

# 房委會四靚地工廈 重建4000公營房

## 即將拍板 測量師倡用組裝法縮施工期

紓解房困

房委會近年探討將轄下工廈用地，重建作公營房屋，助紓房困。據了解，房委會已完成研究，鎖定清拆四個位於靚地的工廈物業，包括九龍灣業安工廠大廈、火炭穗輝工廠大廈、長沙灣宏昌工廠大廈及葵涌葵安工廠大廈，全屬交通方便的地區，可望提供約4000個單位。

政府曾預期重建工廈要到2031年才有單位供應，有測量師指出，相關項目改劃用地需時，建議政府改劃及設計雙規並行，並採用組裝合成法縮短施工期，加快單位供應。

大公報記者 鄭文迪（文） 凱揚（圖）

2019年施政報告提出研究重建房委會轄下六個工廠大廈。消息人士透露，房委會經研究建議清拆其中四個工廠大廈，改為發展公營房屋，當中業安工廠大廈、穗輝工廠大廈及宏昌工廠大廈已通過展開用地改劃為住宅用途程序，而葵安工廠大廈將會在分區計劃大綱草圖司法覆核個案審結後開展。有關重建計劃將交由商業樓宇小組委員會開會討論，通過後將於下周公布，預料一年半後清拆。

至於另外兩幢工廈，包括葵涌晉昇工廠大廈、屯門開泰工廠大廈，消息指因該址存有嚴重噪音、空氣質素及氣味問題，故現階段不會進一步討論重建以上兩幢工廈。

資料顯示，業安工廠大廈有兩座，佔地面積逾13000平方米，是擬議重建工廈中面積最大，預計可提供逾千個單位；宏昌工廠大廈及穗輝工廠大廈同樣佔地逾8000平方米，料可提供數百至一千個單位；葵安工廠大廈則交通方便，距葵興站約五至十分鐘路程，惟屬六個工廈中地盤面積最細，料提供數百個單位。四個地盤可望提供約4000個單位。

### 涉改劃用途 料最快年半後始清拆

政府曾預期，改劃房委會工廈建屋，可於2031年提供合共超過3000個公營房屋單位。香港測量師學會產業測量組主席陳致馨解釋，由於清拆工廈建屋涉及改劃土地用途，一般要到區議會諮詢、到城規會申請改劃，其間還要進行各類環境評估、因應社區需要在項目中加入不同社區設施等，需時料至少18個月或以上，但政府可以在進行改劃時，同步進行清場、項目設計及批地等程序，相信有助縮短前期規劃時間，相關項目可望提前至2029、2030年有供應。

測量師學會建築測量組主席黃健兒指出，興建一幢樓高約40層的住宅大樓，施工期約一年至一年半，若項目能引入組裝合成法（MIC），即在工廠完成單位組件再搬到地盤裝嵌，可望進一步縮短施工時間。他又提到，採用組裝合成法建屋要視乎周邊道路、地盤大小能否配合，而他初步認為相關工廈地盤不算太小，若運輸能配合，用到組裝合成法的機會亦大。

房委會擬議重建四個工廈項目



**葵安工廠大廈**

- 位置：葵涌大連排道
- 用地規劃：工業
- 地盤面積：約6800平方米



**宏昌工廠大廈**

- 位置：長沙灣荔枝角道
- 用地規劃：休憩空間
- 地盤面積：約8100平方米



**穗輝工廠大廈**

- 位置：沙田火炭山尾街
- 用地規劃：工業
- 地盤面積：約8900平方米



**業安工廠大廈（第一座、第二座）**

- 位置：九龍灣宏開道
- 用地規劃：商貿
- 地盤面積：約13000平方米

資料來源：大公報記者整理

五折綠置居今派表 合推3437單位 搶手「筍盤」啟鑽苑間隔首曝光

【大公報訊】記者鄭文迪報道：新一期綠置居將於下周五至6月10日接受申請，房委會今日起派發申請表、申請須知及啟鑽苑的售樓資料簡介等資料。今期搶手筍盤啟鑽苑單位間隔首度曝光，其中面積較大、實用面積約479平方呎單位，間隔四正，料可分間兩個房間。啟鑽苑連同上期賣剩的柴灣蝶翠苑及青衣青富苑單位，加上租置計劃的回收單位，今期計劃合共推售3437個單位。

今期綠置居包括全新的鑽石山啟鑽苑，毗鄰港鐵鑽石山站，2112個實用單位面積由184至481平方呎不等，料最快2023年11月落成。單位以市價約五折出售，售價由118萬至約385萬元。同期並推售逾525個上期綠置居賣剩的柴灣蝶翠苑、青衣青富苑單位，以及約800個租置計劃的回收單位。

### 479呎大單位間隔四正

房委會將在觀塘「綠置居」銷售處提供標準單位室內間隔模型、建築模型和項目資料供參考。銷售處將展示部分單位模型，如屬大單位、實用面積約479平方呎的啟鑽苑5座1室單位，屬「開門見廁」

式設計，間隔四正，料可分間兩個房間，客廳亦呈長方形；至於另一面積186平方呎、位於4座17室的細單位，屬開放式設計，客廳連睡房位置亦呈長方形。

公眾今日起可到「綠置居」售樓處、樂富房委會客戶服務中心、房委會轄下各屋邨辦事處及分區租約事務管理處、房協轄下各出租屋邨辦事處，以及民政事務總署的民政諮詢中心索取相關文件。申請表電子版本也可從房委會瀏覽和下載。申請者可選擇網上申請，或以郵寄、親身遞交紙本形式申請。

