



政府去年10月的施政報告，提出重啟工廈活化之外，並加入改裝整幢工廈作過渡性房屋用途的新措施。轉眼就快1年，新施政報告又到，香港文匯報查閱今年至今工廈業主向城規會提交的文件顯示，工廈活化申請今年首8個月19宗，改裝過渡性房屋完全「零宗」，反映市場對改裝住宅不感興趣。有工廈業主表示，三大因素令他們對措施存疑，包括發展年期短、不保證續期、後續發展意向方面，都存在太多不確定因素。建議政府成立工廈活化專責小組，條例上應作適當放寬，對後續發展要有更靈活處理。

■香港文匯報記者 顏倫樂



■工廈活化為住宅醞釀多年。圖為2012年時任政務司司長林鄭月娥(左三)巡視葵涌相關研究項目的情況。資料圖片

「舖王」鄧成波家族近年活躍工廈收購及重建，由於旗下物業眾多，當初對措施表現雀躍，一直被認為最有機會成為首批先行者，嘗試將工廈改裝為過渡性房屋，惠及社會基層人群，包括正在輪候公屋或居於不適切居所的家庭，但至今卻未有動靜。鄧成波家族成員、陸域集團主席鄧耀昇對香港文匯報表示，確曾研究將屯門河田街東亞紗廠工業大廈活化作過渡性房屋（現正申請活化為酒店），最終並無推進，原因在於公司對三項因素存有疑慮，包括發展年期只得5年、有不獲續期風險、工廈需還原等方面，都有太多不確定因素，而政府又未有太多細節公佈。

建議以百萬呎為衡量標準

他建議，政府應該成立工廈活化專責小組，加大力度推行相關政策，並諮詢更多業界意見，而條例上亦應作適當放寬，以百萬方呎為衡量標準，釋放更多樓面，達至規模效益，同時需考慮對後續發展有更靈活處理。根據之前社區組織協會研究，現時香港約有124幢市區工廈適合改裝為住宅用途，若全數用作發展過渡性房屋，可望在未來10年提供1.8萬伙4人家庭單位，讓逾7萬人受惠。但現時看來，這1.8萬伙單位的推出可謂遙遙無期。

當時社協組織幹事呂綺珊已指出，每幢工廈改裝成過渡性房屋的成本估計涉5,000萬元至2億元，每個單位改裝成本介乎60萬元至70萬元，每月成本每個最低約5,000元。但由於工程需時至少一年，改建後的過渡式住宅設計亦較難回復至原有工商業用途，故目前的5年營運期限太短，建議政府將地契豁免書由擬議的5年延長至10年，確保業主有足夠時間回本。

倡政府承擔部分改裝費用

建築、測量、都市規劃及園境界立法會議員謝偉銓亦多次批評措施的誘因不足，無助解決房屋的燃眉之急。他指出，雖然措施豁免補地價，但主要障礙之一是當局無保證續期，因此業主有可能在營運5年後，需要終止營運及將物業還原。在商言商，如此短的期限，業主或發展商很可能連改裝的成本都難收回，吸引力欠奉。

基於規劃等要求，政府是難以容許一次性批准使用年期超出5年，雖說若然營運良好，很大機會可獲延長租期，但對業主而言是未知之數，他建議推出「工廈改裝過渡性房屋2.0」，承諾承擔部分改建費用，增加改裝誘因。例如5年後不繼續住屋計劃，政府就承擔較大金額改建費用，如果一直做房屋至15年以上就不再承擔等，具體資助金額視乎作過渡性房屋的時間長短而定，減輕業主改建費用的損失。

