

貨櫃組合屋應運而生 政府擬拓另類臨時居所

近日貨櫃屋成爲城中熱話之一，都是緣於政府擬拓另類臨時居所，尤其是有意在新一年《施政報告》中將開拓貨櫃屋，解決臨時房屋需求方法之一，而有關當局及團體早前亦曾往海外考察貨櫃屋事宜，雖然有關計畫仍未成事，惟本港新界區一向有貨櫃屋存在，當中包括租賃及買賣市場亦頗爲活躍，本刊更直擊貨櫃屋應運而生的實況，並親身到現場了解其市況及運作等事宜。

樓價及租金高企，港人居住環境愈住愈差，有團體建議仿效外國，興建另類臨時居所貨櫃屋，平租予低收入人士。政府方面則持開放態度，積極研究可行性。其實，貨櫃屋在本港不是新鮮事物，在一些建築地盤、工地上，一向有貨櫃屋作臨時寫字樓之用。

20呎櫃可間4劏房

而在新界農地上放貨櫃屋作居住用途亦屢見不鮮，以元朗錦田爲例，整條粉錦公路、打石湖一帶均見貨櫃屋的蹤影。有區內代理透露，「一般來說，一個20呎貨櫃可分間成4間貨櫃屋劏房，開放式設計，公家廁所在貨櫃外；市場亦有一些貨櫃屋是由2個40呎櫃合併，可以間到10至20間劏房，開放式無間隔兼無廁，月租約2,200至2,800元，而有1房1廁設計，就每月租約3,300元。」

租客多 有價有市

租客都是家境差，只求有瓦遮頭，主要是單親家庭、新移民、南亞裔人士、長者等。事實上，此類貨櫃屋在行內存在已久，有地產代理行更公然在社交網站上「出post」推銷有貨櫃屋出租，標題是「元朗可養狗800呎3房貨櫃屋連車位」，賣點是有房、大廳，連1個車位，月租12,000元。

3房「豪裝版」每月1.2萬

從網上的圖片所見，放盤內部裝修與一般村屋無異，長方形大廳，設有假天花，牆身髹上淺黃色漆油，備小窗及冷氣機，3間睡房並排，附有廚房，廚房內有2扇窗戶，尚算光猛通爽，當然該單位租金一點也不便宜，每月盛惠1.2萬元。以此價位及配套看，堪稱「豪裝版貨櫃屋」吧！本刊記者 曾聯絡該代理行時，對方聲稱該單位已租出，現時亦無同類租盤供應。

分布粉錦公路一帶

另有一間地產代理行也有在社交網站上出帖子，推銷有貨櫃屋出租，標題是「可養寵物貨櫃屋」，放盤在元朗凹頭，面積是約160方呎，開放式設計，從網上的相片所見，該貨櫃屋被鐵皮包圍，貨櫃內有假天花、廚房及洗手間等，租金也要5,000元。位置上，凹頭位於博愛醫院以東，距離港鐵元朗站車程僅2、3分鐘。不過，當本刊記者 曾聯絡該代理行時，對方卻表明，現已無貨櫃屋出租，反而即時推銷一些平房單位，月租都是2,000多元。

高圍板難察覺

有村屋地產代理就透露，「好明顯貨櫃屋有供應又有需求，代理又可以從中賺佣，再加上，這些貨櫃屋位於偏僻的農地上，距離車路約10多20分鐘步程，甚至更遠，四周多見雜草野狗，少見人，絕對遠離煩囂，重點是貨櫃屋被高高的圍板包圍，就算是樓高2層的貨櫃屋，一般人也不易察覺，在圍板內自有另一個天地。」

事實上，在農地上放有貨櫃屋絕不出奇，耕作也需要一些地方擺放種子、工具等，外人不看內部，根本不知是作居住用途。而且，耕作也需要用水灌溉，用電燈作照明，溫室也需要用電用水，所以，農地上也可向有關當局或機構申請水、電的供應。

1至2天裝嵌 空殼櫃2萬

樓價升勢未停，港人「愈住愈細」，日夜辛勤也未必能為自己謀得一安身之所，而另類居住選擇——「貨櫃組合屋」也應運而生。有業界人士表示，組裝貨櫃屋成本低廉，安全性及宜居性亦較以往優勝，市面上，裝嵌一間有齊基本水電裝修的貨櫃屋，入場只需6萬元。

