

# Empowerment Housing under the Hegemony of Real Estate Industry in Hong Kong

---

Wai-ying Joanna LEE

*Department of Geography and Resource Management  
The Centre for Environmental Policy and Resource Management  
The Chinese University of Hong Kong*

and

Wing-Shing TANG

*Department of Geography  
Hong Kong Baptist University*



# Outline

- The emerging empowerment housing
- The Hong Kong land (re)development regime
- Isotopia
- Discussion



# The Emerging Empowerment Housing

- The housing crisis





主編  
推介

# 不足161呎納米樓 4年飆11倍

## 政府：需要時賣地條款或增要求

偵查  
報道

本報統計屋宇署過去5年就新建私樓項目批出的動工紙資料，以屋宇署實用樓面面積(Usable Floor Area)計算，面積小於15平方米(約161呎)的「納米樓」單位，去年獲批興建達2657個，較2012年飆升逾11倍，佔去年新建單位13%。發展局、運輸及房屋局回覆稱，會密切留意市場情況，有需要時考慮透過賣地條款施加合適要求。 明報記者 黃俊鋒

### 局方沒「納米樓」定義

多名建築及測量界人士均認為，面積小於15平方米的單位已可視為「納米樓」，是不宜居住及非人性化設計，與政府提倡改善人均居住面積的願景相違(見另稿)。

發展局、運輸及房屋局綜合回覆本報稱，沒有就「納米樓」單位下定義，但會密切留意市場情況，有需要時考慮在出售個別住宅用地時，透過賣地條款施加合適要求，因時制宜地回應市場需要；因由賣地至樓宇落成需時數年，其間市況會不斷轉變，現應給予市場空間調節。

### 去年建2657個 2012年216個

政府預計未來3至4年約有9.3萬個私樓單位落成。本報統計屋宇署於2012至2016年期間就新批的動工紙資料，扣除廚廁等面積後，實用面積低於15平方米的單位逐年遞增，去年更呈「爆發式」增長，全年共興建最少2657個「納米樓」單位，較2015年的888個增加兩倍，更較2012年的216個飆升逾11倍。

### 單位平均面積17年新低

屋宇署資料並顯示，去年獲准動工的住宅單位共20,842個，涉及總實用樓面約63.1萬平方米，

### 實用樓面面積小於15平方米 新建私宅\*

年份	2012	2013	2014	2015	2016
小於10平方米的住宅單位數目	-	14	-	166	586
小於15平方米的住宅單位數目	216	92	575	888	2,657
新建住宅單位數目	14,327	10,064	6,257	18,152	20,842
小於15平方米的住宅單位佔整體比例	約2%	約1%	約9%	約5%	約13%

註：15平方米等於約161平方呎，10平方米等於約107平方呎

\*按屋宇署定義，實用樓面面積(Usable Floor Area)是指單位內樓面空間，但不包括盥洗室、水廁、廚房、公共通道地方、升降機等候處等面積  
圖：鍾林枝、蘇智鑫攝 資料來源：屋宇署

平均每個單位面積僅約30.2平方米，即約325方呎，平均面積屬過去17年新低。即使是2014年及2015年動工興建的單位，平均亦有約476方呎及約444方呎。

去年最少有5個樓盤興建面積小於10平方米單位，當中英皇國際旗下的跑馬地奕蔭街項目，有64個單位的實用面積僅5.7平方米(約61呎)；而由俊和及益兆興業聯手發展、位於屯門井財街的「菁雋」，亦有276個單位的實用面積僅6.6平方米(約71呎)。若以項目數量計算，則以恒基地產佔最多，去年最少興建3個這類樓盤，包括北角「尚譽」及何文田「加多利軒」，最小的單位實用面積只約83呎及88呎。

### 跑馬地推61呎單位 英皇：擬作服務式公寓

本報向恒基、俊和及英皇查詢興建細單位的考慮因素，但恒基及俊和在截稿前未有回覆。英皇

回覆本報表示，就跑馬地奕蔭街的項目，將傾向出租作長線收租用途，構思是打造全新的服務式公寓。

### 長策前成員：供應增 轉售價或降

長遠房屋策略督導委員會前成員黃遠輝表示，當年長策會對私樓單位定義，是以每個單位面積40平方米推算，故得出未來10年興建18萬個私樓單位的目標。他承認，市場上愈來愈多「納米盤」非常不理想，預料隨着供應增加，這類單位的轉售價值有可能降低，提醒買家購入時需審慎。他建議政府考慮在賣地條款設立興建單位上限等措施，以紓緩單位過分細小化的問題。

另一長策會前成員鄔滿海認為，「納米樓」湧現正反映市場供求不平衡，「雖然現時家庭出現細小化，但單位都唔應該細得咁緊要」，相信在房屋供應增加下可望逐步矯正目前情況。

### 2016年提供小於10平方米實用樓面面積新盤\*



發展項目	跑馬地奕蔭街17-19號	屯門第4區井財街屯門市地段第499號「菁雋」	北角月園街1號「尚譽」	何文田勝利道7號「加多利軒」	大角嘴嘉善街8號
發展商	英皇國際	俊和發展、益兆興業	恒基地產	恒基地產	恒基地產
單位最小面積	5.7平方米(61.4平方呎)	6.6平方米(71平方呎)	7.7平方米(82.9平方呎)	8.2平方米(88.3平方呎)	8.6平方米(92.6平方呎)
數目	64個	276個	126個	74個	46個

明報製圖

## 業界：反映「賺到盡」心態

有建築師及測量師表示，樓價屢創新高下，發展商「將貨就價」興建400萬元以下的單位，令買家可向銀行取得最多九成按揭，令市場上湧現大量「納米盤」，背後實反映發展商「賺到盡」的心態，更指「以呎價單價計算，納米盤高於其他類別住宅」。

### 測量師：納米盤居住環境「嚴重不理想」

香港測量師學會前會長何鉅業表示，屋宇署對住宅單位實用樓面的定義，與一般發展商的實用面積有異，只計算單位內樓面空間，但不包括廚廁、外牆等面積；但他個人認為，以屋宇署定義計算，面積低於15平方米(約161平方呎)可劃線為「納米盤」，形容這些單位的居住環境是「嚴重不理想」。

香港建築師學會會長陳沐文表示，「納米盤」是近年現象，在專業界別未有劃一定義，「但15平方米都肯定非宜於情況，更何況是10平方米」，更判斷一



# 市建局：細單位無可避免 研設共用空間

【明報專訊】近年本港私樓市場湧現「納米盤」，實用面積只有200呎甚至更低。市區重建局行政總監韋志成昨表示，納米盤出現源於家庭結構改變，令市場對「納米盤」需求愈趨殷切。他指未來重建項目上，細單位無可避免成主要供應來源，市建局正研究能否在重建項目上引入「共用空間」，例如大廈平台或地牢設共用儲存空間，以及在大廈內加設自助洗衣房等，令住戶可騰出更多單位空間。

## 部分地盤只能建單幢樓

運輸及房屋局早前指出，實用面積小於20平方米（約215平方呎）的私樓單位落成量，由2013年81伙增至去年206伙。韋志成昨在網誌上形容近年本港「納米盤」如雨後春筍，主因之一是本港家庭結構轉變，當中全港1至2人住戶數目由2006年90多萬大增至去年近113萬戶。他稱不少年輕夫婦期望盡早擁有自己居所，較有經濟能力的單身青年亦有自置物業需求，由於他們主攻細單位，令市場上對細單位需求殷切。

韋志成指出，市建局部分已開展收購的地盤，不少只能重建為單幢式樓宇，細單位無可避免成主要供應來源。他認為細單位是大勢所趨，面對居住空間愈趨細小，市建局早年要求發展商重建項目單位的實用面積不得少於260平方呎。

## 天台地牢儲物 設自助洗衣房

他並指出，市建局正研究在重建項目加入新元素，在細單位中善用空間，其想法是為大廈住戶提供共用設施，如大廈平台或地牢設「共用儲存空間」，讓住戶可存放衣物、被褥、暖爐、抽濕機等季節性物件。另外局方亦構思在大廈設立自助洗衣房，設置洗衣機及乾衣機，並以成本價供住戶使用，令住戶可騰出更多戶內空間。

