
資料便覽

香港各界對善用工業大廈的意見的報導摘要 (輯錄自 2009 年 10 月 15 日至 2009 年 10 月 23 日期間的 本地新聞報導)

1. 《施政報告》有關善用工業大廈的措施

1.1 行政長官在 2009-2010 年度的《施政報告》中宣布多項措施，以加快現有工業大廈(工廈)的轉型，藉以提供合適的土地和樓面，配合本港不斷轉變的經濟和社會需要。為鼓勵重建及整幢改裝現有的工廈，政府建議措施如下：

- (a) 降低位於非工業區而樓齡達 30 年或以上的工廈向土地審裁處申請強制售賣土地作重新發展的申請門檻，由業主須持有樓宇 90%業權降至須持有 80%業權；
- (b) 容許重建的業主「按實補價」¹；
- (c) 若補地價金額超過 2,000 萬港元，業主可選擇以分期付款方式，按固定利率分 5 年攤付地價²；及
- (d) 若業主選擇不重建而是改裝整幢舊工廈，只要該工廈樓齡達 15 年或以上及得到規劃許可，業主可獲免繳更改土地用途的「豁免費用」。

1.2 上述 4 項措施，除了降低申請強制拍賣的門檻是永久性的措施外，其他 3 項措施的適用期均為 3 年，由 2010 年 4 月 1 日開始。於 3 年內符合資格的業主可提出申請，申請獲批後，重建項目須於 5 年內完成，而整幢改裝的項目則須於 3 年內完工。地政總署會成立一個專責小組，處理重建及改裝工廈的申請。

¹ 「按實補價」即業主只須按重建後的實際發展密度繳付土地補價。

² 固定利率為 3 間發鈔銀行最優惠利率再加 2%。

2. 各界對整體措施的意見

地產界

2.1 已有**發展商**將工廈定位為「有獨立工作空間的創意工業大廈」推售，即以「Modern Loft Living」(現代倉庫住宅)形式吸引投資者及單身客。³ **地產界人士**提醒買家，若果將工廈當作住宅置業，除了會有法律責任，日後可能遭地政總署或屋宇署追究外，進行按揭也有困難。而創意工業界人士表示，大多數創作人只會租用而不會購買工廈，地產商借推動創意之名將工廈當住宅單位出售，反而令真正創作人無法負擔工廈。有**測量師**指出，工廈是不容許作居住用途，但隨着人們的工作與生活融合一起，令一些項目存著灰色地帶。建議市民置業時，要看清楚銷售章程，又指若有關人士被揭發將工廈單位當作住宅使用，可能要即時搬出，甚至被起訴。此外，工廈使用者與寫字樓的不同，不會對商業大廈(商廈)市道造成影響。

2.2 有**工廈投資者**表示，自新措施推出後，有一半業主反價或封盤，以觀望市場發展。新措施對取得其他業主同意，改裝或重建有幫助。有**地產代理**指新措施為工廈市場注入動力，尤其是在毋須補地價情況下改裝，令用途更加廣泛。此外，在降低強制拍賣業權門檻以及更改土地「豁免費用」方面，有明確建議，相信交投量會增加一至兩成。有調查顯示，逾七成**工廈業主**支持活化工廈方案；逾五成半表示，他們增持工廈物業的意慾上升；逾五成則表示，活化工廈方案會增加他們聯合其他業主改裝旗下物業的意慾。

商會

2.3 **地產建設商會**表示，工廈改作商業用途，會令商廈租金有下調壓力，提醒政府注意商廈的供求。**香港總商會**及**香港中華廠商聯合會**均表示措施有助刺激其他產業，讓新興及創意產業得以發展。商會希望新設立的特別小組可加強跨部門的協調，整合和簡化審批程序，以「一站式」服務處理工廈改裝和重建項目。

³ 發展商有意將工廈轉作創意多用途工作間，外牆為全落地玻璃設計，每個單位均有獨立冷氣設施、備有花灑的獨立私人浴室，住客並可享用預先鋪設寬頻、24小時保安系統等；低層更附設特色平台單位，頂層連室外花園則會轉作類似住客會所的酒吧食肆，設施與一般住宅沒有分別，僅未設有廚房，不難令買家將單位用作住宅。

