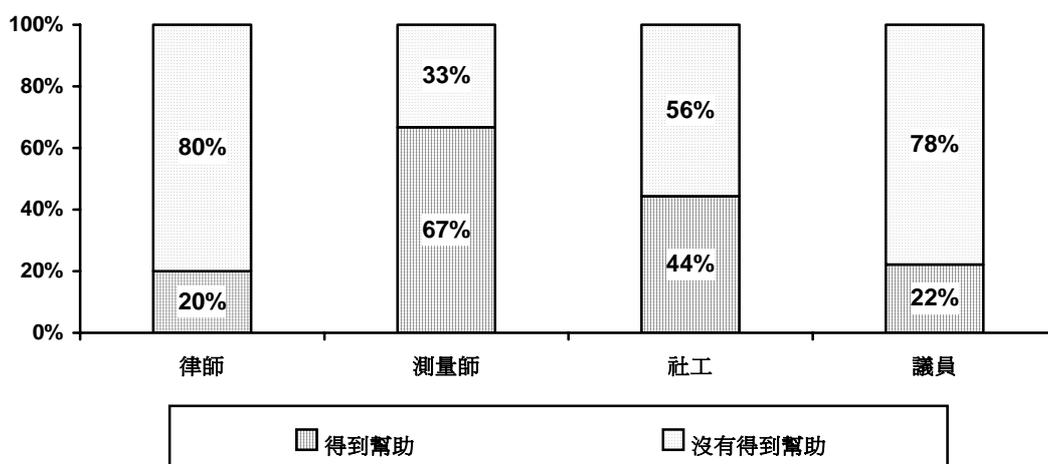
2.4.14 超過八成商舖自用業主認為，他們需要測量師的幫助，而約四成說他們需要律師、社工和議員的幫助。

圖表 2.4.10: 按需要誰人幫助劃分商舖自用業主數目百分比



2.4.15 不過，只有約二成商舖自用業主表示，他們曾經得到議員和律師的幫助，得到測量師幫助的則有 67%。

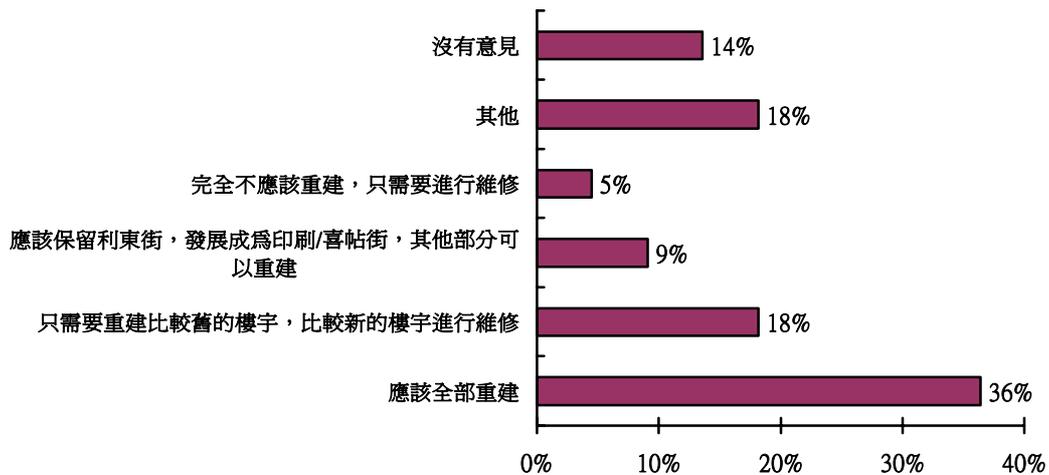
圖表 2.4.11: 按得到幫助劃分商舖自用業主數目百分比



業主對重建的願望

2.4.16 約 36% 商舖自用業主認為，應該全部重建，18% 認為只需要重建比較舊的樓宇，比較新的樓宇進行維修，9% 希望保留利東街，發展成為印刷/喜帖街，其他部分可以重建。

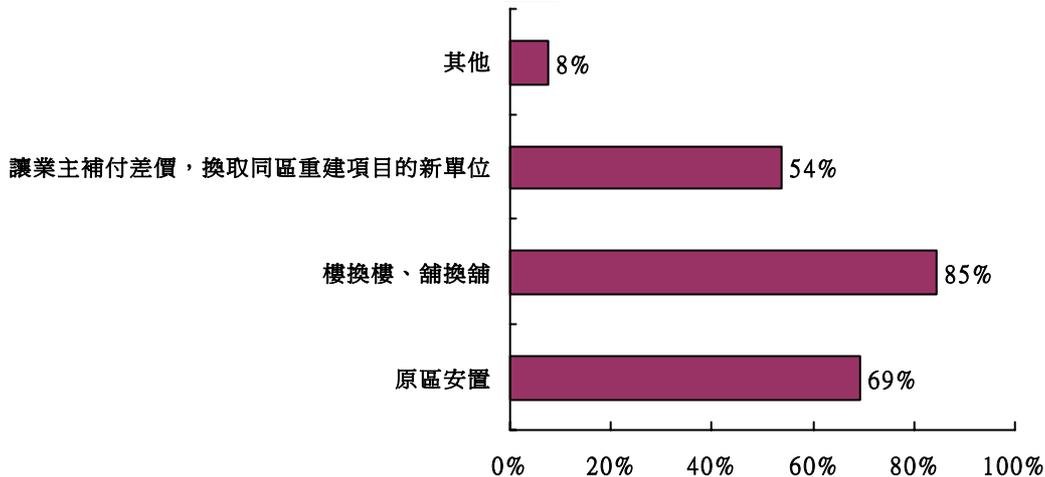
圖表 2.4.12: 按重建項目最好怎樣進行劃分商舖自用業主數目百分比



2.4.17 至於有關物業收購的條件，大約四成商舖自用業主同意目前的現金賠償及安置的方向是正確的，但是現金賠償應該提高，不過，超過一半(59%)業主認為，應該給業主和租客選擇其他的賠償及安置方法，例如以鋪換鋪作為賠償的安排。

2.4.18 認為該給業主和租客選擇其他的賠償及安置方法的業主中，大部分建議應該樓換樓、鋪換鋪作為賠償的安排，亦有超過一半認為，應該原區安置，或讓業主補付差價，換取同區重建項目的新單位元。

圖表 2.4.13: 按其他的賠償及安置方法劃分贊成這方法商舖自用業主數目百分比



業主關心的事項

2.4.19 在整個物業收購過程中，業主最關心的是由於收購所產生的經濟問題(佔全部業主 64%)和搬遷後難做生意(64%)；其次是搬遷後失去熟悉朋友鄰居(14%)。

個案研究

1. 個案一 (抽樣代碼 WC2684)

上址為地舖。沒有閣樓，於 1989 年購入。

業主在凍結戶籍調查時已經登記。他表示市建局職員曾聯絡他，解釋重建、安置及補償的安排。他不滿意市建局的諮詢程式，因為市建局職員只是敷衍他們，並沒有認真解釋有關重建、安置及補償的安排。

他不滿意市建局給予的安置及補償安排，因為不滿意現金補償，不能接受市建局的計算方式。業主沒有接受市建局的收購建議，是因為收購條件不合理及不想放棄現有的單位。他不滿意整個市建局收購過程，因為不能獲得公平而合理的補償和沒有足夠的渠道就收購表達意見，並覺得市建局黑箱作業，欠缺透明度。

業主指市建局的市區重建社工服務隊有主動接觸及協助他，但全無作用。在今次收樓過程中，他表示需要得到律師、區議員及測量師協助，不需要社工的幫助。最後，他並沒有得到任何協助。

他覺得目前的健康狀況甚差，時常都感到精神緊張，偶然會妨礙社交活動，但不影響其正常生活。

他認為區議會應多收集及反映居民的意見，和跟進情況，希望得到合理的賠償。並沒有計劃搬離灣仔區經營，原因是已建立基業。而在此次收樓過程中，最擔心是搬遷後難以經營，怕不能負擔搬遷費用。

業主表示不想收樓，因為市建局沒有考慮經營的問題，只計算實用面積，完全不合理。

2. 個案二 (抽樣代碼 WC8001)

