

屋署再加兩招 防工廈改住宅

2016-10-22 經濟日報 D03

(Coverage of HKIS Past President Vincent Ho)

屋署再加兩招 防工廈改住宅

為打擊工廈濫用為住宅，屋宇署透過 6 招限制工廈批則，新加入兩點要求，包括玻璃幕牆須計入建築樓面，以及入則須列明上落貨電梯設計等，業界料將增加工廈割場的成本。

近年有發展商將工廈「割細」，興建面積 300 至 500 平方呎的細單位，甚至包裝成住宅出售，吸引不少住宅投資者及上車客入市，情況引起政府關注。

玻璃幕牆 須計入建築樓面

屋宇署早在今年中曾經以通函形式，向業界作出「溫馨提示」，說明將透過 4 方面，包括限制獨立廁所、樓底高度等，事隔 4 個月該署近日「加碼」以有約束力的作業備考形式，公布 6 項針對工廈濫用為住宅的措施，包括玻璃幕牆須計入建築樓面，以及入則須列明上落貨電梯設計等。

現時絕大部分新建工廈均採用玻璃幕牆的設計，一般會獲屋宇署豁免計入樓面面積。新作業備考列明，用作興建面積少於 861 平方呎以下細單位的工廈，所採用的玻璃幕牆面積將不獲豁免，意味發展商若想「割細單位」，將損失不少額外樓面面積，增加發展商濫用工廈發展住宅的成本。

上落貨電梯位置 入則列明

新作業備考亦規定，發展商在入則時須列明上落貨的電梯位置、走廊設計等。測量師學會上任會長、建築測量師何鉅業解釋，上落貨電梯屬於正常工廈基本設施，若果圖則無有關設施，發展商難以向屋宇署證明其計劃興建工廈而非「另類住宅」。

同時，這類電梯設施所佔用的樓面由千餘至數千平方呎不等，硬性規定加入有關設施，亦減少發展商可以濫用作住宅用途的建築樓面。

至於另外 4 項目限制要求，包括限制獨立廁所的採用及通風要求，樓宇高度不能過高等，亦繼續納入在作業備考內。同時，今次作業備考為工廈細單位及過高的樓宇列出明確定義，前者為少於 861 平方呎的單位為細單位；後者則不能超過

3.5 米高。

何鉅業認為，當局意識到工廈、住宅混雜衍生的安全問題，故此加強規管，上述措施大部分是透過增加發展商「劃細單位」的成本着手，例如需要付出更多樓面，並非一刀切禁止。若在發展利潤上仍有誘因，個別發展商仍會想辦法突破限制。

事實上，現時發展商在市區購入工廈或工業地的地價成本，遠較購入住宅地盤為低，但重建後卻以貼近住宅的售價推出，例如荃灣新式工廈 DAN 6，呎價 5,000 至 6,000 元，高於鄰近工廈接近一倍，不過由於單位面積 400 餘平方呎起，入場費不過 200 萬至 300 餘萬元，遠低於同區私樓，所以頗受投資者歡迎。