

資料文件

工業大廈政策相關事宜小組委員會

2020 年 6 月 6 日會議的跟進行動

就委員要求提供的資料，政府的回應如下：

I. 工業大廈提供的文化藝術界、創意產業及創新科技界的營運空間

- (a) 業主為租戶（例如藝術、文化，及娛樂和體育等界別）提出局部改裝工廈的申請數目，以及獲批申請的數目；

截至現在，政府暫未收到私人業主擬局部改裝工廈作上述用途的申請。

- (b) 在工廈內營運而用途受土地契約條款限制的各種行業的機構／公司的統計數字；以及

截至 2020 年 5 月，現時已獲地政總署簽發短期豁免書作非工業用途的工廈樓面面積當中，約有 88 000 平方米所獲准許的用途涵蓋藝術工作室、辦公室（影音錄製室）、辦公室（設計及媒體製作）、辦公室（只限於「特定創意產業」）及研究所、設計及發展中心用途。

- (c) 已活化及整幢改裝工廈的供應預測。

就重建工廈，截至 2020 年 6 月，城市規劃委員會（城規會）共收到 44 宗就 1987 年前落成的工廈而提出涉及提高所容許地積比上限 20% 的重建申請（包括 2 宗已撤回的申請），及已批准其中 28 宗申請，其餘申請仍在處理中。至於整幢改裝工廈的申請，地政總署正處理 3 宗相關申請（包括 1 宗早前已獲城規會批准將整幢工廈改裝以作商業用途的申請）。政府會繼續觀察市場反應及監察活化工廈措施的成效。

II. 就工廈政策事宜聽取公眾意見

- (a) 各團體在會議上表達的主要意見及關注的事項（包括政府已於會議上口頭回覆的事項）；

過渡房屋

財務委員會已批准運輸及房屋局（運房局）設立 50 億元的資助計劃，以支援非政府機構推行過渡房屋項目，其中包括資助私人業主改裝整幢工廈作過渡房屋，相信有助於紓緩對落實這類短期非牟利用途在財政承擔方面的憂慮。此外，為確保過渡房屋項目的推展符合政策目標，運房局將密切監察其運作（包括單位的租金水平、租賃期、申請入住過渡房屋的基本資格準則等）。

就關於放寬過渡房屋短期豁免書的年期，請參閱政府對在 2020 年 6 月 6 日舉行的會議上就議程 II 項"就工廈政策事宜聽取公眾意見"通過有關放寬工廈作非工業用途的議案（立法會 CB(1)734/19-20(01)號文件）的回應。

工廈分間單位

我們已於 2020 年 5 月 19 日的會議上報告了屋宇署對工廈內分間樓宇單位的執法行動的詳情，以及對受有關行動影響的分間樓宇單位佔用人所提供的支援。請參閱立法會 CB(1)541/19-20(03)號文件及立法會 CB(1)722/19-20(02)號文件。

有意見認為政府應直接安排受屋宇署執法行動影響的分間樓宇單位居民入住中轉房屋。然而，這安排會對眾多其他合資格輪候公屋的申請人（包括已經輪候了一段長時間的申請人）造成不公。此外，這亦會向公眾傳達一個錯誤的信息，即居住於工廈內的非法分間樓宇單位為入住中轉房屋和公屋的捷徑，並可能鼓勵工廈業主經營非法分間樓宇單位或提高此類單位的租金以獲取更大的收益。至於能否盡早把有關住戶轉介至收容中心，我們會向有關部門了解具體流程並理順安排。

至於由關愛基金提供的搬遷津貼，我們會研究是否可以完善有關資助項目，以協助在屋宇署採取執法行動前被工廈

業主要求遷出的申請人。

就有關暫緩針對沒有即時危險而牽涉居住用途的工廈劏房的執法行動的建議，請參閱政府對在 2020 年 6 月 6 日舉行的會議上就議程 II 項"就工廈政策事宜聽取公眾意見"通過有關放寬工廈作非工業用途的議案（立法會 CB(1)734/19-20(02)號文件）的回應。

擴闊土地用途地帶制度下的准許用途

我們已於 6 月 6 日的會議上報告了政府就便利現有工廈容納非工業用途以支持特定界別的發展所採取的務實做法的詳情。請參閱立法會 CB(1)702/19-20(01)號文件。我們必須強調，任何可能損害使用者和公眾安全的非工業用途都是不能容許的。有鑑於此，由於表演場地用途性質上必定會吸引公眾人流，基於消防安全考慮實不適宜於現有工廈內進行。我們應考慮在現有工廈以外的地方尋找適合的處所，以解決對表演場地需求。