上址為地舖。從事喜帖生意。業主在凍結戶籍調查時有登記。他表示市建局曾聯絡他，向他解釋重建、安置及補償的安排。

他不滿意市建局的諮詢程式，因為職員並沒有認真解釋有關重建、安置及補償的安排和他們的問題。受訪者沒有接受市建局的收購建議，覺得不滿意安排，所以沒有簽意向書，因為他覺得市建局剝削互存權利，令生意無法經營。

不滿意市建局的補償價，補償價不能與市場價有一大距離。他曾主動致電約市建局的職員開會，還與關注組發信表達他們的立場，起初對方有誠意，現時則採取拖延的態度。

他曾向市建局的覆檢委員會提出覆核。不想市建局收樓，是希望保留請帖街的特色，可以只維修樓宇。

今次收樓過程，令業主最擔心的是結束生意，令致老闆及員工失業。喜帖街是香港的特色，已有百多年歷史，有保留價值，他們覺得仍生存空間。應保留利東街作印喜帖生意用，人流集中，有生存空間，可以招攬本地人及外國人的生意。業主表示喜帖街的生意會更好，相信喜帖街是全港獨一無二的街，絕對應該保留。

業主曾向非政府團體/區議會尋求協助，曾向房屋及規劃地政局告訴他們的苦況，收樓重建等於叫他們結束生意。受訪者也不時跟傳媒及聖雅各會協助組織的人接觸；互傳消息，希望想得到更多人的關注。

3. 個案三 (抽樣代碼 WC2771)

上址為地舖。沒有閣樓，於 1974 年購入。

業主並沒有在凍結戶籍調查時登記。市建局職員曾聯絡他解釋有關安排。他不滿意市建局的諮詢程式，因為市建局職員只是敷衍他們，並沒有認真解釋有關的安排和他們的問題。

他不滿意市建局給予的安置及補償安排，因為不滿意現金補償，不能接受市建局的計算方式。

他曾主動向市建局查詢有關問題，不滿意市建局拖延時間，態度馬虎，欠缺誠意，敷衍了事，不能得到答覆。他不滿意市建局的安排，既不滿意市建局給現金賠償又不想放棄現時的單位，所以他已向覆檢委會提出上訴，但仍沒有結果。

他沒有接受市建局的收購建議，是因為收購條件不合理。因為不能獲得公平而合理的補償，並覺得市建局黑箱作業。

業主指市建局的市區重建社工服務隊沒有主動接觸及協助他。在今次收樓過程中，他表示需要得到律師、議員及測量師的幫忙。最後，他得到議員及測量師的協助。

他認為區議會應多收集及反映居民的意見。並沒有計劃搬離灣仔區經營，皆因是信譽良好，熟客都已經習慣在此地方跟他做生意。而在此次樓過程中，最擔心是得不到合理的補償。

他覺得自己的狀況甚差，時常都感到精神緊張和常陷於壓力中，對將來失去信心，但不影響其社交活動。業主表示其舖是祖業，由父親經營，其父因此事病倒，原本想讓兒子繼續經營，市建局收購，破壞他的計劃，令到其血壓高，寐食不安，更表示他是積極份子跟政府對抗。受訪者稱其店舖被指生意少，人流少。他更表示政府測量師及政府騙人，企圖壓低估價，指其估價仍停留於發信日期，完全不因應市況而增減補償。

4. 個案四 (抽樣代碼 WC2678)

上址為地舖及閣樓住宅。閣樓不是加建的，沒有獨立出口。

業主在凍結戶籍調查時沒有登記。他表示市建局曾有職員聯絡他，向他解釋重建、安置及補償的安排。他不滿意市建局的諮詢程式，因為市建局職員只是敷衍他們，並沒有認真解釋有關重建、安置及補償的安排和他們的問題。再者，這並不是正式的諮詢，只是通知他們市建局的決定。他有主動發信向市建局查詢及投訴，當時職員稱他所得的賠償已是合理，不可能達成他的要求，所以不滿意對方處理的安排。

他不滿意市建局給予的安置及補償安排，因為業主並沒有任何的選擇權，賠償不可能於同區二手供應市場中買得相同物業，如接受此安排，實在難以經營。所以他贊成在同區舖換舖又或可讓業主補差價以換取同區的新單位的補償安排。

他並沒有向市建局的覆檢委員會提出覆核，因為業主知道此並不能令他得到合理的安排。

業主沒有接受市建局的收購建議，原因是不能以舖換舖在同區經營。亦不滿意整個收購過程，因為不能獲得公平而合理的補償和沒有足夠的渠道表達意見，並未瞭解業主的意見及困難，又欠缺透明度。

業主指市建局的市區重建社工服務隊有主動接觸及協助他，但全無作用。在今次收樓過程中，他表示需要律師、社工、議員及測量師協助。同時，他也得到多方的幫忙。

他的身體狀況良好，身心都沒有受任何的限制。他認為應先評估重建對居民的影響，就調查結果去決定重建計劃，但應保留灣仔區原有的特色。他覺得對灣仔熟悉，有親切感，店舖像另一個家，這次事件中，他最擔心是搬遷後因經濟問題難以繼續經營和失去熟悉的朋友及鄰居光顧。他表示市建局應聽取街坊的意見，過程透明度要高，應以實質的行動，去解決問題。

5. 個案五 (抽樣代碼 WC2525)

上址為地舖及有天井。沒有閣樓。

業主在凍結戶籍調查時沒有登記。他表示市建局曾聯絡他，向他解釋重建、安置及補償的安排。他不滿意市建局的諮詢程式，因為市建局職員只是敷衍他們，並沒有認真解釋有關重建、安置及補償的安排和他們的問題。再者，這並不是正式的諮詢，只是通知他們市建局的決定和不能解決因重建帶來的問題。

他有主動發信向市建局查詢及投訴。他不滿意市建局給予的安排，因為補償金額不夠在灣仔區買回與現舖條件相近的商舖，賠償又不是同區七年樓齡的市價。所以他贊成在同區以舖換舖可繼續經營，保留家庭事業，家庭各人可得到照應。

業主沒有接受市建局的收購建議，因為收購條件不合理，不能以舖換舖在同區經營。他亦不滿意整個收購過程，因為不能獲得公平而合理的補償。市建局未能瞭解業主的意見及困難。

業主指市建局的市區重建社工服務隊沒有主動接觸及協助他。在今次收樓過程中，他表示暫不需要其他人的協助。若被強迫搬出時便需要得他們的協助。

他認為區議會在收購事情上，應協助受影響的市民，反映要求及意見，協助爭取合理的賠償。

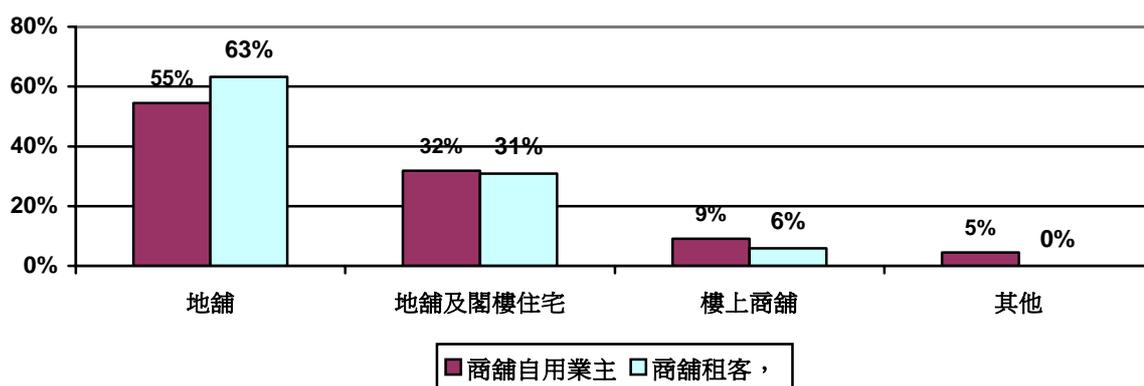
他沒有計劃搬離，因為客戶全在灣仔區，並必須在灣仔區內繼續做生意，否則會導致失去現有的客戶。他的身體狀況一般，偶然會處於壓力當中。在今次收樓過程中，令他擔心的是搬遷後因經濟問題難以繼續經營。因為這是家庭生意，如買不到舖的話，就難以繼續經營。同時，子女也會失業，家庭經濟也有困難，所以賠償的金不足以解決長遠的失業及家庭經濟問題。

