



陳啟淳區議員辦事處

Office of Gary Chan Kai Shun
Wong Tai Sin District Councilor

致工業大廈政策相關事宜小組委員會：

工廈政策事宜意見書

引言

以往新蒲崗區工廠大廈林立，相信各位對大有街著名的「紅A」牌亦有印象，而現時新蒲崗大有街一帶的工廠區已有部份轉型為商貿區，作為當區議員，對政府提出的「活化工業大廈」政策表示存疑，希望相關部門注意周邊配套及對居民的影響，並修訂「促成民間主導改裝工廈作過渡性房屋」的政策。

周邊配套

現時新蒲崗工業區的重建申請漸增，有酒店、新式工廈、商廈等，希望相關部門審議及批核申請時，在善用土地資源為大前提下，亦需將附近的周邊配套一併考慮。比如在審批改建酒店時，考慮附近是否有足夠旅遊景點或支援，避免酒店入住率過低，最終或導致倒閉，得不償失；在審批改建新式工廈或商廈時，亦需考慮附近的交通、膳食等配套，是否足夠應付各個工作室及辦公室的使用者。

在港鐵沙中線逐步啟用下，鄰近新蒲崗工業及商貿區的鑽石山站作為轉車站之一，單純以路線及選擇而言的確增加了便捷的程度，但同時鑽石山綜合發展區亦快將落成，將提供約四千個單位，估計有近兩萬名的新增居民人數，相信對附近交通、膳食配套乃至路面情況均會造成一定壓力。以附近屋苑采頤花園為例，屋苑商場面積有限，食肆店舖及其提供的座位數目實在有限，各幢商廈的啟用明顯會對其造成壓力。

現時大有街的行人路面及行車路面均已接近飽和，在上下班及午膳時間，行人擠迫，易生危險，亦影響附近居民（附圖一）；行車路上情況更為嚴峻，不論是大有街（內

辦事處：新蒲崗彩虹道 242 號采頤花園地下 326 號舖 | Tel: 3686 1979

新蒲崗崇齡街 33 號新蒲崗廣場 2 樓 C33A 號舖 | Tel: 3168 1669

Office Address: No.326, G/F, Rhythm Garden, No.242 Choi Hung Rd, San Po Kong

No.C33A, 2/F, San Po Kong Plaza, No.33 Shung Ling St, San Po Kong

Email: spkgarychan@gmail.com Mobile: (852) 9244 8060

街) 或四美街及七寶街 (外街)，均常見有擠車的情況 (附圖二、三、四)，亦會引致太子道東、彩虹道、龍翔道的擠塞。

故此希望相關部門在審議各個工廠大廈的重建、整幢改裝、甚或改裝成過渡性房屋 (縱然現階段反應未如理想，見下段)，能夠將整個區址的發展及配套納入考慮因素當中，並適時諮詢持份者的意見。

促成民間主導改裝工廈作過渡性房屋

政府提出透過活化工廈以增加過渡性房屋單位的供應，然而至今仍未見任何成效。「零申請」的紀錄實在嚇人，只因無足夠誘因吸引私人業主參與改裝。事實上居住房屋不足的問題屬於社會問題，政府在社區重建上有主導的崗位，假如單純以「促成民間主導」的形式去進行，無疑與私人發展商以商業利益而發展的前提下背道而馳。加上改裝用途項目限期為 5 年，扣減建築期下實際營運期只有 3 年多，以基層家庭的承租能力難以吸引業主作改裝。

相信有關部門已經接收過不少此項目的意見，希望盡快整合後檢討政策及措施，推出更為完善的版本，亦希望政府能日後在制定其他措施前考慮清楚，包括諮詢及考慮業界的反應，避免閉門造車，收不到應有之效。

黃大仙區議員

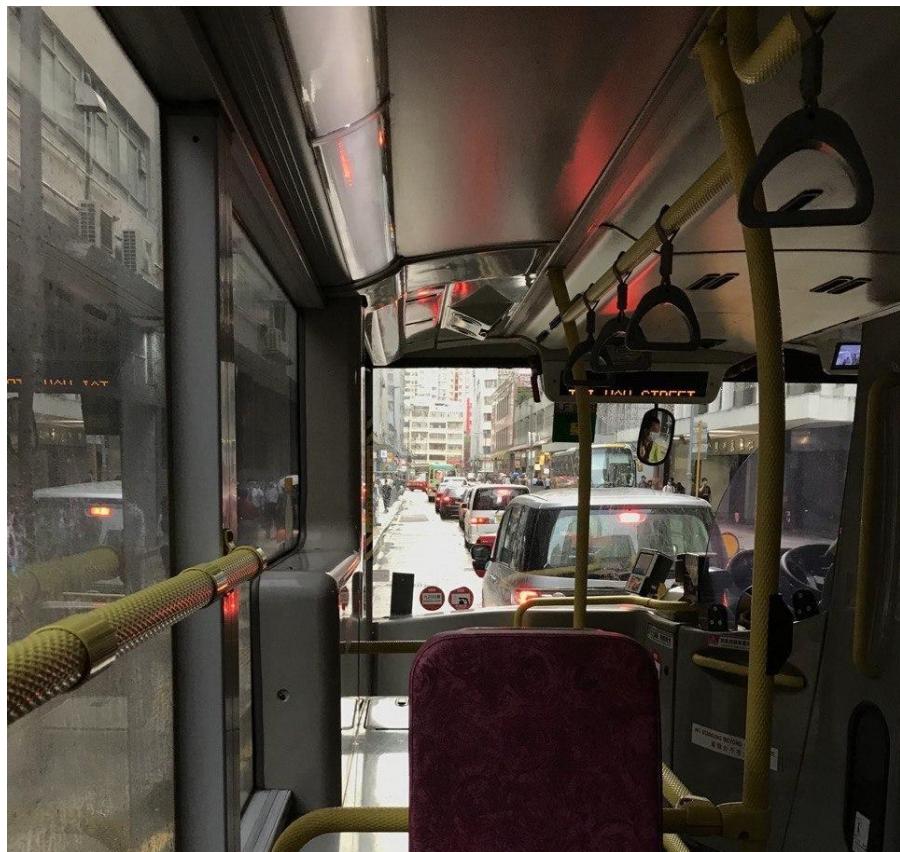
陳啟淳

二零二零年五月二十二日

附圖一（攝於平日周五下午一時，大有街）：



附圖二（攝於平日周三下午五時，大有街）：



辦事處：新蒲崗彩虹道 242 號采頤花園地下 326 號舖 | Tel: 3686 1979

新蒲崗崇齡街 33 號新蒲崗廣場 2 樓 C33A 號舖 | Tel: 3168 1669

Office Address: No.326, G/F, Rhythm Garden, No.242 Choi Hung Rd, San Po Kong

No.C33A, 2/F, San Po Kong Plaza, No.33 Shung Ling St, San Po Kong

Email: spkgarychan@gmail.com Mobile: (852) 9244 8060

附圖三（攝於平日周三下午六時，四美街迴旋處）：



附圖四（攝於平日周五上午十時，四美街）：



辦事處：新蒲崗彩虹道 242 號采頤花園地下 326 號舖 | Tel: 3686 1979

新蒲崗崇齡街 33 號新蒲崗廣場 2 樓 C33A 號舖 | Tel: 3168 1669

Office Address: No.326, G/F, Rhythm Garden, No.242 Choi Hung Rd, San Po Kong

No.C33A, 2/F, San Po Kong Plaza, No.33 Shung Ling St, San Po Kong

Email: spkgarychan@gmail.com Mobile: (852) 9244 8060