

以下為周梁淑怡議員於 07 年 1 月 31 日就立法會「工廠大廈轉型」議案發言全文

主席女士：

多年來，香港經濟由製造業主導轉型為服務業為主，工廠因此不斷地北移，無數的工廠大廈單位自然空置了。久而久之，小業主便把單位出租給小本經營的人士，作所為非傳統工業用途，於是就做今日的問題。

去年我接到觀塘（開源道）業發工業大廈一群業主的求助。這群小業主面對大量空置單位的頭痛問題，唯有將單位「間細」成多個三四百尺的鋪位，以月租五六千元出租給人做零售小生意。租客不少都是曾經擺賣街邊的小販，難得找到個有瓦遮頭的地方。但最近他們受到地政署的最後通牒，指這類樓上鋪並不符合地契原訂的工業用途，屬於違法，必須於今年四月底前成功取得「改變土地及建築物用途豁免書」，否則就要齊齊結業，令一眾小商戶很彷徨。其實有業主告訴我，曾經試圖申請豁免書，但經歷兩年拖拖拉拉仍不得要領，所以當局現在的書面要求，只不過是官樣文章，明知此路不通，又何必多此一問？我曾經安排有關人士與民政、規劃、地政、消防等部門一同開會、試圖找出解決辦法，暫時都是不得其門而入。

從上述的個案，引起了我對廠廈空置問題的關注，發覺他們並非個別例子，而是一個全港整體問題的縮影，政府確實有必要認真去處理。

根據理工大學去年的調查顯示，全港業權屬於私人擁有的工業大廈，空置面積達 1500 萬平方尺，驟耳聽來這不算驚人數字，但跟據業界表示，如果把那些被申報為貨倉，但實質空置的單位計算在內，就是以上的幾倍。當中的重災區包括觀塘、新蒲崗、葵青和屯門。

香港寸金尺土，但居然有這麼大量的樓房空置，確實是嚴重浪費社會資源。要把這麼多的工業廠房拆卸重建，並不實際，何況很多這類大廈已經賣散，由多個小業主所擁有，要集合他們，難度甚高。既然重建的路不通，就必須幫助其轉型，尋找新用途。若然政府現存政策不徹底改善，這種十室九空的情況就會延續下去，又或成為廠廈自然轉型的絆腳石，扼殺了市場的生機和創意：

「5 大問題」

1. 現時業主如要更改工業大廈單位用途，都要申請「改變土地及建築物用途豁免書」（俗稱 waiver），並需要經地政總署、規劃署、屋宇署和消防處審批。可是，各部門存在本身各自的考慮，尤其是在消防與建築物安全方面，加上又互不從屬，就算成功獲得批准也需時甚久兼且手續費高昂，但問題是絕大多數的申請就根本不會批准，基本得物無所用的死結仍然存在。

2. 更要命是，部門間所持的審批標準又不同，令申請者無所適從。舉例說，規劃署雖然已經放寬了工業用途的限制，但地政總署卻仍然沿用舊規矩，一切以地契條文為準，如有出入，都一律要徵收高昂的豁免費用（**wavier fee**）（即補地價）。一個普通幾百平方米的廠廈單位要改變用途，每年隨時要補地價 20 多萬元，還要一筆過付清。工業總會曾經在 03 年去信當時的房屋規劃及地政局，要求容許業主分期繳付 **wavier fee**，例如像差餉地租一樣按季度繳交，但三年下來，一切仍絲毫未變。

3. 當局規定廠廈只能有三成樓面用作非生產用途，但現今所謂「生產」並非一定是指會噴煙的機械生產綫，可以是電腦製作圖像等無煙產品，但地政署一於少理，就連電訊、珠寶設計和精品加工也不准在廠廈做。早前新蒲崗有公司就因此被罰款 60 萬。

