

# 觀望活化政策重推 工廈業主盼增誘因

## 「豬頭骨」欠配套 憂改造成本高效益低



雖然本港工業式微，不過工廈的使用率仍然高企。新一份《施政報告》中工廈亦有着舉足輕重的地位，特首重提活化工廈，又研究工廈改劃作共享工作空間或過渡房屋等其他非工業用途。然而香港文匯報新近專訪兩名本地廠家及投資者，不約而同指「能活化嘅都活化咗」，目前剩下的是有技術問題或活化價值較低的「豬頭骨」；政府需提供新誘因或配套吸引業主進行活化，緩解營商及住屋空間不足的燃眉之急，進一步釋放工廈價值。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

觀塘工廈群外觀。香港文匯報記者劉國權攝



### 《2017施政報告》有關活化工廈措施

- 考慮重啟工廈活化計劃，提供誘因鼓勵舊工廈業主重建或整幢改裝，並探討如何在計劃之下為個別具發展潛力的產業例如文化、藝術、創意產業以及合適的社區設施，提供合法及安全的運作空間。
- 探討如何促進舊工廈統一業權，包括檢視適用於舊工廈的強拍門檻。
- 在顧及消防及樓宇安全的前提下，政府亦正繼續研究如何利用部分工廈改裝較低樓層作非工業用途，並檢討土地契約下「工業」及「倉庫」用途的定義和涵蓋面。
- 透過民官商三方協作推行「青年共享空間計劃」，提供平台讓已活化工廈和商廈業主撥出樓面並收取優惠租金，以提供共用工作空間或創作室。
- 研究讓整幢工廈免補地價改裝為過渡房屋。
- 促進工廈空間使用，進行科技化或機械化農業生產，包括應用水耕及水產養殖等新農業科技，以及更積極推動新農業科技的研究及推廣。

整理：香港文匯報記者 蘇洪鏘

「香港製造」產品享譽國際，但當今香港工廈轉型，傳統製造業已所剩無幾。港府近年提出再工業化，並為工廈賦予新價值。本屆政府計劃重推活化計劃，有參與活化工廈的廠家認為，若當局不改善條例，重新定義工業，重推的意義不大。中華廠商聯合會會長李秀恒指，「活化已推行6年，如再延續，意義不大，要活化的都活化咗，未活化的實有困難。」

### 難大增設施 重建更治本

「工業轉型，但政策無轉型，再工業化行業唔可以嘍工廈度做，好滑稽。科學園都可以做Lab（實驗室），工廈做唔到。」李秀恒認為，政府應將工業重新定義，以配合市場發展。「活化，我覺得係治標不治本，『本』是將工業定義。比如做時裝，廠可以搬到大陸，香港仍可以做設計、推廣、Sample room（樣品陳列室），呢啲都係工業。」

對於工廈政策的建議，李秀恒認為下一波從拆建入手，例如提供補地價優惠，增加業主重建的誘因。他舉例，舊式工廈沒有水箱位，卻難推

使業主騰出樓面加建水箱或水泵，「唯一解決辦法係拆咗起新嘅。」

李秀恒旗下的葵涌活化項目KC100，於2015年完工，投資額達6億元，呎租由活化前約11元倍升為22元至25元。不過李氏仍指，活化並非必然的好生意，管理和維修的人手成本隨之大增。「以前管理費平，兩個看更（保安員）搞掂；廠家大堂同停車場都要人睇。」

對於特首提出重推活化工廈，持有不少活化工廈物業的STAN GROUP主席鄧耀昇對此表示歡迎，不過卻形容活化早做早享受，遲做「冇得做」。

### 欠大停車場 交通壓力增

「做得活化，一定有新價值，除咗轉用途，仲要食到地利。工廠區往往好『隔涉』，轉做商場都無用。」鄧耀昇指，工廈轉型後引入新行業，往往需要興建停車場、評估交通和檢視消防配套。「第一幢工廈轉做活化，唔會為區內加好多多交通負擔，但隨着愈來愈旺，當地的交通流量就會加重，因而愈來愈收緊。」建

議如果政府協助興建大型停車場等配套，則可望增加誘因。

鄧耀昇認為，假如工廈活化落實重啟，相信反應不復首輪踴躍，「因為有條件能活化嘅都已經活化咗。」活化對於現時的工廈業主未必吸引，工廈業權分散是原因之一，要統一全幢業權曠日持久。「好多時持有工廠嘅人本身都有錢，唔係等錢使；假如由工廠變商業，唔可以做返廠，活化咗佢又要搬走現有運作，佢咁唔想煩。活化需要100%業權同意，所以10個人有1個唔同意都過唔到。」

### 業權不統一 料難改住宅

特首提出研究工廈改作過渡房屋，其構思讓社會耳目一新，不過鄧耀昇對此表示保留。除了要視乎「過渡」的定義，亦要視乎商業誘因，如工廈每層樓面較大，或需將中間位置改為天井，以符合住宅採光，中間所浪費的樓面會否獲得補償？數年後如何還原？「要思考是否值得畀咁多費用，同最後可以增值咗幾多，所有嘢都係商業行為。」



李秀恒認為，政府應將工業重新定義，以配合市場發展。香港文匯報記者彭子文攝

鄧耀昇建議，如果政府協助興建大型停車場等配套，可望增加誘因。香港文匯報記者彭子文攝

## 受惠活化政策 工廈升值兩倍 近年工廈租售價格走勢



歷有賴政策推進，近年工廈物業價格及租值反覆向上。據差餉物業估價署資料顯示，工廈售價指數9月最新升至796.2點，租金指數報195.6點，均創有紀錄以來歷史新高。對比2010年4月剛推行活化工廈政策時，兩指數分別報269.6點及107.2點，7年多以來累積升幅分別達2倍及0.8倍。