### 貨尾青富苑料再度滯銷

身兼房委會委員的屋宇委員會總幹事招國偉認為，今期綠置居有地理優越的啟鑽苑、價錢相宜的租置單位，料申請反應不俗。至於有逾500個貨尾單位且位置較偏遠的青富苑，他預料銷情較差，因為剩餘單位普遍實用面積只有約180平方呎，若租置單位亦有細單位，但折扣更大，青富苑可能再次滯銷。

青富苑（重售）

- 位置：青衣青衣路
- 單位數目：逾516個
- 平均呎價：5480元

蝶翠苑（重售）

- 位置：柴灣柴灣道
- 單位數目：逾7個
- 平均呎價：6090元

租置回收單位

- 位置：分布多個租置屋邨（詳情待公布）
- 單位數目：800個
- 單位售價：14萬至126萬元

申請安排

- 申請：5月28日至6月10日（5月21日起派表）
- 費用：250元
- 攪珠：七月／八月
- 揀樓：九月／十月

資料來源：房委會

啟鑽苑

- 位置：鑽石山彩虹道
- 單位數目：2112個
- 單位面積：184–481平方呎
- 平均呎價：7390元
- 單位售價：118–385萬元

479呎單位



單位的模型。5座2樓至37樓1號

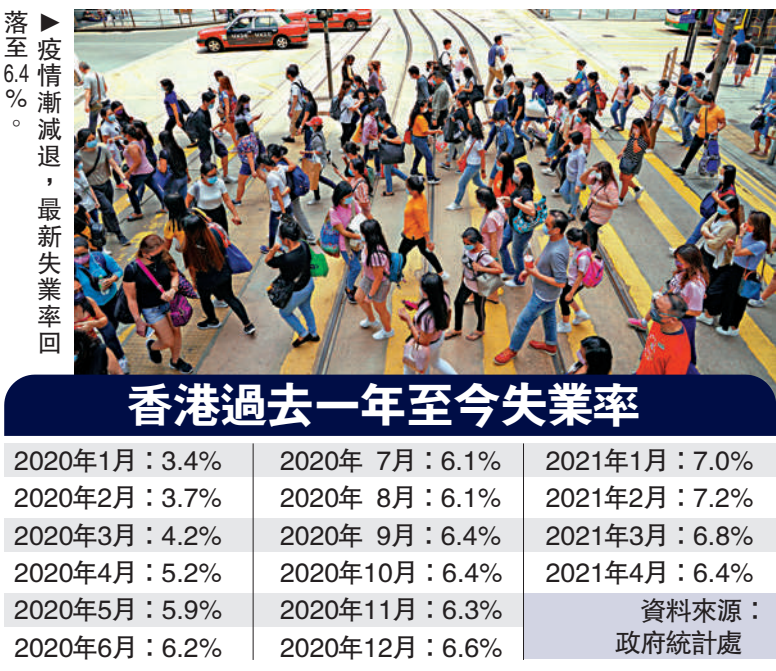
186呎單位



單位的模型。4座3樓至40樓17號



啟鑽苑毗鄰鑽石山港鐵站，交通方便。



失業率降至6.4% 羅致光籲踴躍打針助復甦

【大公報訊】記者伍軒沛報道：新冠肺炎疫情趨向緩和，政府統計處昨日公布最新失業率，進一步回落至6.4%，較對上一次公布的6.8%，下跌0.4個百分點，但仍有24.75萬人失業。勞工及福利局局長羅致光表示，市民要積極參與疫苗接種，勞工市場需更久才能達至更顯著的復甦。

政府統計處公布，2月至4月失業率回落至6.4%，就業不足率跌至3.3%。失業人數由25.98萬人下降至24.75萬人，同期就業不足人數亦下降至12.66萬人，減少2.18萬人。

按行業分析，大多數經濟行業的失業率均下跌，與消費及旅遊相關行業，即零售、住宿及膳食服務業，合計的失業率為9.9%，較今年1至3月的10.7%下跌0.8個百分點；建造業亦下跌0.6個百分點，降至10.9%。

總就業人數方面，今年2至4月總就業人數為約362.2萬人，較1至3月的361.4萬人增加約7900人；同期總勞動人口則由約387.3萬人跌至約386.9萬人，減少約4400人。

### 學者料已從高峰期回落

羅致光表示，隨着本地疫情減退，勞工市場近期有所改善，但考慮到許多勞工密集行業的業務收益，仍然遠低於衰退前的水平，勞工市場需更久才能達至更顯著的復甦。他認為，社會必須齊心協力，令疫情受控，並積極參與疫苗接種計劃，才能創造更有利的條件以恢復以消費者為導向及與旅遊相關的活動。

工聯會權益委員會主任丘耀誠表示，失業率雖微跌，但不能反映工人真實情況，促請政府加大力度解決失業問題，包括發放緊急失業或停工現金津貼，優化正推行措施。

浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才表示，最新失業率跌幅相對大，認為疫苗氣泡啟動，加上疫情維持低水平，相信失業率會進一步下降。中文大學商學院高級講師李兆波稱，失業率跌幅和速度都超出預期，估計因為疫情受控，市民信心回升，市道氣氛好轉，而且外界預期有機會通關，若疫情不再惡化，他相信失業率高峰期已過去。