

政府擬放寬規劃 工廈變過渡住宅

為盡速在市區增加住宅供應，政府決定為工廈「拆牆鬆綁」。政務司司長林鄭月娥昨日宣布，在活化工廈政策基礎上，用兩招掃除工廈活化住宅的障礙，包括新增「過渡性住宅」用途，及修訂建築物（規劃）規例，在免補地價優惠下，鼓勵工廈業主將整幢改裝為住宅，甚至大學宿舍，但只可作出租用途。當局爭取在六至十二個月內完成有關修訂，獲批變身的工廈，估計可維持住宅用途起碼十年。

本報記者 吳美慧

林鄭月娥昨日到葵涌，參觀一幢計劃整幢活化為酒店的工廈後表示，行政長官梁振英上周宣布的「梁十招」中，提出鼓勵將工廈改建作住宅用途，消息公布後，便有兩、三個工廈業主表示有興趣，願以合理租金租出單位：「本港有一千四百幢工廈，當中七百幢位於商貿地段，如葵涌、黃竹坑、柴灣、荔枝角、觀塘，方便市民上班。」

改建住宅先解決兩大問題

不過，工廈改建為住宅要先處理兩大問題：（一）根據城市規劃條例，工廈地段只有酒店用途，並無住宅用途；（二）根據建築物條例，工廈的地積比率較住宅高出很多，若以市區為例，分別大約為十五倍與七點五至九倍，換言之，若業主整幢改裝為住宅，先要拆掉幾層樓面。而且住宅的建築規格有別於工廈，例如樓宇通風採光要求較嚴，須有獨立廚房等，增加改裝難度。

林鄭月娥稱，住宅需求緊張，開拓土地以增加供應需時較長，遠水難救近火，市區工廈可地盡其用，在活化工廈措施的基礎上，鼓勵工廈改裝為住宅。針對城規條例的限制，當局計劃將全新設立的土地用途「過渡性住宅」，加入在商貿地段的第二欄，規劃署將逐張修訂有關地區的分區計劃大綱圖。業主若整幢改裝為住宅，雖可免補地價，但由於是在第二欄的規劃用途，每宗改裝都要先向城規會申請批准。

針對工廈改裝住宅要先減樓面問題，屋宇署將修訂建築物條例下的建築物（規劃）規例，容許工廈改裝的住宅，不用跟足一般住宅規格，但須先要「拆走幾層」，就連廚房的要求也不同。林鄭月娥稱，當局擬在下個立法年度展開有關修訂，爭取在六至十二個月內完成所有程序。

她稱以昨日參觀的葵涌工廈為例，若改裝住宅，可提供三百平方呎的小單位。按照政府構思，業主將工廈改裝住宅後，單位不能分拆出售，只可出租，也可考慮改為大學宿舍。考慮到業主斥資改裝需時回本，估計「過渡性住宅」用途批准年期起碼十年，但最終具體安排要由城規會考慮。

租金水平不設限

由於不是資助房屋，政府對租金水平與租客均不設規限，但她估計不會貴得離譜，「長沙灣或葵涌租一個劏房都要三、四千元，這類改裝出來的過渡性住宅，即是在市場上面，我覺得也不可能突然叫價到八千、一萬元才租給別人」。至於參與工廈數量，她稱要視乎業主意願，但相信若整幢工廈只有一至三個業主，決定較方便。

國際物業顧問萊坊執行董事兼估價及地產發展顧問部主管陳致馨表示，有關鼓勵措施可增加住房供應，有助紓緩市民的住屋問題。他以位於觀塘一幢總樓面面積十萬平方呎的工廈為例，估計改裝費用約每平方呎五百元，改裝總額需五千萬元，由於欠缺一般大型屋苑的配套及設施，租金較鄰近的麗港城低四成，估計呎租十五元。



▲李秀恒獨資擁有的葵涌運通製衣大廈，早在今年初已獲批改建成酒店，李秀恒指總成本約五億五千萬港元



▲林鄭月娥（右二）昨日下午到葵涌運通製衣大廈視察，並在屋宇署署長區載佳（左一）及規劃署署長梁煒輝（左二）陪同下，聽取李秀恒（右一）介紹有關大廈改變用途的計劃

工廈業主煞停改裝酒店

【本報訊】香港經貿商會會長李秀恒，獨資擁有葵涌葵昌路運通製衣大廈，本在今年獲批將工廈改建作酒店用途，房間約六百間。得悉工廈可改作過渡式住宅後，他決定「等等」，考慮過哪樣較有成本效益，才做改裝：「改建酒店要五億半，以後的營運成本較多。改建住宅的初期成本較多，以後能花少一點，但要視乎住宅地積比率，若要拆走幾層就很浪費。」

