

2020-03-26

To : SoCO 社區組織協會

RE : 九龍土瓜灣 [REDACTED] 工業大廈 [REDACTED] 樓 [REDACTED] 座

以下是本人在 2019 年居住工廈劏房的見聞>>>是一個鮮活的例子，70 多歲老太婆，屬第一代大陸移民，小學文化程度，只懂筆算，獨居上址前門小房，用家長式管理及經營。10 多年前，就租用該廈 [REDACTED] 樓全層和 [REDACTED] 樓 [REDACTED] (半層)，開始舊式迷你倉業務，2-3 年前，拿到市建局清拆舊居大額補償後，由於近年住宅劏房供不應求，低價房間租務市場有强大需求，她憑着賺錢的嗅覺，注視到.. 大廈外牆已翻新.. 客梯被更換過.. 大堂裝設 CCTV.. 工用業水電較平等條件下，就拿出 80 多萬，重新全面裝修改造 [REDACTED] 樓 [REDACTED] 座單位內部，包括玻璃大門.. 數碼鎖.. 磚牆間格... 天花... 地台... 鋁窗框... 衛生間... 通風系統... 抽氣扇等等。

1. 將單位向街有窗部份，分割成 20 間大小獨立房間，設有冷氣機，每間租金\$4000-\$5000。
2. 把 13 間無窗房間，裝有連接各房間的通風系統，每間租金 \$2500-\$3500。
3. 另有一間大倉，內置約 25 個 4 X 6 呎小鐵櫃，作迷你式倉出租，每個櫃租金\$600。全單位只安裝 10 獨立電錶。

香港工廈改造構想和意見

香港自國內 80 年代起改革開放，大量工業北移，多區公私營，大小面積工廈空置，政府...屋宇署...市建局，可構想將工廈用途改變。除公營外，向私營工廈業主商討，按市價收購或承租，投放資源，補貼業主重新裝修工廈內外，驅動工廈改造計劃。

雖然全世界都在靠填海造地，以增加環境及居住面積，諸如荷蘭..日本，香港有“明日大嶼”的宏觀計劃議題，但對一些高齡長者...
貧困家庭...小市民...無家流浪者，是一個個望穿秋水的海市蜃樓，
利用和改造工廈，比覓地建屋，市區重建，更能加快完基層市民入住較佳居所的心願！

政府可動員 NGO，SoCo 等志愿機構協助，進行目前各區工廈仍存在的空置率及用途，做好調查工廈改造計劃的接受程度，作可行性的評估，計劃若能起步，順利開展，相信 2-3 年內立竿見影，不但能逐步增加低收入基層市民入住適切的居所，他們也能耐得住著冗長時間輪候公屋和過渡性房屋的申請，亦可幫到現時建造業大量失業工人。

副房屋署長提及公營工廈出租率已有 90% 餘下 10% 那可做就做 10%，起個示範，作領頭羊，動員人力物力，積極推行改造工程的準備，不要片面打壓工廈劏房戶，做自己該做的事。冠名為“公房政策行動 RSM”，讓責無旁貸陳署長成為現代摩西，帶領 11 萬香港貧困基層出苦海，消除在香港貧富懸殊社會的極度畸形現象！

香港工廈改造構想建議如下：

1. 按每單位面積，分割獨立房間數量，滲入日式空間利用，或參考千禧年代，千萬人口，人煙稠密的上海，住房內部改革政策（上網可查看）。
2. 更改公用衛生間，增面積，加設分隔式浴室（類似各區體育館男女更衣室）。同時增建近年市面流行自助乾濕洗衣房（佔面積不大）。
3. 每戶獨立電錶，防止水電被濫炒（如西洋菜街小販攤檔）。
4. 大廈大堂及單位大門，設 CCTV 和數碼鎖，以保障住戶出入安全。
5. 邀請街頭藝術家繪圖美化外牆及通道外圍，釋放舒暢生活環境觀感。
6. 私營工廈參與計劃，必需訂立條件協議，只供經審批核低收入或等候過渡性房屋的人士及家庭居住，訂定首租金額，立法規管按年通脹率上升幅度上限。
7. 限制用途，嚴禁被濫用.. 無牌食堂.. 小食肆.. 酒吧.. 小士多.. 會所式麻雀耍樂.. 危險品儲存.. 非法種植等。 .