2.5 商舖租客

商舖特徵

2.5.1 在接受訪問的 68 位商舖租客，他們的商舖當中，約 63% 是地舖，31% 是地舖及閣樓住宅，而 4% 則是樓上商舖。

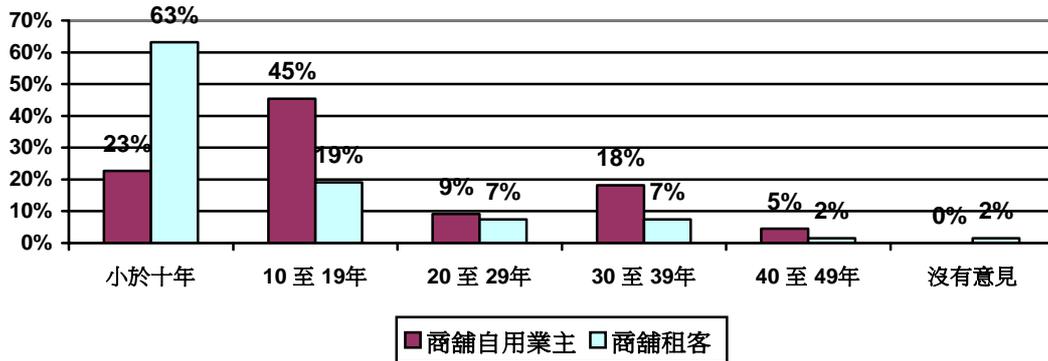
圖 2.5.1：商舖類型分布



2.5.2 受訪商舖租客當中，約 35% 的商舖的面積是低於 400 平方尺，17% 的單位面積是 400 至 600 平方尺，而 600 平方尺或以上的有 41%；調查數據顯示，受重建影響商舖的商舖租客大多是「中、小商戶」。

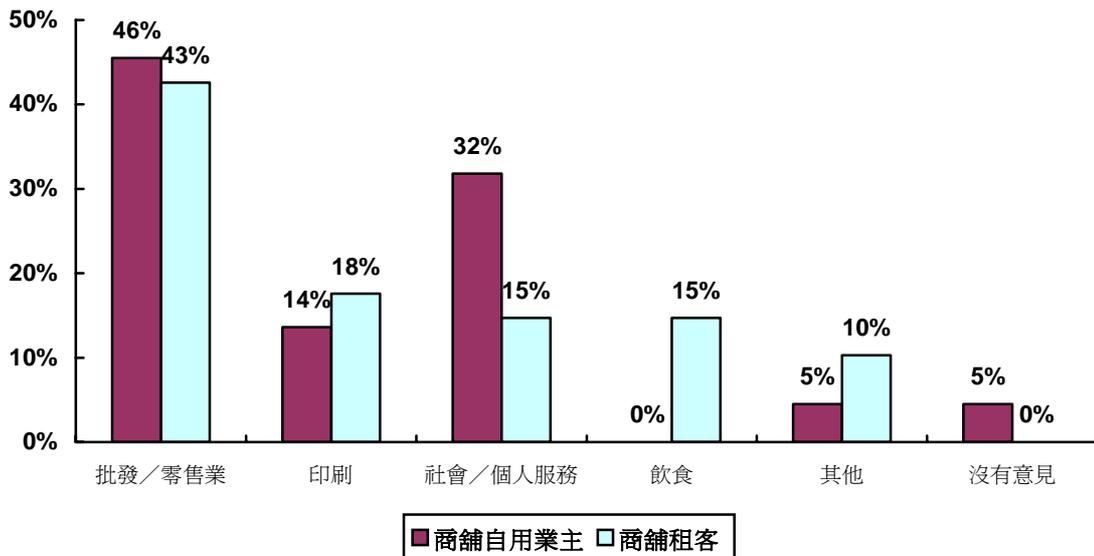
2.5.3 受訪商舖租客當中，約 36% 搬入他們現時的單位十年或以上，約 9% 商舖業主購買單位三十年或以上。

圖 2.5.2：商舖租客搬入單位年期



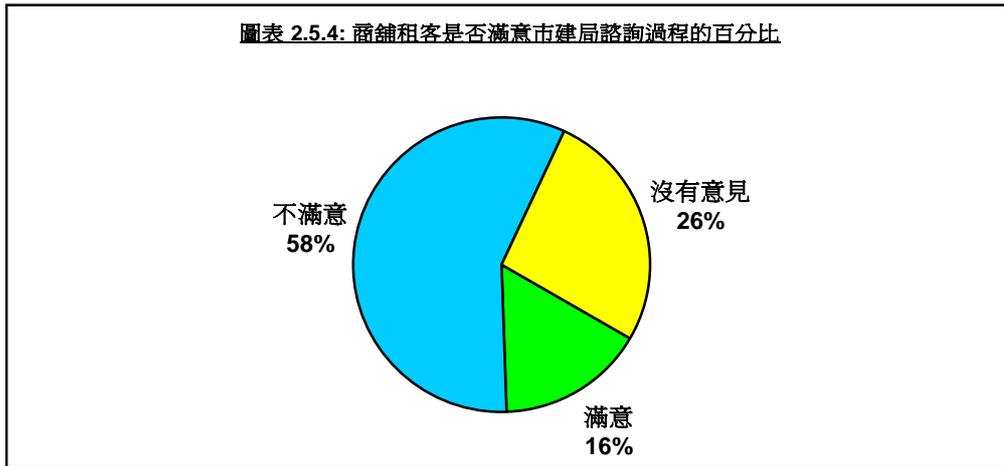
2.5.4 大約 43%(共二十九間商舖)的商舖租客是從事批發／零售業，而其中兩間商舖是從事批發／零售結婚用品，15%(共十間商舖)從事社區／社會／個人服務業，18%(共十二間商舖)從事印刷業。

圖表 2.5.3: 按行業劃分的商舖租客人數比率



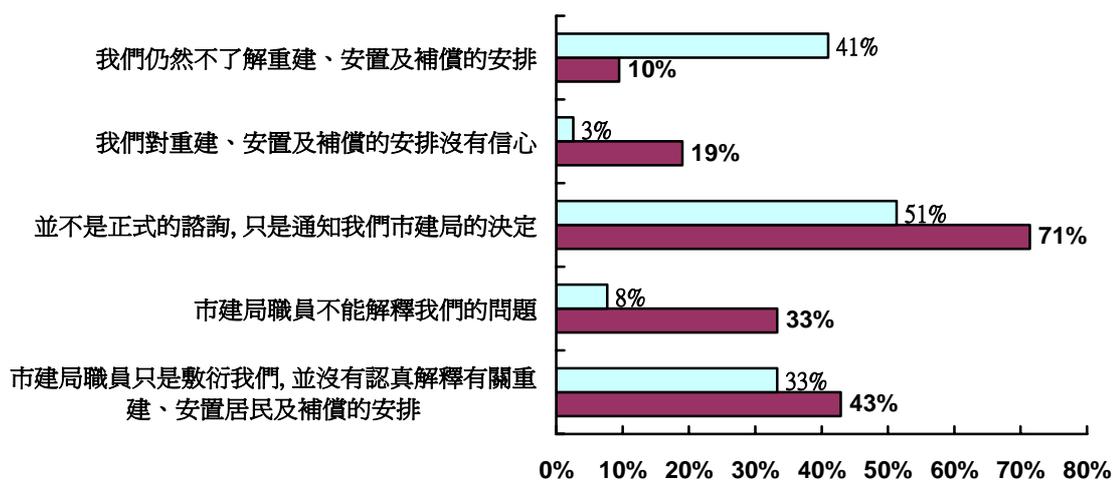
物業收購的諮詢

2.5.5 約 32%商舖租客表示，他們的單位在 1997 年凍結戶籍時已經登記；約 44%說市建局曾經接觸他們，解釋有關市區重建的詳情和補償方法，但只有 16%商舖租客表示，他們滿意有關諮詢程序，表示不滿意的高達 58%。



