

活化工廈政策之優化安排

修訂一	■ 現行政策不准申請改裝的工廈改動結構，優化後容許大廈結構改動範圍不多於總樓面的10%。
修訂二	■ 理據：符合實際改動需要及創意需求，例如改裝為樓底較高的酒店大堂。
修訂三	■ 優化後仍不准工廈增加樓高及體積，但准許業主設置玻璃幕牆，而且公用設施可遷至天台，但不得佔用天台逾半樓層，變相騰空部分樓面面積。
修訂四	■ 理據：為改裝工廈提供彈性。
修訂五	■ 運輸署將就工廈提供的車位數目制訂清晰指引，例如考慮工廈附近是否違例泊車黑點。
修訂六	■ 理據：現時審批工廈內的停車場時，未有清晰準則。
修訂七	■ 優化後會要求業主參與香港綠色建築協會的綠色建築評估；
修訂八	■ 理據：藉着評估提升業主留意大廈的可持續性，但改建為綠色工廈存在一定困難，遂只要求參與評估。
修訂九	■ 活化政策的申請期限原訂為2013年3月底，當局將延長3年至2016年3月底；
修訂十	■ 理據：因不少工廈業主仍在處理租約問題，為吸引更多業主參與計劃，遂延長3年。

資料來源：發展局發展機遇辦事處 製表：香港文匯報記者 羅敬文

香港文匯報訊（記者 羅敬文）政府去年4月推出的活化工廈政策初見成效，至今已批出36宗申請，將釋出38萬平方米樓面改作寫字樓、餐飲、零售及酒店等用途。為使政策更具彈性，協助活化的工廈進一步「拆牆鬆綁」，港府經檢討後建議明年4月起推出5項新優化安排，包括容許工廈變酒店時可打通地下2層令大堂更「高大」，外牆可改裝成玻璃幕牆等，並同時將計劃延長3年。發展局表示，優化安排可吸引更多業主籌組活化計劃，但為防濫用，因改裝造成的樓面損失則不獲補償。

工廈大變身 5招再鬆綁

准設玻璃幕牆 活化計劃延3年



香港文匯報記者黃偉邦攝

發展局去年4月推出的活化工廈政策，雖已放寬工廈改裝及重建要求，但仍存有不少限制，包括要求改裝後的工廈保留原有結構、不得增加建築物高度等。

掃除「絆腳石」增彈性

發展局發展機遇辦事處主任羅志康（見圖）接受香港文匯報獨家專訪時稱，當局已於今年9月完成活化工廈政策的中期檢討，發現要活化工廈，最大的障礙是業權分散，業主要達成共識改裝整幢工廈，甚至進行重建並非易事，當局遂計劃在現有政策上進行優化，提供更大誘因鼓勵業主活化，並為改裝工廈帶來更大彈性。

羅志康表示，不少業主反映現行政策規定改裝工廈時須保留原有結構，維持原來的樓高及體積，泊車位亦有規限，是不少活化計劃的「絆腳石」。他舉例說，業主在改裝時欲把工廈改頭換面，引入創意元素，部分計劃改裝為酒店的項目，需打通地下2層以改裝為樓底較高的大堂，若絲毫不准改動結構，將會影響活化政策的吸引力。

電梯機房可遷至天台

當局提出5項優化安排，建議明年4月實施。新安排雖然仍會限制工廈維持樓高及體積，但准許工廈進行不多於10%樓面的結構改動，業主可以在工廈外牆添置玻璃幕牆等。羅志康表示，工廈外牆添置玻璃幕牆將不會被視為增加大廈體積，當局亦容許業主把公用設施由地下遷往天台，但不得佔用天台50%面積，變相騰空部分樓面面積，例如升降機機房可遷至天台，但必須符合無障礙走火通道的指引。

樓面損失不會獲補償

當局在檢討政策時，有業主希望因改裝而造成的樓面損失可獲補償，但最終不獲當局考慮。羅志康表示，業主改裝工廈本已免繳改變用途的「豁免費」，新安排有必要避免業主借改裝為名、重建為實濫用政策，以享用更多優惠，況且改裝造成的樓面損失應視作業主的投資之一，可提升市值，不應享有港府額外補償。羅志康相信，不少工廈業主正部署改裝工廈。他又稱，隨着是次修訂建議落實，料能吸引更多業主提交申請，勢必加快工業區更新的步伐，注入新的經濟活力。



綠化設施



玻璃幕牆



酒店大堂



已批36宗 九龍東佔16宗

香港文匯報訊（記者 羅敬文）除了活化工廈政策，《施政報告》提出把九龍東發展成為繼中環後，另一個核心商業區，並正透過規劃及活化工廈方式推動九龍東轉型。發展局表示，在已批出的36宗活化工廈申請中，九龍東佔16宗，申請改作辦公室、食肆、零售服務行業及酒店項目，首批九龍東活化工廈項目將於2013年前落成，配合九龍東的「變身」。

