

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)191/13-14號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PS/3/12/1

## 房屋事務委員會

### 長遠房屋策略小組委員會 會議紀要

日 期：2013年7月16日(星期二)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會綜合大樓會議室2

出席委員：王國興議員, BBS, MH (主席)  
謝偉銓議員(副主席)  
李卓人議員  
涂謹申議員  
馮檢基議員, SBS, JP  
方剛議員, SBS, JP  
林大輝議員, SBS, JP  
葉國謙議員, GBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
黃毓民議員  
胡志偉議員, MH  
梁志祥議員, BBS, MH, JP  
麥美娟議員, JP  
郭家麒議員  
郭偉強議員  
張超雄議員  
盧偉國議員, BBS, MH, JP  
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

其他出席議員：梁耀忠議員

**缺席委員** : 石禮謙議員, GBS, JP

**出席公職人員** : **議程第I項**

發展局副秘書長(規劃及地政)1  
陳松青先生, JP

地政總署副署長(一般事務)(地政處總部)  
林潤棠先生, JP

屋宇署助理署長(拓展)(1)  
余德祥先生

房屋署助理署長(工務)(二)  
嚴小玲女士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)1  
韓律科女士

**列席職員** : 議會秘書(1)1  
莫穎琛小姐

議會事務助理(1)1  
潘耀敏小姐

---

## **I. 活化工廈**

(立法會CB(1)1529/12-13(01)——政府當局就"活化工廈"提供的文件)

發展局副秘書長(規劃及地政)1向委員簡介  
便利舊工廈重建和整幢改裝的現行措施, 以及有關  
便利工廈整幢改裝作"過渡性住房"用途的可行性研究  
進展。

## 申請強制售賣令的門檻

2. 鍾樹根議員支持重建和整幢改裝舊工廈作住宅用途，以紓緩房屋短缺的問題，但他詢問，就樓齡達30年或以上的工廈而言，政府當局會否考慮把《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)現時所訂的強制售賣令申請門檻進一步降至低於80%業權，以便工廈業主申請重建。

3. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，為鼓勵提供合適的土地及處所來配合香港的發展需要，在《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下，但凡位於非工業地帶且樓齡達30年或以上的工廈，申請強制售賣令以出售整個地段作重新發展的門檻，已於2010年4月1日由90%業權降低至80%業權，藉此善用珍貴的土地資源和處理工廈業權分散的情況。發展局副秘書長(規劃及地政)1進而表示，雖然有人要求進一步降低申請門檻，以加快工廈重建，但政府當局考慮到，申請門檻如有任何調整，均會影響中小型企業(下稱"中小企")在工廈內的業務經營，故此現階段並無計劃降低門檻。

## 工廈整幢改裝作"過渡性住房"用途

4. 鍾樹根議員詢問，政府當局會否考慮放寬相關的屋宇管制及安全規定，以便利工廈業主整幢改裝其工廈作臨時性質的"過渡性住房"用途。

5. 發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，政府當局已根據活化工廈政策，研究容許工廈整幢改裝作"過渡性住房"用途的可行性。從屋宇規管角度而言，為保障住客的安全和福祉，當局認為不宜放寬相關的屋宇管制及安全規定。凡改裝作住宅用途的工廈，均應符合住用樓宇的建築標準和規定。在部分甚至大部分個案中，這類改裝都涉及大幅度改動樓宇，甚或須拆卸樓宇的部分樓面。有關工程即使在技術上可行，其費用亦將相當高昂，而且會減少經改裝的樓宇內可用作"過渡性住房"的樓面面積。在此情況下，收入較低的住戶將難以負擔該等"過渡性住房"單位的市值租金，但這些住戶卻正是這項擬議措施的目標對象。至於適合改作住宅用途的工業

區或用地，政府當局認為，鼓勵改變用途的最直接方法，就是把合適的工業用地改劃作住宅用途。

6. 對於政府當局認為"過渡性住房"的方案並不切實可行，副主席表示失望。他認為，大部分分間樓宇單位(下稱"劏房")及床位寓所現時的居住環境，比改裝工廈的環境更不堪和更危險。郭家麒議員、李卓人議員及謝偉俊議員贊同副主席的意見。他們促請政府當局考慮放寬相關的屋宇管制及安全規定，以便工廈可改裝成過渡性單位，為居住環境惡劣的家庭紓困，特別是居於工廈"劏房"的家庭。麥美娟議員亦對劏房租戶生活環境惡劣表示關注。謝議員進而建議，政府當局應考慮以非刑事化的方式處理"劏房"，因為該等單位能為基層市民提供臨時住宿。主席表示，政府當局修訂現行的規劃及建築規例時，應採納更具彈性的做法，以容許業主整幢改裝工廈作臨時性質的"過渡性住房"用途。

7. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，床位寓所的經營受《床位寓所條例》(第447章)規管，該條例就床位寓所的規管、監管及安全訂定條文。在"劏房"方面，任何觸犯《建築物條例》(第123章)及其他相關法例的違例建築工程，均由屋宇署負責執法。住用樓宇內的"劏房"若非床位寓所，亦不涉及違例建築工程，則不受上述規管及執法行動約束。至於在工廈內提供"過渡性住房"的方案，發展局副秘書長(規劃及地政)1解釋，《建築物條例》中關於住用樓宇的特定建築標準和規定(包括自然採光、通風和消防安全等)，旨在從安全及健康角度保障住客的福祉。雖然有關規例可藉經立法會批准的法例修訂予以修改，但從建築及消防安全的角度而言，放寬該等標準和規定的做法並不可取，因為此舉將有損住客的安全及健康。此外，改裝建議能否與周遭現存工廈的運作相容，亦是需要審慎評估的事項。經權衡利弊後，政府當局認為，在嘗試處理房屋需求時，不應在安全標準上讓步，故此在工廈內提供"過渡性住房"的方案並不切實可行。

8. 地政總署副署長(一般事務)回應副主席的進一步查詢時表示，便利舊工廈重建和整幢改裝的

一籃子措施(下稱"活化工廈措施")已於2010年4月實施。截至2013年6月底，地政總署已根據活化工廈措施批出3份重建工廈作住宅用途的申請。至於把工廈整幢改裝作酒店用途，地政總署副署長(一般事務)表示，有關樓宇的特別豁免書會訂明不得個別出售酒店房間。

9. 對於政府當局決定不把工廈整幢改裝作"過渡性住房"用途前所考慮的各項因素，黃毓民議員表示認同。他認為，房屋問題的癥結在於土地供應不足，政府當局應加緊增加土地供應，以發展公營房屋。葉國謙議員贊同黃議員的意見，認為政府當局應確保房屋用地供應充足。

10. 張超雄議員表示，雖然當局認為"過渡性住房"方案並不切實可行，但他關注公共租住房屋(下稱"公屋")單位輪候冊上非長者一人申請者大增的情況。他詢問，政府當局會否實施其他措施，以兌現行政長官在其競選政綱中就縮短35歲或以下的公屋申請人的輪候時間所作的承諾。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，政府當局一直以多管齊下的方式，增加短期、中期和長期的房屋用地供應。舉例而言，當局已經／正在把5幅政府用地由工業用途改劃作住宅用途，該等用地大部分會用作興建公營／資助房屋。政府當局亦會繼續就工業區的規劃進行檢討，藉此物色合適的工業用地，以改劃作社會需求較大的用途，包括住宅用途。

11. 麥美娟議員詢問改劃工業用地作住宅用途的進展，發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時解釋，規劃署正進行全港工業用地分區研究(下稱"分區研究")，以確定哪些土地可改劃作社會需求較大的用途，包括住宅用途。在2009年進行的上一輪分區研究中，建議由工業用途改劃作其他用途的用地約有60公頃，當中約30公頃改作住宅用途。他進而表示，規劃署正進行新一輪的分區研究，以探討位於不同規劃地帶的工廈樓面的使用情況，並就本港工業用地的中、長期需求作出預測。有關結果及建議可望在2014年年底或之前備妥。

12. 馮檢基議員表示，政府當局認為"過渡性住房"的方案並不切實可行，他對此不表信服。鑒於興建公屋需時，他認為政府當局應從速檢討所有相關規例，以方便工廈進行改裝，因為這是增加單位供應的較快方法。梁志祥議員亦認為，該等改裝工程在消防安全、衛生及結構方面引起的關注，並非無法處理。他詢問過去是否曾有空置或未盡其用的工廈改作住宅用途的個案。

13. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，根據活化工廈措施，所有位於非工業地帶的工廈均合資格申請重建，惟重建後的擬議新用途須配合相關的法定規劃圖則，亦即是說，擬議新用途必須是有關的土地用途地帶所准許的用途。此外，市區重建局已經以先導計劃的形式開展工廈重建項目。發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，政府當局會繼續鼓勵位於合適地帶但未盡其用的工廈重建，以釋出更多土地作住宅及其他用途。

14. 謝偉俊議員申報，他是一些工廈單位的業主。他詢問，在行政長官及政務司司長於2012年9月宣布容許工廈整幢改裝作"過渡性住房"用途之前，政府當局有否研究該措施的可行性。發展局副秘書長(規劃及地政)1解釋，改裝方案當時是政府當局的初步構思，目的是希望盡量善用現有工廈。在作出宣布後，政府當局便隨即根據活化工廈政策，迅速及詳細研究該方案的可行性。

