

致：香港特別行政區立法會
發展事務委員會

就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》修改的意見
(2009年6月15日的聽證會)

工業大廈的市場需求高，彈性再利用已經發生；許多工業區已成為文化創意產業的基地，應有機的調整發展，避免推土機式的重建

政府對工業區轉型的政策可追溯到 1988 年的都會計劃(Metro Plan)，當時指出工業區的問題是：「大部份工業區都是非常擠迫，有時更為鄰近地區的居民帶來種種令人難以忍受的滋擾」(p19)。現時條例非但不能減少工業區擠迫，反而加大社區的密度。

政府於 2006 年提出修改 80%強制售賣門檻初期，表示通過《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的目的是「基於公眾利益研究如何協助私人參與土地的重新發展，以協助私人參與土地的重新發展以協助市區重建之名，改善樓宇老化問題和整體居住環境」(13-2006 孫明揚立法會)，讓發展商為私人發展動用有關《條例》條例，徵收私人物業和產權。可是，現時《條例》修定中，涵蓋工業區，這是跟政府前述，與改善居住環境的公眾利益關係甚微。

現時舊區的傳統和文化，缺乏系統性的研究與細緻的規劃，導致以往的重建大多淪為價格高企的住宅和商業項目。工業用地有 1 千 7 百 34 萬多平方米，《條例》以協助市區重建之名，不得不讓我們擔心現時在工業區蓬勃和繁盛的創意工業和小商戶的生存和發展。

我們堅決反對強制拍賣條例的修改，原因如下：

1. 工業大廈樓齡不長，間格靈活，發展潛力無限

現時工業大廈在 70 年代以前興建，只佔 8.1%，58.5%是建於 80 年代或以後，大部份的樓宇都是不足 30 年，跟市區唐樓 40 到 50 年的樓齡相距甚遠。工廈有樓底高，面積大的特點，可以靈活使用，適合不同行業使用，有其發展的歷史，需要深入的研究才能瞭解工廈豐富的生態系統。政府鼓勵下市場的拆卸重建方式，並不適合單一處理這個多功能使用的工廈環境。

2. 私人發展足夠滿足現時需求，重建效果不彰

工業區普遍樓齡遍低，地積比率較高，而空置率不高，於 2007 年空置率為 6.2，比商業樓宇的 8.2 更低，市場對工廈的需求亦甚為殷切。況且，私人發展商〔特別是新地、恆基〕在九十年代已經陸續在官塘、荃灣等市中心的工業區，對較殘舊工廠大廈，展開收地發展大型商用或住宅發展項目，如：

APM、創紀之城在官塘，爵悅庭在荃灣。再者，工業重建成寫字樓成效不果，空置甚高，仲量聯行表示，九龍東於七月份空置率達 22.2%¹。

3. 私有化的海濱土地和市區土地，嚴重增加地區密度

現時 30 年樓齡以上非工業用途的工業區主要集中在市區，特別是觀塘和葵涌，正位於海濱之旁。結合重建工業區的方向，收回海濱工業用地作商業和住宅發展，結果只會建立另一個「荃灣新天地」、「奧海城」等高級住宅區，完全私有化了公眾的海濱，讓一般的民眾根本無法自由使用海濱的公共空間。而且，工業區的地積比較高，達到 12，加上城規會並未能在高度限制把關成功，如：觀塘 223、APM 等屢次突破高限，重建後的樓宇在高度和密度，都沉重地增加社區在交通、環境、配套設施上的負擔。

4. 工業區為另一個舊區，不應為地產趕走小商戶

不少工業區以開倉、小商戶為主，提供低廉吸引消費，其中著名的有業發工業大廈，吸引不少自由行旅客名慕以來，購買化妝及運動用品。觀塘不少樓上舖戶和組織因重建影響找不到店舖，亦搬到工業區經營。因為政策配套不足，只規劃為非工業用途是不夠，特別是消防條例，業發、工業食堂因此不能經營，活化工業區先要解決消防、地政，而不是降低門檻清拆。

4. 保持和強化工業區的文化聚落

創意和文化產業是政府銳意發展的行業，工業區正重要的文化聚落(cultural cluster)基地，如火炭的工業大廈已成為藝術工作者的重要工作坊。又譬如香港最重要的創意工業 – 電影，根據電影服務統籌科的統計，觀塘工業區擁有 93 間的電影業相關的公司(包括：前期和後期服務、製作和發行)，僅次於中環，是全港第二大的電影產業製作中心，佔 15%。此外，按音樂愛好者的統計，專門給樂隊排練和表演的 band 房，觀塘工業區亦佔 15%，其次於油尖旺區，是全港第二大的樂隊聚落。

創意產業的產業化，不只需要消費、展覽的空間 (consumption space)，亦須要空間作為製作(production space)之用。現時缺配合
六大產業

維持多元及混合使用 (multifunction and mix-use)

對於工業區發展，我們認為必須解決規劃上的限制，容許樂隊表演、小型商業買賣、樓上食肆等等。怎樣重建或活化工業大廈社區，應對文化創意產業及目前工業大廈的生態有系統的研究之後，才可以提出。我們非常擔心降低門檻加速拆卸重建的模式，只會進一步扼殺工業區有活力的生活文化與特色。因此，我們建議工業區的活化再利用亦必須交由文化政策面向的部門主導，不應單獨交給地產商。

社區文化關注成員袁智仁
2009/7/15

¹ <http://news.sina.com.hk/cgi-bin/nw/show.cgi/19/1/1/1193426/1.html>