去年10月施政報告公佈工廈容許活化為過渡性房屋時，政府消息人士曾承認，將工廈改裝成過渡性房屋，租金要低於市價，未必如其他用途吸引，唯有靠「良心業主」。

業主存三憂慮 7萬人失上樓機會



◀現正申請活化為酒店的屯門東亞紗廠工業大廈，曾計劃活化作過渡性房屋。資料圖片



◀大埔青年宿舍提供80個宿位，預計將於今年內落成。圖為模擬圖。

工廈改過渡房 1年零申請

建議政府應成立工廈活化專責小組，諮詢更多業界意見，而條例上亦應作適當放寬。

陸域集團主席 鄧耀昇

政府無保證續期是工廈活化住宅的一大障礙。

立法會議員 謝偉銓

業界對促進工廈改過渡性住房建議

- 按年期由政府承擔部分改建費用，增加改裝誘因
 - 如5年後不再延續做過渡性住屋，由政府承擔之前較大比例改建費用
 - 如延續15年以上，政府不再承擔
- 條例應作適當放寬，以百萬方呎作衡量標準，釋放更多樓面
- 對後續發展更靈活處理
- 成立工廈活化專責小組，諮詢更多業界，加大力度推行政策

活化工廈作過渡性房屋的方案

- 1，項目位於已經或即將整幢改裝以用作非工業用途的工廈(無任何樓齡限制)的部分或全幢。
- 2，項目位處「商業」、「綜合發展區」、「商貿」和「住宅」地帶內。
- 3，政府會彈性處理規劃、地契和樓宇設計規定，包括免收作過渡性房屋指定用途而須繳付的地契豁免書費用。
- 4，有關的工廈須符合今天的消防標準，但可以豁免《建築物條例》部分規定，例如現行條例下住宅單位中必須有廚房，工廈過渡屋單位可豁免此限，改為設立共用廚房，而廁所亦可以沒有窗；若房間沒有窗，則需提供有窗的公共空間作補償。
- 5，項目獲非政府機構或社會企業承諾確保妥善管理及落實其他補償措施。
- 6，將工廈改裝成過渡性房屋，毋須通過城規會規劃程序，但為期不超過5年，每5年要向政府申請許可。
- 7，租金要低於市價。
- 8，政府今年2月27日宣佈額外預留20億元以資助過渡性房屋項目。

解決基層住屋問題要有真行動

特稿

去年施政報告提出，位於商貿、商業、綜合發展區及住宅地帶等非工業用途用地的工廈業主，可將整幢或部分樓層作過渡性房屋。業主可獲豁免補地價，屋宇署亦放寬採光及通風要求，並考慮在房間面積不少於54方呎可豁免房間通風要求，即「黑房」設計，若不提供廚房，則要以茶水間取代。不過項目亦有不少限制，例如業主需以低於市價的租金出租過渡性房屋，並交由非牟利機構管理，租予正輪候公屋人士，政府會向業主批出為期5年的臨時准許證。想當日市場對項目都感雀躍，但一年過去，措施乏人問津，反映政策明顯出了問題。除了5年發展年期太短、後續發展意向不明等問題，由民間推動房策的缺點必須正視。

由外行推動 效果難彰

政府近年經常將房屋問題掛在口邊，強調房屋及土地問題一直是施政的重中之重，又強調青年居住問題的重要性，每年施政報告均推出多個支援性質的房屋政策，例如為居住環境惡劣家庭提供過渡性房屋、為年輕人提供青年宿舍等等，然而政府全部採用一種「公益心態」去推動，好像光房計劃、社會房屋共享計劃，然而就算是工廈業主，也要抵押物業以取得其他項目的發展資金，也要供樓，這種計劃在香港資本主義市場裡，效果自然難彰。

運房局去年成立「過渡性房屋專責小組」，更講明為民間團體提供相關一站式統籌支援，亦等同於將項目交

由民間團體推動，而政府則以協助的角色存在，然而民間組織自己並無工廈可供改裝，出現資源錯配現象。

不少評論都認為，這類由外行人推動的公益房屋項目，雖然對部分人士有幫助，例如光房等，但要說到倚靠這些方案解決基層住屋問題，恐怕異想天開。不過亦要替政府申辯一下，畢竟巧婦難為無米之炊，面對土地不足問題，既要滿足公私營房屋需求，又要解決居住環境惡劣問題，只能靠這種公益項目來緩和民怨，爭取時間。

