

基層租客對 深水埗地區規劃研究 意見調查報告

香港社區組織協會(SoCO)

2023年9月24日

1. 前言

1.1 「石屎雨」頻生 響起舊區安全警號

截止 2022 年年底，全港有接近 8,000 幢樓齡達 50 年或以上的私人住宅及綜合用途樓宇¹。近月本港接二連三發生樓宇事故，引起關注。社協整理資料所得，2023 年 7 月至 9 月上旬的短短兩個月期間，本港錄得最少 32 宗的舊樓事故，有五成涉事大廈的樓齡為 50 年或以上，出現石屎剝落、紙皮石墜下、批盪及鋁窗飛墮等狀況（表 A，見附件）。儘管事故未有造成嚴重傷亡，但已經足夠揭示出舊樓安全的隱患，隨時威脅基層租客以至公眾的安全。此外，雨天下，這些舊樓亦不少有滲水情況，近來的暴雨更是非常嚴重，有居民要連夜清水，未能安寢。

政府規劃文件預測，本港 70 年或以上樓齡的私樓單位數目會由 2016 年的約 1,110 個，激增至 300 倍至 2046 年的約 326,000 個²。這突顯出都市老化速度正以幾何級數加快，如果任由失修問題持續發酵，舊樓安全事故將會儼如燙手山芋，一發不可收拾，故此當局必須嚴陣以待，及早制定通盤策略應對，避免釀成悲劇。

1.2 範圍廣闊 影響深遠

市區重建局近年傾向採取新策略，處理舊區老化問題，並率先以油麻地、旺角作為試點，推行「規劃主導」模式。市建局在今年 2 月進一步宣布參考油旺經驗，進行「深水埗地區規劃研究」（即「深水埗研究」），評估該區重新規劃土地用途的潛力。

根據民政事務總署私人大廈名單，深水埗現時有 2,147 幢私人樓宇。是次研究範圍佔地約 130 公頃，東至巴域道至大埔道，南至界限街，西至西九龍走廊（通州街）及北至興華街，總共涉及約 1,800 幢私人樓宇。是次研究基本涵蓋深水埗所有的密集樓宇群，範圍廣闊，任何重要的決定勢會影響深遠，可謂牽一髮而動全身，故有必要謹慎處理。

1.3 基層聲音不可缺少

深水埗是本港較早期發展的地區之一，由不同的持份者塑造出現時獨特的舊區文化及庶民風情。深水埗每平方公里的人口數目高達 46,067 人，為全港人口密集第二最高的地區³。社區更新及重建向來是棘手又具爭議的題目，但絕非零和博弈，焦點在於在過程之間如何平衡不同持份者的聲音及意見，凝聚共識的最大公因數。

基層是深水埗不可或缺的板塊之一，截止 2021 年，高達 44,498 名基層租客居住於深水埗區的分間樓宇，佔全港劏房住客總數的近 21%，排行全港第二名，僅次於油尖旺區。深水埗規劃固然涉及樓宇結構安全，而背後更多牽涉到貧窮、基層住屋需求殷切等複雜問題，尤其需要探索基層對地區未來的想像意見。

由此，社協將研究課程定為「基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查」，並展開對應的調查。

¹ 立法會。2023。審核二零二二至二四年度開支預算管制人員對立法會議員補充問題的答覆。擷取自：

https://www.legco.gov.hk/yr2023/chinese/fc/fc/sup_w/s-devb-pl-c.pdf

² 香港 2030 規劃遠景與策略。2017。擷取自：

https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/hk2030/chi/finalreport/pdf/C_FR.pdf

³ 香港統計處。2021。2021 人口普查。擷取自：<https://www.census2021.gov.hk/doc/pub/21c-summary-results.pdf>

2. 調查方法

2.1 調查目的

通過問卷調查受訪者對深水埗區規劃的意見，了解受訪者對地區重建更新的期望。

2.2 調查對象

2.2.1 年滿 18 歲或以上 及

2.2.2 居於「深水埗研究」範圍的基層租客。

2.3 抽樣方式

本會在 2023 年 7 月至 2023 年 9 月期間，從恆常服務接觸到的個案中進行立意調查（Purposive Sampling），訪問符合調查條件的基層受訪者。

2.4 調查範圍

是次調查為半結構式問卷（Semi-structured Questionnaire），合共設計 52 條題目，圍繞以下七個部分：

2.4.1 受訪者的基本資料，例如性別、同住家庭人數、公屋申請狀態等；

2.4.2 受訪者的租務狀況；

2.4.3 受訪者對居所及社區環境的意見；

2.4.4 受訪者與深水埗的關係；

2.4.5 有關受訪者對深水埗研究的願景；

2.4.6 受訪者對安置及賠償的看法 及

2.4.7 受訪者對深水埗研究的政策期望。

2.5 調查分析

是次調查使用 SPSS 軟件來處理數據及進行分析與檢驗。

2.6 調查局限

因人手及資源所限，本會難以接觸到深水埗研究範圍內的所有的基層租戶，故無法以隨機抽樣形式進行調查。然而，調查的受訪者主大多租住劏房、板房、床位，住屋環境極為惡劣，故調查應具有一定程度的代表性。

3. 調查結果

3.1 受訪者背景

3.1.1 性別及年齡

是次調查合共有 303 個受訪者，當中 60.7%為女性，男性佔 39.3%（表一）。受訪者的年齡介乎 18 至 82 歲，中位數為 50 歲（表二）。

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

3.1.2 族裔

華人受訪者佔整體 86.1%，其餘是少數族裔受訪者，例如巴基斯坦(9.9%)、印尼(1.0%) (表三)。

3.1.3 家庭組合

受訪者來自一人至八人家庭，當中一人家庭佔最多(33.8%)，緊接是二人和三人家庭，分別有 26.2%及 16.9% (表四)。

受訪家庭中，合共有 73.9%有一至兩名 18 至 64 歲的健全成人，43.2%家庭有在學兒童及青少年。而獨老或雙老家庭佔整體的 22.5%。有 7.9%的受訪者育有嬰幼兒，6.9%的受訪家庭有殘疾人士 (表五)。

3.1.4 公屋申請

77.2%受訪者有或正申請公屋，沒有申請公屋者有 22.8% (表六)。公屋輪候的中位數是四年，最長為 17 年 (表七)。

3.1.5 公屋申請類別及預計上樓時間

有申請公屋的受訪者中，最多是一人家庭，有 31.5%，其次為二人家庭(22.4%)，然後是三人家庭(19.8%)。以公屋申請類別劃分，有 62.1%為一般家庭申請者，20.9%屬於非長者單身，17.0%為輪候高齡人士優屋計劃的受訪者 (表八)。

受訪者普遍認為短期內無法上樓，40.1%估計仍需輪候五至十年或以上。有 25.2%受訪者更認為上樓遙遙無期，難以計算時間 (表九)。

3.1.6 沒有申請公屋的原因。

沒有申請公屋的原因中，有 32.4%的受訪者選擇「不懂申請」。14.7%受訪者是由於「擁有公屋戶籍」或「前公屋/資助房屋業主」，11.8%主要感到「輪候時間長，白費功夫」。(表十)。

3.2 受訪者的租務狀況

3.2.1 居所類型及租金

93.4%的受訪者租住在劣居所，當中劏房租戶佔 72.3%，9.9%租住板房或梗房，亦有 7.6%人是床位/太空艙/籠屋住戶 (表十一)。

受訪者的租金中位數為 4,200 元 (表十二)。

3.2.2 居所面積

受訪者的居所面積中位數為 100 呎 (表十三)。分間樓宇的單位中，以「一割四」的類

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

型最常見，佔 27.7%。共用設施的單位中，最多有 20 伙人共用廚廁（表十四）。

3.2.3 租務情況

29.4%的受訪者表示，其租約已經失效，過期中位數為兩年。另有 14.9%受訪者從未簽訂租約（表十五）。有簽署租約的受訪者中，高達 75.1%沒有打釐印（表十六）。