2.5.6 滿意諮詢的原因主要是市建局職員很專業地解釋問題；不滿意諮詢的原因是商舖租客對重建、安置及賠償的安排沒有信心，商舖租客並覺得市建局只是通知他們有關重建及賠償的決定，並非真正的諮詢，而市建局的職員未能認真地解釋清楚他們的問題。

圖表 2.5.5: 按不滿意的原因劃分不滿意市建局諮詢的商舖租客人數百分比

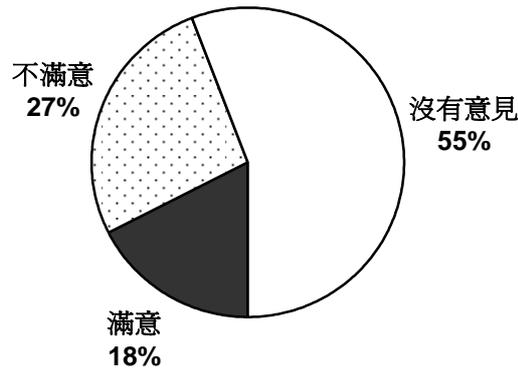


2.5.7 在市建局物業收購過程中，約 10% 受影響的商舖租客曾聯絡市建局，詢問或投訴，只有約 14% 滿意市建局的回應，而 29% 則不滿意市建局的回應。

對物業收購的意見

2.5.8 約 27% 的商舖租客不滿意市建局的安排，主要因為不想放棄他們的商舖單位；約 18% 業主滿意，主要原因是他們滿意市建局提出的賠償金額。

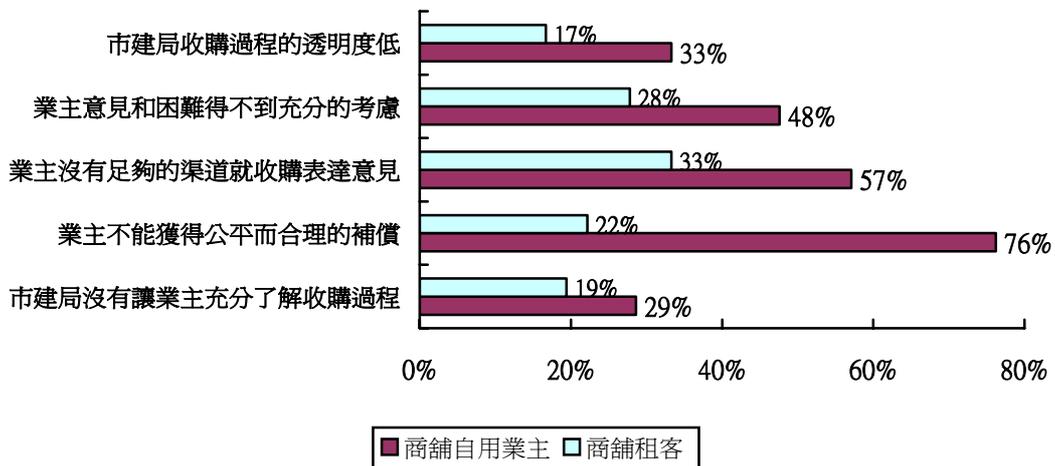
圖表2.5.6: 按是否滿意市建局的收購和賠償劃分商舖租客數目百分比



2.5.9 大部分(84%)接受訪問的商舖租客表示，他們沒有接受了市建局的建議，主要原因是他們覺得條件不合理(31%)，和不希望放棄現時的單位(39%)。只有 3%表示已經接受市建局的建議。

2.5.10 超過一半(53%) 商舖租客舖自用業主不滿意整個市建局物業收購的安排，表示滿意只有 6%。商舖租客不滿意的原因主要是商舖租客不能獲得公平而合理的補償，商舖租客表達意見渠道並不足夠、在上訴時，商舖租客意見和困難得不到充分的考慮、市建局收購過程透明度低和市建局沒有讓商舖租客充分了解收購過程。

圖表 2.5.7: 按不滿意收購的原因劃分覺得不滿意商舖租客數目百分比



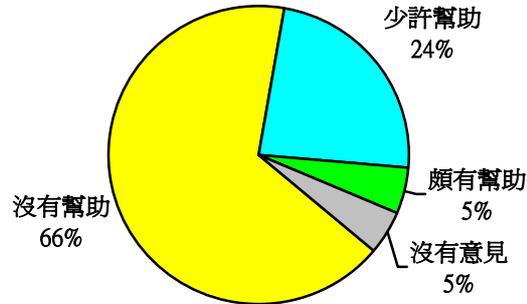
2.5.11 大約只有 3% 商舖租客曾向覆檢委員會提出上訴，但不知道結果如何；而 34%商舖租客表示，他們不知道有上訴的機制。

為商舖租客提供的幫助

2.5.12 約 31% 商舖租客說，市區重建社工服務隊曾經接觸他們，提供協助，但其

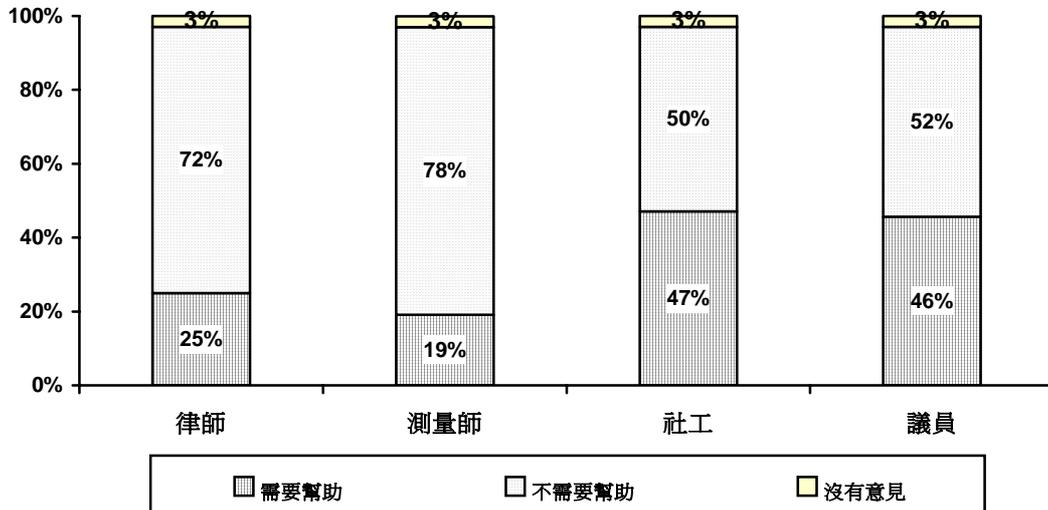
中 67% 業主認為，市區重建社工服務隊的協助，完全沒有幫助，約 24% 商舖租客表示，市區重建社工服務隊提供的協助，只有少許幫助。

圖表2.5.8: 按是否覺得市區重建社工服務隊有幫助劃分曾被市區重建社工服務隊提供服務商舖租客數目百分比



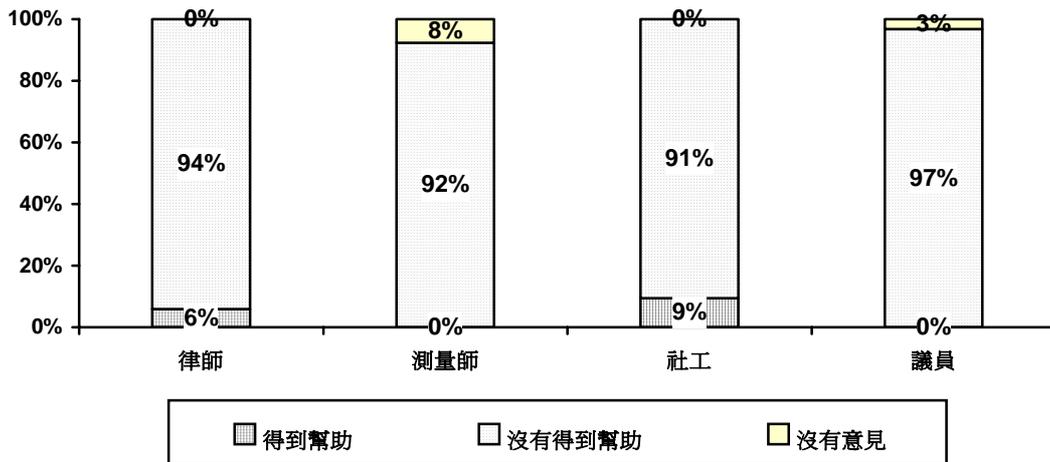
2.5.13 約 47% 商舖租客表示，他們需要社工的幫助，而約 47% 說他們需要議員的幫助。