他說，有關構思仍需配合大廈消防設施及要求，而現行《建築物條例》並無相應樓面面積寬免，若為住戶提供共用設施，需犧牲部分樓面，認為現行政策若能適當配合這類「共享空間」，相信在地資源有限下，仍可改善居住環境。

• solution proposals

△ the Government

- on the one hand, argues that it is difficult to resolve the issue promptly due to limited land supply

- on the other, legitimises prevailing practices

Ⓜ community storage spaces

Ⓜ supply 'decent' tong fong

# 陳帆倡資助社企辦成本價劏房

### 稱首務解燃眉 關鍵「合法安全衛生」

【明報專訊】運輸及房屋局長陳帆昨在深水埗與基層住戶對話期間，提出考慮資助社企租用唐樓，再以成本價劃出數間房，以兩至三年租約租給有需要市民。陳帆稱，政府最重要是解決市民困難，劏房只要合法、安全、衛生就沒有問題。

陳帆昨天應香港社區組織協會邀請，前往探訪一個居住在100平方呎劏房的家庭，並出席論壇與基層居民對話。

## 板間房戶訴7年「未上樓」之苦

有居住在板間房的4人家庭表示，因板間房空氣不流通，小朋友氣管受影響，經常要入院留醫，但輪候公屋7年仍未「上樓」。未能改善居住環境，亦有39歲的單身基層市民表示，輪候公屋近11年，房委會2014年修訂配額及評分制後，更指他需多等23年才能上樓。

陳帆說，住屋是人生最基本條件，現時劏房環境不衛生，亦有安全隱憂，認為「上樓」是解決劏房戶問題的方法，但現時公屋輪候冊有近30萬宗申請，是政府一大挑戰，政府有「有地盡量蓋，起就盡量多」方式興建公屋，為市民提供「安居之所」。

但他指出，覓地建屋需要時間，不是一朝一夕能解決，需考慮其他方案舒緩劏房戶、板間房戶的困境，建議資助社福機構、非牟利機構租一個單位，然後將單位間隔為安全及衛生的劏房，再以「打和成本」租給有需要的市民居住，「與其讓經營劏房的人士牟取不適當的利益，劏房有需要的朋友，我們去做劏房又可以嗎？」

## 稱備計劃見效或大力推動

他表示，計劃的概念是切實可行的，類似以往的「光房行動」。他稱，希望找一些社福機構及熱心者試行有關安排，又指雖然「我們想像覺

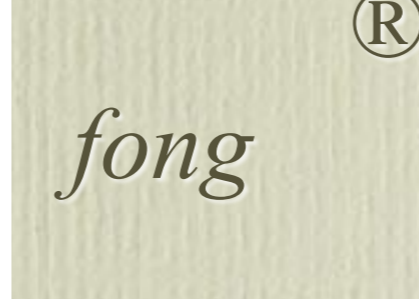


新任運輸及房屋局長陳帆（右二）昨天到深水埗，探訪熊先生一家四口所住的劏房，了解劏房的居住環境。其間抱起小朋友與他們傾談。（曾憲宗攝）

## 小時住板間房 陳帆談劏房戶數度哽咽

政府司長張建宗早前透露所有司局長已訂立目標，計劃在未來兩年內走訪18區區議會，了解地區意見。運輸局長陳帆昨到訪深水埗，了解基層家庭的居住環境。他下午3時許抵達深水埗，探訪居住在100平方呎劏房、輪候公屋已近7年的熊先生家庭，聽取他們的生活狀況及訴求，其間更抱起小朋友，最後向他們送上裝有餅乾、日用品的禮物包。

陳帆其後與市民對話時表示，自己兒時也在板間房，理解板間房或劏房的感受，又指現時的劏房環境不衛生，亦有安全隱憂，比其兒時1960年代板間房情況更為嚴峻，其後他更數度感觸哽咽，表示擠迫可以忍，「但起居飲食、清潔衛生、做功課溫習全部未解決很慘」。陳帆表示，自己兒時也在板間房，理解板間房或劏房的感受，又指現時的劏房環境不衛生，亦有安全隱憂，比其兒時1960年代板間房情況更為嚴峻，其後他更數度感觸哽咽，表示擠迫可以忍，「但起居飲食、清潔衛生、做功課溫習全部未解決很慘」。



新任運輸及房屋局長陳帆昨在深水埗與基層居民對話時，形容劏房環境不衛生及有安全隱憂，他透露自己小時住板間房，但現任的居住條件「更嚴峻」，「我們見到年輕一代，他們那種難處的確令人有點痛心」，其間數度哽咽。（曾憲宗攝）



# △ other proposals of communal living — the private sector

- co-living, which have been randomly appropriated by unscrupulous landlords and developers

## Looking for affordable rents in Hong Kong? Try co-living space

Hong Kong's sky high rents have created the opportunity for co-living property projects as a viable and affordable option for young people

PUBLISHED: Tuesday, 27 June, 2017, 5:02pm  
 UPDATED: Thursday, 13 July, 2017, 8:25am  
 COMMENTS: 12



A group of professionals with property and architectural backgrounds is converting old tenement Hong Kong buildings into co-living projects to offer an affordable housing and networking option to young people.  
 Sandy Li

## 內地集團式租樓 劃細圖大利

劃房呎租升 學者：推高整體租金

### 黃埔花園單位3房變5房

10期2層低層 單位實用面積：910方呎

租金差距：約13,700元，或多六成  
 未改動前月租：3房1套 約14,500元  
 未改動前向業主承租金額：約23,000元  
 改動後月租：5房2廁 約23,700元  
 估計5房月租總額：約36,700元

黃埔花園一期原3房單位，大廳加建多間睡房後，變成5房單位，全屋形成一室兩廳兩廁。

黃埔花園一期原3房單位，大廳加建多間睡房後，變成5房單位，全屋形成一室兩廳兩廁。

房數	原狀	面積(方呎)	每月叫租(元)**	呎租(元)
1房	原狀客廳、加建睡房(單人)	約56	5,400	96
2房	原狀客廳、加建睡房(雙人)	約145	9,200	63
3房	原狀睡房(單人)	約59	6,100	103
4房	原狀睡房(雙人)	約68	7,800	91
5房	原狀睡房(雙人)	約88	8,200	93

資料來源：代理網東、無錫公區網站

### 內地公司來港租樓後作劃房招租個案

單位	實用面積(方呎)	實用呎租(元)	劃房後月租(元)	呎租升幅(%)			
大埔名城3期3房	958	32,000	33	48,200	48	▲14,200元	或44%
中區匯景中心	580	23,000	25	36,700	40	▲13,700元	或60%
紅磡海濱花園	910	23,000	25	36,700	40	▲13,700元	或60%
10期2層低層F室	580	23,000	25	33,000	56	▲10,000元	或43%
沙田新翠中心	475	16,000	34	24,200	51	▲8,200元	或51%

資料來源：明報記者

### 網上一條龍攻「港漂」及本地單身

網東、無錫公區網站

## 財團辦「青年宿舍」回報料7厘 1600呎22牀分租 毋須領牌

### 旺角「書匯」

地點：登打士街及東安街交界 市場定位：青年宿舍 層數：兩幢共5層 牀位數目：166個

其中一層1600方呎劃22牀分租圖

位置旺內、標榜為青年宿舍的「共居」書匯，是廣發物業，預計9月開業；每層樓面積約1600方呎，被分間成22個牀位，每層現時已有400至500個人申請。

碎架牀房：SynBOX提供的「碎架牀」房，放置上、下格牀，租金最低為每月2000元。  
 單人房，每人月租4,000至5,000多元  
 雙人房，每人月租4,000至5,000多元