### 近半年每月交投逾400宗

不過比較售價及租金升勢，前者波幅較大，售價指數一度於2015年升至746.9點，隨即反覆滑落，及至去年7月報673.2點築底後再度迅速攀升。反觀同期租金指數則未見大幅回落，穩步攀升至今。綜合土地註冊處及利嘉閣（工商舖）地產研究部最新資料顯示，9月全港共錄得454宗工廈物業買賣登記（主要反映2星期至4星期前市況），按月增2%，並連續5個月守在逾400宗

水平；期內涉及金額55.09億元，按月增24%，主要受惠大額登記持續增加。

按物業價格類別分析，在7個價格組別的工廈買賣登記當中，細價工廈物業交投相對活躍，9月500萬元以下的兩個價格組別均錄得逾百宗的登記量，佔整月工廈登記量比例近七成。高價工廈買賣登記雖然不多，但仍按月增加，其中5,000萬元至1億元以內組別的工廈登記，由8月的3宗增至4宗；1億元或以上者，由8月的2宗增至3宗。

### 料放寬用途 全幢成交增

利嘉閣（工商舖）朱亮恒指出，自《施政報告》提及工廈可研究放寬用途限制及重啟活化後，全幢的工廈交投有所突破。逾千萬以上的工廈物業成交明顯加快，相信第四季的工廈成交量可保持旺勢，除非業主顯著收緊議價空間，否則第四季買賣登記量可望持續上升。

## 共享項目資源 支持青年藝創

經過7年耕耘，部分參與活化政策的工廈業主漸見收成，近期不乏將項目拆售的個案，亦有全幢留作收租長線投資，甚至撥出部分樓面予藝術工作者及青年人創業。

### KC100 五千呎樓面撥藝團

金寶國際早年將旗下葵涌運通製衣大廈申請活化並命名為KC100，成為集團首個活化項目，總樓面約30萬方呎，及後撥出3,000方呎至5,000方呎樓面予藝術團體使用。

協成行將旗下黃竹坑好景工業大廈活化，並命名為創協坊，為配合港府首階段「青年共享空間

計劃」，新近將四樓涉及5,560方呎樓面，以三分之一的市值租金出租予保良局，支援初創企業和年輕企業家。

### D2 Place 撈青年共享空間

位於荔枝角的D2 Place商場，為羅氏集團旗下活化工廈項目之一，自2013年以舉辦特色主題市集作招徠，近期更為政府最近公佈的「青年共享空間」提供場地。事實上，羅氏集團積極參與活化工廈，2014年以約3.82億元購入葵涌一幢工廈並活化為Lot 46，現正招租，意向呎租約廿餘元。參與「青年共享空間」計劃的大廈，還包括

STAN GROUP旗下觀塘THE WAVE。該廈乃資深投資者「舖王波叔」鄧成波，於2009年以1.78億元購入，活化後改為現名，提供商舖及工作間，至今年該廈由中銀承接。

### 星星地產部署拆售「虹方」

星星地產前年以4.3億元購入元朗宏業南街22號裕豐工業大廈，及後活化為商廈項目，並命名為虹方，現正部署拆售。物業每層面積約1.15萬方呎，平均呎價約1.1萬元起，項目分間成多個細單位，最細由350方呎起，入場費約400萬元，每層計涉資約1.26億元。

## 7年批出151幢 百宗動手活化

本港工業北移，令工廈出現大量空置，政府為釋放工廈價值，遂於2010年4月推出活化工廈政策，及至去年4月起截止申請。政策期內，工廈空置率顯著下跌；惟同時由於不同行業進駐工廈，連契使用衍生安全問題。去年6月迷你倉大火之後，發展局及地政總署嚴查工廈連契，令工廈發展前景未明。

### 申請率與獲批率偏低

根據活化工廈政策，准許樓齡15年或以上工廈，業主可免補地價將整幢工廈改裝作非工業用途，政策一度於2013年延長，及至去年4月停止接受申請。政府資料顯示，政策期內共接獲248宗整幢工廈重建或改裝的申請，已批准涉及151幢，釋放約1,862萬方呎樓面面積。不過據業界資料顯示，已簽立文件着手進行計劃的僅約100宗，以全港共有約1,400幢工廈來看，申請率與獲批率屬偏低。事實上，活化工廈政策推出後，工廈空置率有回落跡象，據差餉物業估價署資料



部分舊式工廈內設有餐廳。香港文匯報記者劉國權攝



部分舊式工廈缺乏電梯。香港文匯報記者梁錫彝攝

顯示，2008年本港私人分層工廈空置率約為6.5%，到2015年已降至約5%。在2008年，工廈空置率最高的兩區港島南區（11.9%）及觀塘（9%），到2015年時分別降至約7.9%及5.1%。

### 迷你倉大火引發討論

由於工廈租金相對地舖和商廈低廉，吸引不同行業如藝術工作室、室內遊樂場，以及派對室等進駐。不過去年牛頭角淘大工業村有迷你倉發生

大火後，當局陸續大力打擊連契經營工廈場所，例如發展局6月提出修訂《建築物條例》，將出租工廈作住宅列為刑事罪行；地政總署亦於去年向15幢連契使用的工廈單位發出警告信，要求糾正。當中包括在大圍宏業工業大廈經營近8年的乒乓球訓練場，今年更罕有將鴻圖工業大廈「獨立音樂界紅館」Hidden Agenda表演場的物業「釘契」。當局收緊監管的舉措，引起社會討論現時工廈政策是否切合市場需要。