工度隱患必跟進 活化政策須審視

自從香港工業於上世紀80年代北移以來,工廠大廈空置率高,因此在2010年4月起推行活化工廈政 策並在2013年優化。活化工廈政策主要是容許15年以上工廈業主免補地價改裝工廈成為其他用途,根 據政府紀錄,至今政府共批出151宗個案,釋放約173萬平方米樓面面積,主要改建成辦公室、食肆、 零售和服務行業以及酒店。有關政策於2016年暫停,而最近特首林鄭月娥重提研究是否重啟活化工廈 政策。 ■Henry Law 資深通識科教師

善用港土地 促經濟發展

工廠的空置率達到6%,總面積約 裝,從而減少工商業混合用途, 104萬平方米。工廈活化政策讓業 減低大廈用戶的火警風險 主可以合法和低成本地改變工廈 用途,令香港土地資源得到釋 放,業主可以獲得的租金收益增 加,亦使不同行業可獲得更多發

例如,政策原意就是提供更多發 展空間予文化及創意產業,尤其在 現時地舖租金高昂的香港,理論上 工廈活化政策能夠提高供應,有利 於香港產業多元化發展。

其次,活化工廈政策可以有效 有申領許可,或者違反契約條 件,常見例子有,混合工商業用

場,當中存在火警風險,而活化 火,導致兩名消防

不過,工廈火災時有發生,例 生大火,造成3人死 如2016年則發生轟動全港的淘大 亡。



政府審視

特首促新思維尋用途



2016年暫停活化工廈政 策,目前政府未有針對工廈 空置和安全問題提出新政 策。現任行政長官林鄭月娥 提出需以新思維處理工廈用 途問題,已要求發展局從三 個方向審視工廈問題:

- 在符合消防安全的前提 下,研究重新啟動活化 工廈政策的可行性。
- ·研究放寬工廈低層空 間用途限制。
- ·協助工廈業主整合分 散業權,以達到相關 法例集齊八成業權可 申請拍賣重建的要

工廈活化:

政府容許舊工廈在一定條件下 重建和整幢改裝,使能提供更多 樓面作合適的用途的政策

B B B

海 胸腺

過去的工廈活化政策引起政府 與藝術工作者之間的分歧。政府認 為合法和安全性是工廈改變用途的基 本要求,所以在推動工廈活化當中會 較多用途限制以避免意外甚至火災發 工廈的規管反而是扼殺僅有的生存空 間,例如,有提供香港音樂表演的場 地違反地契用途屢遭地政總署警告和 控告,引起音樂界和市民質疑部分政 策未有盡力配合便利不同界別。

不過,政府始終認為合法和安全性 較為重要,以表演場地為例,活動參 與人數過多加上工廈樓宇結構令到營 運上存在一定消防隱憂。由此可見, 兩者的關注點不同致使對於工廈的規 管力度上存在爭議。

紛藉機加租,導致租戶經營成本提 後平均呎租有接近一倍的增長,平均 呎租由約10元至16元,急升至20元 情況,但是靈活地處理工廈用途和發 水平,2016年亦有報道指出有投資者 展空間,才可以切切實實協助文化及 炒賣工廈謀利,由此可見,工廈活化

政策令到業主獲得最大利潤,未有如 政府理想般出現下滲經濟惠及租戶, 更加令到原租客的經營成本大幅增 加,例如有不少藝術工作者和音樂人 均無法承擔租金增幅而被逼搬遷甚至

可見,政策推行後未有全面達到原 有的目的,未有保障到文化和創意產 業發展,更令其經營生態遭到打擊。

除了工廠活化政策,政府亦曾資助 發展藝術村或藝術發展空間,例如土 吸引藝術家進駐,及後隨着租金高昂 和申請程序繁複問題而參與藝術家愈 來愈少。有意見認為,政府可以多加 參考外國例子,例如紐約市甚至有租 金管制,規限加租比例以保障文化及 創意產業工作者,降低其經營成本以 然香港政府要審視本港的法例和實際

工廈被活用為不同類型的工作室 資料圖片

- 1. 工廈活化政策可主 要產生哪些影響?
- 2. 工廈活化引起哪些 持份者之間的爭 議?
- 3. 特首林鄭月娥早前 針對工廈活化政策 發表什麼講話?

答題指引

- 1. 此題可在上文找到答案,例如,活化工廈政策可善用本港土地資源 和促進香港經濟發展;可有效規管香港的工廈發展和提高工廈使用的 安全性;此外,政策推出,業主紛紛藉機加租,導致租戶經營成本提
- 2. 此題亦可在上文找到答案,例如,政策主要引發政府與藝術工作者 之間的爭議,政府認為合法和安全性是工廈改變用途的基本要求,而 部分藝術工作者認為政府對於工廈的規管反而是扼殺僅有的生存空
- 3. 此題同樣可在上文找到答案,例如,現任行政長官林鄭月娥提出 需以新思維處理工廈用途問題,並表示已要求發展局從三個方向審視 工廈問題,包括在符合消防安全的前提下,研究重新啓動活化工廈政 策的可行性;研究放寬工廈低層空間用途限制;及協助工廈業主整合 分散業權,以達到相關法例集齊八成業權可申請拍賣重建的要求

概念 圖

活化工廈政策 影響 · 善用本港土地 背景 · 促進經濟發展 工廠大廈空 · 規管工廈發展 置率高 提高使用安全 業主藉機加租

招

延伸閱讀

- 1. 《贊成重啓活化 美聯倡工廈改住宅》, 香港《文匯報》,2017年8月29日, http://paper.wenweipo.com/2017/08/29/ HK1708290023.htm
- 2. 《黃偉綸:正檢討新一期工廈活化》, 香港《文匯報》,2017年8月17日, http://paper.wenweipo.com/2017/08/17/ HK1708170032.htm
- 3. 《林鄭促跟進工廈隱患 應否重啓活化須 審視》,香港《文匯報》,2017年8月16
- http://paper.wenweipo.com/2017/08/16/ WA1708160002.htm

文江學海 ·STEM百科啓

通識博客/通識中國