



特首林鄭月娥第二份《施政報告》，焦點仍然是房屋。畢竟香港住屋問題已經水深火熱，除了找地建屋應付未來所需。急在眉睫要解決住劏房捱貴租的問題，為等候上公屋的基層改善居住環境，暫緩之計是重啟工廈活化計劃，容許工廈改做過渡性房屋。要將工廈改做過渡房屋，難度比改為商用寫字樓更高，當中有甚麼難關？到底有幾吸引業主？今份《施政報告》又有甚麼階層獲益？

撰文：鄭靜珊、楊子瑩 • 美術：林美賢

改裝成本高 租金受限制 徵良心工廈業主做過渡房屋



▼香港現時有工廈1,488幢，容許改變用途將釋出大量空間。

對比2010年推出的工廈活化計劃，今次重啟計劃，屬「加強版」，容許改做住人的過渡性房屋。為鼓勵業主將工廈改造過渡房屋，除了免補地價外，亦將工廈變居所的門檻降低，住宅的嚴格規定如採光、通風等會彈性處理，不過收取的租金不

得高於市價。現時過渡性房屋主要由非牟利組織主導及營運，例如有光社會地產的「有光房」計劃、社區組織協會的西環順成大廈項目、樂善堂的「樂屋」計劃等。

從租金回報角度而言，工廈改裝做過渡性房屋，成本高，租金又受限

制，吸引力不及改裝做商廈，甚至是酒店。物業估價及管理集團威格斯董事總經理何繼光（圖圖）直言，業主願意把工廈改成過渡房屋，就不是單單講金錢回報，「從經濟效益，



過渡性房屋租金可收幾高？而且跟非牟利機構合作，收益相對低，所以如果工廈業主做過渡房屋，經濟考慮外，還講社會責任。」但無論如何，新計劃可提高住宅供應量。

活化刺激投資者入場

一直做改裝舊樓及廠廈做共居及共享工作室Synergy Biz Group董事、本身是工程師的黃兆麟，近日公司斥資「入場」買入新蒲崗工廈全層單位做共享工作空間。他指工廈改做過渡性房屋，要附合消防、採光、通風等規定，自然帶來新成本，但完全可行，視乎如何布局，「假如你的四邊有窗的地方做房，中間是共用空間，似我們做的共居空間，工廈變住屋就異常適合。」他又指廠廈樓底高，變作有閣樓的Loft Style，也可提供舒適的生活空間。

政府講明工廈改過渡性房屋，住屋規定可彈性處理，黃兆麟指調整住屋規定的準則，過去已有先例，例如一直規定住宅的廁所有窗，後來容許出現沒有窗的「黑廁」。他指，要將工廈改成居所，要附合基本規定，需要全幢改裝，若只是改中間幾層，則較困難。

過去幾年市場已出現工廈改裝成居所，先有違法的廠廈劏房，後有走灰色地帶的工作室，這類工作室由工

廈改成疑似住宅。單位內設獨立廁所、豪華大堂、24小時管理，部分更有小型會所、游泳池等，與住宅規格近似。由於賣價遠低於住宅，倒吸引「上不到車」的年輕入購入。經典例子如荃灣灰窰角街的DAN6、青山公路的iPLACE、大角咀SOLO等。

市場早已湧現工廈改裝成疑似住宅的項目，政府容許工廈可改為過渡性房屋，令人產生他日工廈可能有機會轉做住宅的憧憬，會否刺激工廈市場買賣？威格斯何繼光認為，工廈變純住宅不容易，消防條例、建築條例等的要求很高。工廈售價雖然近年已隨大市上升，相對住宅及商業用途物業價格相對低，加上又有活化政策，相信會刺激投資者「入場」。

業權問題致反應冷淡

工廈活化計劃最先在2010年推出，曾一度帶旺工廈買賣。該計劃當年的推手是時任發展局局長、現任特首林鄭月娥。當年政策讓工廈免補地價改用途，希望釋出更多用地空間。該政策推行6年，地政署收到248個申請，其中批准申請159個。在這159個獲批的申請中，有22個改用途為酒店，其餘改為寫字樓及其他用途。以全港1,448幢工廈計算，申請改用途的只有17%。

反應不熱烈的原因，跟業權有

關，現時全港1,488幢工廈，估計有377幢，即佔四分之一是單一業權，其餘的業權分散，要集齊所有業主同意改裝工廈不易，何繼光指：「即使集齊業主同意，但活化政策是宏觀政策，落到執行層面，去申請要過消防、建築等，每一項改動都會看得很緊。很多廠廈設計是幾十年前，要改動至附合要求，成本很高，很多業主就要計數。」部分近地鐵站，或周邊環境變了的工廈，只需稍稍做點提升工程，例如「執靚」外牆及大堂，已可提高租金。

做過渡性房屋「光屋」及「光屋」的社企「要有光」創辦人及行政總裁余偉業（右圖圖）指，過去接觸不少業主，願意把物業做過渡性房屋，講錢講回報的考慮放得很後，反而是一份社會責任驅使去做。過去他和團隊曾研究將工廠改造過渡性房屋，但發現要完全付合住屋規定，成本相當高，非常困難。

今次《施政報告》提出工廈改做過渡性房屋，住屋規定可彈性處理，「可以鬆綁，令改造成本降低，無疑增加可能性。」他指亦要視乎究竟鬆綁多少，當然鬆綁後仍要兼顧到居住環境。FM



活化工廈政策四大重點

項目	內容
免補地價改用途	3年內接受15年或以上樓齡工廈改作附合規劃的用途，可免補地價，但必須將10%樓面積作創意工業、文化藝術或青年共享工作室等
容許做過渡房屋	位於商業及住宅地帶工廈可改裝作過渡性房屋，其規劃及樓宇設計的規定可彈性處理，但租金要低於市價
鼓勵逾30年老廈重建	放寬非住宅地積比率最多兩成，鼓勵業主重建1987年前落成、位於市區或新市鎮非住宅地帶的工廈
文藝創作獲用途豁免申請	初步以5年限期，容許工廈內的文化、藝術及創業產業用途的單位的使用者，不用申請地契豁免書，表演場地則不包括在內。