

林鄭：「組裝合成」增效率 有望加快公屋供應

香港文匯報訊 行政長官林鄭月娥昨日在社交平台表示，天水圍臨時街市可以在一年之內完成，其中一個原因是採用了「組裝合成」的建築法。這種比傳統地盤「起樓」快得多的方法已迅速建成了數千個檢疫單位，部分過渡性房屋項目都會採用「組裝合成」方法，包括早前她探訪的「南昌220」。

林鄭表示，發展局近年已大力推動在政府工程使用「組裝合成」建築法，此法已經應用在高層建築物，包括正在科學園興建的「創新斗室」和位於將軍澳的消防員宿舍，都是樓高16層或17層的建築物。她樂見房委會亦正開始採用，而近日運房局局

長亦透露會鼓勵房署更進取，以加快公屋供應，讓輪候公屋的市民能早日「上樓」。

天水圍天幕街市引新技術防疫

此外，林鄭指，從發展局局長黃偉倫的網誌中得悉，天水圍食環署臨時街市已在上月開幕，受到居民歡迎。她認為，雖然香港超市林立，網購興起，但不少市民仍然希望有更多購買新鮮糧食的選擇。

黃偉倫昨日發表網誌表示，在疫情下，為了讓市民放心逛街市，工程團隊特別引入新技術，與納米及先進材料研發院（簡稱NAMI）和香港科學園的創科公司合作，在攤檔之間安裝防污抗菌的陶瓷板，亦把

「納米塗層」技術應用於通風位置，減少塵埃積聚，以及安裝智慧垃圾回收機等，把科技帶進社區，同時為創新科技提供實地試點，推動本港科技發展。

街市啟用至今整體運作暢順，售賣蔬菜的租戶林小姐說，每日下午3時至6時，是人流最多的時候，加上街市環境舒適，吸引不少街坊捧場。開市一個星期，她已有許多熟客。

售賣乾貨（模型）的租戶陳先生說，街市環境清潔整齊，故有家長會帶小朋友前來購物，適逢他的攤檔在聖誕假期開市，故生意不錯。街坊梁太太表示，街市貨品種類繁多，加上位置方便，日後會再來光顧，購買日常所需。



林鄭表示，天水圍臨時街市可以在一年之內完成，其中一個原因是採用了「組裝合成」的建築法。林鄭fb圖片

工廈改建過渡屋 首項目明年入伙

遇新冠搞唔成賓館 蘇偉文：拓新盤源增供應

香港房屋問題愈趨嚴重，公屋平均輪候時間屢見新高，過渡屋成為「近水」幫特區政府救住屋難的「近火」，繼將現有住宅樓宇改建的「社會房屋共享計劃」，以及組合房項目「南昌220」陸續推出後，就連一直不被睇好的「活化工廈改建過渡屋」項目也有突破，位於觀塘鴻圖道的大偉工業大廈將改建為首個工廈過渡屋，初步估計可提供116個單位，明年首季入伙。過渡屋專責小組領導、運輸及房屋局副局長蘇偉文日前接受香港文匯報專訪時表示，「多得」新冠疫情砸鍋該工廈業主原來的發展大計，工廈過渡屋才得以上馬；改建一個工廈過渡單位的平均成本約40萬元，與由零開始興建一個組合屋單位相若，但蘇偉文認為該項目的價值在於開拓新盤源。

香港文匯報記者 陳廣盛

蘇偉文表示，「多得」新冠疫情砸鍋工廈業主原來的發展大計，工廈過渡屋才得以上馬。香港文匯報記者攝



首個工廈過渡性房屋：觀塘大偉工業大廈。香港文匯報記者攝

議員倡官方管理 監控公帑運用

大偉工業大廈是首個「活化工廈改建過渡性房屋」項目，業主曾於去年4月向城規會提出改裝作賓館用途，提供112間客房。未獲批准，便轉請政府資助改建過渡屋，提供116間房，兩計劃涉及的房間數目相若，不禁令人擔心5年後過渡屋計劃結束，該工廈變身成賓館，今次政府資助豈不是被濫用？運輸及房屋局副局長蘇偉文日前接受香港文匯報專訪時強調：「我哋係唔會津貼佢（業主）嘅商業活動。」不過，有立法會議員認為政府有必要成立半官方機構或官方單位管理所有過渡屋，才能更有效監控公帑運用。

項目中止需還原

目前，政府規定活化工廈改建過渡性房屋項目為期不可超過5年，意味5年後業主可收回工廈作其他用途，屆時該大廈便可變成賓館，如今資助的改建費會否被濫用？蘇偉文強調：「我哋係唔會津貼佢（業主）嘅商業活動。」過渡性房屋專責小組成員、運輸及房屋局項目總監黃永雄補充，項目中止後或有需要將所有改建部分還原，相信沒有潛在利益輸送予業主。

黃永雄並指出，過渡性房屋和賓館設計、間隔未必一樣：「做過渡性房屋，我哋要睇吓採光同通風，如果有咁地方唔夠採光，我哋會有番响公共空間去賠償，相信同住賓館嘅設計唔同。另外，我哋亦都要求每個住戶都有人均7平方米的居住空間，如果係賓館，應該有7平方米呢個說法。」他又指，如果業主要想收回改作賓館，需重新向城規會申請。

據了解，整個項目由營運的非政府機構（NGO）與業主協議日後是否需要將所有改建部分還原，而還原更需要由相關NGO負責（從項目租金中備儲），難免令人憂慮NGO是否有足夠的能力和財力協商和處理。