15. 梁國雄議員批評，政府當局沒有積極物色更多合適的工業用地改劃作住宅用途，亦令公眾抱有錯誤期望，以為整幢改裝工廈的方案可為居住環境欠佳的住戶提供臨時的小型過渡性單位。郭家麒議員亦批評政府當局向大財團及私人物業發展商輸送利益，因他們擁有大量工廈，可藉重建或整幢改裝工廈作商業用途來牟取暴利。

16. 發展局副秘書長(規劃及地政)1解釋，當工廈業主提出重建申請，所建議的重建計劃若涉及契約修訂或換地，當局會向他們徵收土地補價。因此，政府並無勾結個別地產商或財團，亦沒有輸送任何利益。

### 針對工廈"劏房"所採取的執法行動

17. 郭偉強議員批評政府當局未有針對工廈"劏房"採取積極的執法行動，以致香港的"劏房"數目增加。胡志偉議員亦認為應針對工廈"劏房"加緊執法，藉此令公眾更清楚明白把工廈單位用作住宅嚴重危害住客安全。

18. 屋宇署助理署長(拓展)(1)回應時表示，工廈並非設計作住宅用途，亦不適合用作居住；把工廈單位用作住宅會嚴重危害住客安全。因此，工廈"劏房"是當局執法的目標對象。屋宇署已展開一項大規模行動，每年巡查200幢目標樓宇(包括工廈)，以探查和糾正"劏房"相關建築工程的違規之處。當局會按有關法例就所發現的違規之處妥善執法，例如發出清拆令。當局亦已制訂一系列的措施，向受屋宇署執法行動影響而須遷居的"劏房"租戶提供經濟援助及住宿。屋宇署亦已成立社工支援服務隊，為須搬遷的租戶提供家庭及情緒方面的所需支援。

### 在工廈內經營文化創意產業

19. 鑒於部分業主會選擇重建或整幢改裝其工廈作商業用途，郭偉強議員關注到，活化工廈措施或會令部分藝術團體及工作者難以繼續在工廈內經營。他詢問，政府當局會否研究有何方法可協助文化創意產業的團體及工作者，例如在改裝後的工廈內預留部分樓面面積供他們營業。胡志偉議員亦指出，活化工廈措施掀起工廈炒風，以致在工廈經營的文化創意產業須支付更高的租金及經營成本。因此，他歡迎政府當局放棄把工廈整幢改裝作"過渡性住房"的方案。

20. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，推行活化工廈措施，目的是透過重建及整幢改裝舊工廈作其他用途來釋放工廈潛力；"過渡性住房"是政府當局為善用工廈而曾經探討的方案之一。他進而表示，工廈會否重建或改裝作某一特定用途，完全由個別業主根據各項因素自行決定。政府當局不會規定將予重建或改裝的工廈必須用作某種用途。

### 工廈重建的"混合發展"概念

21. 葉國謙議員詢問，政府當局會否考慮以"混合發展"的概念，與私人物業發展商合作重建工廈，由私人發展商興建單位，並在總樓面面積中預留一部分供政府當局發展公營房屋。發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，工廈的地積比率較住用樓宇的為高，因此，如規劃圖則容許混合發展，即意味有關用地的總樓面面積將會縮小。無論如何，私有的工廈若重建作其他用途(包括住宅用途)，必須由該等工廈的業主自發提出。政府當局會對此方案另作研究。

### 申請活化工廈的統計數字

22. 盧偉國議員支持把申請重建或整幢改裝工廈的期限延長3年(由2013年3月31日延至2016年3月31日)，並要求當局就活化工廈的申請提供更詳細的統計資料。他亦詢問有何措施可鼓勵工廈業主申請重建或整幢改裝工廈。

23. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回覆時表示，截至2013年6月底，地政總署根據活化工廈措施合共批出71宗申請，當中57宗申請整幢改裝，14宗申請重建。接獲的申請大多由工廈業主提出，而該等工廈均是樓齡達15年或以上並位於"其他指明用途"註明"商貿"地帶的單一業權樓宇。根據有關的統計數字，全港合共約有200幢同類工廈。地政總署副署長(一般事務)補充，因應活化工廈措施，地政總署成立了一隊專責小組，中央處理工廈的重建及整幢改裝申請。當局亦已就申請事宜發出作業備考，以協助工廈業主及相關的專業人士提出申請。

## **II. 其他事項**

24. 主席提醒委員，長遠房屋策略諮詢文件將於2013年9月發表，小組委員會屆時會舉行公聽會，聽取公眾意見。小組委員會會在完成工作後向房屋事務委員會提交報告。



經辦人／部門

25. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2013年10月30日