

# 人口及住屋\*

*Vítor Serra de Almeida* \*\*

## 人口及住屋

研究澳門住屋的發展是件極困難的事。過去幾次對人口“計算”的結果都不大可信，從一八八六年開始，官方都有進行定期的調查。但對住屋方面，到現在只進行過三次官方調查，其中包括一九九一年那次在內。

以下的研究是依據上述情況作出的。整個研究是以近二十年來的住屋發展為基礎。由於調查本身的困難（在每個調查報告中均有指出）及每個調查所採用的統計概念不同，在比較資料時遇到極大困難。

## 人口及住屋的演變

就如其他任何沒有城市規劃的地區，澳門的房屋建築是跟隨著人口而發展，像二十年代在澳門北區新增市區建設，使澳門人口大幅增加（從一九二零年至一九二七年，澳門人口從八萬三千八百四十人增加到十五萬七千一百七十五人，增加超過百分之八十七）。這數字是出現於“正常時期”的（或，考慮到有外來因素一直影響著澳門的人口，起碼並不是“非常時期”），並不包括三、四十年代曾導致澳門人口急升的事件（如中國內部的變化及第二次世界大戰），但房屋建築方面卻沒有同步增長。

近二十年來澳門的人口有波動的變化，一九七一零年至一九八一年期間有些微的減少，在其後的十年則有急劇的增長（超過百分之四十七），但在住屋方面，樓宇數目減少，而住宅單位數目卻大幅增加。見下表：

---

\* “澳門與珠江三角洲人口”國際研討會上的發言，研討會由統計暨普查司於一九九三年十月二十至二十二日舉辦。

\*\* 里斯本技術大學社會及政治學學士、澳門房屋司研究及計劃廳廳長。

年份		1970	1981		1991	
		數量	數量	差別81/70	數量	差別91/81
人口		248.636	241.726	-2.8%	355.693	+47.1%
房屋建築	樓宇*	13.881	11.384	-18.0%	10.796	-5.2%
	單位	19.306	44.350	+129.7%	87.971	+98.4%

\*包括住樓宇及商住樓宇

住宅單位數目的大幅增加是由於在澳門這細小的地方，沒法擴大土地面積（除了填海之外），唯一的方法是改變樓宇的建築型式，將只有幾層高的樓宇折建，變成總面積龐大的高樓大廈。

從“單位與樓宇比例”指數中可以見到這種改變，下表數字以當年全澳樓宇與單位數計算：

年 份	住宅單位：樓宇
1970	1.4
1981	3.9
1991	8.1

從下表可以見到在一九八一至九零年間新建樓宇與單位的指數的變化：

落成年份	樓宇數量*	住宅數量	住宅單位：樓宇
1981	212	3 576	16.9
1982	145	2 784	19.2
1983	127	2 847	22.4
1984	132	2 529	19.2
1985	164	3 396	20.7
1986	173	4 331	25.0
1987	210	6 285	29.9
1988	295	9 030	30.6
1989	323	14 466	45.4
1990	232	9 488	40.9

\*包括住宅樓宇及商住樓宇。

圖表顯示，在這十年的前段，每座樓宇平均有十六／十九或二十個單位，從一九八七／八八年開始，平均單位數目增加到三十個。到了後期，這數目已達到四十個了。

做成這情況的原因有兩個：總建築面積擴大及每座樓宇層數增多。

關於第一個因素我們可見到在一九八一至九零年的十年間，總建築面積有大幅增長（九〇年比八一年增長2.9倍）。

年 份	樓宇數量*	建築面積（平方米）	建築面積／樓宇 （平方米）
1981	212	273 297	1 289.1
1982	145	214 890	1 482.0
1983	127	312 926	2 464.0
1984	132	207 472	1 571.8
1985	164	216 277	1 318.8
1986	173	207 472	1 199.3
1987	210	525 421	2 502.0
1988	295	651 631	2 209.0
1989	323	995 661	3 082.5
1990	232	857 656	3 698.8

\*包括住宅樓宇及商住樓宇。

## 城區的變化

即如以上提及，八十年代人口增長引致房屋增加，使市容亦受到極大影響。

花園式住宅或一兩層高的樓宇，全部都被拆卸改建成二、三十層高的大廈。

花地瑪堂區和部份聖安東尼堂區最受影響，除了街道分佈是一樣外，二十年前跟現時的市容完全不同了。另外，可用作建築的少量土地都位於花地瑪堂及外港填每區，所以新建的樓宇都集中在那裏。但在一些舊區（如內港、聖魯楞佐堂區）新樓宇亦到處可見。