140呎連水電裝修收6萬元

Markbox負責人陳鴻瑜表示，「貨櫃組合屋每方呎建築成本遠較興建傳統房屋為低，裝砌一個『空殼櫃』最快只需1、2天便可完成，最平大約2萬餘元起，而裝砌一個合乎防火標準的組合屋，安裝需時較長，連基本水電及裝修至少需要3、4天，約6萬元起，單隻貨櫃屋面積由約190方呎，至最大約387方呎，零售價每平方米約3,000至5,000元；另一可選擇訂造複式或連天台屋，造價大約10萬至20多萬元。」

壽命達20年

物料方面，組合屋外殼可選用傳統貨櫃或彩鋼板，前者櫃身較重，防風程度高，壽命可達20年；而後者則毋須燒焊，可按喜好配搭不同顏色的鋼板及飾面板，外型較時髦，但壽命較前者短。以上兩者再配合簷篷、複合板及防火板等物料，能起防水、隔音、阻燃的效果。

陳氏又提到，的確有買家訂造貨櫃屋作自住或休憩用途，不過，商業客戶始終佔最多，大多用作辦公室、活動場地、車房，亦有來自公營機構及學校。事實上，內地、台灣等不同地區等早有發展組合屋的經驗，品質亦須符合當地政府要求，惟香港一直未有訂立相關條例讓業界遵從。

對於近日政府及民間組織研究組合屋等相關議題一事，陳鴻瑜認為，海外已有不少先例可依，但香港在這方面的申請手續繁複。

以新界棕地地皮為例，搭建組合屋至少需要向地政總署申請，將該棕地申請改劃，改劃後要再由寮屋申請改建或加建成組合屋，過程繁複且門檻重重，因此，若要實施組合屋作為過渡性房屋，關鍵在於政府是否放寬相關規定及限制。

團體倡建貨櫃屋作過渡性房屋

本港一屋難求，為解決低收入人士的住屋問題，社會各方正積極尋求不同過渡性的房屋供應，包括最近成為城中熱話的貨櫃屋。社聯最近表示，正研究民間興建貨櫃屋作臨時房屋，供長期輪候公屋的單身人士入住，但需要先行解決防風、防火及建築物條例等技術問題。

需克服交通環境因素

有曾往荷蘭考察貨櫃屋的立法會議員尹兆堅指出，荷蘭阿姆斯特丹的Keetwonen，在短時間內以舊貨櫃疊成1,000個320方呎單位，以港元計月租不用3,000元，吸引不少新移民及學生入住。本港引入貨櫃屋或組合屋作臨時過渡性房屋是可行做法，可釋放閒置土地價值。

發展局局長黃偉綸最近提到，上月曾與運輸及房屋局局長陳帆及房協代表前往廣東江門考察，參觀預製單位建築技術公司，認為相關技術可以引入香港。貨櫃屋並非新事物，政府對任何可以紓緩住屋困難的措施，都持開放態度，對興建貨櫃屋暫時沒有既定立場或具體建議，但興建臨時性房屋，仍需要克服交通及環境等因素。

社聯行政總裁蔡海偉也認為，傾向在不用改劃的土地上建造貨櫃屋，附近已有水電等基建，目前正與數個發展商討論合作，由他們平價租出土地，擺放約4層高貨櫃屋，以免加裝升降機而增加建築成本。

4層高免裝升降機

因為如要花時間去改劃，甚至需要城規通過，不知何時才通過，若政府願意配合，首選是閒置的政府土地。

貨櫃屋現場睇

本地氣候炎熱，搭建貨櫃組合屋雖然成本低廉，但有個別事項需要特別留意，例如要做好通風、保溫，亦要兼顧防火功能。另外，除了單層貨櫃，亦有不少人選擇搭建複式或連天台屋，但並非單純由貨櫃「層層疊」而成，由於涉及結構及物料的原因，搭建方式亦跟傳統住宅有分別。

岩棉隔熱防燃性高傳統舊式貨櫃的內籠多數由易燃的木材或發泡膠作隔熱物料鋪砌，為留宿者帶來極大的火警隱患。現時業界較常用的岩棉及防火發泡膠，這些都是防火效果較佳的內籠物料，其中岩棉有較好的隔熱及防燃效果，安全性較以往使用的發泡膠為高。圖中為防火發泡膠燃燒效果示範。

