



海壇街／桂林街及北河街重建項目社會影響追蹤研究

事項

1. 社會影響研究的第一次追蹤研究後的進展報告。

背景

2. 在 2009 年 3 月市區重建局(市建局)委託了香港大學社會工作及社會行政學系顧問團進行一項海壇街／桂林街及北河街重建項目社會影響追蹤研究。
3. 研究對象包括深水埗地區位於沿海壇街、南昌街與欽州街之間及通州街以北的居民和商舖經營者。研究地區包括海壇街 169-203 號(單數)和 216-222 號(雙數)，桂林街 7-23 號(單數)，北河街 1-14 號及通州街 230-250 號(雙數)。總計劃面積約 7,740 平方米。
4. 香港大學向市建局建議分三個階段調查於研究地區重建拆遷對原有居民與商舖經營者造成的社會影響。研究對象分四個組別：1) 住宅租戶、2) 住宅業主、3) 商舖租戶；和 4) 商舖業主。研究用定量方法調查。所有研究對象在這項目中將被訪問三次。第一次，即基線研究，會於他們原本的住所／商舖裡進行，而第二次和第三次追蹤訪問將會於他們新的住所／商舖進行。調查工作由政策 21 有限公司進行。
5. 除這調查，在市建局的協助下從土地註冊處找到海壇街／桂林街及北河街重建項目受影響住宅業主近期買入物業的紀錄。數據例如新物業的地點、樓齡、大小和價值都會與他們原本在重建

地點的物業作出比較，再研究重建對這些住戶的影響及從市建局獲得的賠償是否足夠。

追蹤研究的挑戰

6. 於 2009 年 8 月市建局只收到約預期的一半人同意 (178 個同意， 51.3%)接受訪問。政策 21 有限公司跟著訪問各住戶戶主。基線研究的回收率約 98.3%，基線研究調查工作於 2009 年 8 月下旬成功完成了共 175 個個案。

7. 入伙訪問，即第一次追蹤研究於訪問對象搬進新住所／商舖後進行。然而，許多住戶和商舖經營者仍留在他們於受影響地區原本的單位(至 3 月 10 日仍有 66 戶)。研究至 2 月 20 日的回應率為 34.3%，成功完成了 60 個訪問。

初步研究結果

8. 大部份受影響的應答者(70.0%)拆遷後仍然居住於深水埗地區。一般來說，租戶的居住空間有明顯的增加。在這項追蹤研究(47.0%)中租戶居住在 250 平方英尺或以下單位的百分比較在基線研究(79.0%)中低。除了他們有較低百分比是在 1,000 平方英尺以上面積的房子居住，業主的房子大小在兩次研究變化不大。大多數的租戶(84.4%)和業主(81.3%)表示搬遷後生活環境改善了。

9. 在他們搬到新屋以後，較高百分比的在職應答者在深水埗以外地方工作，而他們每日的平均交通時期和費用在搬遷以後也增加了。然而，租戶的每月開支則急劇減少，這情況也發生於業主之中，但是程度較輕微。

10. 大多數應答者表示拆遷對他們或他們的家庭在生活的所有方面：安置，工作機會、教育、醫療支援和社交生活沒有或者僅有少許影響。情況比他們在基線研究中的期望較好。

11. 在拆遷以後應答者在新的社區與鄰居／親戚的聯絡密度和關係明顯減少。進行訪問時，拆遷以後一半以上的租戶對新鄰居的信任程度仍然未建立(基線「信任至非常信任」：84.9%；第 1 次追蹤：25.7%)。然而，很多人仍然相信當他們有需要幫助時，他們的鄰居會幫助他們 (71.4%)。他們使用社區設施的密度一般

減少了，但是仍然有很多人使用他們新搬至地方的休憩設施。

12. 大多數應答者表示他們的健康狀況是良好的。與業主比較，有較高百分比的租戶表示他們健康狀況良好。這可能因為業主平均年齡較高。

13. 商舖經營者應答者的數量略少，所以現階段難作分析。然而除了其中一個商舖經營者應答者外，他們仍然在同一個地區繼續經營商舖。這與在基線研究顯示的選擇是一致的。

14. 許多應答者表示在第一次追蹤研究時他們的生活環境有所改善，例如於大廈衛生和大廈設施方面。他們被問及多方面於新生活環境的滿意程度也增加了。

15. 在市建局的協助下從土地註冊處找到 28 位受影響自住業主近期於 2009 年 7 月或之前買入物業的紀錄。他們有百分之八十以上在深水埗(14 人)或毗鄰地區，例如荔枝角(4 人)或旺角(3 人)買入單位。他們一半以上買了較舊的單位(30 年以上)。並且，他們一半以上(57.1%)買了比從前小的單位。由購買單位的價值來看，當比較他們新物業的價值與從重建獲得的賠償價值，他們接近一半人 (46.3%)有一百萬以上的盈餘，有四份之一人(28.5%)有多於二百萬。表面上看來，很大部份業主選擇較舊和較小的單位，而保留差額作其他用途。其中一個可能是有些子女在拆遷之前已經離開他們年老的父母。所以年老的父母也不需要一樣大小的新房子。我們會在第 2 次追蹤研究再作查證。

黃於唱博士

羅致光博士

何麗珊小姐

香港大學社會工作及社會行政學系

二零一零年三月