95.6%的受訪者有租單，當中 89.5%為一般租單，隨後是銀行入數證明(8.3%)及 Whatsapp/ 微信截圖證明（1.9%）（表十七至十八）。

有 81.6%至 95.6%的租單有顯示「受訪者/家人的全名」、「住址」、「租期」、「租金金額」及「業主姓名/簽名/地產蓋印」（表十九）。

3.2.4 住址證明

70.0%的受訪者會使用「租單」，證明自己為租客身份，其次為「租約」（35.0%）。值得注意的是，「沒有任何證明」排行第三，佔 17.3%（表二十）。原因主要為「所有證明都寫上家人的名字」（73.7%）、「我從來沒有信件及住址證明」（56.1%）及「舊樓難收信，使用其他通訊地址」（12.3%）（表廿一）。

34.4%的受訪者保存住址證明的時限僅有 1 至 6 個月，11.9%更是從不保留（表廿二）。

3.3 受訪者對居所及社區環境的看法

3.3.1 單位結構、衛生及設施問題

絕大部分受訪者的居所都出現不同程度的問題，53.5%出現衛生問題，例如老鼠，49.5%的牆身有滲水或漏水，37.9%發生石灰或石屎剝落（表廿三）。

22.3%的受訪者向業主匯報狀況，但問題不獲處理。20.8%業主曾經處理但沒有改善，19.7%業主處理並改善情況。37.2%受訪者沒有通知業主處理單位問題。（表廿四）。

45.3%的受訪者認為，業主沒有盡責維修及保養單位，評價為「普通」的有 30.5%（表廿五）。

3.3.2 大廈結構、衛生及設施問題

大廈結構方面，36.4%的牆身有滲水或漏水，28.5%出現石灰或石屎剝落。設備上，54.6%的大廈為唐樓或升降機經常壞，48.0%不設垃圾房，21.9%的信箱遭到破壞。

消防方面，29.8%的大廈電線外露或零亂，21.9%有雜物堆積，9.3%的走火通道有阻塞或破損。54.6%的受訪者表示，大廈內的衛生惡劣。

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

整體而言，只有 13.2%的大廈沒有任何問題（表廿六）。

48.8%的受訪者不滿或非常不滿政府抽查大廈安全性的表現，44.2%的受訪者評分為「普通」。「滿意或非常滿意」成為少數，僅得 6.9%（表廿七）。

3.3.3 大廈管理

高達 42.5%受訪者不知道大廈的管理架構，25.1%的大廈沒有成立業主立案法團、居民組織或物業管理公司（表廿八）。

3.3.4 深水埗需改善的地方

深水埗有不少問題有待改善，包括「衛生差」（79.5%）、「樓宇安全」（75.2%）、「人口密度太高」（65.2%）、「居住空間太少」（62.6%）（表廿九）。

3.4 受訪者與深水埗的關係

3.4.1 深水埗以外的住屋經驗

46.8%的受訪者曾經租住深水埗以外的地區，居住中位數為 7 年，最多人曾居住油尖旺（20.7%）（表三十至三十一）。

3.4.2 租住深水埗的狀況

受訪者租住深水埗年長中位數為 7 年，最長 70 年（表三十二）。受訪者租住深水埗的原因為「較多便宜劏房」（68.4%）、「生活消費較便宜」（38.4%）、「較多親朋都是租住深水埗」（34.7%）、「交通方便」（33.0%）及「方便工作或較多工作機會」（23.9%）（表三十三）。

3.4.3 收入來源及工作地點

受訪者的收入來源主要是「工作」（73.7%）、「輪候公屋滿三年或以上的現金津貼」（23.0%）及「綜援」（21.7%）（表三十四）。

扣除津貼後，受訪者的家庭月入中位數為 12,000 元（表三十五）。如計算津貼在內，相關中位數會增加至 14,000 元（表三十六）。

受訪者大多從事基層工種，17.9%從事飲食/外賣/洗碗，17.6%是地盤/散工/水泥/雜工，14.6%為清潔工（表三十七）。當中，39.9%的受訪者在深水埗或鄰近的油尖旺工作（表三十八）。

3.4.4 資產及欠債狀況

37.2%的受訪者資產只有 0 至 9,999 元（表三十九）。8.0%的受訪者有欠債，欠債中位數為 30,000 元（表四十）。

3.5 受訪者對深水埗研究的願景

3.5.1 深水埗研究的了解程度

多達 70.4%的受訪者不知道市建局正進行深水埗研究，28.9%略知一二，但不清楚詳情（表四十一）。

如深水埗出現大規模的變動、重要規劃時，63.1%的受訪者指自己會受到或非常受到影響。普通影響的為 27.6%（表四十二）。

3.5.2 回應深水埗狀況的策略

對於市建局應最優先回應深水埗現況的策略，有 50.7%受訪者首選「重建」，投選「樓宇復修」亦有 36.0%，7.0%人認為不應作任何介入（表四十三）。

3.5.3 受訪者關注重建的議題

當深水埗進行重建時，受訪者關注的議題依次排序如下：

表四十四

12 項與深水埗重建有關的議題

依次排序	議題
第一關注	如何安置及賠償，例如租客能否原區或就近地區安置
第二關注	減低對物價及租金水平的影響
第三關注	重建時間表、進度及流程
第四關注	提高居住面積
第五關注	改善衛生
第六關注	保留社區經濟特色，例如民生商店、小販市集及地攤
第七關注	提供一定的基層就業機會
第八關注	改善人口密度及步行環境
第九關注	更多的公共休憩空間
第十關注	改善交通情況
第十一關注	提供更多社區及福利設施
第十二關注	引入更多購物中心／零售設施

3.5.4 重建所帶來的顧慮

83.1%的受訪者表示深水埗重建時，不清楚如何保障自己的權益。58.5%受訪者擔心沒錢搬遷至其他單位，35.9%有子女轉校及就業機會的顧慮，33.9%憂慮搬遷至深水埗以外地區，將會有適應問題，22.6%擔憂業主屆時會迫遷（表四十五）。

3.6 安置及賠償的看法

3.6.1 考慮安置居所的因素

如受重建影響，並獲得安置方案，受訪者會視乎「租金水平」（81.1%）、「選址」（68.1%）、

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

「是否有獨立廚廁」(67.1%)、「居所可租住的年期」(60.1%)、「單位面積」(28.9%)等，以決定是否接受編配(表四十六)。

3.6.2 安置居所的地區

71.3%希望安置地區為深水埗，其他大多為九龍區，例如油尖旺(57.7%)、黃大仙(38.3%)、九龍城(33.0%)。另有25.3%受訪者指出，所有地區都會接受(表四十七)。

3.6.3 安置居所類型

68.4%受訪者希望公屋安置。非永久住屋方面，分別有36.7%及27.3%受訪者接受簡約公屋及過渡性房屋。另有30.3%受訪者可以編配任何安置居所類型(表四十八)。

3.6.4 安置大廈

介乎83.8%至84.8%的受訪者認為，市建局轄下安置大廈的「選址」及「租金」吸引。分別只有43.9%及58.7%的受訪者認同「設施」及「面積」吸引(表四十九)。