工廈改造，可降低長年累月的難題和人為阻滯： -

1. 工廈是現成的樓宇，無需拆卸重建，並無如清拆舊住宅的巨額補償，耗用公帑。
2. 處理較少植物契和釘子戶。
3. 不用覓地建屋，刺激高地價政策下的土地擁有者和利益的既得者。
4. 合法的工廈用途改變，讓私營工廈業主安心正常出租，又能產生較高經濟效益，是一個誘因。

2020-04-18

To : SoCO 社區組織協會

香港工廈改造構想和意見 > 後續篇

10 年人事幾番新，老歌神 阿 Sam 都唱過，世事如棋...局局新。
之前錯誤的策略，計劃未能推行的分析...以低價收購是一個敗筆，
工廈業主當然與虎視眈眈的地產商合作，窺伺土地用途改變帶來
的巨大利益，合謀相對抗政府收購計劃。

10 年後的今天，荃灣西的整幢工廈維修，說明目前工廈用途的
走向，在政府工廈的收購計畫長期停擺後： -

1. 工廈業主亦知道拆卸重建困難多，投入資金多，也急於將
破爛殘舊的長期空置的單位裝修後出租，目標是近年的趨勢...
迷你倉或工作間。
2. 証明也不如市建局非執行董事 10 年前所說...工廈具有價值，
土積用盡，不吸引業主出售，因為工廈重建後的用途，如果不是
具住宅或商業用途，根本就毫無大價值可言，擱置更是荒屋
一間而已！
3. 以前的失敗，在經歷去年社會運動和今年嚴重疫情的時局變
化，以後的將來，未必不可行，嘗試改變策略，順勢而行。

第一權...土地權在政府手上，第二權...業權在業主，政府推行工廈改造計劃重點在改造 不在收購 以現時政府雄厚的財政儲備補貼，甚至全資助裝修各項費用，能力綽綽有餘。由政府統籌承辦商，保証劃一標準和防止荃灣西爛尾事件。立法由為土地用途由工業轉為住宅政策加辣，成為專項利民的土地用途...即由低廉的工業用途，更改將為低廉居住用途，僅放寬至只能配置給下基層市場民租用和居住，可命名為“公房政策”。不要忘記 50-60 年代工業用地，就是政府以低價出售與建築商建工廈，再以低價出售給工業品生產者，以降低出口產品生產成本，增加香港在當年亞洲四小龍中的國際競爭力！

我個人之前的經歷，一個“阿婆計劃”，看到那怕只是一個幾千呎的工廈單位，既可創造利益，如在合法的情況下，更可以提供商住空間給基層市民，舒緩和解決他們面對居住的困難及租金不斷上升的壓力...官塘區一間劏房最低租價 HK\$6000。

2020-03-26 我的意見書中，第 1 選擇...仍是以市價租用單位進行改造，如土瓜灣 [] 工業大廈，第 2 選擇...才是向個別業主收購（政府其他的部門也在租用商廈和鋪位辦公），且有逐個擊破的效果，第 3 選擇...才是的整幢收購，拆卸重建(最耗時間，金錢，程序繁複)，不管誰去承辦，必需注入巨資！

決房屋方案，大陸工業也在南遷向東南亞國家了，內地工廈快速轉變作其他用途，把倘大的空置舊廠房改裝成...電競場，藝術家俱中心，時裝中心，文具玩具批發市場等樓上鋪，健身中心。一個例子...將工廈其中一層分劃成 10 - 12 片羽毛球場，分日夜場，年中無休，365 日出租，地盡其用，作全民運動之用，廣州市就有三百萬羽毛球人口。

最後，請局長們考慮開始推行較快較易的“公房政策”，多一條路以輔助和疏導公屋的嚴重不足，造福基層市民，讓他們安居樂業，共享繁榮，我絕對相信...難度不比建造港珠澳大橋大！

謝謝！

一個因工廈住處被屋宇署著令還原而無家可歸的市民字