

## 劏房與迷你倉 覓地要良方

撰文：洪家棋 香港迷你倉總會創會會長及蘋果迷你倉集團有限公司董事

劏房，可以說是我對香港第一印象，三十多年前與家人來港定居，我們一家幾口就正正落腳於北角一個面積不夠五十方呎的劏房。當時環境比現在的劏房有過之而無不及，一家人被困在籠子中生活，擠擁得使我與馬桶同睡。

回看今天，香港仍有約二十一萬人活在劏房中，作為過來人的我看見土地供應專責小組在公眾諮詢中，提出「細」、「貴」、「擠」的問題，也是百般滋味在心頭。換頂帽子思考，作為迷你倉業界代表，業界又何嘗不是面對「細」、「貴」、「擠」的問題呢？要解決今天嚴峻的土地問題，增加土地供應刻不容緩，我認為政府可從放寬工廈改建的政策及填海造地兩方面着手。

### 當納米樓遇上迷你倉

根據屋宇署資料，一七年首十一個月，獲准動工的住宅單位平均面積是三百二十六方呎，是近十七年以來的新低，比一〇年高峰時期的五百九十六方呎，大幅減少四成五。當中，有二十二個單位不足一百呎，數字反映納米樓將會繼續大行其道。眾所周知，不少香港人愛購物，也愛收藏奇珍異寶或者是限量模型卡通。為了在納米樓爭取更多活動空間，人們也不得不將他們的寶物收藏於迷你倉中，同時也令本港迷你倉數目由一六年的七百多個，大幅增加至九百多個，升幅近三成。

然而，政府在一六年實施新的法例規管後，迷你倉業界也同樣正面對「細」、「貴」、「擠」的問題。新規管要求迷你倉內的通道需達至二點四米闊，亦設立高度限制，令可租出的面積大幅減少三分之一。不少倉的面積也由過往的二十方呎至三十方呎，大幅縮小至六方呎至十二方呎。此外，每個場地業界需投資逾二百萬元及花約一年時間改建迷你倉，以滿足新的法例要求。因應成本上升及新指引實施後，租倉費用也需作出相應調整。在我們愈住愈細的時候，迷你倉應當可以扮演儲物的補充角色；但當迷你倉因滿足新指引要求下，變得更迷你；市民需求又因納米樓激增，業界便急需足夠用地應付社會環境的變遷。歸根究柢，香港現時最需要的是通過不同方法增加土地供應，才能有效紓緩各種城市發展的問題。

### 為工廈改建住宅拆牆鬆綁

因應公司業務，我經常遊走在大大小小的工廈，也不難發現工廈內其實存在不少非工業用途，如商業辦公室、近年興起的共享辦公室、樂隊和文化藝術人的工作室，甚至是工廈劏房。據香港社區組織協會一六年的調查，全港約有一萬二千人，居住於工廈劏房。由此觀之，土地不足的問題使商業及居住需求開始蠶食工業用地，間接減低工廈空置率，填補九十年代香港工業北移留下的空缺。差餉物業估價署的統計數字亦證明此現象，一六年底分層工廈的空置率約百分之五點八，已比一〇二年高峰時期一成一的空置率減少近一半。既然社會對更改工業用地出現殷切的需求，政府可考慮進一步放寬用途及改建工廈的政策，特別是為工廈改建為住宅拆牆鬆綁。

現時要將工廈改建為住宅用途需要過三關，分別在更改圖則中滿足建築物條例的通風（即是每個單位要有窗口）及防火要求；向地政總署補地價；在城規會申請改建土地用途。我認為政府應就此拆牆鬆綁，選擇一些環境合適的工廈作先導計畫，放寬該工廈的用途限制，在符合消防安全、衛生及通風等要求下，容許工廈改作過渡房屋，並將其以象徵式地價租予非牟利機構營運，坊間的「光房計畫」就是值得參考的例子。同時，政府也可以多做將工廈改建為住宅的項目，如把柴灣工廠大廈改建為公屋華廈邨，已經提供一百八十七個住宅單位。

## 填海造地 無可避免

改建工廈為住宅雖可在短期內解決房屋問題，但為促進香港的可持續發展，解決「細」、「貴」、「擠」的問題，滿足商業、工業同創意產業的發展需求，政府也需持續造地。在眾多方法中，我認為填海造地是不二之選。香港總面積約有一千一百平方公里，但實際已發展地區的面積只有二成五，人口密度高達約二萬八千五百人每平方公里。若果我們繼續在已發展區中通過不同的方法如發展棕地或改劃土地用途，如此可擠出更多土地供應，但整體擠逼的環境卻沒有改善，只會增加人口密度。如果當年政府在面對房屋問題時，沒有及時填海發展新市鎮，香港就不會有今天的成就。

在創新科技及其產業主導經濟發展的年代，我們要追趕世界潮流，需要的不止是人才，更需要為年輕人發揮創意，稠密的工作間或住所，只會令人神經緊張，何來創意空間？與此同時，我們期望政府解決劏房問題，還希望下一代未來居住的不是納米樓，而是寬敞舒適的房屋。要達到以上目標，我們需沿用一直以來依靠填海作為新發展區的土地，尤其落實東大嶼填海，為香港提供大片土地，為未來發展工商及住宅用地。

最近，土地供應專責小組推出關於劏房戶的短片再次觸動到我的情緒，希望社會在五個月的「土地大辯論」中達成共識，早日增加土地供應，解決香港逼在眉睫的房屋問題，讓劏房不再成為外來人的第一印象。