3.6.5 特惠津貼

現時特惠津貼賠償計劃中，單身租客最少獲賠償170,000元；二人或以上家庭最少獲190,000元。78.4%的受訪者認為，金額水平合適。

21.3%的受訪者指金額太少(表五十)，可繳交租金的年長中位數為2.25年(表五十一)。

3.6.6 安置與特惠津貼

60.9%的受訪者希望獲安置方案，11.0%傾向獲特惠津貼。26.4%受訪者指沒所謂，安置及特惠津貼都會接受(表五十二)。

如受訪者獲得特惠津貼，55.1%寧可租住較昂貴的劏房、板房、床位，以繼續居住在市區或附近地區。48.8%受訪者認為，如果配套好，例如有交通及就業機會，不介意搬遷至偏遠地區(表五十三)。

3.7 基層政策意見

3.7.1 權益保障

87.0%受訪者希望政府增撥資源，提高基層有關保障租客權益的意識，長遠追蹤及協助受影響的居民。76.1%受訪者敦促規劃過程必須引入民間及基層代表的意見。

3.7.2 地區相關

66.8%受訪者認為，政府應加強執法，緩和樓宇老化速度。60.8%受訪者同意應保留深水埗的社區特色及社區經濟。

3.7.3 安置及特惠津貼

77.1%受訪者希望市建局事前研究受重建影響的租客數目及特徵，制定及交代「安置及賠償」策略。71.8%指出，市建局在重建區興建一定比例出租公屋單位；長遠重整市建局的整體角色及功能。

68.1%受訪者希望在原區或附近地區安置受影響的基層租客，亦有 67.1%建議增建並優化安置大廈、社會房屋及簡約公屋，配合重建安置藍圖。

41.9%受訪者指一旦進行規劃重建，市建局應該優化人口凍結及身份核實程序。

3.7.4 長遠房屋政策

84.4%受訪者希望政府增建公屋回應基層住屋需求，並加強執行租管（表五十四）。

4. 調查結果分析

4.1 市建局研究基層劏房戶聲音不足

深水埗在政策介入前有迫近 110,000 個貧窮人口，分間樓宇租客有逾 44,000 名。調查中，受訪家庭的每月入息中位數僅有 12,000 元，遠低於本港中位數的 29,500 元。掙錢微薄，多達 93.4% 的受訪者被迫租住環境惡劣的劏房、板房及床位，租金佔入息中位數高達三成五。受訪長者及少數族裔分別佔 22.8% 及 13.9%，比例與深水埗的整體情況相若。**深水埗貧窮情況嚴峻，貧苦社群尤以劣居所租客、長者、少數族裔等為多，其所發表的意見特別容易遭到忽視。低收入的邊緣社群脆弱無力，權益更應受到保障。**

《市區重建策略》以「以人為先，地區為本，與民共議，推進市區更新」為方針，提倡廣納民意。然而，市建局展開深水埗研究初期，問卷派發對象僅限於業主。儘管後來擴闊至邀請租戶填寫，但規模及聲勢明顯較業主階段薄弱，有種雲淡風輕之感。市建局最新的公開文件顯示，成功收集的租客問卷數量僅佔業主問卷的約 24%。**重新規劃深水埗茲事體大，意見收集向任何一方傾斜，都會使研究的立體性與多樣性不足。關鍵是平衡及兼顧不同持份者的訴求，協調出深水埗份子對地區未來規劃發展的共識。而草根弱勢是組成深水埗的基石所在，務必確保他們的聲音能佔一席位。**

調查發現，有五成一的受訪者期望最優先採用「重建」以回應深水埗狀況，而非重建模式（即「樓宇復修」、「改善管理」等）亦有近五成，反映基層對地區發展的策略未有明顯分野，仍需時發掘及整合基層的想法及意見。

4.2 資訊欠奉 基層憂權益受損

市建局公布深水埗研究至今逾半年，高達九成九的受訪者不知狀況或僅略知一二，83% 人不清楚如何保障自己的權益。受訪者最關心的重建議題中，盤踞首兩位的是資訊類，分別是「安置及賠償方案」及「重建時間表、進度及流程」。市建局於 2017 年啟動同類型的油旺地區規劃研

究，歷時四年至 2021 年始公布資料手冊。手冊內容全圍繞著概念藍圖、規劃指標等，隻字不提確實的時間表及補償方案等，讓人擔心深水埗研究的走向也會相同。深水埗基層最關注貼身、實在、在地的資訊，一旦資訊欠奉，他們無法掌握最新形勢，變相知悉權受損。

另有近兩成三的受訪者擔心一旦市建局啟動重建，會遭到業主迫遷。人口凍結後，單位佔用情況發生轉變都不會影響賠償建議，但迫遷事件時有發生，反映租客以至業主的權益知識薄弱。當未完成收購重建單位，市建局會以此為由，避免介入個別的租務糾紛，結果租客被迫遷出，嚴重影響到所獲得的安置及特惠津貼方案，甚至取消。可見，現時機制的恫嚇性不足，以致有業主鑽盡空子欺壓基層租客。

4.3 執法不力致舊樓危機四伏

深水埗研究鎖定的界線內，約 1,200 幢大廈的樓齡為 50 年或以上，佔整體的逾七成。本調查發現，超過 87% 的基層租客指居所大廈有結構、安全、消防等問題，包括牆身滲水或漏水、電線外露或零亂、石灰或石屎剝落（介乎 28.5% 至 36.4% 之間）。高齡樓宇長期欠缺維修及保養，沒有消防及逃生設備。隨著樓齡及極端天氣增加，混凝土及鋼筋進一步耗損、銹蝕，猶如一個個潛伏在社區內的計時炸彈，危害貧苦弱勢的安全。

調查中，有七成五受訪者感到深水埗的樓宇危險，近五成人不滿或非常不滿政府抽檢大廈的表現。最近多宗事故揭發大廈逾期未有遵辦強制驗樓通知，屋宇署事後表示，會向驗樓到期但未有回應的大廈發出警告信、提出檢控，又會先維修千幢危樓，再向業主徵取費用。出事後，政府部門高調介入的態度與過去如出一轍，層見疊出。近年事例有 2020 年時，油麻地一幢未完成消防巡查的唐樓發生奪命大火，造成七死，消防處及屋宇署隨後高調巡視約 2,500 幢樓宇的消防設備。江心補漏不可取，曲突徙薪為良方。接連發生相近的情況，暴露了有關部門巡查、執法及檢控不彰的弊端。

根據民政事務署私人大廈名單，深水埗建築於 1973 年或以前的舊樓中，有接近四成（即 411 幢）屬於 50 年樓齡的三無大廈，比例甚至領先九龍城、油尖旺等區（表 B）。經檢驗後發現，有成立業主立案法團、管理公司或居民組織的大廈出現結構問題的平均次數與三無大廈有顯著差異，反映政府須提出支援，增強樓宇的管理架構，並確保業權人士承擔及履行物管責任。

表 B

50 年或以上樓齡的三無大廈數目（部分地區）

地區	50 年或以上樓齡的三無大廈	佔該區 50 年或以上樓齡大廈的百分比
深水埗	411（全港第三）	38.5%（全港第三）
中西區	410	31.1%
九龍城	421	31.5%
油尖旺	551	31.9%

資料來源：民政事務署

4.4 社區扶貧功能值保留

無獨有偶，過去的舊區更新活化項目都有高消費連鎖店鋪、酒店、大型商場等進駐，引發舊區士紳化的爭議。是次調查中，基層租客關注的規劃訴求包括「減低對物價及租金水平的影響」及「保留社區特色及社區經濟」。

