

工廈變身過渡屋 十年可供萬八伙

社協倡放寬地契 九龍區124幢 料惠逾七萬人

香港文匯報訊（記者 岑志剛）施政報告提出容許改裝整幢工廈為過渡性房屋。社區組織協會研究發現，香港有124幢市區工廈適合改裝為住用用途，若全數用作發展過渡性房屋，可望在未來10年提供1.8萬個單位。社協建議政府放寬地契豁免書限制，讓改裝後的工廈出租10年，增加誘因吸引業主參加。

適合工廈數字

土地規劃用途	總數	單一業權	可改裝	涵蓋地區
住宅(甲類)	約20幢	3幢	1幢	深水埗
住宅(戊類)	約110幢	約40幢	14幢	大角咀、土瓜灣及油塘
其他用途(商貿)	約850幢	約250幢	95幢	主要為觀塘及九龍灣，其餘包括新蒲崗、大角咀、長沙灣、黃竹坑及葵涌等
綜合發展用地	約50幢	約30幢	14幢	荃灣、油塘

資料來源：社區組織協會

整理：香港文匯報記者 岑志剛

特首林鄭月娥在施政報告重新推出活化工廈措施，容許工廈業主免補價改裝整幢工廈為過渡性房屋，並鼓勵業主與非政府機構合作，提供過渡性房屋給未獲分配公屋或有其他住屋需要的基層市民。

條件好業權單一易改裝

社協昨日發表研究報告，提出「用家話事」工廈過渡性房屋方案。社協指出，九龍市區300多幢工廈之中，約有124幢的交通便利，採光、通風、消防設備等條件良好，或是業權單一，較易進行改裝及管理，主要集中於觀塘和九龍灣，佔95幢，其餘分佈在土瓜灣、大角咀、荃灣、油塘、深水埗和長沙灣等。

社協聯同專業人士，按照現有法例和居住環境惡劣的基層家庭意見，就三種不同形態及佈局的工業大廈劃則及報價，以公屋人均居住面積約7平方米計算，每個單位均設有窗戶和獨立廚廁，每層可提供9個至30個單位不等。

社協組織幹事呂綺珊說，以一幢工廈可釋放150個單位的中位數作基準，假設在10年期內每個單位可讓3個至4個家庭流轉，便可讓450個至600個家庭受惠；若124幢市區工廈全數用作改裝過渡性房屋，可望在未來10年提供約1.84萬個4人家庭單位，讓逾7萬人受惠。

社屋標準租金 4人月租5500元

社協建議由非政府機構營運過渡屋，租期三年或以上，以提供足夠時間讓住戶輪候公屋；租金按照現時社會房屋的標準，即家庭入息25%或綜援租金津貼，4人家庭每月租金約5,500元。

呂綺珊估計，每幢工廈的改裝成本估計涉5,000萬元至兩億元，每個單位的改裝成本介乎60萬

元至70萬元，在改裝並營運過渡性屋的10年期內，每個單位每月成本最低約5,000元，但由於工程需時至少一年，而改建後的過渡式住宅設計亦較難回復至原有工商業用途，建議政府將地契豁免書由擬議的5年延長至10年，確保工廈業主有足夠時間回本。

她又指，過渡性房屋的租金通常為符合公屋入息限制家庭的家庭入息四分之一，需要較長時間才可達收支平衡，建議政府動用10億元過渡性房屋基金，資助工廈改裝工程，並容許現有工廈保留原有地積比及地盤覆蓋率改裝為過渡性房屋。

社協又建議政府確立過渡性房屋的最低標準。負責研究的建築設計師何尚衡認為，工廈應至少有三邊沒有緊貼旁邊建築物，以確保自然採光和通風，三面臨街更佳，亦不建議在工廈中央缺乏採光和通風處設立單位，否則容易影響居民健康。



■社區組織協會研究發現，香港有124幢市區工廈適合改裝為住用用途，若全數用作發展過渡性房屋，可望在未來10年提供1.8萬個單位。

香港文匯報記者岑志剛 攝

基層上樓無期「社屋」解燃眉急

話你知

公屋平均輪候時間達到5.3年歷史新高，不少基層市民上樓遙遙無期，被迫居住「貴、細、擠」的居所。近年多個機構和團體倡議推出過渡性房屋，為有需要市民提供居住環境較佳而租金合理的「社會房屋」，以便在房屋土地供應到位前解燃眉之急。

運輸及房屋局局長陳帆去年上任之初提出新構思，指政府打算資助社企租用舊樓單位，分間為數間「良心劏房」，以非牟利方式租予正輪候公屋等有需要人士。到了去年12月，香港社會服務聯會在政府支持下，推出「社會房屋共享計劃」，為個人或家庭過渡性住房和支援服務。計劃對象為居住在劏房及正輪候公

屋三年、有迫切住屋需要，或低收入及急需社區支援的住戶。單位租期不少於兩年，並由合資格的社福機構作為營運機構，向租戶提供社區為本的社會服務。此外，社聯更獲政府提供南昌街地皮，預計可於2019年第四季入住，提供90個單位。