天台空間：紅磡SynBOX的天台為租客的公共空間，並設有若干植物。  
 共用廁所：紅磡「共居」SynBOX提供的只是牀位，洗手間需共用。

紅磡首批租戶：2000元一牀位划算

### 共宅狂潮·系列二·完

政府2011年《施政報告》提出青年宿舍計劃，至今仍未有一個項目正式落成啟用；另一邊廂，有私人財團早已看準此商機，兩年前開始收購市區舊樓，並翻新成「青年宿舍」，估計可賺取7厘回報，並稱租客不乏專業人士。該財團最新一個位於旺角登打士街的项目「書匯」，將於9月啟用，一層樓面積約1600方呎，被分間成22個牀位出租，部分牀位已被一本地大學承租。

據部分回報約7厘。  
 董事：「共居」有活動有管理  
 近年劇烈大行其道，為何該公司選擇興建「共居」物業？鄭則振指他與另一個辦人本身都是建築師出身，不接受傳統，且「共居」物業可大大提高住戶人數，如上述SynBOX，購入時原為25個廚房單位，改建後共提供72個牀位。



# △ NGOs — the ‘Third Road’

— co-housing for the grassroots in buildings donated by developers



九龍樂善堂第二期社會房屋計劃「樂屋」，其中10戶位於九龍城南角道唐樓、即「城寨風味」樓上（紅框），由業主恒基以象徵式租金1元租予該機構。（倪清江攝）

## 「樂屋」

### 第二期 樂善堂社會房屋計劃

計劃旨在協助正輪候公屋的基層家庭，提供過渡性社會房屋，改善目前居住環境，以及善用「社區為本」的支援網絡，在醫療、膳食、就業和家庭服務上，為服務使用者提供協助。

#### 申請資格

- 4人或以上人家庭優先
- 正輪候公屋3年或以上，並居於惡劣環境或急需社區支援的家庭
- 申請人必須為年滿18歲的香港居民
- 綜援家庭或收入低於家庭住戶每月收入中位數55%者優先  
(申請必須經過入息審查、居住環境評估和家訪，並確保所有資料正確無訛)

#### 租金

- 每月租金：\$4,755
- 綜援家庭：不超過綜援租金津貼上限
- 低收入家庭可獲租金津貼

#### 索取申請表

- 瀏覽樂善堂網站下載 或
- 親臨樂善堂總辦事處

#### 遞交方式

- 親身或郵寄至總辦事處
- 電郵至housing@loksintong.org
- 傳真方式不予受理

查詢：2382-1576 / housing@loksintong.org  
網頁：www.loksintong.org  
辦公時間：逢星期一至五  
上午9時至下午1時  
下午2時至下午6時  
總辦事處地址：九龍城龍崗道61號

**截止日期：**  
**2018年5月31日中午12時正**  
名額有限，以申請家庭對住屋的迫切性，作優先考慮因素

主辦機構：九龍樂善堂  
物業贊助：恒基兆業地產集團 HENDERSON LAND GROUP 及 一眾善心業主  
贊助機構：滙豐集團

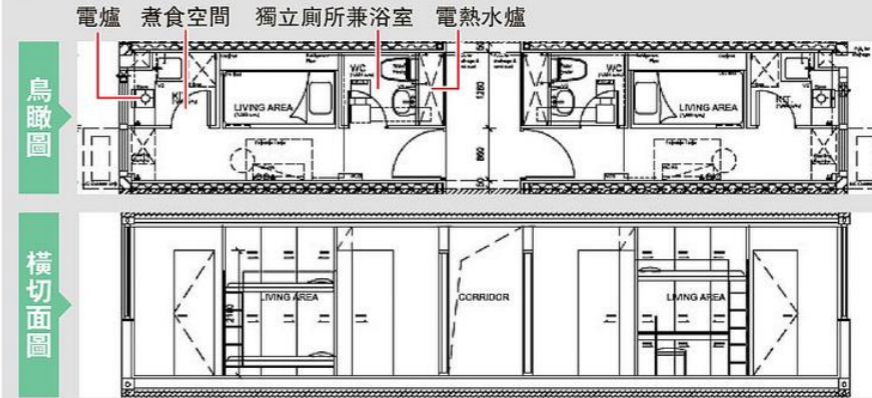


— in temporarily fabricated buildings on land loaned by developers, co-ordinated by Hong Kong Council of Social Service and supported by Community Care Fund

## 關愛支持 3570 萬建深水埗組合屋

### 社聯組合屋單位設計圖及位置

明報製圖



**1人單位 143方呎** 社聯計劃興建的組合屋「1人住戶」單位(圖)，實用面積約13.36平方米(143.8平方呎)，每個單位附設獨立洗手間及浴室、電熱水爐，另設有使用電爐及抽氣系統的煮食空間。(本報取得的設計圖)

### 明年竣工

社聯計劃推行組合社會房屋計劃，該地盤位於深水埗南昌街202號至220號地段(紅色部分)，預計供應商會在今年第四季生產符合政府要求的預製組合屋，預料明年第二季竣工。

(本報取得的圖片)



【明報專訊】香港社會服務聯會早前獲發展商恒基以象徵式1元出租深水埗南昌街202號至220號地皮，並計劃興建3棟3層高的組合屋，提供約90個單位，其中一人住戶單位實用面積有143呎。關愛基金專責小組昨開會討論，並支持透過關愛基金出資興建組合屋，預算撥款3570萬元。有議員質疑由關愛基金撥款，會繞過立法會監察，憂慮不能用得其所。

關愛基金專責小組昨日召開會議討論上述計劃及建議撥款，獲委員支持，將提交扶貧委員會在6月底審批。資助購買及興建預製組合屋設計所需預算開支約為3570萬元，當中2480萬元為組合屋組裝式單位的重用價值，而餘下的1090萬元為建築成本，約4萬元為行政開支。

### 明年第二季竣工 可用30至50年

組合屋落成及計劃開展後，運房局聯同發展局，以及勞福局將檢討成效，並匯報給關愛基金專責小組。社聯預計，將於第四季生產符合政府要求的預製組合屋，預料明年第二季竣工，今年底至明年初會陸續邀請營運機構。

身兼關愛基金專責小組主席的勞福局長羅致光會後表示，絕大部分委員都非常支持組合屋先導計劃，按預算每間組合屋的建造成本約40萬元，預計可用30至50年。他指出，雖然現有組合屋的土地使用年期只有數年，但組合屋可搬至另一地方使用，成本不昂貴，超支風險非常低。

社聯行政總裁蔡海偉表示，關愛基金撥款是好事，是「行前了一步」。他指出，過去

有市民認為政府應該「落水多啲」，今次是回應了社會聲音。他建議政府設立另外一個基金專責處理相關款額。

### 1人住戶143呎 設獨立浴廁

社聯委託專業義工團隊完成組合屋建造規格及間格設計，並向屋宇署入則。南昌街的方案共3棟3層高組合屋，提供約90個單位。「1人住戶」單位實用面積約13.36平方米(143.8平方呎)，「2人住戶」單位實用面積約20平方米(215.3平方呎)，「3人住戶」單位實用面積約26.73平方米(287.7平方呎)。每個單位設獨立洗手間兼浴室、電熱水爐，而煮食空間設有電爐及抽氣系統。計劃受惠人必須為已輪候公屋3年，以及正居於不適切住房的人或低收入、急需社區支援的住戶。

關愛基金專責小組成員、扶貧委員會委員張國柱表示，由關愛基金批出撥款，過程比交由立法會財委會審批更快，委員謹慎處理，不擔心關愛基金會被濫用。

### 關愛撥款繞立法會監察 議員憂變小金庫

立法會議員張超雄指出，將來或有更多社會房屋計劃，擔心由關愛基金撥款會繞過立法會監察，變相令關愛基金變成一個「小金庫」。他認為，若計劃目的不偏離民意，對關愛基金如何撥款都不會被反對，但擔心基金會被隨便動用。

立法會議員尹兆堅批評現時由關愛基金撥款並不合理，指撥款繞過立法會的監察，不經議會審批，無從知道款項最後是否用得其所以。



— in temporarily fabricated buildings on land owned by the Gov't for temporary use

# 荔枝角臨時停車場 研建上蓋過渡屋

## 政府料提供200伙 社聯讚雙贏

【明報專訊】政府前日公布6招新房屋，包括在運輸及房屋局轄下成立專責小組，一站式協助及促成更多民間機構推動過渡房屋，改善基層人士住屋環境。運輸及房屋局長陳帆昨透露，政府正計劃在荔枝角一個臨時停車場興建上蓋過渡房屋，料提供200個單位，同時保留地面的泊車位，若做法成功並獲社會接納，不排除擴大規模落實。