加快工廈重建

我們已於 2020 年 1 月 21 日的會議上報告了新一輪活化工廈計劃措施的推行情況(詳情見立法會 CB(1)337/19-20(01)號文件)。至於重建或整幢改裝工廈的申請數字，請參閱上文我們就項目 I(c)的回應。

- (b) 委員關注香港房屋委員會（房委會）就其轄下的六座工廈重建作公共房屋用途的可行性研究的最新進展，包括(i)估計重建後可提供的公共租住房屋的數量；(ii)有什麼誘因或政府會採取什麼措施鼓勵或協助受影響的租戶搬出工廈單位；(iii)政府會否同時考慮重建房委會工廈所產生的影響，例如交通及運輸對地區的影響、環境影響，及提供社會福利設施方面的影響；以及(iv)政府會否諮詢相關持份者，包括區議會；

因應《行政長官 2019 年施政報告》的建議，房委會正探討能否在適當條件及安排下，將其個別工廈用地作公營房屋發展。

由於該六個工廈位處現有工業／工貿地區，房委會須進行相關技術評估，包括交通、噪音、空氣質量等，以確定這些土地作住宅用途的可行性；並需根據《城市規劃條例》進行土地改劃程序，才可作住宅用途。相關研究預計於2020年年底陸續完成，房委會會適時公佈結果及可建單位數量。

如落實發展公營房屋，房委會會按技術評估的建議實施相關緩解措施；亦會參照《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢相關部門（包括社會福利署）、機構（包括當區區議會）及其他持份者的意見，在項目內提供合適的社福和配套設施。

房委會以往清拆轄下工廈時，一般會提前 18 個月通知受影響租戶，方便他們早作計劃以遷出單位。房委會一般亦會向相關租戶凍結加租，直至工廈清拆為止，及向他們發放特惠津貼，以協助他們搬遷或結業。如房委會最終決定清拆現有工廈，會參考上述的過往做法及因應情況，作出適切安排。

(c) 委員關注工廈食水的質量，包括政府如何確保工廈食水的質量；以及

水務署供應的食水可安全飲用，但大廈業主和物業管理人仍須妥善管理其大廈的內部供水系統，以保障食水安全。因此，水務署推廣實施建築物水安全計劃，透過風險管理以保障樓宇食水水質。水務署為不同類型的樓宇制訂了建築物水安全計劃指引和範本，這些指引和範本亦適用於工廈。工廈業主和物業管理人可於水務署網頁下載相關資料。

(d) (i) 政府會否考慮放寬工廈內的非工業用途，並准許有關運作會員制形式進行及受政府或法定機構或特定行業的準則規管；

請參閱政府對在 2020 年 6 月 6 日舉行的會議上就議程 II 項"就工廈政策事宜聽取公眾意見"通過有關放寬工廈作非工業用途的議案（立法會 CB(1)734/19-20(03)號文件）的回應。

- (ii) 民政事務局會否及如何主動研究善用全港工廈的策略，包括房委會轄下及私人擁有的工廈，以解決相關界別，例如藝術文化及體育界及創意產業對空間的需求；

政府一直關注業界對藝術空間的需求，並積極開拓空間予藝術家和藝團，包括善用工廈，為業界提供更多可負擔的藝術空間，支持他們從事藝術創作。

政府鼓勵在上一輪活化計劃成功改裝工廈的業主，以低於市值租金將其部分樓面面積出租給藝術界作為藝術空間。在民政事務局的資助以及業主的慷慨支持下，香港藝術發展局（藝發局）於 2014 年在黃竹坑推出首個藝術空間，以低於市值租金為藝術家提供 17 個藝術工作室。其後，政府在 2018 年推行青年空間共享計劃，計劃下另有兩幢位於觀塘的已活化工廈現正提供共 11 個藝術工作室，並由藝發局負責營運。

民政事務局一直與各相關政策局及部門研究進一步協助藝術文化業界利用工廈從事藝術創作及相關活動的可行性。民政事務局會配合新一輪活化工廈的措施，以期為藝術家和藝團提供更多藝術空間。在顧及公眾安全的前提下，民政事務局會與相關政策局及部門繼續研究如何可進一步善用工廈用作藝術、文化及體育活動用途。

除了善用工廈所提供的藝術空間，民政事務局會按實際情況及條件，以不同形式為本地藝術家和新進藝團提供藝術空間，當中包括以下項目—

- (a) 在前香港仔消防局用地的新發展項目下提供新的藝術空間—政府已在香港仔的一幅發展用地預留地方，待該發展項目在 2022 年 12 月完成後，可提供藝術空間和其他藝術設施，包括 28 個藝術工作室、1 個展覽廳、1 個藝術資訊中心、以及藝發局的永久辦事處。
- (b) 在民政事務局支持下，藝發局與大埔區議會合