圖表 2.5.9: 按需要誰人幫助劃分商舖租客數目百分比



2.5.14 不過，只有很少商舖租客表示，他們曾經得到律師和社工的幫助。

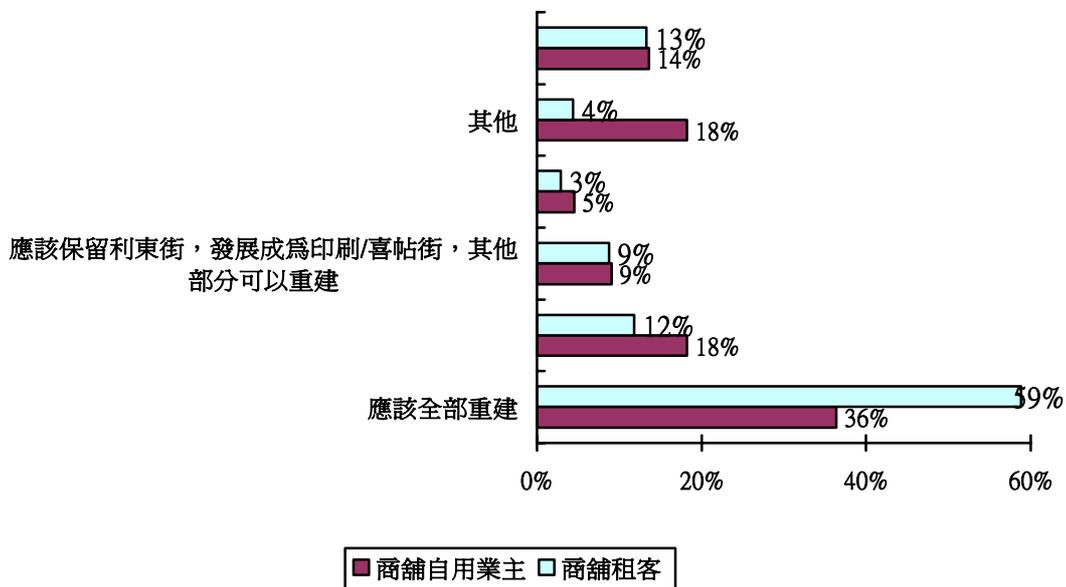
圖表 2.5.10: 按得到幫助劃分商舖租客數目百分比



商舖租客對重建的願望

2.5.15 約 59% 商舖租客認為，應該應該全部重建，12% 認為只需要重建比較舊的樓宇，比較新的樓宇進行維修，9% 希望保留利東街，發展成為印刷/喜帖街，其他部分可以重建。

圖表 2.5.11: 按重建項目最好怎樣進行劃分商舖租客數目百分比

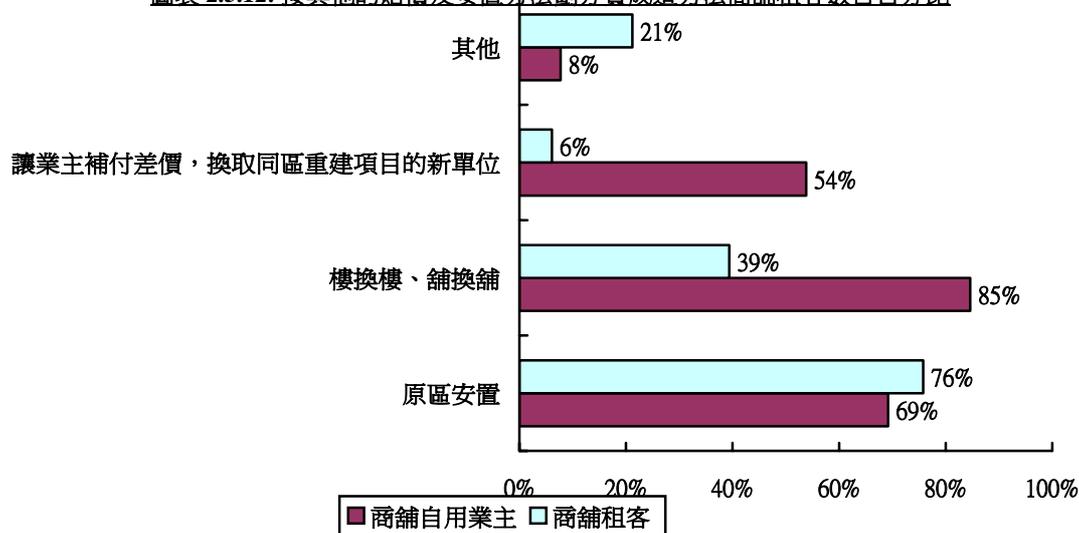


2.5.16 至於有關物業收購的條件，大約 34% 商舖租客同意目前的現金賠償及安置的方向是正確的，但是現金賠償應該提高，不過，接近一半(49%)商舖租客認為，應該給業主和租客選擇其他的賠償及安置方法，例如以樓換樓作為賠償的安排。

2.5.17 認為該給業主和租客選擇其他的賠償及安置方法的商舖租客中，約四成建

議應該樓換樓、舖換舖作為賠償的安排，亦有超過七成認為，應該原區安置，或讓業主補付差價，換取同區重建項目的新單位。

圖表 2.5.12: 按其他的賠償及安置方法劃分贊成這方法商舖租客數目百分比



商舖租客關心的事項

2.5.18 在整個物業收購過程中，商舖租客最關心的是由於收購所產生的經濟問題(佔全部商舖租客 65%) 和搬遷後難做生意(46%)。

個案研究

1. 個案一 (抽樣代碼 WC9001)

上址為地舖，租用這個單位已有 10 年。市建局並沒有聯絡他們講解有關重建項目的詳細資料，之後只有數位職員到來為商戶登記，登記時也只記下商業登記及身份証。

受訪者表示不滿意當局的諮詢程序，登記後並沒有提及任何補償，也沒有信件交待。雖然還未到補償階段，現在業主還未跟市建局落實協議，受訪者不知道有任何安排及補償。只可繼續等消息。受訪者不知道安排及補償的詳細情況，他們表示不能不接受市建局的安排，縱使政府要收回物業，租戶不滿意也得無奈接受。

受訪者贊成重建，是因為整頓市容。他認為灣仔區的樓價高，以樓換樓是沒有可能的，只希望政府顧念受訪者年紀老邁，給予多些補償金額。在今次收樓過程中，最令受訪者擔心年屆 70 多歲，望可安享晚年及過退休的生活。到現在還沒有任何重建的定案，而生意額下降。他希望可早些知道補償事項，才可令租戶定下將來的計

劃。

2. 個案二 (抽樣代碼 WC9002)

上址為樓梯底舖，租用此單位已有 25 年以上。

市建局沒有向他諮詢及講解有關重建項目的詳細資料。去年底，市建局突然到來登記及從電視報導中才知悉該區被收購及重建。有關現時情況，受訪者表示並不清楚，現時市建局只接觸業主，並未聯絡他們。當安排商舖業主們簽定買賣合約後，市建局正式接手成為業主，市建局才會聯絡他們。

受訪者表示從街坊與其他商舖聯絡的資料，知悉商舖租戶補償可能是三年差餉，如業主簽賣合約後，原來的業主已與商舖租戶無任何關係，而市建局會成商舖租戶的業主及會與商舖租戶商談租約，例如，原本三年租約，但商舖租約只履行了半年，市建局便會針對餘下租約年期處理，又例如，市建局提出減租，讓租戶營業至最後期限。

其實受訪者也贊成重建，同意時代的轉變，不能阻礙重建，該區實在太舊，比較多老鼠蟑螂，只希望盡快完成收購事宜。受訪者只望獲得補償後，便會退休，並沒有其他計劃。

3. 個案三 (抽樣代碼 WC2719)