加裝蘇座抽氣扇貨櫃屋的來去水、電力主要以外接方式處理，一般貨櫃屋外設有一個電源接口，接通外來電源，亦可於櫃身內外加裝插蘇座，以及抽氣扇用作室內通風。

彩鋼板自由配搭組合屋外殼可選用常用的彩鋼板，厚度大約2吋，毋須燒焊，屋主可按照喜好配搭不同顏色的鋼板及飾面板，門口及窗戶則可選擇安裝落地玻璃窗或玻璃門，此類組合屋壽命較傳統貨櫃屋壽命為短。

水管外接式設計來去水管亦同樣採用外接設計，把浴室設於同一位置，方便接駁來去水管，另亦可視乎情況加裝佔約20方呎的化糞池。

可建2至3層複式戶屋主可視按個人需要，將2個貨櫃「疊高」，組成複式單位，樓梯及層板大多以外置方式裝於牆板上，亦有少部分於屋內裝嵌，需視乎組合屋大小及結構而定。組合屋一般可以興建2至3層，並需要以工字鐵等在組合屋四周加固，第二層以上靠獨立支架承托，而非靠底層貨櫃承重，結構較「層層疊」安全。

各界論貨櫃屋

測量師學會前會長 **何鉅業**疊高組合須特別加固「現時在工地上用作臨時寫字樓的貨櫃屋，一般是單層在結構上出現問題的風險較低，但疊高數層以及多個貨櫃聚在一起，如起動東九龍的臨時辦事，便是由2層高的貨櫃屋組成，就一定要特別加固，例如用工字鐵、槽鐵等加強框架強度。消防亦是一個考慮，最基本每層要有1,050毫米走火通道，相信亦有需要額外加裝滅火裝置。」

對於有建議貨櫃屋，樓高3、4層，不用裝升降機，何氏有所保留，「建造貨櫃屋主要是作為低收入人士的臨時房屋，沒有升降機便不能照顧家中有長者、幼童、孕婦等家庭，而且萬一出現事故，在救援上亦有一定難度。另外，貨櫃所用的鐵材隔音性能欠佳，建造設計時要特別加強隔音效果。」

律師 黃國桐農業用途不可作住宅

有部分地皮業主覺得貨櫃「離地」未必違規，不過黃國桐律師則指出，「有人捉字眼，覺得將貨櫃墊高『離地』就不算是固定建築物，但現在已經是地皮用途的問題。如果地皮是農地，最多只容許農業用途或將少量空間供放置與農耕有關的工具，根本不會住人或作其他貯物；又或是非農業用途的用地，用於存放貯物或者仍可爭說，但如果一般用作存放物件的貨櫃，又怎會有廳又有冷氣、廚廁？非農業用途的地皮，並不包括住宅用途。」

立法會議員 尹兆堅選址宜在政府閒置土地

「政府可建貨櫃屋或組合屋，作臨時過渡安排，租金設在家庭入息中位數25%至30%，有助解決公屋建屋量追不上需求問題，綜合外國的經驗，有3種模式較可取，首先可由政府覓地、興建與管理；其次，由政府覓地及興建，交非牟利組織管理；最後由政府覓地，交非牟利組織興建及管理。」

對於挑選合適組合屋的選址，尹兆堅建議，「可以利用政府閒置土地、臨時政府撥地或閒置校舍等，發展臨屋會較適合，目前可供公眾短期租賃、屬於住宅規劃的土地，因為毋須改變規劃可直接興建組合屋，當中包括馬灣1幅約8萬方呎的平地，若興建3層高組合屋，可提供單位總數約8,000伙。」

大律師 陸偉雄違規罰款逐日計

「貨櫃屋本身的存在不一定是違規，較常見的例子如地皮進行工程期間，所擺放黃色貨櫃作為寫字樓等，工程完結便會搬走，所以有否違規主要視乎該貨櫃存在的目的及逗留的時間。政府會在不同階段及不同地方拍攝高空衛星圖，以對照區域內建構物的存在時間，基本上，如果建構物長期存在，已超乎了臨時性，且作居住用途，已屬違規。」

地皮或會遭釘契

他又表示，有時農地上有非法搭建或違規擺放貨櫃屋，由於較難確認由誰搭建，所以屋宇署或地政總署的一般做法，是先發信通知地主要求清拆僭建物，若僭建物未有清拆，會再發出清拆通知書，限期內再不拆除便會有不同罰則，當中有罰款，罰款額並非一筆過，而是逐日計算，有一定阻嚇力，因為都「幾襟計」。陸偉雄又指，「雖然在此期間地皮有可能被釘契，但其實釘契的阻嚇力不大不大，因為地皮仍可買賣，而且地皮原本爛地一塊，到已經『起咗屋』，或者有人鍾意！」至於較極端的情況，理論上屋宇署可聘用外判公司清拆僭建物，甚至政府以違反地契規定充公地皮，但過去成功個案不多。