作，將大埔官立中學舊址改裝為一所藝術中心，並於 2019 年投入服務。藝術中心提供 21 個藝術工作室，以低於市值租金租予表演藝術團體使用。中心亦提供一個黑盒場地、1 個白盒場地、1 個舞蹈室及兩個音樂室供公眾短期租用，並有 1 個藝術資訊中心為訪客提供藝術資料。

- (c) 「場地資助計劃」—藝發局透過此計劃資助藝團及藝術家租用藝術活動及排練場地，以作創作及公開發表用途。計劃所涵蓋的場地包括政府轄下場地及非政府轄下而提供合法作公開演出、展覽或其他藝術活動的場地。
- (d) 政府支持藝發局進一步推動藝團與學校合作，促進藝團和學校善用校舍作藝術空間。該合作計劃已於 2018 年第二季展開。
- (e) 在適合的情況下，民政事務局會支持藝術團體申請政府空置用地的短期租約。最近的例子包括香港話劇團申請以短期租約形式，使用佐敦覺士道七號前賈梅士學校。香港話劇團建議將這個二級歷史建築活化，改建推廣戲劇藝術和教育的基地，為市民提供一系列戲劇培訓課程和工作坊。發展局亦有在「支援非政府機構善用空置政府用地」計劃為此項目提供工程費用的資助。

我們會繼續聽取業界的意見，以支援本地藝團及藝術家的發展。

- (iii) 石硤尾賽馬會創意藝術中心的使用情況，包括該中心的某些樓層是否已被用作儲存用途；

賽馬會創意藝術中心（下稱「JCCAC」）以非牟利及自負盈虧模式由香港浸會大學屬下的香港創意藝術中心有限公司負責營運，定位是一所多元化及對外開放的藝術村兼藝術中心。JCCAC 把絕大部份單位以低於市值租金提供予藝術家和藝術團體使用，而少部份單位則租予一些創意產業的文化機構或公司。

JCCAC 會視乎需要不定期地公開招租，單位出租率一般達 100%。

就藝術工作室而言，藝術家／藝術團體會彈性使用單位作為藝術工作室，進行創作、教學、展示等活動。藝術工作室內雖然會放置工具和作品，但不可作倉庫用途。據民政事務局向 JCCAC 查詢，JCCAC 表示辦事處工作人員有不時巡視，惟並無發現有單位用作倉庫用途。JCCAC 辦事處工作人員會繼續密切注意所有單位的使用情況，如有違規情況，會按照租約條款處理。

- (iv) 政府如何協助受影響租戶申請關愛基金的「為因屋宇署執法行動而須遷出工業大廈非法住用處所住戶提供的搬遷津貼」，以及拒絕有關申請的原因(如有)；以及

在進行執法行動時，屋宇署人員會聯同其駐署社工支援服務隊（社工隊）到受影響的處所現場為住戶進行登記，並向住戶派發「為因屋宇署執法行動而須遷出工業大廈非法住用處所住戶提供的搬遷津貼」（搬遷津貼）的申請表，以及向有需要的住戶就申請事宜提供協助。社工隊亦會按住戶的資格及情況提供適切的社福協助及意見，包括轉介住戶至社會福利署或其他合適的非政府組織或參與其他社會計劃。搬遷津貼的詳細資料，包括申請表、申請須知、常見問題及屋宇署曾就非法住用處所採取執法行動的工業大廈名單，均已上載至屋宇署網頁供市民參閱。

未能成功申請的原因包括申請人未能符合搬遷津貼的申請資格，例如入息超出限額及並非香港居民。

- (v) 對於因政府行動而無家可歸並有臨時住宿需要的住戶，政府有何安置政策。

根據現行政策，居於工業大廈非法住用用途處所的人士而受屋宇署執法行動影響以致須遷離有關處所的話，均須自行另覓居所。如他們有臨時住宿需要，

可在相關部門（包括屋宇署）轉介下，向房屋署申請入住位於屯門的寶田臨時收容中心，以便另覓居所或等候審核資格作進一步安置。若他們在臨時收容中心住上三個月及通過「無家可歸評審」，並符合公共租住房屋（公屋）申請資格（包括入息限額、資產限額及「不得擁有住宅物業規定」），可獲安排入住位於屯門的寶田中轉房屋，並透過公屋申請輪候入住公屋。

發展局
民政事務局
房屋署
2020年7月