

貨櫃為家 經濟便捷

— 今日香港 + 全球化 —

近年，香港的樓價高企不下，基層的住屋問題突出。政府為了解決房屋問題，四處尋求良方。直至最近，多個嶄新的建議出現，其中包括在外國流行多時的貨櫃屋。究竟貨櫃屋的概念是怎樣的？這類房屋有什麼利弊呢？政府對此持有什麼態度？下文逐一解說。 ■張揚 特約通識作者

新聞背景

港發展商願一蚊出租地皮

社會服務聯會早前組成了包括建築師、工程師及測量師在內的專業人士團隊，曾到荷蘭考察，研究在港興建貨櫃組合屋的可行性，例如是否符合《建築物條例》的用料、隔音、防風、防火等要求。該會建議政府利用市區非住宅臨時用地，興建貨櫃屋這類過渡性房屋，優先照顧輪候公屋人士。

該會又透露，有發展商已表明願意以象徵式的一元出租土地，若一切順利且獲得政府批准，最快明年便可開展貨櫃屋項目。發展局局長黃偉綸指出，政府對有關建議沒有既定立場或具體建議，並會以開放態度面對所有可以紓緩本港住屋困難的措施。



■特區政府指以開放態度面對所有可以紓緩本港住屋困難的措施。圖為外國貨櫃建築。網上圖片

小知識

免打樁 一星期疊60個

位於荷蘭阿姆斯特丹的大型貨櫃屋苑 Keetwonen，佔地約30,000平方米，該國政府原本計劃將之興建為監獄，但後來擱置。2002年，當局免除地租，出讓給予社會房企 Tempohousing。Tempohousing 經過3年研究之後，決定從中國訂製1,000個40呎長，防火、隔冷等規格均符合歐盟要求的改裝貨

櫃，在2005年動工興建臨時青年公屋屋苑。由於這些貨櫃屋須打樁，故一星期可疊多達60個，短短9個月時間已建成整座屋苑。

每個貨櫃屋單位的面積有320呎，各有獨立廚房、廁所和露台，租金低廉，折合約港幣3,000元，推出不久便成為阿姆斯特丹第二受歡迎的青年公屋。



■Keetwonen 屋苑單位內部圖，單位租金低廉。網上圖片



■荷蘭阿姆斯特丹的大型貨櫃屋苑 Keetwonen。網上圖片

概念鏈接

公屋建屋量 (Public Rental Housing Production)：是指由政府資助的公共租住房屋的落成量。近年，公屋輪候冊的個案持續增加，輪候時間超越政府的「三年上樓」目標。

劏房 (Subdivided Flat)：又稱分間樓宇單位，是指把一個樓宇單位分間成兩個或以上的獨立單位，出租予無法承擔昂貴租金的住戶。未經屋宇署批准，並涉及拆除間隔牆、改動排水渠管、加厚地台等非法改建工程的劏房，樓宇安全及衛生環境欠佳，亦缺乏消防設施，危機處處。

棕地 (Brownfield)：是指因產業轉型而導致使用率低或被閒置的用地，但若經過適當處理，可被重新使用。香港的棕地主要是位於鄉郊的原有農地，但荒廢後變成露天倉庫或停車場。2007年，政府建議透過修復及更新棕地，開發土地資源。民間亦提出棕地優先的發展原則，但因清理成本高和牽涉地區業權人的利益，令不少棕地難以被整合發展。

知多點

科學園和香港大學亦正考慮興建貨櫃屋。其中科學園會以新技術建造樓高18層的「創新斗室」，為科學園租戶和培育公司提供500個面積約18平方米、配以共用工作空間等設施的可租用住屋單位供員工或研究人員居住，月租介乎8,000元至10,000元，為本地及海外創科人才提供生活交流空間。

至於港大的貨櫃屋項目則為學生宿舍，屋宇署會擔當有關項目的促進者。港大發言人透露，將會採用「單元預製」建築技術興建位於黃竹坑的大型宿舍，預計樓高17層，提供約1,200個宿位，港大土木工程系轄下之香港大學建造及基建創新研究中心 (Centre for Innovation in Construction and Infrastructure) 亦會提供專業意見及技術上支援，確保宿舍結構安全及穩定。

多角度觀點

社聯：由於貨櫃屋好似「砌積木」，建築時間較短，土地使用期滿之後，也可把貨櫃屋運到新地點再用，較為符合經濟效益，但是香港現時未有可住人貨櫃屋的正式設計，故需要研究在設計上如何符合本地環境的需要。

很多人擔心貨櫃屋是以舊貨櫃改建，但其實這類房屋是以模組組合，隔聲、隔熱都會符合居住標準。貨櫃屋的每個單位面積可分為160平方呎或320平方呎兩種，可供2人至5人入住，按照放置貨櫃屋的地方大小和家庭成員人數，可有不同的單位組合，但其所提供得單位數目未必太多。

發展局：「單元預製」貨櫃屋的建築技術在歐洲、新加坡等地已有採用，而且成效不錯，有別於香港過往只是在鐵皮內加裝冷氣的簡陋設計。這些貨櫃屋適宜居住，部分更超過20層樓高。