民建聯立法會議員鄭泳舜表示，要一個NGO處理還原與否，實在有點超出其能力範圍，他建議政府有必要成立半官方機構或官方單位去管理所有過渡屋，才能更有效監控公帑。



黃永雄 香港文匯報記者攝

過渡屋項目概要

項目種類	提供單位量	累計受惠家庭	累計受惠人數
住宅樓宇改建*	1,034	1,298	3,668
非住宅樓宇改建**	51	19	168
新建住宅樓宇***	89	87	162
正動工興建項目	2,318	-	-
已啟動項目	6,868	-	-
深入研議中項目	3,044	-	-
總數	13,404	-	-

*包括比如社會房屋共享計劃、香港房屋協會暫租住屋、「要有光」項目
**樂善堂小學
***「南昌220」
註：截至上月31日數據



樂善堂小學改建項目「樂屋」。資料圖片



土瓜灣道社會房屋共享計劃。資料圖片



深水埗南昌街的「南昌220」。資料圖片

特區政府2018年宣布重啟活化工廈計劃，容許業主改裝整幢工廈作過渡房屋，但過去兩年一直「零申請」，有工廈業主向香港文匯報解釋，活化工廈時有更佳項目可供選擇，例如將整幢改裝成酒店或商廈，回報率遠比過渡屋高，故普遍認為工廈過渡屋項目勢必「胎死腹中」。

「零的突破」最少營運5年

然而，上月底卻突然傳出「零的突破」，樓高10層的大偉工業大廈業主申請改建為116個過渡房屋單位，當中包括7個兩人單位、78個三人單位、30個四人單位及一個無障礙單位，最多可容納約370人，目標是今年年中動工，明年第一季入伙，營運期最少5年。

翻查資料，大偉工業大廈曾於去年4月向城市規劃委員會提出方案，計劃改裝作賓館用途，提供客房112間。如今突然「轉軌」，蘇偉文表示與新冠疫情有關：「嘅家經濟咁低迷嘅情況下，佢（業主）都會諗有咩嘢可以做呢？一係就繼續計劃做賓館，程序需時係次要，現時經濟咁樣，賓館也未必做得到，所以個市都係佢們考慮（改變計劃）因素之一。」

不過，蘇偉文補充今次成功亦是「天助自助者」，認為社會上的業主見到政府和民間團體對推動過渡性房屋的努力：「可以講係一個（種種）機遇而成嘅巧合」，他冀望獲得是次項目成功後，可以將相關的經驗輻射出去：「其他有心人見到可以成功，有第一單之後就有第二單。」

是次項目獲「支援非政府機構推行過渡性房屋項目」資助計劃評審委員會批出上限6,150萬元作改建費，即平均一個單位可動用53萬元作改建，但蘇偉文透露初步預算實際一個單位只需40萬元改建費。據資料，由組合屋搭建提供89個過渡性房屋的「南昌220」，總造價僅3,570萬元，與今次改建工廈的成本相若，但工廈單位就沒有組合屋可重複使用的優勢，斥巨資改建工廈又是否值得呢？

改建增房供應 不應只看造價

蘇偉文直言不應只看造價：「睇個價錢之外，我哋仲要留意一點，（項目是在）現有嘅構架物去增加房屋供應，呢一點係重要嘅。如果睇市場（土地）搵盤係同現有嘅租客搶，但係嗰家係增加咗個供應，所以概念係唔同。」

求收支平衡設計增加單位

黃永雄表示，由於業主要收一定的租金，故負責營運的非政府機構（NGO）要有足夠的單位出租，才能交租予業主後仍有營運資金，做到收支平衡。因此，政府在設計上花了不少心思去符合法規之餘，同時務求「做得多一個單位得一個」。

黃永雄舉例指出，將大廈的電訊房縮細三分之一，以增加一個單位：「法例上電訊房嘅大細係有所規限，讓唔同嘅電訊商入去，做到公平競爭，但呢幢大廈本身已經有一個固定嘅電訊商，所以今次屋宇署作出比較務實嘅處理，容許咗我哋縮細電訊申請，結果我哋可以做得多一個單位。」而整個改建目標是明年年中動工，明年第一季入伙，速度相當快。黃永雄解釋，大偉工業大廈剛剛做過全幢改裝，消防系

「清水樓」獨立廚廁 禁明火煮食

位於觀塘鴻圖道86號的大偉工業大廈將改建過渡屋，初步估計可提供116個單位，料於明年首季入伙。主理項目的運輸及房屋局項目總監黃永雄日前接受香港文匯報專訪時透露，116個單位得來不易，設計上費盡心思，單位的建築面積由10多平方米（100多方呎）至37.74平方米（403方呎）不等，承諾人均居住面積至少7平方米；每個單位都是「清水樓」，會有獨立廁所和開放式廚房，但不准明火煮食。

統都比較新；且大廈四面都有窗位，形容「先天性好適合做（過渡屋）」，因過渡屋有一定的採光和通風要求，「有嘅單位真係採光不足，我哋每層都有個公共空間作補償，呢啲好細嘅嘢嘅設計上都花咗好多時間。」他強調，如果工廈太過四方，中間會好深，會有好多地方因採光不足而用不到，不太適合改建過渡屋。為了加快改建進度，當局會禁止明火煮食，因容許明火煮食就不屬小型工程改建，程序會變得繁複和費時：「我哋當時都考慮到有嘅少數民族，原來有嘅少數民族係要明火比如煎餅、後尾社協（營

運機構）都同嘅少數民族傾過，最後決定唔用明火。」

冀立先例誘業主參與

黃永雄並言，相信有了上述成功案例，日後工廈改建過渡屋之路會暢順很多：「之前有一個模式去跟，雖然已經有好多條文、法例，但係有實質嘗試，始終都係條文法例。今次走咗個程序，各部門都會熟悉咗，對將來但項目都好有幫助，而業主睇到如果一個項目由申請都做到嘅時間係咁短話，都會興趣大增。」