細問深水埗吸引基層聚居的原因，包括出較多廉租劏房（六成八）、消費便宜（三成八），有三成五的受訪者在深水埗生活達到 10 年或以上。本港持續通脹，今年八月更新的甲類消費物價指數按年上升 1.8%。當中，「外出用膳及外賣」和「食品」錄得明顯的升幅，分別按年上升 5.8%、3.7%及 2.0%。現時百物騰貴，劏房、板房、床位居民的經濟負擔沉重，需要省食儉用。**盤整各區**，深水埗的消費水平較低，有大量民生店鋪、排檔、二手買賣散貨地，有助緩衡及抵銷基層的生活開支成本。可見，現時的深水埗是有機發展成熟的民生區，貿然改劃定位，勢會截斷獨特的社區扶貧功能。

4.5 安置選址配套須符合基層需要

調查發現，受訪者最關注如何安置及賠償。根據《2020 年香港貧窮情況報告》，深水埗政策介入前有 109,500 名貧窮人士，佔當時深水埗整體人口逾四分之一。而 2021 年居於深水埗劏房的人數達到 44,498 名，較 2016 年增幅近 27%，住屋條件惡劣的人口持續增加。當深水埗有翻天覆地的改變時，這群龐大的貧窮住戶何去何從，必須保證安置及特惠津貼方案的合適性，可以妥善處理基層的需要。

純以地區考慮，受訪者有表達原區或就近地區安置的意向，首五個最願意考慮的安置地區都是九龍，順序為深水埗（七成一）、油尖旺（五成八）、黃大仙（三成八）等。有六成五的劏房、板房、床位住戶一直在深水埗或附近生活，經檢驗後發現，有在學子女的家庭希望獲市區安置的趨勢較沒有在學兒童的顯著。

調查顯示，四成的基層勞工在同區或附近的油尖旺工作，例如飲食、洗碗、清潔等。低技術工種普遍工時長、行輪更制，基層選擇留守市區，其中的原因是就業機會高。「交通」的甲類消費物價指數按年增加 2.5%，職住錯配時會衍生額外的交通開支，讓基層難以負擔。**基層希望原區或就近地區安置是無可厚非**，因既可以避免破壞他們與原區的緊密聯繫，亦可保留長年在社區或附近地區所建構的住屋、上學、工作及生活的內循環，其想法值得被體諒及理解。

值得注意的是，有兩成五的受訪者會考慮任何地區。受訪者考慮是否安置方案的因素時，除租金、選址、租住期外，亦會較重視新居所的配套，包括「就業機會」、「交通」及「子女上學或覆診」（平均約兩成一）。這反映當基本設備齊全、就業機會充足，避免長期跨區工作及上學所產生的高昂通勤成本，基層會較容易接受居住在偏遠地區，在新區重建生活及工作網絡。而基層匱乏資源，一旦需要離搬離原有的生活圈子，極需要提供支援以重塑、適應全新的生活面貌。

4.6 未來安置量被低估 公屋供應難滿足重建需求

當深水埗重建勢在必行的話，有六成一的受訪者首選安置，領先於特惠津貼的一成一人。安置居所類型中，有六成八的受訪者希望編配公屋，較其他住屋類型為高。市建局現時確認會啟動數個的大型舊樓群項目，正進行研究的項目規模很龐大，難以單靠舊公屋單位流轉以應付重建需求。《長遠房屋策略 2022》以過去的趨勢及已知計劃推算出 2023/24 至 2032/33 年度期間，用於私人重建安置的公營房屋單位只有 40,000 個。儘管部分重建項目有待公布時間表等詳情，但現時訂立未來十年撥用於安置單位的數量相信難以消化潛在的需求。

政府會每年更新未來十年的單位需求，並表示已經覓得足夠的土地提供 360,000 個公屋房屋單位，以滿足現時總供應目標的 301,000 個單位。表面上，額外的單位數目或可應付日後新增的重建安置的需求。然而，現時整體的建屋步伐始終是乏善可陳，預測第五至第十年之間必須趕落後，確保超過一半即 172,200 伙單位可以建成，方算終極達標。隨著愈後的土地供應愈趨不穩，既要應付現時訂立的建屋目標，又要填補重建的安置需求，富有一定的挑戰性。舊區重建議題錯綜複雜，對基層影響深遠，但基層對最終決定是否重建沒有關鍵性的話語權。一旦深水埗有重大規劃改變，事前必須全盤計議基層安置議題，穩妥地釐清安置責任孰誰、公屋供應、替代方案等，切忌姑且搪塞、聊以塞責。

4.7 欠缺住址證明 通過住戶審查有難度

按慣例，市建局會在公布重建項目後三日內進行人口凍結，並會進行非常嚴謹的資格核實程序。如受重建影響的居民無法提供合適的住址證明，或者會被褫奪合理安置或特惠津貼的權利。然而，調查中，有四成四的受訪者沒有租約證明或租約已經失效。有近兩成的受訪者因「唐樓難收信，使用其他通訊地址」等而沒有任何住址證明。市區重建過程涉及到珍貴的資源運用，把關工作確實需要執正持平，但達到情理兼容同樣重要。深水埗是劏房密集的地區，排行全港第二，2021 年有 22,371 個分間樓宇單位。本港劏房租務市場發展扭曲，業主及租客的關係強弱懸殊，直至去年租務管制生效後始有好轉。然而撥亂反正需時，部分無良業主依然有法不依，沒有提供合規格的租約及租單，如將後果轉嫁至受重建影響的無辜租客身上，有欠公允。

4.8 市區劏房戶四散 難集中社區支援

調查發現，有近五成的受訪者在配套、工作機會良好下，不介意搬遷搬遷至偏遠地區。本港有六成多的分間樓宇單位集中在九龍區，依次為油尖旺、深水埗及九龍城等，社經特徵同質性較高，相對的社區支援較強。隨市區重建項目或研究陸續上馬，劏房住戶或被迫四散至其他地區。這或會使地區人口概況模糊化，非牟利機構需分散資源以發掘搬遷至各區的基層、辨識需要並提供服務。

5. 社協建議

5.1 重置「由下而上」諮詢模式 吸納基層訴求

過去的規劃工作中，當缺乏完善的意見收集機制時，愈容易在過程期觸礁或遇上阻力，不利政策推展和社會和諧。故此，地區規劃必須聽從民意，閉門造車絕不可取。2011 年修訂版的《市

《重建策略》規定，新增成立「市區更新地區諮詢平台」作為地區架構，提高公眾參與度，供市建局參考意見，九龍城是首個試驗點。然而，其後各舊區規劃再無諮詢平台的參與，平台的任期亦於 2014 年屆滿。

深水埗的貧窮人口基數龐大，公眾表達渠道無門，無疑是倒行逆施。故此，市建局應該嚴守《重建策略》建議，重新引入諮詢平台，邀請若干名的地區基層組織代表加入，全程參與規劃過程，包括前期研究的問卷設計、規劃方向等，確保基層聲音能有效地表達至更高的決策層。同時，市建局應定期通過工作坊、論壇等，讓公眾發表對深水埗規劃的訴求。

5.2 保障基層權益 引入迫遷懲罰機制

深水埗的貧窮基層、劣居所租客等弱勢社群稠密，他們知識水平偏低，匱乏資訊。2021 年，深水埗 15 歲或以上的人口裡，有 40.2% 人的學歷水平為初中或以下，比例高於全港整體的 35.5%。規劃議題向來盤根錯節，隨時又會有更新變動，基層實在難以掌握。市區更新基金有資助市區重建社區服務隊，為指定地區為受重建影響的居民服務，但對未確認重建街道的基層支援相對較有限。由研究、宣布方案至確認涉及規劃的街道與時間表，至少歷時數年，故建議政府增撥資源，由地區民間組織外展隊或關愛隊在過程中，定期向劏房租客更新狀況，以提高他們的權益保障意識。