事實上，早在2010年，社企「要有光」社會地產已推出這類短期的「社會房屋」項目，包括以單親家庭為對象的「光房」和以夾心低收入家庭為

主的「光屋」，其中首批約40個「光房」單位已完成第2個為期3年的租約。

另外，房協在今年7月亦宣佈推出「暫租住屋」過渡性房屋計劃，將已納入重建計劃的香港仔漁光村200多個已收回的小型單位，翻新後短期出租予輪候公屋3年或以上的兩三人家及「高齡單身人士」，預計今年第4季起逐步入伙。

■香港文匯報記者 岑志剛

劏房環境窄 住戶易口角

社協昨日提出香港有124幢市區

工廈適合改裝作住宅用途。有劏房戶坦言現時居住環境惡劣，加上設施需要共用，住客之間容易發生摩擦、出現爭執，希望政府能盡快推出工廈等過渡屋措施，提供獨立房間和廚廁，同時增加出租公屋單位供應，加快公屋輪候，以紓緩基層的住屋問題。

任職地盤散工的陳女士輪候公屋6年，至今未獲編配單位，一家四口唯有租住深水埗板間房，月租4,000多元。她坦言房間空間狹窄，隔音十分差，擔心生活噪音影響到隔壁住客，引發矛盾。早前深水埗大南街唐樓一個劏房單位，就因為住客爭執發生縱火謀殺案，令她十分憂慮。

陳女士又說，板間房環境惡劣，房間內有蟲患，走廊滿佈塵埃，容易令皮膚敏感；加上居住空間狹窄，不便家人相處，「兩公婆都無乜機會傾下偈，好易會離婚。」她又提到，深水埗區內品流複雜，治安不好，試過晚上有劫匪出沒。她希望政府能盡快推出過渡屋措施，單位最少要有房間和獨立廚房。

深水埗劏房戶鄧先生輪候公屋5年，月租亦要6,600元。他指出，市面上獨立單位月租均超過1萬元，他為節省租金，唯有一家五口租住劏房，日常生活要共用廚房、廁所，容易與同層住客產生摩擦，「有時佢煮嘢我煮唔到，差啲搞到打架。」他希望政府可以盡快推出工廈過渡屋，並增加出租公屋單位供應，加快公屋輪候，紓緩基層的住屋問題。

■香港文匯報記者 岑志剛

智庫倡收部分高球場地建屋

香港文匯報訊（記者 文森）香港土地供應短缺，有意見認為應收回粉嶺高爾夫球場部分用地興建公營房屋。智庫組織「香港願景」昨日公佈檢討私人遊樂場地政策報告，批評政府政策過時，部分獲批地的私人體育會違反土地用途作牟利活動或設較高門檻，令普通市民難以受惠，建議政府全面檢討政策，大幅增加開放時間，收費要訂於市民可負擔水平。香港願景又建議，政府應收回粉嶺高爾夫球場部分用

地，釋放土地興建公營房屋。

香港願景指出，過去由於香港的康樂及體育設施不足，政府以免收租金或只收取象徵式租金的方式，批出私人遊樂場地契約予私人團體和非牟利團體，以設立及營運體育及康樂活動，但部分獲批地的體育會所對外開放程度非常有限，有些更違反批地條件，進行餐飲、美容等商業活動。

報告又提到，香港哥爾夫球會對公眾的實際開放時間有限，而粉嶺高球場亦並非香港唯一符合國際比賽標準

的球場，香港有其他高球場可協助推動高球發展，建議收回粉嶺高爾夫球場部分用地，建設公屋或居屋。

不過，報告同時提到，高球會是亞洲以至全球最悠久的高爾夫球會之一，每年的「香港高爾夫球公開賽」都會在粉嶺高球場舉行；全部收回粉嶺高球場存在技術性的考慮，例如場內現存的歷史建築群、古樹及受保護品種的安排，另需要擴闊粉錦公路，將需大量斬樹及遷移東江水管道。

「資助修舊粒」明年首季接受申請

香港文匯報訊（記者 高俊威）新一份施政報告宣佈推出「優化升降機資助計劃」，預留25億元資助業主改善老化升降機。市建局行政總監韋志成昨日發表網誌指出，市建局將與發展局及機電工程署等政府部門商討計劃的執行框架，並於本月舉行的董事會討論細節，預計明年第一季接受申請。至於去年施政報告宣佈推行的「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」，於本年7月起接受申請，至今已收到約650宗。

韋志成指出，「優化升降機資助計劃」主要是資助有需要的樓宇業主，由市建局提供專業和技

術支援，協助大廈籌組升降機優化工程，業主可為舊式升降機裝設較全面的安全保護裝置，改善及優化運作。

韋志成：7裝置項目3可選

他表示，根據機電署指引，優化升降機涵蓋7個裝置項目，當中4個為必須安全裝置，包括雙重制動系統、防止機廂不正常移動裝置、防止機廂向上超速裝置及機廂門鎖及門刀；其餘3項為可選擇安全裝置。

計劃將透過資助，鼓勵業主進行這些安全裝置工程，進一步保障公眾安全。