

熱烈慶祝 中國共產黨成立100周年 暨香港回歸祖國24周年



香港四川總商會

HK SICHUAN GENERAL CHAMBER OF COMMERCE

會長：嚴玉德 理事長：陳立仁

香港成都同鄉會

會長：黃冬

致意

經濟 責任編輯：龍森娣

一架特斯拉 夠買馬斯克移動「城堡」 模塊建築成投資新寵 股神也參股

概念新奇

特斯拉行政總裁馬斯克曾在社交平台上發文稱，已決定賣掉自己位於加州的最後一套房產，搬到德州。之後，馬斯克透露其現在住在一間面積約400呎、價值僅為5萬美元（約合39萬港元）、方便移動和安裝的預鑄房裏。預鑄房在人們的概念中，或許往往等同於質量差、檔次低等名詞，但其實現時有一些建築新創公司，紛紛計劃推出優質又便宜的預鑄房，且這些新創公司不斷吸引了名人的注意，不僅是馬斯克，「股神」巴菲特旗下的巴郡亦有投資新創建築公司，包括日本的松下電器，對預鑄房產業亦有投資。

大公報記者 劉嘉儀

預鑄房其實很早就存在了，如果以最簡單的概念來理解預鑄房，即住宅中每一個房間的製造環節不在施工現場，而是在一個像生產汽車一樣的生產車間完成的，然後製造好的房間組件會被運輸到工地現場，在現場進行組裝。最常見的預鑄房便是模塊屋（Modular House），模塊屋又分為組裝好後不能重新移動的和可以再隨意移動的種類。

松下拓新西蘭及泰國市場

「股神」巴菲特對模塊化建築進行了投資，巴菲特旗下的投資旗艦巴郡有一間建築科技公司，名為MiTek，MiTek與紐約建築公司 Danny Forster & Architecture 宣布成立了一間模塊化（modular building）建築公司，在工廠內為公寓、酒店、醫療中心等客戶建造好所有房間，再運送至工地組裝起來，當中一些大型的、多住戶的建築，即是組裝好後不能再移動的模塊屋。

不僅如此，日本松下（Panasonic）亦已進軍預鑄房產業，該公司已分別與新西蘭、泰國等當地的房屋建造商合作，提供不同大小的模塊化房屋。松下表示，模塊化房屋在工廠的建造周期比普通房屋短，大約3至4個月就能建成，預計人們對這種「獨立式」住宅的需求

將逐漸上升。

400呎樓面 月租僅250美元

億萬富豪馬斯克購買的，是一款名為「casita」的更新奇的模塊屋，由新創公司Boxabl開發，可以搬到不同地方後重新組裝，這款房子面積約400呎，售價4.95萬美元，月租更是僅需250美元，目前是Boxabl最便宜的型號。馬斯克對其房間進行了一些簡單的改造，改造後的房子可能有6.9萬美元的價值，但就算經過了改造，價值仍然低過特斯拉Model S的入門版本，大約7.3萬美元。

Boxabl成立於2017年，主打「工廠式建屋」技術，推出的預製房有不同大小且配有多種裝潢設計，這些預製房出廠時摺疊得像一個方方正正的盒子，盒子上的Logo非常醒目，且很容易被中型貨車運到任何地方。

馬斯克居住的這款房子，內容設計相當簡單，非常適合小家庭，或更像是一個單間公寓，長方形的生活空間被分成四個生活區，分別是一個主臥室區，一個廚房區，一個浴室，和一個帶有沙發的生活兼用餐區。該預製房的天花板很高，通風條件亦很好。據稱冬暖夏涼，比美國郊區的一般木制房更穩固，可防火防水，甚至能抵抗颶風。



▲馬斯克與他的移動小屋。



▲預製房屋可節省建材，近年在美國流行。

節省建材投入 緩解原料不足

話你知

預製房屋（Prefabricated House）近年在美國日益流行，其中一個原因是全球建築材料短缺，令這些可節省建材的建屋方式得到更大的重視。今年以來，專注於預製房屋市場的創始公司已成功集資了15億美元，超出了去年全年的集資額。

各式各樣的預製房屋近年日益流行，主要原因非常簡單，美國正經歷住屋短缺問題，而新冠疫情令短缺情況更嚴重，供應鏈受阻和建築業轉差，使多個大型項目被迫停工。

除了建築業材料外，木材和銅原料同樣令人日益關注。因此，一系列新的建屋始創公司應運而生，其中包括採用另類建築材料建屋，或是利用科技加速建屋進程者。例如應用新建築技術的Veev等，在3月份便籌集到資金1億美元，而運用人造石配合3D打印技術建造預鑄屋的Mighty Buildings，在2月份亦集資到4000萬美元。然而，最矚目的，卻是Katerra公司，是一家專注於新型建築技術的始創公司，成功籌得了最少16億美元，惟該公司在月初已申請了第11章破產保護令。

法規限制多 移動式住屋難普及

財經觀察

李耀華

馬斯克搬進移動式的預鑄屋後，這種住屋模式近日成為了熱門的話題，不少人認為，預鑄屋可以大量節省生產時間，屋主又可以選擇不同地點建屋，將可解決目前全球住屋供應不足的問題，其發展潛力應該無限。然而，由於預鑄屋目前仍不屬於主流，各國政府現行的措施和條例大都不適用，加上銀行多不願提供按揭服務，令這種住屋方式難望在短期間大行其道。

預鑄屋可指移動式或不動式（模

塊房屋），移動式的預製屋，因為可以隨處移動，可以解決住屋土地不足，城市樓價高企的問題。預鑄屋在建築時由於不受周圍環境限制，也不會因天氣變化而影響工程進度，故可以在短期內完成一系列的工程，對於目前全球房屋短缺的情況很有幫助。據統計，美國的房屋市場目前正短缺約400萬間房屋，透過預製房屋，令建築時期大大縮短，便可令市場在短期內增加大量供應。同時，對於移動式的預製屋而言，屋主更可以選擇遠離市區的地區，令土地成本得以大大減輕。

然而，雖然有好的解決方案，但亦要政策和有關機構配合才可發揮作用。以預鑄屋而言，由於目前並非主流，各國政府在建築條例、工業守則等法例方面，大多缺乏適用的規條，以致發展商在建屋前，往往要一段長時期才可取得批文，嚴重拖慢了建屋的進程。尤其是移動式的預製屋，所遇到的障礙更多，當屋主千辛萬苦找到適當的土地後，還需要向政府申請各項資源。更重要的是，銀行和金融機構對預製屋的態度仍保守，多數不願提供按揭，大大限制了這類型住屋市場的發展。