臨屋話當年

臨時房屋解民生需要

香港發展初期，有大量市民居於木屋區，衛生環境惡劣，亦經常受火災及其他災害威脅。其實政府早於1964年已推出「臨時房屋計畫」，設立安置區，為暫時未合資格入住公共房屋的人士提供居所，但當時的安置區要居民自行以木板或鋅鐵搭建平房居住，並只提供街喉及早廁。

街喉及早廁年代到了七十年代中期，進展到開始有「半製成品」的臨時房屋出現，這類房屋有木支柱，頂部鋪以石棉瓦，有地台、水電，以及公共水廁。政府於1985年開始撥地，並由香港房屋委員會負責興建「臨時房屋區」安置有關居民。

高峰期逾13萬人居住由政府興建的臨時房屋區的建築，是樓高1層或2層的臨時建築，本港先後出有80多個臨時房屋區，高峰期會有逾4萬戶共逾13萬人居住。此類物業的一大特色，是單位內不設廚房，每家每戶均會在家門外搭建廚房煮食，故每到傍晚時分，就會出現家家戶戶同時在走廊煮飯的場面。

時移世易，政府於九十年代起逐步清拆臨時房屋區，直至2001年5月，位於西貢的最後一個臨屋區(沙角尾臨屋區)清拆行動正式完成，標誌着臨時房屋正式在香港消失。

海外貨櫃屋個案

荷蘭 可作學生宿舍荷蘭Almere在2004至2010年期間採用由Creative Living Inc.(創意生活)的Spacebox可移動的住宅工作室設計，作為學生宿舍，共提供1,000個單位，包括位於市中心Spacebox的36個單位和Care Homes的30個單位。Spacebox可堆疊至3層樓高，每個房間建築面積約21平方米，提供獨立浴室、洗手間和廚房，也可以成為過渡性房屋。

荷蘭有獨立廚廁及露台荷蘭的Keetwonen是以舊貨櫃建成的過渡性房屋，位於阿姆斯特丹，面積約3萬方米，原擬作監獄，後來擱置，2002年當局免地租，出讓給社會房企Tempohousing，經過3年研究，2005年動工興建臨時青年公寓，用貨櫃疊成1,000個320方呎單位，單位內均有獨立廚廁及露台。

英國 翻新貨櫃變開放式單位位於英國Brighton的Richardson's Yard，由QED Property Developers投資了90萬英鎊、使用多個翻新貨櫃組建而成，共36個開放式單位，並交由慈善團體Brighton Housing Trust(BHT)管理5年，每單位月租約650英鎊。

深圳 環保旅館由貨櫃改造成的「咖酷旅館」位於深圳華僑城，以低碳環保為設計理念，設180間客房，分為4人房和6人房。旅館風格新穎獨特，外觀以不同色彩的拼圖碎片為主題，在利用再生能源上，旅館採用太陽能及節能燈泡

。

美國 複合式貨櫃屋 有房有辦公室這是建築師Adam Kalkin所設計、由12個貨櫃及1幢倉庫改建而成的複合式貨櫃屋，佔地約4,000方呎，外圍包以隔音玻璃，位於美國的北美緬因州。每個貨櫃內劃分成辦公室、臥室、書房等，而貨櫃外面則劃作為居家的公共空間，例如起居室或客廳。

澳洲 曾掀買「屋」熱早在10多年前，澳洲的屋價急升，尤其是西部為甚，已掀起一股買「貨櫃屋」居住的熱潮，這些貨櫃屋雖然都是用真正櫃箱改裝而成，但內部企理，而且還有不同款式買家選擇。（資料圖片）

台灣 一天完成裝嵌 備太陽能光電板今年6月在台灣高雄的國際綠建築暨建材大展中，展區包括有「快時尚貨櫃屋」，在一天內就可以把貨櫃組成生活空間，成為蝸牛族的私人小天地，其中最矚目的是由一個貨櫃打造的居家環境，麻將雖小，五臟俱全，還架設太陽能光電板。（資料圖片）

撰文：梁健、黎梓田、范海茵 攝影：黎梓田、李晞彤 部分由被訪者提供