深水埗規劃研究事關重大，市建局應定期公布進展，以確保公眾的知情權。同時，市建局應引入懲罰機制，並由第三方的獨立組織執行。如業主迫遷受重建影響的租客屬實，其所獲得的業主津貼將會遭到調低，以增加阻嚇力。

5.3 跨部門巡查舊樓 提高刑罰

本港舊樓老化嚴重是鐵錚錚的事實，應對必須多措並舉。樓宇問題牽涉到不同的法規，例如《消防安全（建築物）條例》、《建築物條例》、《電力條例》、《水務設施條例》等，隸屬於不同政府部門的職責及管理範圍。每當事故發生，涉事的部門便會加緊巡查。頭痛醫頭，腳痛醫腳，終究未能徹底解決舊樓問題。故此，政府應該採取釜底抽薪的態度，儘快成立跨部門的專責小組，統籌舊樓檢驗事宜，並於一年內完成巡查所有高危樓宇。

政府最新指出，目前通知期限已滿但未遵辦強制驗樓的樓宇約有 2,700 幢。政府採用加強檢控、緊急工程等手法，固然是果斷的做法，可以減低對公眾的危險性，但亦反映現時刑罰阻嚇性不足，有必要提高刑責。

5.4 應增建市區安置大廈及部份收回土地用於興建公屋

舊區重建的過程間，安置方案就如「房間裏的大象」(Elephant in the room)，當局往往避而不談，草根階層幾乎沒有議價能力。深水埗有大量租住劣居所的貧苦大眾，安置賠償相對較複雜。市建局於 2001 年獲政府注資 100 億元成立，重建及安置地段在豁免補地價，賦權向政府提出運用《收回土地條例》收地等。市建局的公營機構背景濃厚，擁有一定的公權力，更加應該肩責

起社會責任，對協助受重建影響的基層之安置與賠償責無旁貸。

市建局於 2001 年成立，並接手分別位於西營盤、旺角、深水埗及大角咀的安置大廈。調查中，有兩成三的基層沒有申請公屋，當中包括因「前公屋/資助房屋業主」、「未辦理離婚」等，而被拒公屋申請資格以外，最終被迫租住劏房、板房、床位。隨著舊區重項目增加，有特殊安置的需求有機會相對提高。然而，現時四幢安置大廈全部約於 1990 年代入伙，但迄今約三十載以來，市建局一直沒有興建新安置大廈。故此，市建局應該在市區內增建安置大廈，以小區發展為模式並優化單位設計，包括廚廁獨立、增大 1 至 2 人單位面積等，藉以應付需求。

市建局以「財務不可行」及「釐清分工」為由，僅願意承擔發展售價較高的首置上車項目，對興建出租公屋完全置身事外。社會有共識提速、提效、提量地解決房屋問題，甚至開展私人參建資助房屋計劃。舊區是珍貴的市區地皮，市建局作為公營機構，應該在部分重建地段協助興建公屋，積極配合當前「應民所需，急民所急」的施政方向。

5.5 長遠檢視市區重建策略

《市區重建策略》策略訂立四大市區更新的原則，當中包括「受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置」、「市區更新應使整體社會受惠」及「受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見」。

然而，社會輿情一直有指市建局過於追逐經濟利益，重建項目以利潤為掛帥，原區的基層根本無法受惠。平情而論，策略要求市建局長遠需要財政自給，加上重建涉及公帑資源，局方以謹慎的態度理財是無可厚非。但是歸根到底，這種營運手段明顯凌駕於市建局的原則及目標，本末倒置。故此，政府長遠應檢視《市區重建局條例》及《市區重建策略》，重新定位市建局的功能及角色，突破作繭自縛之困。

5.6 公屋優先 過渡性房屋及簡約公屋為輔助

深水埗及油旺研究範圍內，有超過 5,100 幢舊樓，涉及龐大的安置需求。市建局有責任啟動任何重建方案前，向房委會及房協確認可供安置使用的單位數目。調查發現，有六成四受訪者接受以簡約公屋、過渡性房屋作安置居所，相信是因兩者的性質及體系較貼近傳統公屋。土地供應前景仍存暗湧，但如果最後所有土地能如期交付，預料傳統公屋供應將於後五年有明顯好轉，簡約公屋及過渡性房屋的定位或需改變。

部分簡約公屋及過渡性房屋興建坐落於市區重建地帶，可藉著地區性的戰略優勢，逐漸轉型為安置居所，同時讓基層有更多安置方案的選擇。日後的過渡性房屋及簡約公屋可以優先編配予基層重建影響的租戶，安置期至獲編配傳統公屋。政府應研究可行性，例如延長過渡性房屋及簡約公屋的使用期、統一租金體制等，為轉型鋪路。

5.7 對基層不便影響降最低

深水埗有獨特的城市肌理 (Urban Fabric)，向來以核心民生區為見稱，現時有逾 100,000 名的貧窮基層。故此，故深水埗研究應循此方向出發，保留民生商舖及社區經濟的特色，並分階段、斬件式地逐漸實施規劃方案，以減低對原有基層市民的震盪。

為減低對基層的影響，市建局應盡量原區安置居民。一旦深水埗的安置居所無法應付龐大的需求，可以考慮以深水埗為核心，向外擴散至附近地區，最後為偏遠地區。一旦低收入居民獲編配至陌生的地區，經核實需要跨區上學或工作，可考慮額外提供有限期的交通費資助計劃，讓基層可以在過渡階段處理轉校、工作轉換等事宜。

5.8 資格核實情理兼備 彈性處理

市建局會向通過資格審核的基層，提供對應的安置或特惠津貼方案。資格核對自然要嚴謹仔細，以免資源錯用。有鑑於深水埗特殊的人口特徵及住屋類別，基層住戶或其家人未必能提供最合規格的住址證明。審核功夫同時要情理兼備，恰如其分，避免公眾產生負面觀感，認為當局有意刁難受影響的租戶，推卸推行項目時的應有之義。

5.9 長期追蹤受重建影響的基層租客

多個大型的舊區重建項目陸續開展或提上議程，市區用地或會有天翻地覆的轉變。市建局應該委託獨立的第三方研究團隊，長期追蹤過去受重建影響項目的租客去向、居住環境變化、重建對基層的原區租客所帶來的影響成效等，並公開研究結果，讓深水埗及未來的重建項目參考及決定規劃方向。日後市建局亦應增撥資源，與非牟利機構合作，協助受重建影響而搬遷的貧窮劏房、板房及床位住戶適應全新的生活環境。

5.10 配合重建時間表 訂立減劏路線

通觀全局，避免執一而論。舊區議題正處於進退兩難的尷尬局面，一方面涉及樓宇安全問題，一方面是市區更新所引發的安置及跟進。究其根源，本港早年房屋政策千瘡百孔，任由劏房市場無序發展。大量貧窮租客聚居於老區的劣居所，而擅自非法改裝單位又進一步破壞樓宇結構，促使舊區老化更嚴重。責有攸歸，政府應穩住土地供應，加快公屋編配進度。同時配合舊區重建時間表，明確制定未來 10 至 25 年的「減劏」藍圖，陸續取締質素惡劣的劏房、板房及床位。

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

6. 圖表

表一
性別

	人數	百分比
女性	184	60.7%
男性	119	39.3%
有效回應	303	100%

表二
年齡

	歲數	百分比
中位數	50	
最年輕	18	
最年長	82	

表三
族裔

	人數	百分比
華人	261	86.1%
巴基斯坦	30	9.9%
尼泊爾	2	0.7%
泰國	2	0.7%
印尼	3	1.0%
印度	2	0.7%
越南	1	0.3%
其他	2	0.7%
有效回應	303	100%