上址為地舖，搬入上址已三年半。

租戶在凍結戶籍調查時沒有登記。他表示市建局職員沒有聯絡過他，並沒有為他們解釋重建、安置及補償的安排。他不滿意市建局的諮詢程序，因為市建局職員只是敷衍他們，沒有認真解釋有關重建、安置及補償的安排。

他有主動以電話或信件或親身向市建局的職員/辦事處查詢或投訴，結果是無人跟進。他不知道市建局給予的安置及補償安排。

而在此次市區重建計劃過程中，他最擔心是經濟問題(如負擔不起太貴樓價或租金，搬遷費用)。而且若同行分散得太遠，生意會難做，因為失去地域集中的便利及優勢。

租戶認為市建局的登記程序馬虎。登記那天，租戶不在，市建局職員再約上門，那職員只用了十分鐘登記，並告訴租戶的店舖似貨倉，所以先當作貨倉，受訪者十分氣憤。另外受訪者覺得租客應有議價權，但市建局只會跟業主磋商，完全不理租客的死活，使不能擴展業務而生意大減。租戶有出租給附近的小販擺貨，市建局也有登記這些租戶小販的資料，擔心影響補償。

租戶指市建局的市區重建社工服務隊沒有主動接觸及協助他。在今次收樓過程中，他表示需要得到律師、區議員及測量師協助，不需要社工的幫助。最後，他並沒有得到任何協助。

租戶認為利東街/麥加力哥市區項目最好是全部重建。租戶認為市建局目前的現金賠償及安排給受影響的業主和租客的方向是正確的，但是現金賠償應該提高。

他覺得目前的健康狀況好，偶爾覺得心情不好，悶悶不樂，經濟衰退已麻木。他的身體健康或情緒問題偶然會妨礙社交活動。他不知道區議會的主要工作應是什麼。他並沒有計劃搬離灣仔區經營，原因是在灣仔區經營已久，想繼續在灣仔區經營。

4. 個案四 (抽樣代碼 WC2691)

上址為地舖，沒有閣樓，搬入上址已三年半。租戶在凍結戶籍調查時沒登記。租戶稱市建局無正式知會有關補償的問題，他只知可能是三倍的應課差餉租值。

租戶對市建局諮詢他的程序沒有意見。租戶和業主尚未簽約，市建局也未有正式聯

絡他。

租戶指市建局的市區重建社工服務隊沒有主動接觸及協助他。在今次收樓過程中，他表示不需要得到律師、議員、社工及測量師的幫忙。

他認為利東街/麥加力哥街重建項目最好只需重建比較舊的樓宇，維修比較新的。他覺得自己的狀況一般。他認為灣仔區議會應幫助改善灣仔區的社區設施、環境、安排灣仔區的文娛、康樂、教育活動和監督政府部門在區內的工作。

受訪者並沒有計劃搬離灣仔區經營，因為已建立客戶網絡。而在此次樓過程中，最擔心的是經濟問題(如負擔不起太貴樓價或租金，搬遷費用)及搬遷導致失去熟悉朋友及鄰居。

租戶擔心掌握不到收購時間表，而未能設計營運計劃；同時租戶亦擔心資金周轉問題，影響找舖安排，因為沒有額外資金再另找店舖，所以如要另找商舖繼續經營，全靠收購的現金補償。

5. 個案五 (抽樣代碼 WC2621)

上址地舖，沒有閣樓。搬入已六年。租戶在凍結戶籍調查時沒有登記。

租戶不滿意市建局諮詢他的程序。因為這並不是正式的諮詢，只是知會他們市建局的決定。同時他現時對重建、安置及補償的安排仍不了解和沒有信心。

還有租戶稱在簡報會上，市建局主持人曾口頭表示，如能準時搬出，可多有 10% 的補償，但當職員到舖內量地方時又表示沒有額外的補償，這令他感到市建局的說話前後矛盾及混亂。他認為商舖租戶受到不合理對待，沒有正式的諮詢，其實租戶是用家；再者，租戶本身才是營商者，現在市建局與業主拉鋸戰，其實受害者是租戶。

6. 個案六 (抽樣代碼 WC2626)

上址為地舖及閣樓住宅，搬入上址已有 11 年。閣樓有獨立出口，並用作住宿用途。

租戶不知道在凍結戶籍調查時有否登記。他表示市建局職員曾聯絡他，解釋重建、安置及補償的安排，但他不滿意市建局的諮詢程序，因為市建局職員只是敷衍他們，並沒有認真解釋有關重建、安置及補償的安排，而市建局職員也不能回答他的問題。

他稱市建局的“市區重建社工服務隊”並沒有主動接觸及協助他。在今次收樓過程中，他表示需要得到律師、測量師、社工及區議員協助，但最後，他並沒有得到任

何協助。

他認為利東街/麥加力哥街市區根本不應該重建，只需進行適當維修，但如果真的要重建的話，他認為最好的安置及補償方法，就是給業主和租客有選擇安置和補償方法的權利，如原區安置。

他覺得目前的健康狀況甚差，認為自己時常陷於極大的壓力中，時常都感到精神緊張，易於沮喪及抑鬱，更經常不能安睡和易發脾氣，且工作時或從事其他活動時也不如往常於細心。

他認為區議會應多收集及反映居民的意見，多關心重建清拆活動。而他並沒有計劃搬離灣仔區經營，原因是熟客都住在灣仔區。

而在此次收樓過程中，最擔心是補償並不足夠，怕找不到舖位。他認為市建局只將重心放在業主身上，而極少照顧到租戶的需要，只知道業主未跟市建局有協議，但市建局就完全忽略了租戶，完全沒有確定的訊息或時限，租戶夾在中間，十分被動，對於做生意的發展計劃大受打擊，憂心重重，加上租約到期，萬一業主不續約時是否還能得到同樣的補償呢？令他更加擔心。

7. 個案七 (抽樣代碼 WC2625)

上址為地舖，搬入上址已有 4 年。上址並沒有閣樓。

租戶在凍結戶籍調查時經已登記。他表示市建局職員曾聯絡他，解釋重建、安置及補償的安排，但並無詳細提供具體的補償及安置程序、收購或搬遷時間表，而覺得簡報會主要的對象是業主，不是租戶。他不滿意市建局的諮詢程序，因為市建局職員不能解釋他的問題。

他稱市建局的“市區重建社工服務隊”有主動接觸及協助他，但對他全無幫助。在今次收樓過程中，他表示不需要得到律師、測量師、社工及區議員協助，因為覺得他們不知道商戶的真正需要，根本協助不到，而他曾與區議員接觸過，感到他們的反應偏激，而且不知市民的需要。

他認為利東街/麥加力哥街只需重建比較舊的樓宇，而比較新的樓宇只需進行適當維修。他認為目前的現金賠償及安置的方向是正確的，但最好是可以提高現金賠償。

而在此次收樓過程中，最擔心的是補償的問題，因為他的舖位是與其他人分租的，所以不知道補償怎樣分配。

3. 討論及建議

3.1 討論重點

3.1.1 本研究會嘗試收集業主對市區重建局物業收購程序的意見，包括市建局的諮詢過程、業主所面對的困難和他們需要的幫助；根據收集回來的資料，及業主和租客的意見，本報告嘗試評估市建局物業收購程序，以供區議會及市建局參考及跟進之用。

3.1.2 市區重建應落實「以人為本」的工作方針。市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府既須兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不應犧牲任何社群的合法權益。

3.1.3 根據市建局的指引，政府在進行市區重建時，會緊守一些重要原則，包括：

- a) 市區重建應使整體社會受惠；
- b) 為進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償；
- c) 受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。

3.1.4 本研究亦將依照上述原則對市建局物業收購程序進行評估；研究隊希望研究結果，能幫助市建局及受影響的居民，達致雙贏局面。

3.2 社會整體是否受惠

3.2.1 市建局在進行重建，將可以改善該區內居民的生活質素；同時，市建局亦不應該犧牲任何社群的合法權益，避免引致居民的不滿，才能達致社會整體受惠的目的；假如受惠的只是不受重建影響的居民，而受重建影響的居民則蒙受極大的損失和不安，對社區的和諧、居民對重建的支持及政府的形象，必定有不良的影響，而且，亦非市區重建的目標。