租戶及學者

2.4 現時有一半迷你倉是租用工廈，另一半屬自置。由於小業主佔業權不大，沒有「話事權」，若大業主決定不再把工廈租予迷你倉租戶而將工廈改裝或重建，**租戶**便會被逼遷或遭大幅加租。**創意產業租戶**亦有類似擔心。但有**其他租戶**認為，活化工廈可增加人流，提升工業區形象，即使加租也利大於弊。亦有**學者**指出，重建或改裝工廈可提升租值，增加回報率，引入不同行業進駐，對社區發展有正面影響。

政府及消費者委員會的回應

2.5 **發展局局長**形容，新措施是「快、準、狠」。除強制拍賣門檻降低需要修訂附例外，其餘 3 項措施均為行政措施，而且執行上設有時限，可加速業主活化工廈的進程。對於當局免收整幢改裝工廈的「豁免費用」，她認為是「相當大手筆」，同時可精簡複雜的審批程序。現時政府收取工廈改裝豁免費用，平均每年約 1.2 億港元(包括局部及全面改裝)。發展局曾就建議進行財政、經濟、環保及文物保育等一系列評估，並有提交給環境局考慮。新措施執行約一年後會進行檢討，視乎市場反應，或會調整工廈改裝及重建的時限，亦不排除新增及修訂現有措施，並會考慮邀請市建局參與有關發展計劃。

2.6 **發展局局長**預計，新措施會引致租金上漲，並引致地產商收購工廈。可是，在現行法例下，拆卸工廈須組合業權，收購活動亦由土地審裁處「把關」，經市場公開拍賣，並非由業主直接購得，因此小業主租戶仍有議價能力。新措施亦不會偏袒大型發展商，因為逾千幢工廈被活化後，供應量會相應大增，此舉反而會影響持有較多商業樓宇的大型發展商。

2.7 對於有報道指發展商將工廈以「Modern Loft Living」形式包裝推售，**發展局**表示，該座工廈位於被規劃為「其他指定用途(商貿)」地帶⁴，而業權人並沒有申請修改地契，故此，根據地契只可限作工業用途，而有關的工業用途必須包括製造工序。當局強調，地政總署對任何其他不獲准許的用途，均有可能採取契約執行行動。**屋宇署**表示，現時並無規定一個單位包括哪類設施便會被界定為住宅，所以即使是工廈單位，一樣可以有洗手間或浴室，甚至廚房。**消費者委員會**指出，消費者須注意工廈與住宅在法例及使用的權限，包括消防條例限制。

3. 各界對改裝工業大廈措施的意見

地產界

3.1 **地產發展商**指出，並非每一區、每一幢工廈都適合轉型，要視乎物業及社區條件。而業主翻新舊工廈須投放一筆資金，故要考慮翻新後的收益、物業位置及會否吸引新租客。有**測量師**及**地產代理**表示，免收「豁免費用」可促使業主申請改變土地用途，帶動區內經濟活動。然而，單一業權的工廈，業主較易決定是否申請改裝，至於涉及多個業權的工廈則較難達成協議，影響申請。有意見認為，目前改裝工廈的主要障礙，在於改變用途難以獲得城市規劃委員會(城規會)批准，而非「豁免費用」的多寡，因此新措施對加快改變土地用途步伐效果不大。另外，新措施將促使工廈改裝成寫字樓，為次級商廈租金帶來壓力。

⁴ 根據城規會資料，上址位於其他指定用途(商貿)地帶，只能作停車場、公廁、加油站或不會提供直接顧客服務的寫字樓等用途。根據城規會 2001 年的會議記錄，由於該地段鄰近大角嘴道與通州街，噪音與空氣污染情況嚴重，加上接近九龍殯儀館，所以只宜作工廈用途。