表四
受訪者同住家庭人數(連同自己)

	人數	百分比
1 人	102	33.8%
2 人	79	26.2%
3 人	51	16.9%
4 人	43	14.2%
5 人	18	6.0%
6 人	4	1.3%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

7 人	0	0.0%
8 人	5	1.3%
有效回應	303	100%

表五

5a. 同住的嬰幼兒數目(連同自己)

	人數	百分比
0 人	279	92.1%
1 人	20	6.6%
2 人	4	1.3%
有效回應	303	100%

5b. 同住的在學兒童及青少年數目(連同自己)

0 人	172	56.8%
1 人	69	22.8%
2 人	51	16.8%
3 人	11	3.6%
有效回應	303	100%

5c. 同住的長者數目(連同自己)

0 人	234	77.2%
1 人	54	17.8%
2 人	15	5.0%
有效回應	303	100%

5d. 同住的 18 至 64 殘疾成人數目(連同自己)

0 人	282	93.1%
1 人	21	6.9%
有效回應	303	100%

5e. 同住的 18 至 64 健全成人數目(連同自己)

0 人	55	18.2%
1 人	116	38.3%
2 人	108	35.6%
3 人	14	4.6%
4 人	10	3.3%
有效回應	303	100%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

表六

受訪者有沒有申請公屋

	人數	百分比
有	223	73.6%
申請中，未有藍卡	11	3.6%
沒有	69	22.8%
有效回應	303	100%

表七

申請公屋時長

	年	百分比
中位數	4	/
最長年期	17	/

表八

8a. 受訪者申請公屋人數

	人數	百分比
1 人	73	31.5%
2 人	52	22.4%
3 人	46	19.8%
4 人	42	18.1%
5 人	11	4.7%
6 人	1	0.4%
7 人	2	0.9%
8 人	5	2.2%
有效回應	232	100%

8b. 申請公屋類別

非長者單身	49	20.9%
家庭	146	62.1%
全長者	40	17.0%
有效回應	235	100%

表九

受訪者預計上樓時間

	人數	百分比
1 年以下	9	3.8%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

1 至 2 年	19	8.1%
3 至 4 年	53	22.6%
5 至 6 年	42	17.9%
7 至 8 年	34	14.5%
9 至 10 年	11	4.7%
10 年以上	7	3.0%
遙遙無期，難以計算	59	25.2%
有效回應	234	100%

表十
沒有申請公屋的原因（可多選）

	人數	百分比
不懂申請	22	32.4%
輪候時間長，白費功夫	8	11.8%
有公屋戶藉	8	11.8%
前公屋/資助房屋業主	2	2.9%
未辦理離婚	7	10.3%
居港未滿七年	4	5.9%
超入息/超資產	11	16.2%
申請手續繁複	5	7.4%
不想重新適應新居住圈子	2	2.9%
不想靠政府	1	1.5%
自己時日無多，等不到公屋	1	1.5%
個人意願	4	5.9%
其他	11	16.2%
有效回應	86	

表十一
受訪者的住屋類型

	人數	百分比
劏房	219	72.3%
板房/梗房	30	9.9%
床位/籠屋/太空艙	23	7.6%
天台屋/僭建物	8	2.6%
獨立單位	16	5.3%
社房/賓館/單身人士宿舍	4	1.3%
其他	3	1.0%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

有效回應	303	100%
------	-----	------

表十二
受訪者的租金水平

	金額（元）	百分比
中位數	4200	/

表十三
受訪者的單位呎數

	呎數（平方呎）	百分比
中位數	100	/
最小面積	15	

表十四
單位分間或共用

	數目	百分比
劏房分間中位數	4	/
床位/板房/籠屋最多共用人數	20	

表十五
15a. 租約有效情況

	人數	百分比
是	169	55.8%
不是，已過期	89	29.4%
從未簽租約	45	14.9%
有效回應	303	100%

15b. 租約逾期時長

	年	百分比
中位數	2	/

表十六
租約有否打釐印

	人數	百分比
有	64	24.9%
沒有	193	75.1%
有效回應	257	100%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

表十七
有沒有租單

	人數	百分比
有	284	95.6%
沒有	13	4.4%%
有效回應	297	100%

表十八
租單類型（可多選）

	人數	百分比
一般租單	280	89.5%
銀行入數證明	26	8.3%
Whatsapp/微信截圖	6	1.9%
其他	1	0.3%
有效回應	313	

表十九
19a. 租單顯示有否顯示 受訪者/家人的姓名

	人數	百分比
有	257	87.7%
沒有	36	12.3%
有效回應	293	100

19b. 租單顯示有否顯示 地址

有	262	89.1%
沒有	32	10.9%
有效回應	294	100%

19c. 租單顯示有否顯示 租期

有	264	90.7%
沒有	27	9.3%
有效回應	291	100%

19d. 租單顯示有否顯示 租金金額

有	280	95.6%
沒有	13	4.4%
有效回應	293	100%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

19e. 租單顯示有否顯示 業主姓名/簽名/地產蓋印		
有	239	81.6%
沒有	54	18.4%
有效回應	293	100%

表二十
核實本人是租客身份的證明（可多選）

	人數	百分比
租約	105	35.0%
租單	210	70.0%
水電費單	7	2.3%
政府部門信件	26	8.7%
銀行信	49	16.3%
其他機構信件	5	1.7%
沒有任何證明	52	17.3%
有效回應	454	

表廿一
沒有住址證明的原因（可多選）

	人數	百分比
所有住址證明都寫上家人的名字	42	73.7%
舊樓難收信，用其他通訊地址	7	12.3%
舊樓難收信，信件寄失	2	3.5%
我從來沒有任何信件及住址證明	32	56.1%
其他	2	3.5%
有效回應	85	

表廿二
保留住址證明時長

	人數	百分比
從不保留	30	11.9%
1 至 3 個月	48	19.0%
4 至 6 個月	39	15.4%
7 至 9 個月	4	1.6%
10 至 12 個月	38	15.0%
13 至 15 個月	3	1.2%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

16 至 18 個月	4	1.6%
19 至 21 個月	0	0%
22 至 24 個月	10	4.0%
25 個月或以上	77	30.4%
有效回應	454	100%

表廿三

單位內的問題（可多選）

	人數	百分比
牆身滲水/漏水	149	49.5%
鋼筋外露	37	12.3%
石屎/石灰剝落	114	37.9%
單位走廊狹窄	39	13.0%
窗戶破損	45	15.0%
爆水管/馬桶回滲	27	9.0%
電線亂鋪/零散	20	6.6%
跳制	38	12.6%
插頭漏電	3	1.0%
蟲患	46	15.3%
衛生問題，例如老鼠	161	53.5%
其他	9	3.0%
沒有任何問題	36	12.0%
有效回應	724	

表廿四

有沒有通知業主處理問題

	人數	百分比
有，但不獲業主處理	60	22.3%
有，業主曾經處理但沒有改善	56	20.8%
有，業主處理並獲改善	53	19.7%
沒有	100	37.2%
有效回應	269	100%

表廿五

業主維修及保養單位的盡責度

	人數	百分比
--	----	-----

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

非常不盡責	49	16.2%
不盡責	88	29.1%
普通	92	30.5%
盡責	55	18.2%
非常盡責	18	6.0%
有效回應	302	100%

表廿六
大廈內的問題（可多選）

	人數	百分比
牆身滲水/漏水	110	36.4%
鋼筋外露	60	19.9%
石屎剝落	86	28.5%
電線外露/零亂	90	29.8%
沒有垃圾房	145	48.0%
沒有升降機/升降機經常壞	165	54.6%
雜物堆積	66	21.9%
衛生差	165	54.6%
窗戶破爛	29	9.6%
信箱破爛	66	21.9%
走火通道阻塞/破損	28	9.3%
有懷疑僭建物	21	7.0%
沒有任何問題	40	13.2%
有效回應	1071	