3.2.2 根據房屋及規劃地政局在二零零一年十一月公布的指引，市建局應全面評估建議項目所引起的社會影響，以及受影響居民的社區連繫和安置需要，包括居民的住屋意願、工作地點、社區網絡等。

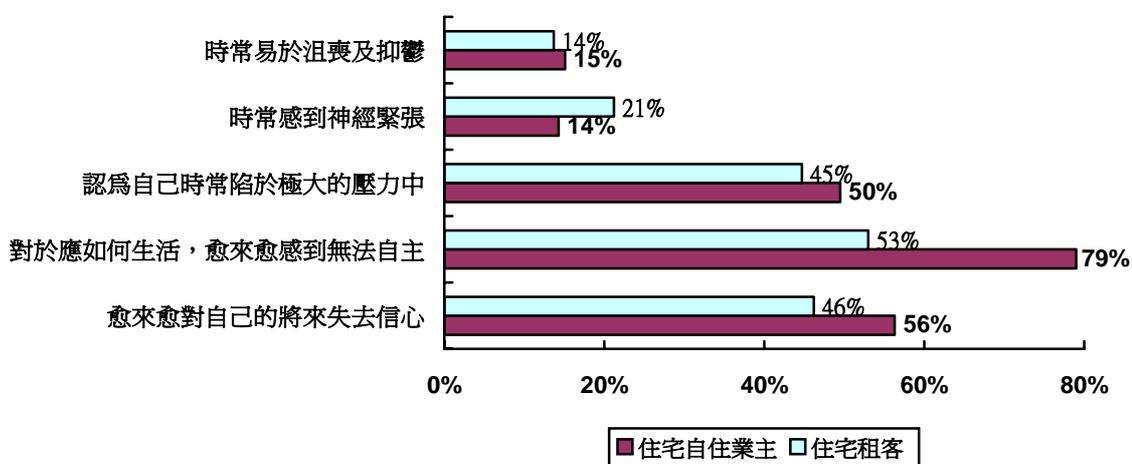
3.2.3 本研究所獲得的資料，利東街/麥加利哥街重建項目受影響的業主和租客中，大部分是在區內或附近地方工作或上學，他們長期在區內居住，是「老街坊」，他們的生活和社區連繫，將會受到極大的影響；況且，超過三成住宅的自住業主是六十歲或以上的長者，他們的適應能力比較低，重建的安排似乎沒有為這些「老香港、老街坊」著想。特首在二零零一年施政報告指出，政府在過去幾年，致力改善

長者的生活質素，使「老有所養，老有所屬，老有所為」，利東街/麥加力哥街重建項目的安排，卻忽略了對受重建影響的年老長者的關心和照顧。

3.2.4 研究亦發現，租客在整個重建安排被忽略，接近一半的住宅和商舖租客沒有被諮詢，而大約四成住宅及商舖租客仍然不了解建設、安置及補償的安排，重建令他們感到憂慮、無助，對商舖的業務發展，更有不良的影響。

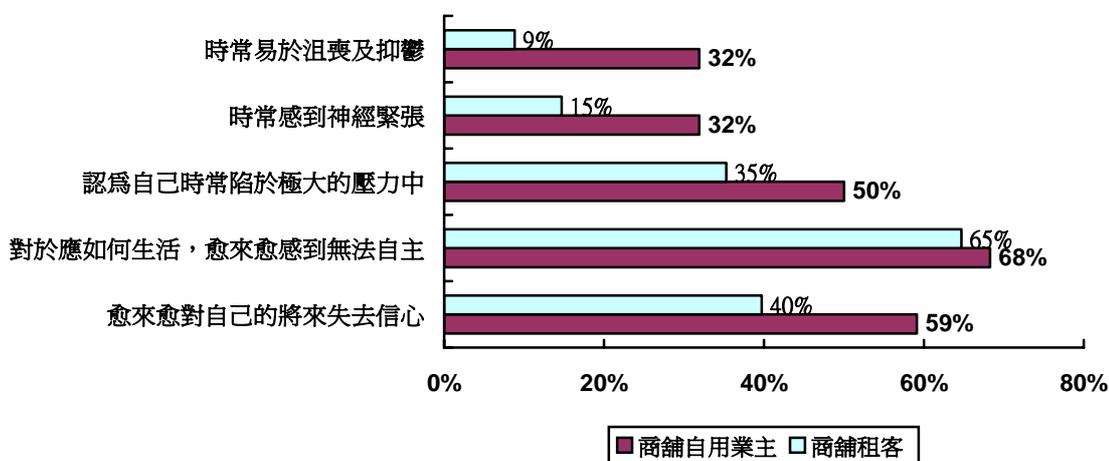
3.2.5 問卷調查顯示，大約六成住宅自住業主覺得愈來愈對自己的將來失去信心，八成認為對於應如何生活，愈來愈感到無法自主，五成感到自己時常陷於極大的壓力中；住宅租客有類似感覺的比例則較小。

圖表 3.2.1: 按覺得不同的情緒劃分住宅自住業主及租客人數百分比



3.2.6 至於商舖業主，大約六成覺得愈來愈對自己的將來失去信心，七成認為對於應如何生活，愈來愈感到無法自主，五成感到自己時常陷於極大的壓力中；商舖租客有類似感覺的比例則較小。

圖表 3.2.2: 按覺得不同的情緒劃分商舖自用業主及租客人數百分比



3.2.7 在問卷調查及個案研究中，絕大部分居民指出，他們非常憂慮重建所帶來

的經濟、生活、就業和子女教育的問題；根據房屋及規劃地政局在二零零一年十一月公布的指引，市建局應全面評估建議項目所引起的社會影響，以及受影響居民的社區連繫和安置需要，包括居民的住屋意願、工作地點、社區網絡等。但是，市建局給重建項目業主和租客的選擇，只有現金賠償，並沒有就居民的社區連繫、安置需要、工作及上學等問題，提出妥善的安排。

3.2.8 從調查所得，大部分受影響的業主及租客表示，社工隊並沒有向他們提供協助，只有約 34% 住宅自住業主及 33% 住宅租客說，市區重建社工服務隊曾經接觸他們，提供協助，不過大部分被社工接觸過的業主和租客認為，市區重建社工服務隊的協助，只有少許幫助，甚至沒有任何幫助；因此，社工隊能否有效為受重建影響的居民提供服務，是值得探討的。

3.2.9 根據居民的意見，他們希望得到律師、測量師和議員的幫助，為他們解決重建帶來的問題；因此，市建局應考慮幫助受重建影響的業主聘請律師，幫助他們處理法律上的問題。

3.2.10 部分居民指出，他們並未能得到議員的幫助，不過，根據研究隊所知，區議會和區議員曾經多次就市區重建的政策和市建局討論、磋商，並將居民的意願向市建局及政策局反映，但是，區議會和議員的意見，常常不被當局接納；因此，從居民的角度來見，議員並未能真正的幫助他們。

建議

3.2.10 總結以上分析，研究隊有以下建議：

- f) 為避免犧牲任何社群的合法權益，以達致社會整體受惠的目的，市建局應該認真地評估重建對居民的影響，幫助居民獲得合理的安置及補償；
- g) 市建局應該讓居民能夠有機會參予重建的規劃及決策過程，認真聽取居民的意見，作為制訂重建計劃的基礎，落實「以人為本」的工作方針，以便爭取居民對重建的支持，締造和諧的社區；
- h) 市建局應盡快檢討獨立社工隊的運作，以便社工隊能發揮更大的功能，為受重建影響的居民解決困難；
- i) 市建局應考慮幫助受重建影響的居民，聘請律師幫助他們解決遇到的法律問題；
- j) 市建局應該讓區議會在重建的規劃和安排上，有更多的參予，就有關的地方行政區內的人的福利事宜，及為有關的地方行政區制訂的計劃是否足夠及施行的先後次序，擔當更重要的諮詢角色，從而讓區議會發揮更大的影響力，幫助政府推行得到大多數居民支持的政策措施。