政務司司長林鄭月娥昨日參觀的運通製衣大廈，在一九七二年落成，樓高三十層，總建築面積接近二十八萬平方呎，本由一家電子生產商租用。工廈在今年一月和三月，先後獲批規劃許可和建築圖則，可提供五百九十八個房間，附設會所、餐飲和會議廳等設施。他說，將工廈改建酒店的總成本約五

億五千萬港元，若改裝住宅，成本一定更高。他決將改建計劃擱置，待當局完成修例才作決定：「要看過渡式住宅的地積比率，當然我們想用盡時，改裝花很多錢，實用率低的話很浪費。」

至於改裝為過渡式住宅的租金水平，他說要視乎供應：「我們不是慈善機構，當然會按市值租金，供應多，租金便低。」對於有藝術工作者指活化工廈措施拉高工廈租金，扼殺創作空間，李秀恒說，當局應按本港實際需要決定工廈用途，工廈活化為酒店或住宅是正確方向：「填海、發展保育的地，什麼都要大輪諮詢，又有人打官司反對，還水不能救近火。因為房屋不夠供應，地產商才可『擺着數』。」

城規會料審議時阻力不大

【本報訊】城市規劃委員會副主席黃遠輝表示，支持政府提出的鼓勵工廈活化為住宅的措施，相信在市區需求緊張的情況下，在城規會審議時，不會遇到很大阻力。雖然當局準備放寬對這類過渡性住宅的建築規定，但他相信不會差至「劏房」水平。

政務司司長林鄭月娥昨日稱，當局稍後會向城規會委員會一次過講解措施的理念，以助日後修訂分區計劃大綱圖的公眾諮詢較順暢。黃遠輝回覆查詢時稱，暫不知道當局何時來講解，但面對樓價不斷上升的挑戰，

相信有關建議在城規會不會遇到大阻力。他稱住宅租金一般貴過工廈，工廈轉為住宅的租金回報較吸引，加上有免補地價作誘因，相信業主「計得掂數」，有關措施會受業主歡迎。至於「過渡性住宅」的具體規定，若以廚房為例，他估計會像旅行宿舍，不准明火，以減低火警風險，但可用電熱水壺、電爐等煮食爐具。他相信工廈活化的住宅單位，經城規會審議批准及當局規管下，不會差至「劏房」水平。

景賢里兩活化方案巡迴展出 文藝水墨館鬥浪漫證婚場

【本報訊】記者鄧如菁報道：活化工廈巡迴展覽昨日展開，進入最後遴選的兩間機構接受訪問，建議方案各有千秋。水墨會建議活化為水墨館，展出五千五百件名家珍藏水墨作品，並加建新翼提供場地作宴會及文化活動；時代生活集團則擬新建玻璃屋證婚禮堂，以「最靚」建築及大眾化場租作招徠，但強調不會喧賓奪主。

發展局去年將法定古蹟景賢里列入《第三期活化歷史建築夥伴計劃》，邀請非牟利團體申請營運，獲進入最後遴

選的兩個建議方案包括「水墨館」及「情繫古今」。

本港缺乏推廣水墨藝術

水墨會策劃總監呂豐雅表示，早在民國初年，國內已有大批書法家、水墨藝術家來港謀生，令水墨藝術扮演重要角色，至五十年代更衍生了現代水墨藝術，多年來培育不少水墨畫家，但本港「藝術方面教育獨缺水墨藝術，民間應為香港出力，推廣本地專門（水墨藝術）場地。」他希望，水墨館日後可作推

廣水墨藝術並作教育用途。時代生活集團董事總經理黃復華則建議，將景賢里作證婚禮堂及婚禮展館，讓新人在法定古蹟「做一生最重要的事」，與賓客分享景賢里的古典特色，甚至歡迎已婚多年夫妻重訂下婚約誓盟。本港近年平均每年有五萬對新人結婚，雖然證婚場地眾多，但他相信景賢里的獨特特色會受港人追捧，預計每年有一千對新人申請，且有信心比歷史建築證婚場地伯大尼佔優，「親過伯大尼，外面又有四萬多呎花園可拍照留念。」

