



聖雅各福群會
St. James' Settlement

Hong Kong Economic Times | Circulation / Reach: 100,000 | 2017-07-19

Newspaper | A08 | 評·析·天下 | 專家樓論 | By 唐榮

Word Count: 1,088words | Image No: 1/1 | Image Size: 491cm-sq(16.7cm x 29.4cm) | Ad-Value: HKD77,334

政府分租唐樓 條數點計？

運房局局長提出，資助社企租唐樓，劃成較理想的劏房，租給輪候公屋市民。這個構思相當前衛，因為改建唐樓肯定比建屋快。

不過，問題是唐樓供應不多，相對龐大輪候數字，有如杯水車薪。

其實社企經營唐樓劏房並非沒有先例，例如灣仔石水渠街數幢近90年的唐樓，即是藍屋、黃屋及橙屋，早年獲政府撥款翻新保育。由**聖雅各福群會**招租，今年2月推12個單位，面積由361至880平方呎，參考灣仔區去年唐樓的市值租金，再以8折出租，結果定出每呎租金32至36元，月租由1.2萬至3.2萬元。

相對同區的私樓租金，上述唐樓租金的確有吸引力，例如謝斐道保如大廈（1966年樓）一個337平方呎細單位，6月時以月租1.7萬元租出，呎租50元。而政府要租予公屋輪候冊的市民，折扣率肯定會更大，相信會吸引到不少租客申請。

不過，最大問題是坊間究竟有多少合適的唐樓單位讓社企去發展？像藍屋這類業權完整的唐樓單位可遇不可求，而社企又要把部分單位預留給原居民，可以推出市場的單位極少；政府要在市場收購舊樓，其實也不容易，例如灣仔交加街2至8號一列舊樓，獲投資者併購，一個實用面積約760平方呎的單位，收購價1,216萬元，較2015年1月200萬元購入價，2年升值5.1倍。

跟足條例 改裝費絕不便宜

即使政府肯在市場承租散業權唐樓單位再分租，改裝費也不便宜。一名灣仔區投資者透露，去年便投資近90萬元改裝一個銅鑼灣的唐樓單位，全屋更換水喉電綫及鋁窗等，加設獨立廚廁及全屋家具、電器，每間劏房面積170平方呎，成本約14萬元（月租9,800元）；即便政府不加入家具電器出租，估計最平成本也要10萬元，因為政府改裝劏房必定跟足消防條例，所涉及成本肯定更貴。

該名灣仔區投資者又指，現時銅鑼灣、灣仔也很流行類近運房局局長概念的二房東，在市場低價租入單位改裝套房高價出租，由於改裝費愈來愈貴，二房東一般要求業主簽訂5至10年的租約。一個月租1萬元的劏房，二房東最多用4,000元承租，每月租金帳面賺6,000元，連裝修期3至5個月納空租，至少要2年半才追回14萬元改裝費。政府補貼予輪候公屋市民，以市值租金一半租出，即政府最少要租5年才回本。

逾27萬宗公屋申請 怎紓緩

事實上，今時今日的租金，政府要租用唐樓也不易，根據市面一個最流行的租屋網資料，港島區僅8個唐樓單位放盤，月租4,800元至1.7萬元，較適合政府改裝劏房的單位位於堅尼地城，面積578平方呎，原裝4房，月租14,500元。

運房局局長的確表明，現時經已跟物業持有人、非政府組織、慈善基金商討當中，甚至有建築師向他提供單位的初步圖則，只是未達成協議。

根據房委會數字，截至今年3月底，公屋輪候冊約有27.59萬宗申請，一般家庭申請者平均輪候時間為4.6年。政府究竟要投入多少資源改裝唐樓劏房，才能紓緩到輪候數字？真的要拭目以待。



政府分租唐樓 條數點計？



運房局局長提出，資助社企租唐樓，劃成較理想的劏房，租給輪候公屋市民。這個構思相當前衛，因為改建唐樓肯定比建屋快。

不過，問題是唐樓供應不多，相對龐大輪候數字，有如杯水車薪。

其實社企經營唐樓劏房並非沒有先例，例如灣仔石水渠街數幢近 90 年的唐樓，即是藍屋、黃屋及橙屋，早年獲政府撥款翻新保育。由聖雅各福群會招租，今年 2 月推 12 個單位，面積由 361 至 880 平方呎，參考灣仔區去年唐樓的市值租金，再以 8 折出租，結果定出每呎租金 32 至 36 元，月租由 1.2 萬至 3.2 萬元。

相對同區的私樓租金，上述唐樓租金的確有吸引力，例如謝斐道保如大廈（1966 年樓）一個 337 平方呎細單位，6 月時以月租 1.7 萬元租出，呎租 50 元。而政府要租予公屋輪候冊的市民，折扣率肯定會更大，相信會吸引到不少租客申請。

不過，最大問題是坊間究竟有多少合適的唐樓單位讓社企去發展？像藍屋這類業權完整的唐樓單位可遇不可求，而社企又要把部分單位預留給原居民，可以推出市場的單位極少；政府要在市場收購舊樓，其實也不容易，例如灣仔交加街 2 至 8 號一列舊樓，獲投資者併購，一個實用面積約 760 平方呎的單位，收購價 1,216 萬元，較 2015 年 1 月 200 萬元購入價，2 年升值 5.1 倍。

跟足條例 改裝費絕不便宜

即使政府肯在市場承租散業權唐樓單位再分租，改裝費也不便宜。一名灣仔區投資者透露，去年便投資近 90 萬元改裝一個銅鑼灣的唐樓單位，全屋更換水喉電線及鋁窗等，加設獨立廚廁及全屋家具、電器，每間劏房面積 170 平方呎，成本約 14 萬元（月租 9,800 元）；即便政府不加入家具電器出租，估計最平成本也要 10 萬元，因為政府改裝劏房必定跟足消防條例，所涉及成本肯定更貴。

該名灣仔區投資者又指，現時銅鑼灣、灣

根據房委會數字，截至今年 3 月底，公屋輪候冊約有 27.59 萬宗申請。政府究竟要投入多少資源改裝唐樓劏房，才能舒緩到輪候數字？



灣仔藍屋建築群獲政府撥款翻新保育，其後由聖雅各福群會招租，今年 2 月推出 12 伙。
(資料圖片)

仔也很流行類近運房局局長概念的二房東，在市場低價租入單位改裝套房高價出租，由於改裝費愈來愈貴，二房東一般要求業主簽訂 5 至 10 年的租約。一個月租 1 萬元的劏房，二房東最多用 4,000 元承租，每月租金帳面賺 6,000 元，連裝修期 3 至 5 個月納空租，至少要 2 年半才追回 14 萬元改裝費。政府補貼予輪候公屋市民，以市值租金一半租出，即政府最少要租 5 年才回本。

逾 27 萬宗公屋申請 怎舒緩

事實上，今時今日的租金，政府要租用唐樓也不易，根據市面一個最流行的租屋網資料，港島區僅 8 個唐樓單位放盤，月租 4,800 元至 1.7 萬元，較適合政府改裝劏房的單位位於堅尼地城，面積 578 平方呎，原裝 4 房，月租 14,500 元。

運房局局長的確表明，現時經已跟物業持有人、非政府組織、慈善基金商討當中，甚至有建築師向他提供單位的初步圖則，只是未達成協議。

根據房委會數字，截至今年 3 月底，公屋輪候冊約有 27.59 萬宗申請，一般家庭申請者平均輪候時間為 4.6 年。政府究竟要投入多少資源改裝唐樓劏房，才能舒緩到輪候數字？真的要拭目以待。