3.3 業主是否獲得公平合理的補償

3.3.1 正如政府不斷的強調，市建局的收購物業程序，是以私人協商方式收購居民的物業，而在收購物業的過程中，居民是可以自行聘請測量師，進行獨立估值；是次調查顯示，大約 40% 住宅自住業主及 68% 商舖自用業主曾自行聘請獨立測量師估價，結果發現市建局提出的估價，大部分比市價低。

3.3.2 但是，市建局並沒有接受業主所委托測量師的估價，使這項業主可自行聘請測量師估價的安排，形同虛設；況且，部分業主指出，他們接受市建局的收購，是因為知道市建局可以引用《收回土地條例》，或減少津貼，只好無奈地接受；這些安排，將會削弱居民對重建的支持和信心，並導致居民的誤解，認為市建局的收購物業程序，並不是以私人協商方式進行，而是市建局單方面強行收購；這樣的安排，並不能說是合理。

3.3.3 研究隊了解，怎樣才能正確地為物業估價，是一門專業的學問，應該由有關的專家幫助居民和市建局協商，找出一個為雙方可以接受的條件；不過，市建局應該考慮，在重建磋商過程中，物業價格的變動，會直接影響業主能否購買相等於七年的樓宇單位；此外，市建局亦應該考慮，灣仔區是否有適當的樓宇供應，從業主的角度著想，尤其是長期居住在灣仔區的「老街坊」，這才是「以人為本」的工作精神。

3.3.4 調查的資料發現市建局並沒有考慮業主不同的個別情況，而是以「一刀切」的收購方式，向業主進行收購程序，無可否認，這是引致大部分業主及租客不滿意市建局的物業收購安排，而根據回答問卷的業主和租客所提供的資料，大部分也沒有接受市建局的收購建議。

類別	成功訪問住戶	接受市建局的收購建議		
		接受	不接受	沒有意見
自住業主，住宅	119	49	69	1
租客，住宅	132	13	119	0
自用業主，商戶	22	0	22	0
租客，商戶	68	2	57	9

3.3.5 在討論成立市建局的法例時，政府曾向深水埗區議會說，在重建過程中受影響的居民，應獲得合理的安置及補償，包括：

- (1) 樓換樓；
- (2) 原區安置(區議會為界)；以及
- (3) 不願意接受安置者，應有合理的金錢補償。

3.3.6 政府並在二零零一年回應立法會議員的建議時，亦答應將有關決定向市建

局提出¹；而政府代表在區議會曾說，市區重建局將會提供不少於 1.2 倍的單位予選擇「樓換樓」賠償方案的住戶，並在區議會上重申「樓換樓」計劃已經獲得市建局原則上接納²；

3.3.7 可是，在處理利東街/麥加力哥街重建項目時，這些「承諾」並沒有實現。誠然，「樓換樓」或原區安置等安排，困難重重，因此，需要市建局及早規劃、詳細研究和磋商，而不是作為拒絕承認，因為這些安排是受影響的居民應獲得的合理安置及補償選擇之一。

3.3.8 調查得到的資料顯示，約五成住宅自住業主和四成商舖自用業主同意，目前的現金賠償及安置的方向是正確的；不過，亦有四成住宅自住業主和六成商舖自用業主認為，應該給業主和租客選擇其他的賠償及安置方法，例如以樓換樓作為賠償的安排。同時，頗多業主提議讓業主補付差價，換取同區重建項目的新單位，這是一個相嶄新和有建設性的建議，值得認真考慮。

建議

3.3.9 總結以上分析，在公平和合理的原則下，研究隊有以下建議：

- a) 基於市建局的物業收購程序，是與居民以私人協商方式進行，市建局應該考慮業主自行聘請測量師的估值，作為計算合理的賠償估價；
- b) 市建局應避免使用「一刀切」的收購方式，而是要詳細考慮個別業主不同的情況，向業主提出公平的收購條件。
- c) 除現金補償之外，居民應該有其他選擇，包括樓換樓，舖換舖、原區安置及頗多業主提議讓業主補付差價，換取同區重建項目的新單位等安排；因此，政府應及早對有關安排的可行性進行研究和諮詢，並爭取多居民對重建計劃的支持。
- d) 特首在二零零四年施政報告指出，市區更新包括拆卸重建、樓宇復修、復興舊區和保存有價值的建築物，政府會考慮不同的可行方案，讓社會各界人士廣泛參與討論，作出建議；希望市建局能就特首施政報告的方向，認真檢討目前「一刀切」的收購方式，聽取居民及區議會的意見，採用開放的態度，研究居民提出的建議，如樓換樓或讓業主補付差價，換取同區重建項目的新單位，最終讓社會整體受惠，包括受重建項目而物業被收購或收回的業主和租客。

3.4 受重建影響的居民是否有機會表達意見

3.4.1 市建局在二零零二年七月十五日向立法會報告說，市建局在公佈向業主提

1 政府規劃地政局局長 2001 年 3 月 8 日及 3 月 16 日致立法會規劃地政及工程事務委員會信件，和立法會規劃地政及工程事務委員會在 2002 年 1 月 22 日會議的文件「政府當局就市區重建作出的承諾」。

2 深水埗區議會房屋事務委員會(2001 年 9 月 20 日)十一次會議

出的收購建議後，會舉行業主與租客簡報會，解釋有關安排，並在向業主發出的信件中，亦有列出負責職員名單，方便業主查詢。

3.4.2 調查的結果顯示，很多業主和租客都指出，市建局只是通知他們有關重建及賠償的決定，並非真正的諮詢，而市建局的職員未能認真地解釋清楚業主的問題；大部分業主和租客不滿意有關諮詢程序，認為他們的意見並沒有被認真考慮；根據居民的反應，市建局的諮詢，並不可以算是成功，而居民也沒有真正的機會，表達他們的意見。

建議

3.4.3 顯然，居民是非常希望對重建提出意見，以行動參予有關重建他們的社區的工作，正如行政長官在二零零三年的施政報告指出，香港市民要發揮同舟共濟的精神；因此，市建局應該貫徹讓受重建影響的居民有機會表達意見的精神，認真地考慮居民的意見，作為制訂重建和收購安排的基礎。

3.4.4 根據房屋及規劃地政局在二零零一年十一月公布的指引，在公佈建議項目後，市建局應全面評估建議項目所引起的社會影響，以及受影響居民的社區連繫和安置需要，包括居民的住屋意願、工作地點、社區網絡等，在評估的過程中，及在重建的規劃中，受重建影響居民的參與，至為重要。

3.4.5 行政長官在二零零一年的施政報告也指出，在加快推行舊區重建工作的同時，政府會注重保護各區的特色和文物古蹟；調查得到的資料顯示，部分居民希望保留利東街/麥加力哥街的特色，如利東街內的印刷業和建築物；因此，市建局更應該珍惜居民的參與和意見。

3.5 本研究的限制

3.5.1 本研究只能接觸及成功訪問部份受影響業主。有部份業主在市建局提出收購建議初期已作接納決定，並已經遷出，使研究隊難於接觸他們。區議會曾經要求市建局協助，提供已經搬遷的業主的聯絡地址或代為轉交邀請信和問卷等資料，讓研究隊向他們進行訪問，不過市建局表示，在未得到有關業主的同意前，市建局不能提供這些已搬遷業主的聯絡地址或代為聯絡轉交文件，因此，研究隊不能訪問這些業主；研究隊亦相信，部分未能接觸業主/租客可能還未搬遷，不過他們很少回利東街/麥加力哥街的住宅或商舖，因此，研究隊也不能在調查期間訪問他們。故在分析本研究之量化資料時，應同時考慮上述限制。

3.5.2 同時，由於部分租客單位的業主並未接受收購，從租客的角度來說，他們仍然不知道他們的單位最終是否被收購，因此，在問卷調查時，他們對一些問題都表示沒有意見；研究隊相信，當收購的安排落實，租客對收購可能會有不同的意見。

3.5.3 不過，本研究的主要目的是深入探討市建局在進行項目的收購過程中，是否能令所有受影響業主感到滿意；若有不滿，原因何在。故深入探討業主感到滿意或不滿意的決定因素，從而提出改善建議才是本研究的主要着眼點。故根據問卷收集已結構的答案外，本研究隊亦進行較互動與深入的訪問和個案分析。故此，讀者在分析量化結果時，請結合質化的分析一起了解。