全港劏房戶料達8.44萬戶

其實，於今日動輒得咎的年代，政府無論怎樣處理房屋相關的敏感議題，都幾乎肯定會被反對人士扣帽子，諸如「官商勾結」、「破壞生態」、「盲搶地」、「大白象」等等，不一而足。既然如此，政府何不大大膽行動，該行動就行動，應收地就收地，官商合作就積極推行。若再像從前般畏首畏尾，以為公益項目可以提高形象或避免反對聲音，最終只會一事無成。

運房局去年底公佈的《長遠房屋策略》，估算全港居住環境欠佳的住戶達11.66萬，當中有8.44萬戶居於分間樓宇單位（即劏房），更有2.08萬戶居於臨時構築物單位，外人實在難以想像這種情況會在香港今日這個先進城市裡出現。

■香港文匯報記者 顏倫樂

青年宿舍拖拉8年 首迎80宿位

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府去年提出活化工廈作為過渡性房屋，本身是一項德政，可惜接近一年時間毫無寸進，究其原因在於誘因不足。翻查資料，政府推行上述政策其實更傾向「公益項目」，要求業主需要覓得一個非牟利團體參與管理，政府則作為一個協助角色，令項目推動起來事倍功半。其實近年，但凡房屋計劃滲入公益元素，幾乎開展進度都極慢，好像8年前提出的青年宿舍計劃，至今只得一個項目將入伙，曾經的22歲年輕人都已經等到步入30歲而立之年。

共推6項目 涉2800宿位

政府於2011 / 12年施政報告提出青年宿舍計劃，原意是向18至30歲在職年輕人，提供市值租金六成的租住單位，租住5年後需離開單位，這段期間內，年輕人可以累積財富，支付首期、創業或實現理想等等，這類青年宿舍前後共推出6個，合共提供2,800個宿位，主要由民間志願機構推動，包括東華三院、保良局、扶輪社、香港青少年發展聯會、女童軍等。

但至今8年過去，只得一個大埔墟寶鄉街項目，提供80個宿位，於今年底前入伙，進度可謂極慢。其餘項目中，元朗青年宿舍預計明年第3季落成，上環及佐敦項目已獲批撥款作詳細設計，旺角和另一個位於元朗項目則處於前期顧問研究的最後階段。假設當年22歲剛畢業的年輕大學生，今天都已經30歲，步入中年了。

今年首8個月活化工廈申請

位置	可建樓面（方呎）	發展商
紅磡康力投資大廈	50.89萬	長實
荃灣栢獅電子大廈	22.8萬	陸域(控股)、華置
葵涌中央工業大廈	28.35萬	興勝創建
觀塘榮興利工業大廈	14.12萬	麒豐資本
屯門新安街13至15號	22.8萬	英皇國際
觀塘新傳媒集團中心	14.4萬	英皇國際
堅尼地城西寧街18號	59.99萬	招商局置業
葵涌TOPPY TOWER	16.25萬	英皇國際
屯門彩星工業大廈	33.37萬	彩星集團
荃灣慶豐印染廠	28.5萬	金朝陽
大角咀德利大廈	5.99萬	星星地產
觀塘萬順工業大廈	15.9萬	安保控股、盈信控股
葵涌華昌工業大廈	19.38萬	方氏家族
荃灣前中央紗廠一廠	57萬	嘉民亞洲
屯門東亞紗廠工廈	46.6萬	陸域集團
新蒲崗六合街21號	12.03萬	新世界
葵涌太平洋貨運大廈	6.53萬	興勝創建
元朗麗新元朗中心	46.96萬	資本策略、麗新發展
觀塘偉業街132號	6.48萬	冠華鏡廠許氏家族

總計 19宗

製表：香港文匯報記者 顏倫樂