商會及學會

3.2 **測量師學會**支持活化工廈措施，但因業權分散問題，不認同當局訂立整幢大廈重建的條件，亦擔心一般業主難有改裝工廈的能力，變相只有大業主才在免補地價政策上得益。**香港工業總會**認為新措施鼓勵業主為舊工廈增值，但可即時申請改裝的整幢空置工廈十分少，促請政府延長期限，方便業主終止租戶合約和安排調遷。香港工業總會並建議政府向單位業主提供搬遷津貼，協助受影響租戶遷出。**餐飲聯業協會**表示，現時不可在工廈隨便經營食肆，除非該食肆是供大廈內人士使用的大廈食堂，但大廈食堂在裝修及營運上未算理想，協會表示，重建或改裝工廈，可以配合油煙、通風等設備，加上工廈地方比較寬敞及樓底高，相信能吸引業界。**酒店業主聯會**指出，業界不反對「商貿」地段的工廈改裝或重建為酒店，以吸納平價團，或要求較低的自由行旅客。**香港旅遊業賓館聯會**卻擔心，工廈變身酒店對賓館業構成競爭，未知賓館投資者有否興趣參與改裝經營。**西醫工會**表示建議可提供新地點予新執業醫生，且成本較低。**殯儀業商會**則表示，居民及工廈商戶勢反對把工廈改作骨灰龕場，故對此建議不感樂觀。

租戶及學者

3.3 **創意產業租戶**擔心若整幢工廈改建，業主會選擇以切合高商業效益行業的需要為改建目標，租金勢必提升，小租戶最終被逼遷出。如政府認真推動創意產業，應為租予創意產業的工廈業主提供優惠或津貼。**賽馬會創意藝術中心**表示，70、80年代興建的工廈若要轉型，先要增建無障礙通道及消防系統，並更新所有升降機，以及進行防漏工程，改裝費不菲。該中心建議政府改建主題式工廈，如改建深水埗工廈為時裝設計工廈，邀請資深的時裝設計師或藝術家進駐。**醫療集團**則認為工廈礙於地點及人流，只適合發展特定的醫療服務，例如物理治療、驗身及化驗等服務。有**學者**表示，外國有不少工廈變身成零售市場，甚至有大型零售公司使用工廈數層樓面以推銷特賣產品，原因是工廈樓面大，陳列的貨品不受限制。因此，香港可仿照外國的做法，將工廈發展成零售批發市場。

教育局及食物及衛生局

3.4 **教育局**指出，現時許多本地院校均有在中環等商業區設立教學中心，而不少海外自資課程營辦者，亦有租用商廈作教室，但兩者租金均十分高昂，因此希望透過活化工廈政策，減輕院校租金負擔，吸引海外及本地院校開辦更多自資課程。有**專業進修學院**認為，由於改裝費太高，工廈並非首選。但有**學院**表示，若工廈不偏遠、交通又方便，則有意進駐，每年可省逾千萬港元租金。

3.5 **食物及衛生局局長**表示可以考慮把工廈改裝為骨灰龕，他將於 11 月底親自到日本考察當地把工廈轉作骨灰龕的經驗。

發展局的回應

3.6 **發展局局長**表示，座落工業地帶的工廈改裝後可作宗教聚會、福利、娛樂場所等用途，但不能改作住宿用途如安老院。若業主想將工廈改裝為酒店或其他商業用途，仍須獲取城規會的批准。至於工廈改變用途後租金會否上升，發展局局長指現時工廈租金低，主要是租戶未有繳交佔租金近五成的豁免費，日後理順違規經營的情況，租金上升亦是合理。當局會依「大市場、小政府」原則，尊重市場發展，不會規定改建用途。至於會否擔心業主只租給回報高租戶，六大優勢產業最終無法受惠，她相信供應增加，將是用家主導市場。另外，雖然有 1 000 幢位於非工業地帶的工廈有望活化，但仍有逾 400 幢工廈位於傳統工業區內，可讓受到工廈活化影響而被業主終止合約的租戶重置。對於食物及衛生局局長提出，考慮將工廠改為骨灰龕，發展局局長表示，若以城規會的標準，個別單位是不能改建骨灰龕，必須要整幢改裝，所以實際上可行性不大。有意見認為改裝整幢舊工廈，須得到百分百業主同意，門檻太高，但她強調做法是考慮消防問題，不能妥協。

資料研究及圖書館服務部

2009 年 10 月 23 日

電話：2869 9602

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

參考資料

1. Wisers Information Limited. (2009) *LegCo News Clipping Services*. From 15 October 2009 to 23 October 2009.
2. 香港特別行政區政府：《新聞公報》，2009年10月15日至2009年10月23日。