



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

# 就活化舊工業大廈政策意見書

2010 年 5 月



## 前言

行政長官在 2009-10 年施政報告中，宣佈推出鼓勵活化舊工業大廈的政策，目的是要透過促進重建和整幢改裝空置或未能物盡其用的工業大廈，藉此善用工廈的空間，以配合香港的經濟和社會需要。鑑於本會會員大部份來自工商業和專業界別，對新政策的發展十分關注，故本會之經濟事務委員會經過研究後，提出如下意見，期盼特區政府詳加考慮。

### 一．支持活化工廈政策

由於香港經濟轉型，傳統製造業北移內地，不少私人的分層工業大廈現已空置或使用率偏低，浪費了珍貴的土地資源。縱使當局不斷採取新措施，例如擴大工廈的准許用途，或把過剩工業用地改劃作其他用途，但至 2008 年底，空置樓面總面積超過 110 萬平方米。因此，本會十分支持特區政府推出活化工廈政策，釋放更多工廈的空置樓面面積，從而達致善用土地的目的。

### 二．為非牟利團體特設審批條件

在新政策之下，針對多層工廈業權分散、難以整體發展的弊



病，當局容許位於非工業地帶而樓齡達 30 年或以上的工廈，在《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下申請強制售賣令的門檻，將由 90% 降低至 80%。另外，工廈業主可免繳豁免費用，申請把工廈改變用途；條件是位於「工業」、「商業」或「商貿」地帶的工廈，而樓齡不少於 15 年，申請須由大廈全部業主提出，工廈改裝後，樓宇的高度、體積或總樓面面積都不得增加。有關政策為工廈改變用途帶來更大彈性，然而對申請者的資格卻欠缺彈性。目前，新政策關注的是，工廈改裝須得到全部業主同意，但卻沒有留意部份非牟利團體也有興趣利用工廈作非牟利用途。事實上，非牟利團體也需要尋找土地，例如社福機構尋找空間增設社會服務設施。就此，本會建議當局考慮為非牟利團體的申請者，制定一套專用的審批條件，鼓勵這些團體參與活化工廈，避免非牟利團體在申請改裝工廈時，面對不公平的競爭及待遇，鼓勵工廈作社會福利用途。

### 三．訂明清晰的取價指標

在促進非工業地帶內的工廈重建，當局又批核特別契約修訂及以「按實補價」(即按最佳用途及重建項目擬議的總樓面面



積)方式評定土地補價。此外，如修訂土地契約作重建的土地補價總額超過二千萬元，則業主可選擇按固定利率(即三間發鈔銀行的平均最優惠貸款利率加 2%)，分期攤付 80%的土地補價，最長可以分五年，按年攤付。然而，由於土地取價的指標仍有欠清晰，增添有意參與人士的疑慮，因此，本會建議當局訂明不同的取價指標，避免灰色地帶所衍生出來的混亂，及為地價評估帶來的爭拗。

#### 四．考慮容許舊工廈設骨灰龕位

本港嚴重缺乏骨灰龕位，未來十年本港的骨灰龕位將短缺三十萬個或以上。不法商人見骨灰龕位渴市，紛紛偷步改建住宅單位或獨立屋為骨灰龕堂，非法出售靈位圖利。為長遠解決骨灰龕不足的問題，食物及衛生局局長早前表示，當局的跨部門小組正研究在市區邊緣或接近現有墳場的工廈，設置骨灰龕位的可行性，並將於本年第二季提出建議。然而，鑑於本港很多舊工業區皆位處市區地帶，例如觀塘、黃大仙、長沙灣等，若當局容許這些市區工廈設骨灰龕位，將引起鄰近居民極大的不滿；就此，本會建議當局容許新界區遠離民居的工廈改作擺放骨灰龕位的用途，此舉除了可切合市民殷



切需求之外，也可讓工廈業主多一個渠道釋放手上空置率較高的工廈。

## 五．彈性處理工廈改裝的申請

活化工廈政策已於四月一日起實施，而重點則在鼓勵改裝工廈，縱然政府在二至三月份對活化工廈的措施作更詳細的公布，然而仍有很多不清晰的地方有待當局澄清；新政策也未能回應創意藝術界期望有廉價工作場地的訴求。及至三月底，甚至有消息指當局正研究以寬鬆標準審議在改裝工廈內，讓小型音樂會、電影放映活動及話劇等不同類型的文藝活動可走進工廈發展。本會期望當局在處理工廈改裝的申請時，應存有一定的彈性，不宜訂下過多的限制，以免減低活化工廈政策的吸引力。另外，為配合創意產業的發展，當局應對創意藝術界的關注作出回應，避免扼殺它們的生存空間。



# 香港專業及資深行政人員協會

## 2010/2011 年度理事會成員

- 會長：胡曉明先生, JP
- 創會會長：容永祺先生, MH, JP
- 常務副會長：謝偉銓先生
- 副會長：陳建強醫生  
陳紹雄工程師  
林大輝議員, BBS, JP  
李鏡波先生  
林雲峯教授, JP  
吳長勝先生  
史泰祖醫生, JP  
黃友嘉博士
- 財務長：林義揚先生
- 秘書長：黃偉雄先生
- 副秘書長：李惠光先生
- 理事：區永熙先生, BBS, JP  
陳鎮仁先生, BBS, JP  
周伯展醫生  
范耀鈞教授, BBS, JP  
何君堯律師  
劉秀成議員, SBS, JP  
梁家棟博士  
莫華倫先生  
彭詢元先生, SBS, CSDSM  
譚偉豪議員, JP  
曾其鞏先生, MH  
黃錦輝教授  
鄔滿海先生, SBS  
楊素珊女士  
袁國強資深大律師
- 陳世強律師  
何順文教授  
羅范椒芬女士, GBS, JP  
梁美芬議員  
盧偉國博士工程師, BBS, MH, JP  
伍翠瑤博士  
孫德基博士, BBS, JP
- 陳茂波議員, MH, JP  
邱達根先生  
鍾志平博士, JP  
馮柏棟資深大律師  
劉勵超先生, SBS  
李樂詩博士, MH  
梁定宇先生  
伍山河牧師  
彭華先生  
鄧淑明博士, JP  
華慧娜女士  
黃天祥先生, JP  
吳德龍先生  
楊位醒先生, MH



# 香港專業及資深行政人員協會

## 經濟事務委員會

主席：盧偉國博士工程師, BBS, MH, JP

副主席：林雲峯教授, JP 吳長勝先生

孫德基博士, BBS, JP 黃友嘉博士

陳鎮仁先生, BBS, JP

張 罩先生

周伯展醫生

羅志聰先生

李惠光先生

梁定宇先生

梁永安先生

勞錦祥先生

伍山河牧師

傅振煌先生

黃元山先生

顏至宏教授

鄭民昌博士

邱達根先生

范耀鈞教授, BBS, JP

李文輝博士

梁美智女士

梁偉健先生

廖美香女士

駱文輝先生

潘國城博士, SBS, OBE

黃錦輝教授

游錦榮先生

註：排名依英文姓氏字母排列