在上述期間的這類型建築帶來了不少麻煩，尤其在上述堂區，因為原有的基建是並沒有考慮到這類大型建築的，如地下渠道及社區建設（學校、衛生中心、康樂中心等）。這些問題要個別處理及需要很長時間才可解決。

## 社會房屋

八十年代的大量移民帶來了不少住屋方面的問題。雖然不斷有新大廈落成，但有很多家庭，由於許多因素，主要在經濟方面，不能擁有一所適當的房屋，因而令到住在“沙丁魚屋”或“木屋”的家庭數目增加。

期間，本地的中產階層逐漸增多而且愈來愈富有，所以大部份的新房屋都被他們或被香港的投機者所購置。這又引起了不少社會問題令政府不得不關注。

以前，政府曾參與過房屋的建設，在三十年代末期及六十年代興建了許多“社會房屋”。用以應付那些貧民的需求，但又沒有阻止“木屋區”的擴展（新口岸填海區、黑沙灣、北區及青洲一帶）。

這個現象越來越嚴重（差不多可用作建築的土地都被“木屋區”佔據了），所以需要特別措施來解決這問題。

直至六十年代的末期，政府所建的社會房屋達到三百三十四伙。在以後的十年中，因人口及社會的需求上升，那數量已增加到一千八百零九伙，但仍不能達到預期的目標。下表是期間政府興建房屋的數量：

興 建 年 份	單 位 總 數
1 9 6 0	6 4
1 9 6 8	2 7 0
1 9 7 0	7 0
1 9 7 1	1 0 8
1 9 7 3	1 6 2
1 9 8 0	2 4 0
1 9 8 5	5 7 9
1 9 8 8	6 5 0
總 數	2 1 4 3

一九八四年，政府首次推出“房屋發展合同”（CDH）計劃，批出地段給發展商興建房屋，完成後把一定數量的單位交回政府，其餘則以政府監管的價格出售。

這計劃由政府間接推動，至一九九〇年時已成功地為市場提供了九千一百四十二個單位，其中一千二百三十二個單位由政府處理，加上剛才提及由政府直接提供的一千八百零九個單位，用以租給一些有需要的家庭。

這些“房屋發展合同”為政府解決中 / 下階層的住屋問題提供了新方法，並得到良好的成績。鑒於這些房屋的價錢相宜，並容易得到銀行按揭，這“房屋發展合同”的計劃被廣泛地採用。

下表顯示“房屋發展合同”的結果及歸還給政府的單位數目：

年 份	單 位	歸還政府的單位數目
1 9 8 7	1 0 9 6	9 7
1 9 8 8	2 1 3 2	2 0 7
1 9 8 9	2 8 2 5	3 2 9
1 9 9 0	3 0 8 9	5 9 9
總數	9 1 4 2	1 2 3 2

值得一提的是“房屋發展合同”計劃從一九八四年開始實行，到一九八七年才完成第一期的房屋。

鑒於八零年代後期的情況已相當嚴重，政府於一九八七年作出一個至一九九五年的“房屋計劃”。它首項目的是在計劃限期內清除所有“木屋區”及計劃由政府直接或間接地興建約一萬個單位，同時又通過法律程序及組織措施來配合達到這目的。

一九九零年設立了“澳門房屋司”，將所有有關社會房屋的事務集中處理，以前這些事務是由政府內不同部門負責的。

這些措施顯示在限定時間內清拆所有“木屋區”是可實行的。以下的圖表就可以看到這些“木屋區”正大量減少。

第一次“木屋區”調查於一九八八年完成，第二次在一九九一年，兩個調查有著明顯的差別。

最後一次調查是於一九九三年八月進行。“木屋”的數目下降了30%至40%，“木屋”的居民也減少了50%至60%。

	1988年	1991年	1993年8月	93年與88年比較	
				數目	%
“木屋”	4 867	4 613	3 194	-1 673	-34.4
單位	5 939	4 682	3 630	-2 309	-38.9
家庭	7 918	5 415	3 629	-4 289	-54.2
居民	31 933	19 739	13 255	-18 678	-58.5

如到一九九五年完成的住宅單位數目能覆蓋仍存“木屋”單位的數目的話就可說這計劃的首項目的達到了。

這樣，利用清拆“木屋”取得的土地，便有條件來解決其他問題了：如過份擠迫的居住情況，沒能力置業的中產階級甚至是沒能力租屋的經濟能力極差的居民。