### 倘社會接納或擴大規模

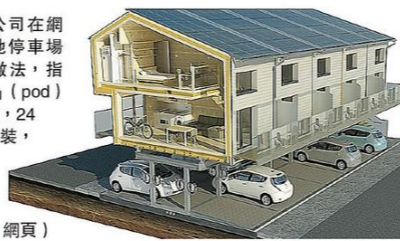
繼社聯在深水埗南昌街興建「組合社會房屋」後，陳帆昨在港台節目《星期六問責》透露再有興建過渡房屋計劃，政府有嶄新構思，與一些團體研究利用短期內未有指定用途的地方興建過渡房屋，目前草擬在荔枝角一臨時停車場建屋，地面同時保留泊車位。他在節目後解釋，「若在停車場上蓋加建過渡房屋，第一是地盡其用，第二是為居住在不適切居所的市民，提供較好的居住環境。」

### 未回應是否屬意寶輪街地皮

翻查地政總署近年經招標批出的臨時停車場短租用地，荔枝角共有3幅，分別在月輪街、深旺道和寶輪街（見圖）。被問及是否較屬意九巴車廠旁邊的寶輪街停車場，陳帆未有正面回應，只稱計劃仍在進行，未徵得有關團體的同意，不適宜說太多。據了解，政府屬意只擔任促成者的角色，並交由社福機構負責項目。社聯早前獲發展商捐出深水埗南昌街地皮，可建3幢3層高「組合社會房屋」，提供約90個單位，合資格租戶需為輪候公屋3年或以上，或正居住惡劣環境並有緊急住屋需要，預料供應商今年第四季生產預製組合屋，明年初可開始邀請營運機構預備投入

有英國建築公司在網頁顯示在當地停車場上蓋建屋的做法，指圖中的「小屋」(pod)運至停車場後，24小時可完成組裝，可即時入住。

(ZEDfactory 網頁)



服務。至於會否參與荔枝角項目，社聯昨稱，在停車場加建上蓋組合社會房屋是雙贏方法，惟成本、時間及技術要求亦提高，社聯正研究有關可行性，暫未有任何確定的項目。

### 建築師指可行 憂走火困難

英國有倡議低碳建築的團隊因應房屋短缺，同樣提出在當地的市中心停車場建屋，當「小屋」(pod)運至停車場後，24小時內就可完成組裝，供即時入住，惟受眾與本港不同，當地做法是冀為年輕的專業人士、首次置業人士而設。資深建築師陳沐文認為，在停車場上蓋建屋技術上可行，但做法較在一般空地建屋複雜，須確保停車場與住宅有防火分隔，並擬定住宅部分的走火路線，「火警時，怎樣由住宅走至高架平台，再走至地面層(停車場)？」

### 區議員：前提勿減泊車位

深水埗區議員袁海文估計寶輪街臨時停車場用地作選址較合適，指該地面積5440平方米，目前以短期租約出租，短時間內可收回土地。他認為興建過渡房屋的大前提是不能減少區內泊車位總數，因為現時荔枝角一帶違泊問題極嚴重，有車輛公然在附近高速公路佔據行車路線，他擔心若泊車位減少，違泊問題將更失控。



荔枝角目前以短租用地方式租出的臨時停車場不多，近年只有3幅，包括毗鄰九巴荔枝角車廠、在私人屋苑曼哈頓山對出的寶輪街停車場、深旺道停車場，以及電訊盈科荔枝角工程中心對面的月輪街停車場。被問及是否將寶輪街停車場用作過渡房屋選址，運輸及房屋局長陳帆昨稱，計劃仍在進行，不適宜說太多。(劉煥陶攝)

## 新定價居屋轉售限制 陳帆：傾向從嚴

房委會資助房屋小組初步同意今期居屋採用新定價機制，預料在7月17日的會議拍板。至於會否收緊居屋的轉售限制，運輸及房屋局長陳帆昨稱，房屋署正就此研究，政府傾向較嚴謹處理轉售限制，是否完全禁止居屋流入私人市場則較有爭議。他又說，連同改撥9幅私樓地興建公營房屋，未來10年可提供24.7萬個公營房屋單位，距離28萬伙的供應目標差距收窄至約3萬伙。

### 「禁轉私人市場有爭議」

今期居屋合共推出逾4400個單位，分佈在長沙灣、啓德和東涌，轉售年期限制是5年。在新定價機制下，居屋將減至以五二折出售，陳帆昨在港台節目《星期六問責》稱，政府趨向較嚴謹處理轉售限

制，「盡可能希望市民購置資助出售房屋是居住用途，而不是投資工具」。至於是否完全禁止居屋流入私人市場，他相信此舉較具爭議，亦與現實有落差，目前已要求業主在公開市場出售居屋時先補足價。他在節目後補充，對延長轉售年期或針對轉售年期內的規範，都採取開放態度，並尊重資助房屋小組的意見。

### 9私樓地料建24萬伙

被問及居屋新定價與市價脫鉤，惟合資格申請人士眾多，會否只給予合資格市民一個「假希望」，陳帆稱，若覓地策略在土地大辯論後有共識，不排除會有更多公營房屋供應。

他又說，未來10年公營房屋供應目標是28萬個單位，連同前日公布改撥9幅

私樓地興建公營房屋而增建的約1萬個單位，供應量有望由23.7萬伙增至24.7萬伙，進一步收窄目標差距，強調公私營房屋供應的「六四比」方向暫未有變。公屋聯會總幹事、資助房屋小組成員招國偉表示，前日會議上有委員提出延長轉售年期限制，他個人建議只能將居屋轉售予指定的綠、白表人士，不能在補價後流入私人市場，「現時(流入私人市場的居屋)單位都是作炒賣。」

另外，私樓方面，對於徵收空置稅、修改「預售樓花同意方案」以改善銷售手法，陳帆在節目中表示，相信發展商理性務實，做法亦非限制銷售，而是冀銷售時採用相對合理的安排。他亦重申6招新房屋並非針對樓價，質疑外界認為新房屋無助壓抑樓價是批評失焦。



— with an emphasis on empowerment

④ Light Be focused on promoting Social Realty

④ tenants are supposed to build up their confidence to develop their future housing path

④ landlords can continue to hold on to their properties

④ Light House — prefabricated from an old cotton spin mill to build a community





致謝以下機構

Sincere gratitude to the following bodies which support our project

周大福慈善基金 Chow Tai Fook Charity Foundation

俊和高雅裝飾工程有限公司 Chun Wo Elegant Decoration Engineering Co. Ltd.

梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司 LWK & Partners (HK) Ltd.

華人置業集團 Chinese Estates Holdings Limited

科進 | 柏誠 WSP | Parsons Brinckerhoff

凱迪思 Arcadis

中華電力有限公司 CLP Power Hong Kong Limited

香港寬頻網絡有限公司 Hong Kong Broadband Network Limited

~~康業服務有限公司 Hong Yip Service Company Ltd.~~

— how can we get round the dominance of the commercial sector, the private developers in particular?