首批項目2013年前落成

行政長官曾蔭權在《施政報告》中提出「起動九龍東」計劃，當局有意透過規劃、改善區內運輸及活化工廈政策，把涵蓋啟德、觀塘及九龍灣等地區，打造成新核心商業區，提供540萬平方米寫字樓樓面，相當於兩個中環。但發展九龍東的最大挑戰是區內工廈業權分散，需時聯絡過百名業主，集齊業權進行活化。

發展局發展機遇辦事處主任羅志康接受專訪時稱，當局去年4月推出活化工廈政策後批出的36宗申請，九龍東佔了16宗，包括4幢在九龍灣及12幢在觀塘的工廈，而改裝後的主要新用途包括辦公室、餐飲、零售和服務行業，以及酒店項目，相信有助九龍東轉型為新核心商業區。

工廈轉型由市場主導

對於九龍東工廈業權分散的問題，羅志康認為要解決並非易事，即使優化後的活化工廈政策，提供較大的經濟誘因，但工廈業主是否願意轉型亦要由市場主導，是商業決定。他續稱，要促成九龍東地區的轉型，需要整體策略，包括地區規劃、交通基建投資，改善行人通道連接，而活化工廈政策只是其中一環。

港府擬資助文藝界租工廈

香港文匯報訊（記者 羅敬文、林裕華）港府推出活化工廈政策後，工廈租金隨即水漲船高，租用有關單位的文藝團體叫苦連天。有地產代理指過去1年多，全港工廈租金平均上漲約10%至15%，觀塘區更飆升20%，有租客因被加租26%而無奈遷出。為減低活化政策對文藝團體的影響，發展局建議選址荃灣及黃竹坑的工廈，以呎租3.5元至4.5元優惠租予文藝團體，但只限戲劇、戲曲和舞蹈團體。有藝術家批評受惠組織有限，建議港府將空置校舍租予藝團。

觀塘區租金急升兩成

發展局發展機遇辦事處主任羅志康引述藝發局去年底的調查指，租用工廈單位的藝術工作者去年續租時平均加租14%，低於非工廈藝術工作者17%的加租水平。他表示，租金上升是整體市場趨勢，強調工廈租金的升幅低於市場整體水平，「在市場經濟下，藝術工作者難免面對加租壓力，但活化工廈並非要趕走他們，而是讓他們合法地使用場所，毋須像以前要『地下經營』，好似黃竹坑有活化工廈業主願意以優惠租金讓藝術工作者承租。」

為扶助藝術工作者租用工廈，《施政報告》提出物色合適的工廈，以優惠租金租予藝術工作者。藝發局初步選址荃灣西鐵站附近的工廈，提供約6萬呎樓面，供戲劇、戲曲和舞蹈團體作排練用途，每月呎租約3.5元至4.5元，管理費及差餉由團體自負，同時當局計劃於黃竹坑的工廈，為其他團體提供創作空間。

藝團盼租用空置校舍

中原工商舖區域營業董事鄧仲賢表示，去年4月落實活化工廈政策後，至今全港工廈租金平均升10%至15%，觀塘區升幅更達20%，呎租介乎10元至12元。

工廈藝術家關注組觀塘區代表黃津珏原本租用觀塘一工廈單位作錄音室，今年續租時月租由4,600元加至5,800元，加幅約26%，難以負擔下只好遷至牛頭角租金較低的工廈單位，「樂隊每次演出酬勞僅千多元，每月演出都不足10次，怎租下去？」對於當局的扶助藝團措施，黃津珏認為受惠的團體太少。他建議港府開放空置校舍，租予藝術團體，「課室間隔比工廈單位好，禮堂更可作表演場地。」他續指，因消防條例規限，工廈不可舉行音樂會、話劇演出等，若能租用空置校舍，問題便能迎刃而解。

版面導讀

中國 鼓勵農地股改 維護農民權益

國土部門將鼓勵進行農村集體土地股份化改革，提升農民享有的股權，以幫助解決農民進城務工，耕地荒廢的情況，維護農民權益。
詳刊A9

港聞 男嬰離奇骨折 威院徹查原因

一名在威爾斯醫院出生、曾接受黃疸「照燈」的男嬰，出院後數天離奇骨折，院方翻查未發現住院受傷紀錄，允將徹查骨折原因。
詳刊A14

港聞 男子爬簷危站 大鬧警察總部

一名男子昨晨爬上警察總部入口外牆簷頂危站，以噴漆在玻璃幕牆塗寫「投訴無門」等字句，又以利剪剪喉，擾攘6個小時才被制服。
詳刊A16

國際 美警校園施暴 拘捕示威人士

美國警方近日向各地「佔領華爾街」運動施壓，有示威者轉往大學紮營，警方在校園與示威者對峙，後施放胡椒噴霧，強行將他們帶走。
詳刊A19

國際 抗議軍方擴權 埃及示威衝突

埃及副總理提出賦予軍方更多權力的修憲文件，引發民眾不滿，一連兩日在首都開羅上街示威，結果爆發嚴重衝突，造成兩死逾750人受傷。
詳刊A20

地產 加息打擊信心 樓宇交投急跌

渣打今日上調按揭息率，業內料其他銀行將會跟隨，加息令買家入市信心受挫，一二手樓交投急跌，十大屋苑於剛過去兩天的成交跌約三成。
詳刊B9