

「重生工廈」設備齊全 為慳錢懶理違法 年輕族「偷雞」租住「工作室」成風

工廠大廈作住宅屬違法，但本港土地問題嚴重，有人為賺錢公然知法犯法！市場最近出現一些受惠於早年活化工廈政策、拆卸再全幢重建的「重生工廈」，裝潢直逼商廈，並分拆成細小單位出售。這些工廈樓宇簇新，設有豪華地下大堂、高樓底、獨立洗手間、24小時保安，部分更附設泳池或備有專車接送，而聲稱「工作室」的細小割房，建築面積300至500平方呎不等，租金卻較同區寫字樓及住宅便宜一截，吸引年輕一族「偷雞」租住。大公報記者調查發現，葵涌區「偷雞」最普遍；地政總署稱會加強巡查及執法；法律界人士則警告有關單位業主，改變土地用途一經發現，可被「釘契」。

調查報道 工廈住宅系列二

大公報記者
方學明(文) 李斯達(資料) 調查組 方學明(圖)

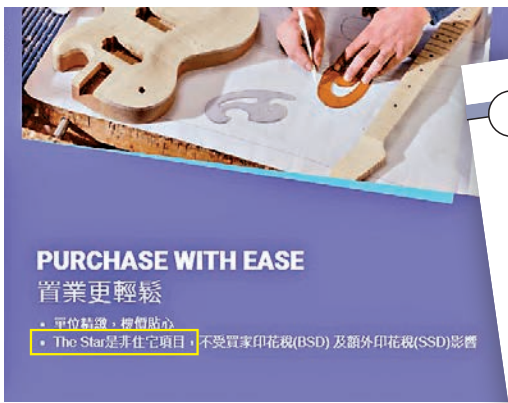
這些豪華型工廈遍布全港各區，以葵涌區較多，位於青山公路的「iPLACE」及業成街的「星星中心」，自去年入伙後，即有人違例入住，且入住率粗略估計達九成。

據知，上述兩個工廈樓盤均同在2015年拆售，以建築面積介乎300至500平方呎（實用面積二百至四百平方呎），設有獨立洗手間的「工作室」招徠，其中，「

iPLACE」每層分間18個單位；「星星中心」每層分間16至19個單位不等，兩個項目當年拆售時均列明屬「非住宅項目」，即不准住人，單位推出不久後全部售罄。

豪裝及17呎樓底成賣點

「星星中心」屬於發展局2010年推出活化工廈政策下，獲得批准全幢重建的工廈。根據土地註冊處資料，該中心2012年獲簽辦並註冊「已簽立的特別豁免書個案」，准許作「商店及服務業」用途。惟改裝成全新商廈的工廈出售後，疑有租戶或二手業主「偷雞」入住。「星星中心」發展商星星地產發言人稱，不太清楚售出單位後業主的實際用途，也無權處理，指有關情況應交由政府相關部門跟進及處理。



PURCHASE WITH EASE
買業更輕鬆
• 單位貼邊，樓價適心
• The Star是首住宅項目，不受買家印花稅(BSD)及額外印花稅(SSD)影響

▲「星星中心」網頁中，清楚寫明該發展為「非住宅項目」，然有人「偷雞」租住涉及違法

▶受惠活化工廈政策，「星星中心」由原本殘舊工廈重建成美輪美奐商廈

《大公報》記者日前佯裝顧客，相約地產代理前往「睇樓」，當中「星星中心」以有17呎高樓底（即約5.2米）作賣點，「iPLACE」則以豪華靚用料見稱。

代理先帶記者到「星星中心」參觀，「呢度交通方便，距離葵興港鐵站行路唔使十分鐘，租或買都得，租金大概八千至萬多蚊不等，視乎單位大細而定，售價一個單位大概300萬左右，呢度好搶手，見一個有一個，之前仲租緊7000蚊左右，過年後即刻升價。」記者現場所見，前來「睇樓者」絡繹不絕，當中以穿着整齊的單身漢及年輕男女為主。

代理：休息室可擺床及煮食

中心全幢有18層高，每層分間多個單位，戶戶有窗，當記者走進其中一個向街單位參觀時，無不被眼前的高樓底所吸引。「係咪好正呢！17呎高樓底呀，如果租嘅話，業主基本上已經間咗兩層，變相實用面積乘二，做『休息室』一流。」記者追問「休息室」用途，代理語帶隱晦說：「休息室可以擺床、擺梳化、擺電視，再放埋電磁爐煮野食都得，係乜自己諗啦！」

其後，地產代理再帶記者到「iPLACE」參觀，裝潢更是豪華。「呢度成間酒店咁，用料靚，保安系統一流，仲要有租客專用泳池同七人車免費送租客到地鐵站㗎！不過距離地鐵站遠啲，樓底有17呎咁高，只有12呎，鍾意邊邊自己諗。」言談間，代理強調兩個工廈盤租金相若，其中「星星中心」業主多為內地投資客，「iPLACE」則本地投資客為主，大部分租客將單位用作「休息室」，也有租客用作開公司及「休息室」兩用。

辦公室變「慳錢的家」

為了解這兩幢工廈住人情況，記者連續多晚前往調查，一般工廈用戶是「朝入晚出」，但這兩幢工廈用戶卻「朝出晚歸」，與住宅近乎一樣。晚上九時，兩幢「工廈」用戶歸「家」，朝早八時則是用戶穿着整齊離開「工廈」的繁忙時段。另外，午夜十二時一般工廈已漆黑一片，這兩幢工廈卻多個單位燈火通明，租客在窗前晾曬衣服隨處可見。有管理員透露，明知租客違例入住，因「怕麻煩」只能「隻眼開隻眼閉」，「我哋做24小時保安嘅，冇權租戶幾點出幾點入，而且佢哋全部用智能卡進出，我哋冇得理。」