# The Hong Kong Land (Re)development Regime

- some kinds of consensus on 'nano'-isation, thereby perpetuating the hegemony
- there are unscrupulous landlords and developers

## 內地集團式租樓 割細圖大利

割房呎租升 學者：推高整體租金

### 黃埔花園單位3房變5房

10期2座低層 單位實用面積：910方呎

租金差距：約13,700元，或多六成  
未改動前月租：3房1套 未改動前業主承租金額：約23,000元  
改動後月租：5房2廁\* 估計5房月租總收益：約36,700元



黃埔花園一個原3房的單位，大膽加建多兩間睡房後，變成5房單位，全層形成一條窄長走廊。



原房主人房內的衣櫃間位置不變(中)，房內放置了上下舖後可供兩名租客居住，現時已租出一睡位，若以年付租金計，平均月租約4100元。

#### 例子：黃埔花園割房租金變化

房間	改動	面積(方呎)	每月叫租(元)**	呎租(元)
1號房	原裝客廳，加建睡房(單人)	約56	5,400	96
2號房	原裝客廳，加建睡房(雙人)	約145	9,200	63
3號房	原裝睡房(單人)	約59	6,100	103
4號房	原裝睡房(雙人)	約66	7,800	91
5號房	原裝套房，改建成睡房(雙人)	約88	8,200	93

\*市場消息稱，單位在去年租出時，租金屬低於市場水平  
\*\*月付、半年付及年付租金略有不同，當中以年付租金最便宜，上述叫租以年付租金為例

資料來源：代理網頁、熊貓公寓網站

明報製圖

### 共宅狂潮·系列一

樓價租金高企，「割房」應運而生。本報發現，有內地公司看中本港市場，連環租下多個大型屋苑單位割出房間，以月租平均約5000元作招租，並以集團式經營租賃業務，猶如「二房東」，部分單位經分拆割房後租金大增六成。有學者表示，割房呎租上漲，成為變相推高租金的元兇之一。

廚廁共用 分設男女公寓  
月租36,700元租金，較市場估計單位去年租出租金約2.3萬元，高約1.37萬元或六成。發售實用呎租更由25元大增至40元。維美奧運站水見聚眾，租金更增加於面上。有內地公司早著先鞭，先後租下多個大型屋苑單位，將單位割房後租出，成為「二房東」。一間名為「熊貓公寓」的



### 內地公司來港租樓後作割房招租個案

單位	實用方呎	市場月租(元)	實用呎租(元)	割房後月租(元)	實用呎租(元)	多收月租或升幅
大圍名城3期3座中層南翼C室	958	32,000	33	46,200	48	▲14,200元或44%
紅磡黃埔花園10期2座低層F室	910	23,000*	25	36,700	40	▲13,700元或60%
紅磡海濱南岸5座低層G室	593	23,000	39	33,000	56	▲10,000元或44%
沙田碧翠苑中心D座高層1室	475	16,000	34	24,200	51	▲8,200元或51%

\*市場消息稱，單位去年租出時，租金屬低於市場水平  
資料來源：綜合熊貓公寓網站資料及市場消息

網上一條龍攻「港漂」及本地單身

## 財團辦「青年宿舍」回報料7厘

# 1600呎22牀分租 毋須領牌

### 旺角「書匯」

地點：登打士街及東安街交界 市場定位：青年宿舍 層數：兩幢共5層 牀位數目：166個



位處旺角、標榜為青年宿舍的「共居」書匯，屬唐樓物業，預計9月啓用；每層樓面積約1600方呎，被分間成22個牀位，據悉現時已有400至500個入住申請。



平面圖資料來源：Synergy



其中一層1600方呎割22牀位分佈圖

- 碌架牀房，每人月租3,000元至4,000多元
- 單人房，每人月租4,000元至5,000多元
- 雙人房，每人月租4,000元至5,000多元

明報製圖

### 共宅狂潮·系列二·完

政府2011年《施政報告》提出青年宿舍計劃，至今仍未有一個項目正式落成啟用；另一邊廂，有私人財團早已看準此商機，兩年前開始收購市區唐樓，並翻新成「青年宿舍」，估計可賺取約7厘回報，並稱租客不乏專業人士。該財團最新一個位於旺角登打士街的项目「書匯」，將於9月啟用，一層唐樓面積約1600方呎，被分間成22個牀位出租，部分牀位已被一本地大學承租。

舖部分，回報同約7厘。

#### 董事：「共居」有活動有管理

近年割房大行其道，為何該公司選擇興建「共居」物業？鄭穎琛指她與另一創辦人本身都是建築師出身，不接受僱建，且「共居」物業可大大提高入住人數，如上述SynBOX，購入時原為25個割房單位，改建後共提供72個牀

### 紅磡SynBOX (Synergy首個「青年宿舍」)



碌架牀房 SynBOX提供的「碌架牀」房，放置上、下格牀，租金最低為每月2000元。(蘇智鑫攝)



天台空間 紅磡SynBOX的天台為租客的公共空間，並放有若干植物。(蘇智鑫攝)



共用廁所 紅磡「共居」SynBOX提供的只是牀位，洗手間需共用。(蘇智鑫攝)

### 紅磡首批租戶：2000元一牀位划算

選擇居住「共居」物業，是合 內地學生Vieta，在SynBOX住



# • various specialists contribute too

## 住劊房是選擇

阮穎嫻

7月29日統計處發表了《主題性住戶統計調查第57號報告書——香港分間樓宇單位的住屋狀況》。這份有關劊房住戶的統計報告有幾個值得留意的地方。

首先，住劊房的不全是老弱殘疾病交迫，當中有四成是25至44歲的青年。第二，只有一半人在排公屋。第三，因為經濟困難者住劊房的只有17.4%。第四，有30%住戶滿意居住環境，感覺一般的有41.2%，只有28%感到不滿意。

近兩年，有好幾個朋友向我求助，問我租劊房、牀位的事，也有部分已經自己搬出來住。搬出來住，原因眾多：家裏有人每晚飲醉酒打人，要搞上差館，去醫院驗傷；家人有精神病，或自己有情緒病；找不到工作交到家用；和同性戀出櫃父母不接受。

除此之外，中港矛盾，不是話避就避。不想跟家人帶來的陌生女人同居；家人娶了個大陸女人，三兩日就帶同自己姨媽姑姐三五成群下來住幾天，還在家中偷竊；疏遠的親人在大陸犯事下來避風頭，住下了就賴死不走。

### 都市局限裏選擇生活方式

講風涼話的人，說跟家人關係好就可以解決問題，但朋友家人可以揀，家人不能揀。朋友出櫃，她父母只有哭哭罵罵，無法諒解。你試下說服你老實不要找大陸女人？或者勸你阿媽雖然老實帶女人回來但還是忍着不要抑鬱躁狂？又或者跟你說「雖然你親戚打到你人麻但他怎樣都是你親人啊」這些廢話？有些人你顧念他是親人所以不會起訴他，於是他得寸進

尺，每晚不是打你就性騷擾你，家人還認為是你不夠包容，不念舊情，不夠血濃於水。這些都是真人真事，不是不可以勉強住在一起，但隨時釀成血案。

受害者如不是屋主，不能趕人走，唯有自己搬。房屋問題背後都是社會問題，房屋便宜一分，社會問題就解決多一分，有屋住可以紓緩很多糾紛，不然你請100個社工來也沒有用。房屋未必是解決所有社會問題的解藥，但屋貴限制了可行的解決方法。

很多租劊房的人，都是在都市的局限裏選擇他們的生活方式，提升生活質素。我有個朋友，家裏6個成年人，逼在400呎私樓，一星期7日人聲鼎沸，4個人一間房，永無寧日，但單人劊房住戶平均居住面積92呎，這個朋友搬出來，私人空間就大了。

有的家裏住新界村屋或離島，上班一來一回要4個小時，住在市區節省時間，方便參與社交活動，生活質素得到提升，所以有37.5%的劊房住戶表示住劊房是為了方便上班上學。

我之前有位十多歲的鄰居，拿劊房當蛋糕工場，清晨總是聽到打蛋器開動的聲音，走過門外會嗅到蛋糕香，白天拿到地鐵交收，晚上搞蛋糕班，之後因為生意太好，搬到較大的地方了，一個小小的劊房圓了青年創業夢，不用動輒一百幾十萬租天價舖位。有位爸爸明明有私樓，但走去住劊房，原因是私樓的租金可以供女兒讀國際學校。

大家對劊房的需求層出不窮，市場了解這個需求，供應不同種類的劊房，解決大家的需要。你說劊房很好住嗎？當然不會很好，但這個價錢也可以接受。

某些左派說劊房居民都是身不由己，沒有選

擇，這樣說不對。很多人都沒有住豪宅的選擇，但我們不能說由於住不到豪宅，所以身不由己，沒有選擇，要住私樓、居屋、公屋。劊房以下還有牀位、籠屋，劊房也不是全部差得不能住人。