最快明年公布結果

【情繫古今】方案則避免大型改動。集團擬將在泳池加建的證婚禮堂以西方簡約的玻璃屋設計，面積約三千平方呎，可容納八十人。屋頂呈流線型，並採用綠色琉璃瓦片，與景賢里相呼應之餘，亦突顯中西結合，預計建築費用三千多萬元，場租每小時三千元。主樓化身婚禮展館，介紹各地傳統婚禮習俗；並在副樓新建升降機、消防樓梯等。黃復華表示，會邀請社企合作，提供茶點和製造手工紀念品。他不希望動用公帑，冀透過自負盈虧方式經營，預計營運第二年即可賺錢。機構亦已投放一千萬元成立慈善基金營運。

擬將主樓化身婚禮展館

兩機構建議計劃各具特色。水墨會提出加固地基，挖深泳池十多米建新翼，圍繞着大白蘭樹，俯瞰設計呈端硯石台，旁邊設有狀似毛筆的抽氣系統，展示文房四寶概念。新翼建築面積五千平方呎，共三層，設有社區會堂，舉行與水墨藝術相關的文化活動、會議和宴會。呂豐雅預計，斜坡保養費每年數十萬元，機構已成立基金，若營運首年虧損也可正常運作。至於主樓則設有展出文房四寶的尚書房

、繪畫藝術文物資料庫等，陳列現代水墨藝術從古至今的演化，一共展出逾五千五百件作品。主樓廚房將改建升降機以符合《建築物條例》。

最快明年公布結果

【情繫古今】方案則避免大型改動。集團擬將在泳池加建的證婚禮堂以西方簡約的玻璃屋設計，面積約三千平方呎，可容納八十人。屋頂呈流線型，並採用綠色琉璃瓦片，與景賢里相呼應之餘，亦突顯中西結合，預計建築費用三千多萬元，場租每小時三千元。主樓化身婚禮展館，介紹各地傳統婚禮習俗；並在副樓新建升降機、消防樓梯等。黃復華表示，會邀請社企合作，提供茶點和製造手工紀念品。他不希望動用公帑，冀透過自負盈虧方式經營，預計營運第二年即可賺錢。機構亦已投放一千萬元成立慈善基金營運。

景賢里是政府「以地換地」方式得以保留，事件曾引起社會關注。發展局文物保育專員辦事處遂於昨日起至下月底舉辦巡迴展覽，展出兩申請機構的建築模型及簡介資料，再交由活化歷史建築諮詢委員會評審，最快明年公布結果。



▲水墨會提出挖深泳池建新翼，俯瞰設計呈端硯石台，展示文房四寶概念



▲時代生活集團擬在泳池加建玻璃屋設計的證婚禮堂 模擬圖片

景賢里兩建議活化項目比較

入園項目	情繫古今	水墨館
申請機構	時代生活集團	水墨會
主要用途	證婚禮堂及婚禮展館	文房四寶及水墨作品展覽，提供活動場所舉辦宴會或會議等，作教育及宣傳
泳池位置	證婚禮堂上蓋與入口車路並列，上蓋以傳統嶺南工藝鋪設綠色瓦頂的流線型設計，玻璃外圍達至自然採光	新翼是沉降式結構，頂部跟入口大門高度一樣，造型仿如中國端硯石台水景，旁邊的抽氣系統則是毛筆設計
人流控制	須預約；證婚禮堂80人，主樓不多於25人	須預約；新翼及主樓每時段300人
入場費用	證婚禮堂場租每小時3,000元；展館則免費開放	成年人30元；全日制學生、5歲或以上兒童、65歲或以上長者及殘障人士10元；星期三及星期日免費入場
資料來源	上述機構	

切忌人云亦云

不知道那位如今帶領其他人絕食的小朋友愛不愛讀書？宇文劍說，他很聰明，一定愛讀書；記憶力也很好，不然不會把某機構就國民教育所做的調查的數字和把某報的報道背得滾瓜爛熟。愛讀書是好事，但假如像「捉蕉掃柏黨」那個阿頭讀書而不思考，便是被書中內容洗腦了。

那「捉蕉過氣講師」思想僵化，無論何人做特首都不會合其心意，他的目的只是要顛覆政府。所以，「同佢講唯氣」。那小朋友卻只有十來歲，前途無可限量，好應該懸崖勒馬，別做了撕裂香港的主謀也不自知。

那小朋友說：「某某調查說好多人反對國民教育，點解梁振英唔唔到。」須知「調查」得看由什麼機構主理，其目的是什麼，問題基於什麼立場設計，有沒有故意令受訪者掉進陷阱……