今年30歲葉先生（化名）與妻子兩人以7000多元租用「星星中心



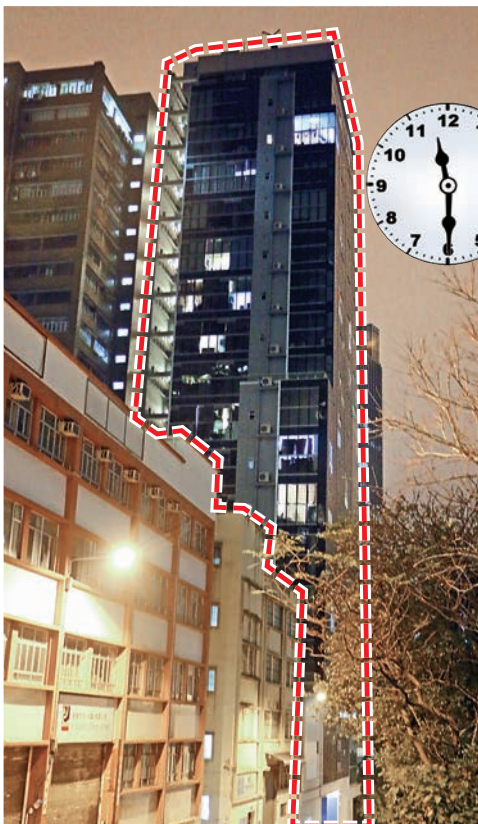
▲晚上九時，是「星星中心」工廈租戶歸家的繁忙時段

議員促加強監管重建入則

上屆政府為提供更多合適土地及場地以配合香港不斷轉變的社會及經濟需要，推出活化工廈政策，2010年4月生效，根據政策，位於「工業」、「商業」或「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工廈，樓齡15年以上的工廈業主，可申請獲豁免將整幢大廈改變現有用途，但不得改為住宅用途。截至2016年3月底結束，當局接獲248宗申請，批出125宗全幢改裝及重建的申請。

不過，隨著去年八月葵涌美適工業大廈發生三級火，奪去三名年輕人性命後，當局聲言重新檢視工廈用途的監管與樓宇安全問題，同時，現屆行政長官亦提出重新審視活化工廈政策，研究放寬工廈低層用途限制。

不過，有發展商卻利用活化工廈政策，製造設備齊存，可「偷雞」住人的另類「劏房」，立法會議員劉國勳認為，反映當局在當年活化工廈政策下，在審閱工廈重建入則監管上存有疏忽，「工廈透過活化重建，有乜可能製造更多拆細變成劏房入住嘅客觀條件。」他認為當局應加強重建工廈的入則監管。



▲深夜的「星星中心」，不少單位仍燈光閃閃，與旁邊舊式工廈一片漆黑，形成強烈對比

一個342平方呎的單位，作為開公司及「偷雞」居住之用。他指，半年前有意創業，四出找地方，其間發現這裏「商住」兩用情況普遍，索性將原本租住萬多元的單位退掉，搬進「工廈」。「橫掂搵地方做辦公室，發現而家呢度（工廈）可以二合為一嘅！唔使諗咗即租，仲每個月慳返萬幾蚊出面租屋住嘅租金，而呢度又好近港鐵站，有24小時保安！好過以前住嘅度好多。」

然而，入住工廈始終違法，地政總署發言人指，有關工廈地段只能用作非厭惡性工業用途，若作為居住用途，除非已獲批更改或豁免用途條款，否則視為違反地契處理，同時亦可能違反建築物或消防等條例，故地政總署會將個案轉有關部門作同步跟進。

執業大律師陸偉雄指出，若地產代理在銷售或介紹租盤時，明知單位不能住人，而推銷入住沒有問題的話，有機會觸犯專業守則條例，然而，代理以「休息」推銷，明顯走灰色地帶，避免刑責。至於業主買入工廈單位居住或出租予人居住，而又被當局發現的話，當局可勒令業主還原單位，若不遵從，可提出檢控，以及釘契。



▲「星星中心」有租盤內設組合廚櫃

▼由於「星星中心」樓底達17呎，故不少租盤僑建成兩層，以善用空間



▲▶從地產代理廣告中描述，工廈「iPLACE」以附設熱水爐、「星星中心」以高樓底作招徠



▶有「iPLACE」租戶在窗前晾曬衣物

▶深夜的「iPLACE」，單位燈光閃閃

▼「iPLACE」地下大堂設計有別傳統工廈



憧憬活化重啓 工廈交投飆升

話你知

行政長官林鄭月娥去年提出重新審視活化工廈政策，並研究放寬工廈低層用途限制，令市場充斥一股憧憬活化工廈重啓氣氛。踏入2018年，錄得多宗全幢工廈及地皮成交個案，例如元朗宏業東街的麗新元朗中心以約14億元易手；元朗屏山橋旺街的麗達集團大廈以3.6億元易手；荃灣永南貨倉大廈以逾21.6億元易手等。分析認為，工廈目前呎價仍相對便宜，故吸引資金流入，憧憬當局重啓活化工廈措施後，隨即將工廈活化成商廈及商舖，以提高收益。

▲「iPLACE」租盤內設沖涼間