### 衡量利弊後取捨得出的選擇

有些劊房居民有能力住好一點，但他們寧願住劊房，增加可用現金，那是居住環境和其他使費的取捨，這從只有17.4%劊房居民因為經濟困難住劊房可以反映。有些居民可以在偏遠地區租較大的地方住，但住市區劊房節省時間，那是居住環境和時間的取捨。其他個案還有金錢和感情的取捨、安全和其他使費的取捨。別人怎樣取捨最適合他本人，只有他自己知道，總之住劊房是個人衡量利弊後取捨得出的選擇。

隨着社會變遷，港人的居住需求有別以往。房委會數據顯示，2015年6月底，28.22萬宗公屋申請中，有14.2萬宗是非長者一人申請。全港所有房屋的單人及雙人住戶百分比在20年間，由1995年的12.34%及18.39%大幅增加到2015年的16.86%及27.52%（註）。近來私樓愈起愈劇，大單位的舊樓無法拆掉再產，劊房是小單位供應不夠，順應社會變遷下的產物。

政府要做的是增加居民的選擇，令選擇更多更便宜，降低作出取捨的成本，而不是如某些組織所說搞租金管制，將他們僅有的選擇都剝奪。

註：人口普查數據

作者是香港大學經濟金融學院助理講師



## 獲獎設計重配套 便鄰里交流 80後建築師：牀廁合併勿斷章取義

### 2016年「創意青年住屋設計比賽」冠軍作品



1 梯級狀的儲物櫃可方便上落，亦增加儲物空間  
2 洗手間附有門窗及浴室  
3 設有活動式書櫃作大門，可騰出局部空間與鄰居共用  
●單位外亦設有儲物櫃，可與鄰居共用，或放置共享物品  
●單位間設公共空間，如閱讀室、休閒室和運動室，提供空間建構鄰里關係

4 睡牀設於洗手間之上，以增加起居廳的位置  
5 善用碌架床的概念，為用家提供一定私睡空間  
備註：得獎作品共有3款單位設計，現只有一款作一比一展覽  
◀5名80後建築師陳灝賢（左起）、陳灝揚、霍歷勤、劉紹權及陳宇軒以「共住」的生活模式作主打，以活動式書櫃作大門，推廣「空間互借」的理念，於香港建築師學會「創意青年住宅設計比賽」中獲得冠軍，其一比一作品展昨日於科學園開幕，並展出至明年3月。（曾惠宗攝）

【明報專訊】5名80後建築師以活動式書櫃作門增加「共住」空間，又以「牀廁合併」的設計，打破150平方呎的限制，贏得青年住宅設計比賽冠軍。他們指勝出後會與業界有人想參考「牀廁合併」的設計，擔心做法只會斷章取義整個建築理念，希望藉作品展令更多人了解其設計整個配套配合，才可真正提升住屋質素。

得獎後，作品備受關注，有人批評150呎的空間太小，會助長港人壓位住細單位的風氣，又把重點放在洗手間上架牀的設計，他們更聽聞業界有人想參考「牀廁合併」的做法以節省空間。團隊成員之一陳灝揚強調，比賽要求設計150平方呎、3.7米樓底的單位和500平方米的社區空間，他希望大家了解整個設計時，不止着重室內設計，室外的「社區」空間和配套同樣重要，整個配合才可為青年提供理想住所，「如果只取其中一部分設計，只會斷章取義，失去設計原意」。

### 聆聽青年聲音 指要求不難達到

他們平日的工作多為發展商設計樓宇，劉紹權指很多設計旨在滿足市場和發展商，「建築是強調用家的親身感受，現時是誰有錢就可主宰整個設計，令社會只有較單一的住所供應」。他舉例，愈多樓宇

合併」的洗手間有一扇窗戶通風，整個建築亦會用上較平實的材料，把平日不是心中想做的設計一一摒棄，也是從年輕人聽到的要求。

### 公餘設計 滿足現實理想落差

比賽過程中，他們接觸了不少18至34歲年輕人，陳宇軒稱，他們的住屋要求其實不難達到，如要開揚通風的住處和有足夠儲物空間等，有年輕人指需要一定私人空間時，又盼可與鄰里有更多交流，因此他們仿效「蛋糕樓」的設計，把不同設施如閱讀室和放映室等設置於單位之間，又設置開走道，並以活動式書櫃作單位其中一扇門，以增加「共住」空間；另外，樓層愈高的單位，就設較少共用空間，就可提高私隱。要落實這個設計，他們知道並不容易，陳灝賢指人事和政策部需多方配合；幾名建築師要在放工後仍理

Column 12周年勁抽大獎賞 總額 \$270,000 5,6

 C觀點: 施永青

2017 - 出現納米樓的另類解讀

出現納米樓的另類解讀

2017-08-04

#Hashtags 納米樓 居住環境 樓價 揀招 居住面積 施永青 C觀點

早前，本欄已談及過納米樓的問題。當時，我的解讀是：出現納米樓的原因，是樓宇的呎價過高，普通人已負擔不起，地產商唯有將貨就價，縮小每個單位的面積，令建出來的單位可以為更多的人買得起。多人買得起，地產商才有機會賣得更好的價錢。當時，我還引申推論，認為香港人的居住環境會因納米樓的出現，而變得愈來愈差，因為戶均的居住的面積會比以前減少。

我得承認，我以上的推論，完全是想當然的，我並沒有經手賣過納米樓，亦沒有接觸過納米樓的買家，從他們身上直接了解他們的居住狀況。最近我有機會接觸到一些前線工作的同事，他們的觀察卻與我不一樣。

他們認為，納米樓的出現，不宜理解為香港居住環境的惡化；因為現在買納米樓的人，並非打算一家大細都搬進去住，而更多的是只有一個人住。這類人以前只能與家人一起住，現在卻可以獨立住一個單位，有更多的私人空間，他們的居住環境是在改善，不是在惡化。

這類人包括：(i)年逾三十；且不肯定自己是否會結婚的人士；(ii)離了婚的單身人士；(iii)家境富裕的年輕人等。回想我們年輕的時候，單身未結婚的時代，只能睡帆布床，做聽長，如今有得買納米樓，實在大有改善。

除了單身人士外，亦有些年輕的夫婦，由於根本不打算生孩子，所以可以接受一些一房或廳房合一的單位，導致納米樓可以不斷有新的需求。據統計處的數字，現時香港家庭的戶均人數只有2.8人。這還是連同一些早前結婚，孩子較多的家庭一起統計出來的。如果只算新結婚的家庭，戶均人數可能更少。這亦造成納米樓好銷的原因。

此外，由於戶均人數不斷減少，亦會導致政府對房屋需求的預算出現低估。以至近年新建的單位雖見有所增加，但買樓的需求卻未見紓緩。原因是同樣有兩萬個單位落成，以前可住八萬人，現在可能只能住六萬人，還有兩萬人得繼續在市場上搵樓住。

納米樓的面積雖然細，但由於遷入去住的人口不多，以至整體的人均居住面積不見得會比以前少。此外，香港現時亦不是只建納米樓，不建其他大一點的單位。因此，港人整體的居住環境並不見得在惡化。

另一方面，即使近年香港人居住狀況真的沒有以前改善得快，責任亦不是全在業界，政府的責任應該更大。

據前線的同事反映，自從政府一再收緊房屋政策後，揀招已令二手市場陷入半停頓狀態。除了首次置業者外，其他的買家都成了懲罰的對象，都要繳交各式各樣的印花稅。在這種情況下，小業主很難賣出自己的單位套現。導致地產商興建出來的單位中，細單位的銷情遠比中大型的單位理想。地產商才逐步增加納米樓的供應。地產商是做生意的，哪種樓宇好銷，自然會建多些來應市。

林鄭月娥上任後，有意鼓勵小業主換樓去改善生活，打算讓人買入新樓後，只要能在一年內賣出原有的單位，也可以退還多付了的二次置業印花稅。這樣換樓人士一定會方便一些，可惜這項改革因人從中作梗，而沒法在立法會休假期前通過。希望下次開會的時候，議案可以順利獲通過。這樣市場就會平衡一些，非納米樓的交易也可以追上來。