那小朋友又說：「某報是這麼說的」。報紙有自己的立場，況且，今天有些報紙是特為顛覆政府而辦的。「那份報紙這麼說」，並不表示所說的都對。

那小朋友再說：「只接受感性教育，不接受感性教育。」文學如詩詞，可以不感性嗎？「天長地久有時盡，此恨綿綿無絕期。」唐明皇雖被道殺死愛妃，然而這真是「恨事」、「連綿不已，永無絕期」嗎？是否作者的一廂情願？唐明皇本人怎樣想？我們要作多番研究可能還未能下結論。

陶淵明之「吾不能為五斗米折腰」。有人又可以說「我唔食個仔都要食，三斗米也得折腰」。不失尊嚴，退一步海闊天空，稍折腰又何妨。有理且合乎邏輯，你也可以另有看法。

讀書而「不接受感性教育」簡直沒可能，除非你自問完全沒有分析能力，才害怕「感性教育」。

「人多集會遊行等於對」也屬無稽，有道理者，人少又如何？絕食，並不表示所反對的即是無誤，甘地絕食是為印度脫離英國殖民統治，為國為民。如今在港，絕食錯反國教，再不收韁勒馬，可能禍國殃民！

偷信造假卡 四人被捕

【本報訊】警方商業罪案調查科破獲偷信造假卡集團，四日前拘捕四名男女，涉嫌在西九龍舊區住宅大廈以「漁翁撒網」方法偷信，選取信用卡盜取資料，再製造假卡購物，受害人數逾千，行動中檢獲一千多封信件，及近五十張信用卡。

被捕兩男兩女（三十五至四十四歲），包括一名集團主腦，全部報稱無業，其中一名女子早前在九龍城區被捕，另外三人則在本周三至周五在旺角區落網。

警方商業罪案調查科高級督察馮健文表示，警方本年初接獲一名業主報案，指他在何文田一幢物業放租逾半年均未能租出，到該單位收拾時發現四名男女正在拆信，疑四人非法佔用報警，警員到場調查時檢獲一批被竊信件，轉交商罪科跟進。

馮健文說，商業罪案調查科經個多月深入調查後，相信有假卡集團成員在西九龍舊區大廈守候，用剪刀及錐開啓信箱偷取大量信件後，用蒸氣熏開封口，專擇信用卡盜取資料再將信件放回信箱，到內地製造假卡後再派人等候銀行寄出密碼，從而購物或提取犯案。探員接手後馬上與銀行聯絡，稍後掌握目標人物，四日前開始先後將四人拘捕，檢獲一千六百封信件、四十二張信用卡及九本支票簿，涉及約一千名受害人，馮指出，因警方及早通知有關銀行，暫時未有損失，相信已瓦解假卡集團。

馮健文呼籲市民如申請信用卡可用掛號信形式領取，或親身到銀行提取。此外，市民要小心保管信件，應定期檢查信箱，如發現遺失應馬上與銀行聯絡，並應定時清理信箱，不要讓信件堆積讓竊匪有機可乘，另外亦可到郵政局開設郵箱，及小心保管銀行存根。

黃楚標再入稟拒注資 DBC

【本報訊】香港數碼廣播股東兼主席黃楚標再入稟高等法院，控告台長鄭經翰和何國輝，要求法庭拒絕二人要求他注資五千萬港元入公司。有關事件將會排期審理。

入稟狀指，黃楚標無違反股東協議，並要求法庭聲明，除了〇七年十一月三十日、公司九名股東的協議外，並無其他約束合約，必需他繼續注資公司。

天氣

最高 32 °C
最低 27 °C

多雲／驟雨

預測	最低	最高	預測	最低	最高
澳門	26	32	馬尼拉	26	32
廣州	25	35	曼谷	25	31
北京	17	27	新加坡	25	31
天津	18	26	悉尼	11	21
濟南	18	26	墨爾本	10	16
南京	22	28	洛杉磯	19	30
上海	25	30	三藩市	12	20
杭州	24	31	紐約	22	33
福州	25	32	溫哥華	14	24
海口	25	34	多倫多	15	26
台北	24	31	倫敦	14	25
首爾	19	25	巴黎	12	26
東京	25	30	法蘭克福	20	24

中國西部主要城市天氣預測

預測	最低	最高	預測	最低	最高
重慶	23	30	蘭州	14	27
成都	22	30	西寧	8	23
西安	18	23	烏魯木齊	16	24
昆明	19	26	銀川	15	27
拉薩	6	24	呼和浩特	12	26
貴陽	20	28	南寧	25	32