表廿七
是否滿意政府抽查大廈安全性的表現

	人數	百分比
非常不滿意	34	11.3%
不滿意	113	37.5%
普通	133	44.2%
滿意	17	5.6%
非常滿意	4	1.3%
有效回應	301	100%

表廿八
大廈設立的管理組織（可多選）

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

	人數	百分比
業主立案法團	82	27.4%
居民組織	10	3.3%
物業管理公司	32	10.7%
所有都沒有	75	25.1%
不知道	127	42.5%
有效回應	326	

表廿九
深水埗需改善的地方（可多選）

	人數	百分比
樓宇安全	227	75.2%
人口密度太高	197	65.2%
治安	145	48.0%
衛生差	240	79.5%
道路狹窄，限制步行環境	88	29.1%
交通負荷大	46	15.2%
空氣差	110	36.4%
公園及休憩設施不足	69	22.8%
噪音	94	31.1%
居住空間太少	189	62.6%
其他	2	0.7%
沒有	7	2.3%
有效回應	1414	

表三十
深水埗以外居住過的地方（可多選）

	人數	百分比
沒有，一直租住深水埗	191	64.7%
油尖旺	61	20.7%
觀塘	17	5.8%
九龍城	7	2.4%
黃大仙	3	1.0%
葵青	6	2.0%
荃灣	11	3.7%
北區	2	0.7%
屯門	5	1.7%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

元朗	3	1.0%
大埔	5	1.7%
西貢	1	0.3%
沙田	6	2.0%
離島	1	0.3%
灣仔	4	1.4%
東區	4	1.4%
南區	1	0.3%
中西區	1	0.3%
有效回應	329	

表三十一
深水埗以外地區居住時長

	年	百分比
中位數	7	/
最長	60	/

表三十二
居住在深水埗的時長

	年	百分比
中位數	7	/
最短	0.5	/
最長	70	/

表三十三
租住深水埗的原因（可多選）

	人數	百分比
較多便宜劏房出租	203	68.4%
交通方便	98	33.0%
方便工作/較多工作機會	71	23.9%
生活消費較便宜	114	38.4%
較多親朋都是租住深水埗	103	34.7%
方便子女上學	37	12.5%
方便覆診	10	3.4%
較多民生物品出售	22	7.4%
較多社福機構支援	26	8.8%
從小在深水埗居住	21	7.1%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

曾經在深水埗附近露宿	1	0.3%
其他	5	1.7%
有效回應	711	

表三十四
你的家庭收入來源（可多選）

	人數	百分比
工作	221	73.7%
贍養費	2	0.7%
親朋資助	14	4.7%
綜援	65	21.7%
在職家庭津貼	61	20.3%
輪候公屋滿三年或以上的現金津貼	69	23.0%
學生資助	38	12.7%
長者生活津貼	22	7.3%
傷殘津貼	9	3.0%
高齡津貼(生果金)	3	1.0%
積蓄	12	4.0%
其他	2	0.7%
有效回應	518	

表三十五
平均家庭每月收入（不計算津貼）

	金額（元）	百分比
中位數	12,000	/

表三十六
平均家庭每月收入（連同津貼）

	金額（元）	百分比
中位數	14,000	/

表三十七
你和家人從事的行業（可多選）

	人數	百分比
飲食/外賣/洗碗	54	17.9%
保安	36	12.0%
清潔	44	14.6%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

地盤/散工/水泥/雜工	53	17.6%
裝修	2	0.7%
物流/運輸/速遞/跟車	12	4.0%
零售/批發/貿易/小販	20	6.6%
文職	9	3.0%
安老/護理	4	1.3%
美容/按摩/剪髮	1	0.3%
派宣傳單張	2	0.7%
旅遊	1	0.3%
酒店	2	0.7%
其他	6	2.0%
沒有工作	77	25.6%
有效回應	323	

表三十八
工作地點（可多選）

	人數	百分比
深水埗	65	29.8%
油尖旺	22	10.1%
觀塘	17	7.8%
九龍城	5	2.3%
黃大仙	5	2.3%
葵青	8	3.7%
荃灣	4	1.8%
屯門	4	1.8%
沙田	5	2.3%
離島	1	0.5%
灣仔	9	4.1%
東區	5	2.3%
南區	1	0.5%
中西區	8	3.7%
沒固定	75	34.4%
有效回應	234	

表三十九
你和家人現時的資產（包括存款）

	人數	百分比
0-9999元	112	37.2%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

10,000-19,999元	67	22.3%
20,000-29,999元	27	9.0%
30,000-39,999元	32	10.6%
40,000-49,999元	9	3.0%
50,000-59,999元	9	3.0%
60,000-69,999元	8	2.7%
70,000-79,999元	11	3.7%
90,000-99,999元	1	0.3%
100,000元或以上	25	8.3%
有效回應	301	100%

表四十

40a. 欠債

	人數	百分比
有	24	8.0%
沒有	276	92%
有效回應	300	100%

40b. 欠債金額

	金額 (元)	百分比
中位數	30,000	/

表四十一

是否知道深水埗正研究重建

	人數	百分比
不知道	212	70.4%
略知一二，不清楚詳情	87	28.9%
知道，非常清楚狀況	2	0.7%
有效回應	301	100%

表四十二

當深水埗有大規模的變動、重要規劃時，你受到影響的程度

	人數	百分比
非常受到影響	79	26.2%
受影響	111	36.9%
普通	83	27.6%
不受影響	25	8.3%
非常不受影響	3	1.0%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

有效回應	301	100%
------	-----	------

表四十三

你應該市建局應最優先採用什麼策略，回應深水埗狀況

	人數	百分比
樓宇復修	108	36.0%
重建	152	50.7%
改善管理	13	4.3%
不作任何介入	21	7.0%
其他	6	2.0%
有效回應	300	100%

表四十四

12 項與深水埗重建有關的議題

議題	比重
如何安置及賠償，例如租客能否原區或就近地區安置	3110
減低對物價及租金水平的影響	2906
重建時間表、進度及流程	2814
提高居住面積	2547
改善衛生	2074
保留社區經濟特色，例如民生商店、小販市集及地攤	1834
提供一定的基層就業機會	1810
改善人口密度及步行環境	1578
更多的公共休憩空間	1396
改善交通情況	1318
提供更多社區及福利設施	1311
引入更多購物中心／零售設施	916
有效回應	302

表四十五

如果市建局需要重建你的單位，你的擔心是什麼（可多選）

	人數	百分比
清楚如何保障自己權益	250	83.1%
沒錢搬遷至其他單位	176	58.5%
擔心要搬遷至深水埗以外的地區， 有適應問題	102	33.9%
子女有機會需要轉校	71	23.6%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

業主迫遷	68	22.6%
新居所的就業機會	37	12.3%
遠離熟悉的朋友及社區支援	47	15.6%
沒有	8	2.7%
有效回應	759	

表四十六
安置方案的考慮因素

	人數	百分比
安置居所可居住的年期	181	60.1%
選址	205	68.1%
租金	244	81.1%
是否有獨立廚廁	202	67.1%
單位面積	87	28.9%
是否方便上學及覆診	86	28.6%
交通	62	20.6%
就業機會	40	13.3%
設備，是否包冷氣機	24	8.0%
治安	15	5.0%
其他	3	1.0%
有效回應	1149	

