

行政撮要 - 意見調查

本研究是有關市區重建局在洗衣街/花園街(即 K28)的重建項目，研究的重點是探討在進行重建或復修 K28 的未來方向。整個研究分為兩部份。第一部份是意見調查，第二部份是樓宇狀況勘測。以下是有關意見調查的行政撮要。

研究方法

意見調查在 2006 年 4 月至 8 月間進行，資料搜集方法包括問卷調查、聚焦小組，專訪及論壇四種不同的方法。

問卷調查

本研究嘗試

- 訪問全部 K28 的住戶(包括自住業主和租客)及擁有住宅業權的非自住業主。結果，研究隊成功訪問了 74 個業權的自住業主(93.7%)、53 個業權的非自住業主(84.1%)及 71 名租客(97.3%)。
- 訪問全部 K28 的商戶(包括自用業主、商舖租客和每店舖內的一名職員)及非自用業主。結果，研究隊成功訪問了 12 個業權的自用業主(80%)、49 個業權的非自用業主(90.7%)、51 個商舖的租客(86.4%)及 59 個店舖職員(90.8%)。
- 在 K28 的四個街角中，抽樣訪問了 53 名遊客、52 名購物者及 53 名訪客。
- 用隨機抽樣的方法訪問在 K28 半公里內的商戶與住戶。結果，研究隊成功訪問了 290 名在 K28 附近居住的居民、84 名在 K28 附近(隔一條街)營商的商戶及 114 名在 K28 附近(隔一條街以外)營商的商戶。

聚焦小組與專訪

為深入探討不同持份者對更生 K28 的意見，研究隊舉辦了六個聚焦小組，參加者包括：

- 11 名居民代表;
- 8 名商戶代表;
- 2 名油尖旺區議會會員;
- 3 名代表九龍西的立法會議員;
- 3 名市區重建局油尖旺諮詢委員會委員及
- 2 名其他關注重建人士

研究隊亦專訪了來自四個不同政府部門的 5 個代表、1 名當區區議員及 2 名立法會議員。

論壇

研究隊也舉辦了一個論壇，目的是滙聚不同的持份者及不同意見的人士，讓他們可以互相溝通對 K28 未來發展的意見及齊心解決不同問題。結果，有 49 名參加者出席論壇，除了 8 名未受邀請的參加者外，其餘的 41 名參加者包括：

- 11 名住戶代表；
- 15 名商戶代表；
- 2 名油尖旺區議會議員；
- 2 名立法會議員；
- 3 名市區重建區油尖旺諮詢委員會委員；
- 4 名兼任油尖旺區議會議員及市區重建局油尖旺諮詢委員會委員；及
- 4 名專業及其他關注重建人士。

另外，有 7 名觀察員參加論壇，包括 3 名記者、1 名便衣警察、1 名油尖旺民政事務處職員及 2 名市區重建局職員。

研究結果

樓宇狀況：住戶與商戶的兩個不同版本

在意見調查中，住戶與商戶對現時 K28 的樓宇狀況有不同的看法。大部分住戶(尤其是自住業主)均認為樓宇狀況惡劣，但大部分商戶則表示樓宇沒有出現石屎剝落或鋼筋外露、天花或牆身滲水的情況。

表 1 住戶與商戶對樓宇狀況的看法¹

樓宇狀況	石屎剝落或鋼筋外露				天花或牆身滲水			
	住戶		商戶		住戶		商戶	
	個別單位的自住業主	個別單位的租客	個別單位的自用業主	個別店舖的租客	個別單位的自住業主	個別單位的租客	個別單位的自用業主	個別店舖的租客
有	86.7	62%	33.3%	31.4%	89.3%	62%	33.3%	31.4%
沒有	13.3	38%	66.7%	68.6%	10.7%	38%	66.7%	68.6%
受訪人數	75	71	12	51	75	71	12	51

¹ 圖表中的分析單位為「個別單位的受訪者」而非「個別業權的受訪者」。

對復修或重建意見的分歧

大部分住戶(尤其是自住業主)支持重建 K28，然而，大部分的商戶(尤其是非自用業主)則贊成復修。不過，住戶和商戶之間都有少數持不同意見的人士。

表二：住戶與商戶對復修或重建的意見²

	住戶			商戶			
	個別業權的自住業主	個別業權的非自住業主	租客	個別業權的自用業主	個別業權的非自用業主	個別店舖的租客	僱員
支持復修	1.4%	49.0%	22.5%	66.6%	89.8%	47.0%	54.3%
沒有意見	12.2%	20.8%	24.0%	33.3%	8.2%	27.5%	27.1%
支持重建	86.5%	30.2%	53.5%	-	2.0%	25.4%	18.7%
受訪人數	74	53	71	12	49	51	59

若要將這兩類物業受訪業主的意見整合，並以業權為計算單位的話³，結果亦有明顯的分歧：42.1%贊成復修，而 43.1%贊成重建。

政界人士的意見則十分清楚。所有受訪及參與聚焦小組和論壇的區議員及立法會議員都一致贊成重建 K28。

不過，附近的區民和商戶、以及在附近可以找到的遊客、購物者及訪客，對重建或是復修 K28 均沒有一個明顯的大多數意見。

類似的意見亦可從聚焦小組、專訪及論壇中看到，就是如何減少意見分歧所帶來的衝突及如何減低重建或復修對居民和商戶所帶來的負面影響。當中的唯一共識，便是應盡快作出重建或復修的決定。

若重建 K28

聚焦小組、專訪及論壇中的參加者認為，若重建 K28 的話，下列的問題應得以適當的處理：

1. 協助那些想在原區安置的居民在附近尋找合適的居所。
2. 研究給予商戶業主購買權，讓他們可以優先購買 K28 重建後的店舖。亦有意

² 圖表中的基本分析單位為「個別業權的受訪者」。但是，鑒於租戶和僱員樣本的特殊性，相關的分析單位為「個別單位的受訪者」。

³ 即以每一名受訪業主所擁有的物業業權數目計算。如一名業主擁有 7 個物業業權，他的答案會被計算 7 次。

見認為，這個優先購買權應該可以在市場公開出售。

3. 探討業主參與重建方案的可行性。
4. 盡量減低重建對波鞋街可能產生的負面影響，如透過規劃重建時間表及日後發展設計上縮短 K28 波鞋街一面的空檔期，及在重建工程上，安排工程車輛由洗衣街出入。

若復修 K28

有不少意見認為，若復修 K28，市區重建局應依重建條件，給予受影響人士自願收購及搬遷安排。否則，所有當區立法會議員及絕大部分有表達意見的區議會議員表示他們是很難會支持復修的方案。有居民代表亦表示，若非如此安排會提出訴訟及不會合作。

對重建或復修的決定

若以個別受訪人士來計算，大部分受影響的人士是支持重建的，但反對的意見卻十分強烈。若以物業業權計算，業主之間亦沒有一個過半數的主流意見。市區重建局在決定 K28 未來發展的過程中，必須照顧到不同的聲音。換言之，市區重建局在作出決定時，應考慮：

1. 強烈而分歧的意見，
2. 重建與復修的成本效益，及
3. 如何減少矛盾。