4. 雖然現在絕大部分廠廈已變成了寫字樓或貨倉，火警危險性已經相應降低，但消防條例卻仍然維持舊日針對儲存危險材料或機械生產的標準，像每一層只能容許一定面積的地方申請改變用途，結果甲商戶申請了，乙商戶的申請就不獲批准。當然若消防署以安全為理由說「不」時是無人敢反駁的，但我不明白消防署為甚麼不能因應這些工廠實際情況去考慮，從而阻延申請的程序。

5 署方又規定，如果要批准大廈轉型，必須要得到最少九成業主同意。這對於幾十年來，業權已經四散的舊式工廠大廈來說，根本無可能。

為了寶貴的社會資源不要無了期地浪費，自由黨促請政府因時制宜，盡快檢討過時的規例，配合本港的經濟發展好好地善用這些資源。以下我有三個建議：

重新檢討「工廠」與「工業用途」的定義

根據本港法例第 59 章《工廠及工業經營條例》，「工廠」是指任何場所內進行物品的製造、修理或加工等各項工序，以及僱用 20 人或以上從事體力勞動者」。這條法例最後是修訂於 83 年，即本港經濟轉型之前，與現實明顯脫節。

現時大部分本港廠商都把支援性的行政、設計和研發工序留港。不過，近年不少廠家都索性把這類工序一併搬進內地以節省成本。政府確有需要重新檢討及修訂現行法例中「工廠」的定義，容許後勤或高增值工序全面在工廠大廈進行而無需申請改變用途，以鼓勵廠家將這類工序留港，防止職位流失。

針對「工業用途」，城規會於 03 年將定義擴大至與生產工序有關的「訓練、研究、設計與發展、品質管制及包裝。」。規劃署亦引入了「商貿地帶」的釋義，放寬了土地的工業用途規定。

不過，近年本港催生了不少新興的高增值行業，例如多媒體製作、軟件開發、數碼特技、生物科技等。我建議應該進一步放寬「工業用途」定義，涵蓋像上述這類的創新行業，以支持本地高增值工業發展。

加強部門間協調，提供一站式服務

正如剛才所講，由於手續繁複，部門間又缺乏溝通，導致申請轉型舉步維艱。為此，我們建議當局應引入一站式服務，以簡化手續和縮短時間，統一各部門的審批標準，尤其規劃署和地政署之間應取得協調，並容許以分期付款的形式支付補地價費用，讓申請者較容易周轉。

有商界朋友問我這次的動議是否要求政府資助或津貼業主。我要清楚講明，我並不要求政府優待或補貼有關的業主，而是提供一些可行的途徑，並且以最高效率行事，這才是一個常以對企業友善，提倡有利營商環境為口號的政府應該有的思維和態度。

進行規劃，發展主題地帶

近年政府大力鼓勵市民創業，或投身創意行業；傳統工業區內的廠廈空置單位，就正好為小本創業者提供相對價廉的鋪位，讓他們小試牛刀，亦可為這些空置單位提供出路，一舉兩得。

如果能仿效深水埗黃金商場和旺角電腦中心的做法，將售賣同類產品的店鋪集中起來，形成主題地帶，對吸引人流、活化舊工業區可起到很大作用。此外，香港時裝 outlet 已經是本地人和旅客的蒲點，不妨也可將它正規化，也可考慮將工業大廈變身成發展創意行業與藝術的聚集地；像今年底將啓用，由工廠大廈改建而成的石硤尾賽馬會創意藝術中心，在早前公開招租期間反應熱烈，超額五倍，證明坊間對此有著一定的需求。

主席女士，我希望大家明白，今天所討論和建議的，都只是面對一個嚴重土地建築資源錯配問題的權宜之計，長遠來說，還是必須由政府出手，例如透過設立一個類似市區重建局的機制去統籌，提供公平和有效的平台去集合和協助小業主將整幢工廠大廈轉型，從而改善整個社區的環境。我認為這是下一屆政府的重要任務之一。當新特首和新管治班子出台時，自由黨定必再提動議，促發下一輪的公眾討論。

主席女士，我謹此陳詞