# Isotopia

- Lefebvre's urban revolution, from isotopia, heterotopia to utopia

Δ utopia — where differences have been achieved;

Δ heterotopia — different from the up-held

Δ isotopia — the same as the *status quo*, but appears differently



- no intention of the Government to challenge the hegemony

Δ rhetoric in the form of abstract space

Δ reliance on representation of space

- random conceptual indigenisation


- random conceptual appropriation

Δ the role of specialist



South China Morning Post HK CHINA ASIA WORLD COMMENT BUSINESS TECH LIFE CULTURE SPORT WEEK IN ASIA POST MAG STYLE TV

117 SHARES f t + NOW READING  
 Hong Kong's new housing policy: if you can't beat 'em, just join 'em



Comment / Insight & Opinion


**Just Saying** by Yonden Lhatoo

## Hong Kong's new housing policy: if you can't beat 'em, just join 'em

Yonden Lhatoo objects to the precedent the government is setting by legalising the highly questionable practice of subdividing flats to rent out to the needy

PUBLISHED : Thursday, 13 July, 2017, 3:42pm  
 UPDATED : Thursday, 13 July, 2017, 7:26pm

COMMENTS: 11



**Yonden Lhatoo**

I find myself constantly picking my jaw off the floor when it comes to the dystopian disgrace that is the state of housing in this city, and every outrageous new trend associated with it.

HONG KONG NEWS

- randomly appropriated the utopian idea of communal living

△ Lefebvre's distinction between habitat (pure housing provision) and inhabitance (participation in social life from the right to use urban space)

△ ignored many accesses to the city beyond housing, as simplistically represented as Gini-coefficient



Here



*Individual*

*Inside the house*

*On the same floor*

*Inside the building*

*The same street block*

*The same neighbourhood*

*The same district*

*The same city*

*The same region*

Immigration

Housing

Social welfare

Schooling

Employment

Friendship

etc.

There





- ‘decent’ *tong fong*

△ resistant to recognise the utopian idea of the right to the city and differential space

△ the isotopia that the city has a future:

Chan said he was particularly worried about how children would develop in such poor conditions. “These kids are the future of Hong Kong. We are obliged to help them and give them hope, so the city has a future,” he said.

This is the first housing initiative floated by Chan, who was previously director of electrical and mechanical services. Concern has been expressed over whether he is [the right person to look after the housing portfolio](#).

Chan said the government would spare no effort in finding land to build public housing but it would take time to build.

“In the short term, we may consider offering some clean, hygienic, safe and relatively more spacious subdivided units that are run by non-profit organisations,” Chan said.

“There is no need to stick to one path or one policy. I think the most important thing is for the government to address the people’s difficulties.”



Δ the Government is resistant to provide more public housing

Δ more seriously, resistant to challenge the land  
(re)development regime





Address by the Chief Executive  
The Honourable Donald Tsang  
at the Legislative Council meeting on 13 October 2010

## Sharing Prosperity for a Caring Society

- common to the Government, as similar isotopic practices have been found earlier

Δ ‘My Home Purchase Plan’ scheme



will spur social investment for properties, which will further push up property prices.

### My Home Purchase Plan

25. Any flats under the Plan will be provided as a buffer. In the face of short-term market fluctuations, it is appropriate for the Government to offer relief measures to potential sandwich class home buyers to give them time to save up. In the right circumstances, the Hong Kong Housing Society (HKHS), will introduce an enhanced form of subsidised housing known as the My Home Purchase Plan.

26. Under this Plan, the Government will provide land for the HKHS to build "no-frills" small and medium flats for lease to eligible applicants. The tenancy period will be up to five years, within which the rent will not be adjusted. At the end of the tenancy period, the tenants may purchase the flat they rent or another flat under the Plan at prevailing market prices. They will receive a subsidy equivalent to half of the net rent they have paid during the tenancy period, as part of the down payment.

27. The Plan has the following merits:

- (1) It provides the sandwich class home purchase plan, including the option to purchase the flat they rent under the Plan, or a flat in the private market.
- (2) It provides them with rental relief for up to five years so that they will have time to think through their housing needs and their capability to buy a flat. They will not have to rush into buying a flat during short-term market fluctuations. Also, there will not be any rent increase during the five-year period. This

part of the down payment for their future flat purchase;

(3) There will be no re-sale restrictions or premium payment requirement as is the case of conventional public housing flats, to ensure upward mobility in the property market;

(4) Flats under the Plan will, to an extent, fill the supply gap of "no-frills" flats in the first-hand private market; and

(5) The Plan will not reduce the supply of private residential land or land for PRH, as the land will not come from either the Application List or the sites earmarked for PRH.

28. The subsidy equivalent to half of the net rental paid may not be sufficient to cover the down payment in full. Tenants must conscientiously build up savings to meet the down payment and related expenses. The Plan reflects Hong Kong people's spirit of self-reliance by enabling them to make their home purchase

in a gradual and step-by-step manner. The Housing Department will announce details of the

as already earmarked sites in Tsing Yi, Tuen Mun and other areas for a total of 10,000 flats to be built under the Plan. The first 1,000 flats in Tsing Yi by 2014.

### Secondary Market

The Government is taking measures to revitalise the secondary market. These include the Premium Loan Scheme introduced by the Hong Kong Mortgage Corporation, which allows HOS owners to pay the

## Eligibility Criteria

- ❖ Tenants of public housing estates and Green Form applicants : no restriction.
- ❖ For Non-Green Form applicants who meet the prescribed asset and income limits, our initial proposals are:
  - ☞ Upper income limit for household applicants is around \$39,000, and the upper asset limit is around \$600,000. The upper income limit for singleton applicants is around \$23,000, and the upper asset limit is around \$300,000.
  - ☞ HKHS will set the income and asset limits before pre-letting, taking into account the then market situation.
  - ☞ There will be other stringent criteria (for example, applicants and other family members on the application forms should not have owned properties in the past ten years).
- ❖ Those who have enjoyed other housing subsidy schemes in the past cannot join the Plan.



政府未管價單分拆 本報揭最少6盤分批賣

# 消委：新招難杜絕 啣牙膏賣樓

樓盤	南昌站 匯豐II	元朗 Grand YOHO 2期	將軍澳 晉海II	上水 高爾夫·御苑	鰂魚涌 君豪峰	何文田 皓啟	西環 翰林峰	沙頭角 尚澄	啟德 龍譽	將軍澳 Monterey
至今年6月中餘貨*(餘貨比率)	677(57%)	547(66%)	423(37%)	338(57%)	268(58%)	235(16%)	213(33%)	205(79%)	197(21%)	187(20%)
首份價單日期(年月)	2017.11	2017.01	2017.10	2017.02	2017.10	2016.03	2017.05	2017.04	2017.03	2017.03
首份價單涉及單位(伙) #	238	166	227	118	93	288	130	57	188	186
分拆銷售安排的份數 (共推伙數)**	1份(204)	15份(130)	1份(227)	12份(100)	6份(93)	22份(288)	6份(103)	1份(57)	1份(188)	1份(186)
首份價單未推單位(A-B)	34	36	0	18	0	0	27	0	0	0
首份價單加幅*** (價單修改次數****)	3% (1次)	1%至4.6% (5次)	17.3% (3次)	1.1%至6.6% (11次)	5% (2次)	3%至10.4% (8次)	13%至18% (5次)	- (7次)	3.7% (3次)	8% (1次)
發展商	新地	新地	新地、港鐵	恒地	恒地	嘉里	恒地	遠東發展	保利置業	會德豐

\*為約數。本報以項目價單列「住宅物業的總數」減去成交紀錄冊內的成交紀錄(不包括「撻訂」)  
 \*\*括號內為銷售安排首推售首份價單單位數目,包括其後停售的單位  
 \*\*\*價單內單位中最大及最小加幅  
 \*\*\*\*法例規定,無論價單內的價目、折扣、付款安排,甚至代理有改動,都要就修改作公布  
 #沙頭角尚澄的首份價單內的單位數目,佔整體單位比率為22%;其餘樓盤的比率均為20%