表四十七
接受安置的地區（可多選）

	人數	百分比
深水埗	214	71.3%
油尖旺	173	57.7%
觀塘	89	29.7%
九龍城	99	33.0%
黃大仙	115	38.3%
葵青	68	22.7%
荃灣	75	25.0%
北區	6	2.0%
屯門	9	3.0%
元朗	11	3.7%
大埔	8	2.7%
西貢	5	1.7%
沙田	22	7.3%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

灣仔	17	5.7%
東區	15	5.0%
南區	5	1.7%
中西區	12	4.0%
所有地區都接受	76	25.3%
所有地區都不接受	1	0.3%
有效回應	1020	

表四十八
你願意考慮的安置居所類型（可多選）

	人數	百分比
公屋	203	68.4%
安置大廈	69	23.2%
過渡性房屋	81	27.3%
單身人士宿舍	7	2.4%
簡約公屋	109	36.7%
賓館計劃	5	1.7%
所有都可以	90	30.3%
有效回應	564	

表四十九
49a. 安置大廈的「選址」是否吸引

	人數	百分比
是	254	83.8%
否	49	16.2%
有效回應	303	100%

49b. 安置大廈的「單位面積」是否吸引

是	178	58.7%
否	125	41.3%
有效回應	303	100%

49c. 安置大廈的「租金」是否吸引

是	257	84.8%
否	46	15.2%
有效回應	303	100%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

49d. 安置大廈的「設施」是否吸引		
是	133	43.9%
否	170	56.1%
有效回應	303	100%

表五十

你認為現時特惠賠償津貼是否合適

	人數	百分比
合適	236	78.4%
不合適，太少	64	21.3%
不合適，太多	1	0.3%
有效回應	301	100%

表五十一

(認為特惠賠償津貼太少者作答) 你估計特惠津貼可應付的租金時長

	年	百分比
中位數	2.25	/

表五十二

你會傾向如何選擇重建方案

	人數	百分比
安置	182	60.9%
特惠津貼	33	11.0%
沒所謂，兩者都可以	79	26.4%
兩者都不接受	5	1.7%
有效回應	299	100%

表五十三

如市建局沒有安排安置，你會考慮租樓的地方(可多選)

	人數	百分比
留在市區/附近地區，租住租金較貴的劏房/板間房/床位	166	55.1%
留在市區/附近地區，寧願捱貴租，租住獨立單位	23	7.6%
不介意市區多重重建項目，隨時有機會要搬遷，亦希望留在市區	132	43.9%
租金便宜的偏遠地方	61	20.3%

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

不受重建影響，不用搬來搬去的偏遠地區	28	9.3%
如果配套好，例如有交通及就業機會，不介意搬至偏遠地區	147	48.8%
完全不會考慮偏遠地區	65	21.6%
其他	5	1.7%
有效回應	627	

表五十四

如市建局沒有安排安置，你會考慮租樓的地方（可多選）

	人數	百分比
政府增撥資源，提高基層有關保障租客權益的意識，長遠追蹤及協助受影響的居民	262	87.0%
結合「由下至上」的模式，規劃引入民間及基層代表意見	229	76.1%
儘量採用「樓宇更新為先，重建為後」，在大廈公契設維修保養基金指引，減低樓宇老化速度	162	53.8%
政府加強執法，緩和樓宇老化速度	201	66.8%
保留社區特色及社區經濟	183	60.8%
事前研究受重建影響的租客數目及特徵，制定及交代「安置及賠償」策略	232	77.1%
在原區/附近地區安置受影響的基層租客	205	68.1%
市建局在重建區興建一定比例出租公屋單位；長遠重整市建局的整體角色及功能	216	71.8%
增建並優化安置大廈、社會房屋及簡約公屋，配合重建安置藍圖	202	67.1%
一旦進行規劃重建，優化人口凍結及身份核實程序	126	41.9%
提高賠償金額	71	23.6%
增建公屋回應基層住屋需求，並加強執行租管	254	84.4%
有效回應	2343	

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

7. 附件

表 A

本港近月發生的大廈安全事故

事發日期	位置	內容	涉事大廈樓齡
2/7/2023	旺角道 30 至 36 號寶安大廈	一幅長約五米簷篷連石屎及支架，從高層單位墜塌，擊穿貨車	57 年
5/7/2023	旺角道 30 至 36 號寶安大廈	上述相同單位有批盪剝落	57 年
7/7/2023	旺角道 58 號國際大廈	「騎樓底」出現裂縫	58 年
10/7/2023	旺角塘尾道 66 號福強工業大廈	外牆石屎剝落，擊中一輛私家車	43 年
16/7/2023	旺角通菜街 194 至 202 號大安樓	石屎高處墜下，兩車損毀	59 年
19/7/2023	西灣河筲箕灣道 35 號麗灣大廈	石屎剝落，擊傷一名途人頭部	58 年
21/7/2023	九龍城衙前圍道 47 號	簷篷底部有石屎剝落	58 年
21/7/2023	灣仔蘭杜街 2 號麗都大廈	地舖門口簷篷有金屬片剝落	44 年
22/7/2023	深水埗界限街 4 至 10 號福群大廈	地舖內的橫樑石屎塌下	40 年
24/7/2023	旺角廣東道 923 號順昌大廈	電梯大堂面積 8 米 x2.5 米的瓷磚牆壁脫落	41 年
25/7/2023	旺角信和中心	大廈店舖內的天花板石屎倒塌	44 年
27/7/2023	鰂魚涌英皇道 993 號得利樓萬利廣場	地庫天花有石屎剝落，砸傷一人	52 年
29/7/2023	旺角彌敦道新興大廈	石屎墜下至對開巴士站	57 年
29/7/2023	油麻地廟街 119 至 121 號	紙皮石墜下擊中私家車	44 年
31/7/2023	深水埗青山道 458 號	劏房天花石屎剝落，兩租客被擊傷	64 年
1/8/2023	大坑大坑徑 6 號栢園	石屎墜下，被擊中三輛私家車	51 年
3/8/2023	青衣青怡花園商場	一商舖內墮下六塊石屎	37 年
4/8/2023	紅磡民樂街 18 號凱旋工商中心三期	外牆石屎剝落，一人受傷	40 年
6/8/2023	旺角山東街 40Q 號東角樓	簷篷有石屎搖搖欲墜	60 年
6/8/2023	西營盤德輔道西 155 至 161	簷篷底有石屎剝落	59 年

香港社區組織協會(SoCO)
基層租客對深水埗地區規劃研究意見調查報告

	號德東樓		
8/8/2023	灣仔駱克道 397 號	石屎剝落	59 年
9/8/2023	旺角道 30 至 36 號寶安大廈	鋁窗墜落	57 年
10/8/2023	汝州街 202 至 214 號安順大廈	簷篷有石屎倒塌	24 年
13/8/2023	新蒲崗爵祿街 50 至 58 號威信樓	批盪剝落	59 年
13/8/2023	北角英皇道 560 號健威花園	石屎剝落，部分天花露出鋼筋	44 年
18/8/2023	新蒲崗衍慶街 60 至 64 號麗景樓	騎樓底有石屎剝落	59 年
20/8/2023	九龍城福佬村道 76 號	石屎墜下	49 年
20/8/2023	土瓜灣譚公道 138 號	鋁窗從唐八樓墜下	52 年
24/8/2023	灣仔謝斐道 151 號金聲大廈	高層單位外牆石屎剝落	46 年
25/8/2023	荃灣眾安街 37 至 41 號荃運樓	紙皮石剝落	51 年
3/9/2023	旺角上海街 434 號	石屎墜下	54 年
3/9/2023	旺角上海街 500 號	石屎從天台墜下	53 年

資料來源：各大傳媒、差餉物業估價署等