

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會秘書處  
工業大廈政策相關事宜小組會員會

敬啟者：

### **就活化工業大廈議題的意見書**

隨著香港經濟轉型，在上世界 80 年代起，香港製造業以及輕工業逐漸北移，在本世界初香港的工業進一步萎縮。原有於地契中指定為工業及/或倉庫用途的工業大廈（下稱“工廈”）中的工場、作坊、倉庫，也逐漸演變成面相非工業用途的迷你倉、零售業、辦公室、展室、餐廳等各式各樣的不符合法定規劃制度及/或土地企業條件的非工業用途。

政府為更好利用現有工廈，善用珍貴的土地資源，並更有效地解決消防安全和違規使用問題。於 2010 年推行有時限的活化工廈計劃，並於 2018 年施政報告中宣告重啟。通過減免補地價的方式提供經濟誘因，鼓勵業主重建或改裝整棟工業大廈成非工業用途，按過往完成執行的個案，大廈會改建成酒店、商業辦公室、零售及住宅等用途。政府同時修例降低位於非工業地帶而樓齡達 30 年或以上的工廈申請強制拍賣的門檻，為私人市場整合工廈業權作整體重建發展提供便利。

由於零售及商業用途的尺租大大高於工業用途尺租，在減免補地價的誘因下，改裝或重建工廈變得有利可圖。在 2010 – 2016 年間，超過 100 棟樓宇透過活化工廈計劃進行重建/改裝。整合工廈業權的收購活動也變得熾熱。在表面上，政府透過活化計劃鼓勵轉化整棟工廈成非工業用途，以釋放土地價值，並抑制不符合地契規劃用途的活動，以及利用私人市場力量整合工廈業權的政策目的已經達到，然而能夠真正活化的工業大廈不夠整體的一成（按 2018 年政府統計，共計 1160 棟樓宇位於符合資格地段，而 330 棟屬於單一業權。由於活化工廈的重建/改建申請需要所有業權擁有人一致行動，非單一業權或業權分散的工業大廈未能收益。而原本於工廈落戶的藝術、文化產業，也因活化工廈計劃提出後，工廈因改建減少供應後，租金水漲船高，而被迫搬遷或結束營業。政策中提出於工廈等待改建的間隙，通過簡單改建的方法提供過渡性房屋，除空氣不流動引致的健康問題外，於 5 年訂明期限內租金是否能夠抵消改建成本，是否具備符合經濟效益，也成為業主決定改建成過渡性房屋上重大的疑慮。

2018 年工廈的空置率為 6.3%，與區內商業樓宇的空置率相約，排除因搬遷、租戶流轉等自然因素導致短暫空置的情況，實際未能找到合適用途而長期空置的工業大廈實為少數。政府以“更好利用寶貴土地資源”作為推動工廈活化政策的理由是站不住腳的。工廈上已有各式各樣的經營活動，隨多年的發展已形成獨有的生態，如果要按政府思維，辯論改建後成的商業、住宅用途比現時工廈生態更能發揮土地價值，定必會引起社會上不同持份者的爭議。在等待工廈業權統一再改建的過程中，政府必須正視工廈中不符合土地契約規定用途的經營活動造成的流弊。

工廈內有不少餐廳、酒吧、派對房間經營，當中大部分因為不符合建築結構、消防要求不獲發正規牌照，尤其是商廈林立的觀塘、九龍灣區域，這些於工廈營業的消閑場所成為城市中的另一道風景。政府對工廈中存在的不符合地契規定的用途、或沒有領有牌照的經營立場是清晰的，多個部門有就違規的經營進行執法行動，但依然禁之不絕。對領有工廈飯堂牌照的餐廳的執法尤其曖昧，食物及衛生局於不同場合曾經解釋在工廈飯堂於牌照上的規定只容許接待於同一棟工廈上班的雇員，但面對於工廈內的雇員大幅減少，工廈飯堂主要接待的是工廈外的顧客已經是公開秘密，但食衛局絕少因工廈飯堂沒有查證顧客身份而進行檢控，以至於工廈的餐廳開到成行成市。工廈原有設計中沒有針對餐廳、酒吧、派對房間等吸引人流的經營對建築架構及消防設備上造成壓力，當中不少是不符合與現有消防規例，更甚得是部分工廈仍設有工業作坊，工商業混營令工廈的消防隱患更加嚴重。

政府在處理工廈問題的時候，在鼓勵業權統一的樓宇進行改建的同時，必須付出更大的勇氣，去解決未能於可見未來整體改建，而存在相當消防隱患的工廈違規經營。

此致  
工業大廈政策相關事宜小組委員會

市民  
梁伯豪

二零二零年五月二十二日