藍色字數據顯示該4個樓盤沒有分拆推售,即把價單內所有單位在一份「銷售安排」中推售

資料來源:一手銷售網、發展商售樓網站 (數字截至今年6月30日) 明報製圖

## 偵查報道

針對發展商「啣牙膏」式賣樓,政府出招以「預售樓花同意方案」規限發展商每次推售不少於項目總量的20%單位,惟新措施和現行的《一手住宅物業銷售條例》均沒有規限發展商以多份「銷售安排」賣樓的銷售手法,消費者委員會和學者認為,新措施未必能完全杜絕「啣牙膏」。本報檢視2016及2017年一手樓銷售紀錄,在首10位最多貨尾盤中,各樓盤雖按法例公布樓盤最少20%單位售價的首份價單,但6個樓盤的價單拆開推售,當中有發展商更分22份「銷售安排」,逐批賣樓,花約一年才把價單內所有單位悉數推售。

有發展商表示,銷售進度因工程或市場需求等因素影響(見另稿)。消委會指發展商發出價單等同向準買家提出要約,應推出價單上所有單位。

明報記者 李以莊 梁瑞琪 黃俊鋒 實習記者 吳斐琛 黃焯謙

《一手住宅物業銷售條例》已規定,發展商每次出價單須按一定比例數量單位,如首張價單須列出樓盤20%單位,其後每份價單須列出最少10%的單位售價。

不少一次只推數伙 其間加價改價單

本報翻查2016及17年兩個年度發出價單的約115個樓盤銷售紀錄,統計出十大最多貨尾盤,再檢視其首份價單及銷售安排,該10個樓盤在首份價單列出的單位數量,皆符合條例要求。截至6月30日,當中6個樓盤的價單拆開推售,而不少「銷售安排」推出的單位不足10個,推售期間亦會因加價而修改價單,加幅1%至18%不等。當中以嘉里的何文田「皓啟」的分拆份數最多(見圖)。

皓啟分拆22批 最少只推1伙

「皓啟」於2016年3月發出首份價



銷監局紀錄顯示,「Grand YOHO 2期」的3份銷售安排中,把16個單位以招標形式推售。(蘇智鑫攝)



銷監局表示,鰂魚涌「君豪峰」以招標形式推售一個在價單內的單位,當局禁止是希望予買家彈性。(鄧宗弘攝)

## 學者批招標形式售樓「走法律罅」 銷監局:給賣方彈性

本報統計的十大貨尾盤中,有發展商把部分已列價單的單位以招標的手法推售,學者形容做法如同「走法律罅」,一手住宅物業銷售監管局(下稱銷監局)表示,沒禁止此做法是給予賣方彈性,但提醒準買家須小心衡量入標價錢。本報翻查銷監局文件,顯示曾提醒發展商「應避免把任何將會以拍賣或招標方式提供出售的指明住宅物業的售價,在價單內列出」。

局方文件提醒招標賣樓選列售價

銷監局紀錄顯示,新地的「Grand YOHO 2期」於今年6月20日及26日發出3份銷售安排,以招標形式推售16個單位,當中13個單位招標前發出

價單;恒地的「君豪峰」,發展商於今年5月31日發出的銷售安排,以招標形式推售一個單位,而該單位在招標前已列入去年10月所出的價單內。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥稱,法例規管發展商須以價單訂出單位價格以供消費者參考,但發展商把已出價單單位招標的做法,令價單失去參考價值,做法猶如「走法律罅」。

銷監局發言人表示,沒禁止賣家將價單單位招標出售是考慮賣方可能改變商業策略及決定,給予彈性,但提醒準買家購買招標物業時,要小心衡量入標價。翻查銷監局2016年3月「給業界的提醒及公布」中,有提醒發展

商「和翰林峰」,在去年發出首份價單後,至今仍未有以銷售安排推售首份價單內所有單位。以元朗「Grand YOHO 2期」為例,新地於2017年1月出首份價單列166伙單位售價,至今年6月共推出15份「銷售安排」,每次推1至66伙不等,尚有約36個單位未被納入銷售安排推售。

恒地回覆查詢時表示,住宅單位的定價和推售數量,需考慮市場需求、銷售目標對象和項目定位等眾多因素。新地稱,由於集團在項目取得入伙紙後,須安排現樓示範單位,銷售進度或會因現樓工程未能配合而受影響。

學者:政府可加條款禁拆單

城大建築科技學部高級講師潘永祥稱,發展商以分拆銷售安排逐次推售的做法,「猶如炒賣iPhone」,先在市場營造供不應求的氣氛以托價,認為政府可以在預售樓花同意方案中加入條款,禁止發展商以銷售安排逐次推售。

消委會於2014年發表報告批評發展商「啣牙膏」發售方式對消費者不利及助長炒風,消委會發言人回覆查詢時稱,發展商發出價單等同向準買家提出要約,一旦價單向外公布,應兌現承諾按價單出售價單上所有單位。消委會歡迎政府提出改善措施,但指「預售樓花同意方案」只涉一手樓花,並非涵蓋所有一手住宅,如已建成或屬舊契的發展項目,認為新措施未必能完全杜絕「啣牙膏」式銷售手法。

另外,新地的「匯豐II」、「Grand YOHO 2期」;恒地的「高爾夫·御

## 皓啟首份價單\*288個單位 拆開22次推售

2016年		2017年	
發出銷售安排日期	涉及單位(伙)**	發出銷售安排日期	涉及單位(伙)**
4月5日	108	9月4日	18
4月12日	15	9月9日	12
4月26日	15	9月12日	26
5月6日	8	9月16日	20
6月24日	5	9月27日	1
7月6日	5	11月2日	1
8月1日	9	11月16日	2
8月25日	15	11月27日	1
8月31日	15	12月26日	2

總數: 288  
 \*首份價單2016年3月31日發出  
 \*\*上述銷售計劃涉及的單位,只計算首推單位,不包括重推單位  
 \*\*\*皓啟首張價單共修改8次,只有3月2日該次(1E號價單)顯示價格上改動  
 資料來源:發展項目網頁 明報製圖



何文田皓啟於2016年3月列出首份價單,分22份銷售安排把288個價單內單位推售。記者於本周一個傍晚目測所見,只有少數單位亮燈。(曾憲宗攝)

## 地建會:分批為試水溫 非為托價

對於發展商按法例公布價單後,仍分多份銷售安排逐批推售單位,地產建設商會執委會主席梁志堅表示,發展商把價單內單位分批推售,是測試市場,不同意此銷售手法是為托價。有發展商則指向來採取「貨如輪轉」的銷售策略。

稱大型樓盤伙數多 需考慮承接力

梁志堅指出,現行法例沒有阻礙發展商分批推售價單列出的單位,但法例有規定每份價單至少的單位數量,若涉及大型樓盤,價單列出的單位數目相應較多,而發展商也要考慮市場承接力,分批推售可測試市場情況。

新地恒地:「貨如輪轉」銷售策略

新地發言人表示,旗下獲批「滿意紙」(合約完成證明書)而未售出的單位現時不足1000伙,部分位於南昌站

匯豐及元朗 Grand YOHO。新地是過去兩三年推售最多樓盤的發展商,向來採取「貨如輪轉」的銷售策略,並遵從法規於獲得售樓同意書後便積極推盤,大部分項目在入伙時已售出九成。

恒地表示,截至2017年底,集團有1460個尚未售出住宅單位,當中只有177個是已落成並取得「入伙紙」(佔用許可證)。發言人指集團銷售策略為「貨如輪轉」,大部分的住宅在建期間已預售樓花,而尚未售出的餘貨是尚未落成或未取得入伙紙。

新世界發展表示,由集團牽頭未售出的餘貨現時僅約110伙,強調樓盤獲政府批出銷售及相關文件後,便會按照條例推售。會德豐地產表示,公司發售中10個項目約5700伙,當中已落成但未售出的單位約184伙,佔總數僅約3%。



# Discussion

- the housing crisis of the grassroots will persist
- the Government has no intention to curtail it
- all proposed policies are isotopes
- perpetuate the land (re)development regime
- the Hong Kong case shows the necessity of challenging the regime, which, different from other EA cities, requires at the minimum the uprooting of the government ownership of land