

2017 年第 1 期



公屋以外的可能出路：過渡性房屋 在香港建造型格貨櫃屋有什麼挑戰？

面對愈來愈長的公屋輪候申請者隊伍，除了加快興建公屋外，有沒有其他進路，去為有需要的輪候人士提供過渡性住房？

近年荷蘭大城市如阿姆斯特丹，面對人口增長但房屋供應不足，政府及社會房企需著力增建社會房屋，同時又利用改裝貨櫃，以最短時間向青年及移民家庭提供基本宜居的過渡性房屋。其中一個頗具知名的貨櫃屋村 Keetwonen，地區政府以短期租約，將一塊閒置非住宅用地租給發展商五年。該發展商用了 9 個月時間興建 1000 個約 320 平方尺，有開放式廚房、廁所、浴室、露台、落地玻璃窗的貨櫃屋，又設有中央熱水爐、隔熱隔冷設備。屋村亦提供超級市場、球場、單車維修店及辦公室等。租戶每月需繳交的租金(扣除租金津貼)約 295 歐羅，低於當地平均收入的 25%。

有意見認為，這類型格貨櫃屋頗適合香港為正輪候公屋的基層人士提供過渡性房屋。然而，如在香港興建這類貨櫃屋，究竟需要面對什麼挑戰，需要經過多少政府部門？政府又需要提供什麼配合呢？

- 一、首先，政府或需委託非政府機構或社會企業為承辦商，與其他專業界別包括建築商合作構思過渡性房屋的建造、營運及服務支援。
- 二、物色合適的土地以短時間內興建過渡性房屋，該土地宜有基礎配套設施，方便提供水電及排污，以及地點便利居民就業及就學。
- 三、政府需提供尚未發展的土地資料庫。
- 四、查核是否有需要向城市規劃委員會申請改變土地用途。若選取位於市區或新市鎮的閒置用地作臨時住宅用途，在一般情況下，承辦商可不用向城市規劃委員會申請改變土地用途，租期一般不多於 5 年¹。若土地位於鄉郊地區，則需要向城規會申請臨時用途，

¹ http://www.info.gov.hk/tpb/en/forms/Guidance_Notes/16-guidancenotesxengx.pdf

Keetwonen 是荷蘭最大的貨櫃屋村，為青年提供 1,000 個貨櫃住宅單位。



設計新潮的貨櫃屋



租期一般不多於 3 年。

- 五、向地政總署核查該土地的地契，以確定計劃的臨時用途是否符合地契內訂明的用途，若不符合，承辦商須與地政總署溝通。若有政策支持，署方有較大機會批准臨時用途的申請，亦會協助諮詢各部門。只要承辦商滿足地政總署要求，署方便會批出臨時牌照。
- 六、當取得地政總署發出的臨時牌照後，承辦商須向屋宇署入建築圖則，署方會按建築物條例及相關作業手則審核圖則，監察住宅建築結構的安全及衛生狀況。就一般建屋的情況，承辦商需滿足建築物條例等的要求包括 1. 安全的住宅建築物；2. 最高住用上蓋面積及容積比例；3. 單位的採光及通風；4. 走火通道；5. 公共空間面積；6. 公共廚房的消防設備；7. 無障礙通道；8. 其他設備(包括電壓房、垃圾房、總電掣房等)等等。另外，相關作業手則要求建築物物料須耐火長達 1 小時等等。因此，政府相關部門宜就貨櫃屋的建造守則達成共識，這才有助加快項目的開展。
- 七、至於消防設備，消防處亦會按消防安全(建築物)條例第 572 章規管住宅樓宇的防火設施，例如要求承辦商設立消防栓及喉轆系統、手控火警警報系統、樓宇耐火結構、消防和救援逃生途徑等。另按具體地盤情況，消防處可以要求額外防火設施。
- 八、排污方面，若選擇在「熟地」建屋，地底一般應有公用污水渠。建屋時，承辦商只需向渠務署申請渠道接駁，將屋邨的排污渠接駁至地下污水渠。倘若公用污水渠不是位處於地盤內，承辦商需要建造沙井接駁污水渠，屆時須向路政處申請挖掘道路准許證。
- 九、水電供應方面，承辦商須向水務署申請接駁水管、安裝儲水缸及水錶；亦要向電力公司申請電錶等為貨櫃屋村提供電力。
- 十、就預備及承擔整個建造工程，承辦商須聘用認可人士 (Authorized Person) 處理所有建造住宅的事宜包括設計圖則、評估建造費用、評估屋邨的結構安全等等；貨櫃屋村建成後，亦需委託營運機構管理整個屋邨。

下期預告： *比利時的創新房屋措施：社會地產中介*

歡迎各位以電郵 (charles.ho@hkcss.org.hk) 向本會分享想法，謝謝！