工程師學會：貨櫃屋的好處是建得快，在技術上是可行的，但是樓層不宜太高，3層至4層最為合適，一來方便建設，二來審批不太困難，因為再加高的話，便要增加更多承托的支架，更需要安裝升降機，導致成本大增。

社會學者：有研究指，政府最少需要10年至15年時間，才能追回落後的公屋供應量，公屋輪候冊平均輪候時間一再延長，越來越多市民被迫棲身於劏房、推貴租。

另一方面，據統計，本港現時有約1,200公頃棕地處於荒廢狀態；同時有研究結果顯示，只需約85公頃土地，便可以興建約10萬間面積160平方呎的貨櫃屋，足以容納現時所有劏房戶，令劏房斗室的基層住戶迅速改善居住環境，相信貨櫃屋會受到輪候公屋人士的歡迎。

經濟學家：近年，香港面對建築成本飆升、建造業人手短缺等問題，有必要引進創新的建築方法，加快建築進度。貨櫃屋的建造時間較短，即使只能租用數年的土地也適合興建。當土地租約完結時，又可把貨櫃屋搬遷至新地點安置，符合經濟效益。

立法會議員：貨櫃屋對於香港來說是新鮮事，相信有關申請及設計要向各政府部門「巡迴演出」，擔心需時很久。加上現時沒有一個統一部門去管理，期望政府簡化各部門的審核程序，以盡快推出並紓緩本港的房屋問題。

有關計劃宜由社福機構負責，預料新界空置用地或鄉村發展用地較為合適。

棕地夠起屋容納所有劏房戶

安全方面，因為香港經常有颱風，故貨櫃屋要考慮安全性，排污系統將會是重大挑戰。區內交通及治安亦要留意，如果不太方便難以吸引人搬進來。

時事評論員：新一屆政府打破常規，不斷探索新方法，從短、中、長期3方面結合解決房屋問題，方向值得肯定。貨櫃屋具備可在短期內批量興建的優勢，在世界上亦不乏成功個案，但政府仍需要集思廣益，研究貨櫃屋的安全性、技術細節、配套等細節，充分論證其可行性，同時各方亦要積極配合，以求盡快落實。

想一想

1. 根據上文，指出及說明有社會服務團體提出興建貨櫃屋的原因。
2. 參考上文及利用你的知識，分析香港政府推出貨櫃屋時可能會遇到的兩個困難。
3. 除了興建貨櫃屋，香港政府還可推出什麼措施來解決基層房屋問題？

答題指引

1. 此題是原因分析題。同學須根據上文，解釋為何社會服務團體提出興建貨櫃屋。
參考答案：近年，本地樓價節節上升，租金也高企，輪候公屋單位的個人和家庭，大部分的收入不高，難以負擔如此龐大的住屋開支，被迫租住租金低廉，惟居住環境擠迫的劏房，社會問題叢生。有見及此，有社會服務團體提出參考外國經驗，興建貨櫃屋作為廉價的過渡性房屋，幫助這些輪候公屋單位的低收入家庭或個人解決燃眉之急。
2. 此題是困難分析題。题目的提問用語是「困難」。可從建築條例限制和缺乏合適用地兩個角度分析。
參考答案：首先，建築條例限制方面，貨櫃屋對香港來說是全新的居住建築物，現

時的法例並未涵蓋，暫時仍屬於非法建築，這意味政府若決定興建貨櫃屋，日後須修例使其合法化，才能順利推行。再者，缺乏合適用地方面，香港市區地少，相信政府日後覓地興建貨櫃屋，可能要從新界地區入手，但這些地區的交通配套欠完善，需時尋找合適土地。

3. 此題是建議題。首先要解讀基層房屋問題，然後提出可行且有效的解決方法。
參考答案：香港政府可把部分位於市區的舊式閒置工廠改裝為臨時住宅單位，供正在輪候公屋或有經濟需要的家庭或個人申請入住，單位的面積大小各有不同，租金可訂為市價的一半，甚至三分之一，以協助緩解基層家庭的住屋問題，以及減輕他們的住屋開支。

概念圖

本港興建貨櫃屋

原因

- 政府最少需10年至15年追回落後的公屋供應量；公屋輪候冊平均輪候時間一再延長
- 土地供應緊張

優點及挑戰

- 優點**
- 建築時間短
 - 成本低，租金低
 - 流動性高
- 挑戰**
- 安全及衛生問題
 - 需跨部門協調
 - 技術細節未落實
 - 配套及合法化

延伸閱讀

1. 《「共享屋」「貨櫃屋」擬專組管理人才》，香港《文匯報》，http://paper.wenweipo.com/2017/09/26/HK1709260026.htm
2. 《張建宗：貨櫃組合屋值得探討》，香港《文匯報》，http://paper.wenweipo.com/2017/09/22/YO1709220002.htm
3. 《貨櫃屋能否改善基層住屋環境？》，香港電台通識網，http://www.liberalstudies.hk/blog/lb_blog.php?id=3204