

香港特區政府制定刊登有關法律廣告之刊物 獲特許可在中國各地發行
督印：香港文匯報有限公司 承印：英國英中時報
新聞熱線：0044 1908 681 242 傳真：0044 1908 550 596 編輯部電郵：editor@ukchinese.com reporting@ukchinese.com

責任編輯：李鴻培

香港專題

1

工廈活化之過渡性住房 檢討

香港政府去年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

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



■工廈活化為住宅醞釀多年。圖為2012年時任香港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。

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，港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”。

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1.8萬套4人家庭單位，讓逾7萬人受惠。但現時看來，這1.8萬套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（港元，下同）至2億元，每個單位改裝成



建議港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

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

青年宿舍拖拉8年 首迎80宿位

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港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，港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，至今年只有一個項目將入伙，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，只有一個大埔墟寶鄉街項目，提供80個宿位，於去年底入伙，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。