



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