

公民黨就工業大廈政策相關事宜的意見書

公民黨現就與工業大廈（下稱“工廈”）政策有關的事宜，包括“活化工廈”的成效、現時工廈的使用情況、未來政策支援的細節等提供意見。

工廈經濟百花齊放

在香港，工廈物業租金一般較寫字樓物業廉宜。差餉物業估價署統計，2019年12月，港島區僅丙級的寫字樓，平均月租便達每平方米489元；另一邊廂，同區工廈的平均月租只為每平方米206元，兩者相差逾倍。一些企業受其業務性質所限，難以負擔高昂租金。工廈物業相對廉宜之租金，自吸引它們紛紛進駐，並經營於該處。

該等團體不少來自文化藝術界、創意業界（例如現場表演場地、藝術工作室），部份甚至罕見於本港（如手工業、釀酒業）。它們的存在，使香港的經濟結構與市民的生活方式不至過份單一，重要性不言而喻。

活化工廈摧殘多元經濟

活化工廈計劃首推於2010年。總結過去經驗，工廈一經活化，當中物業無一不大幅加租。同時，計劃也減少了市場上未經活化工廈物業的數量，故該些物業的租金也會一併上升。換而言之，不論工廈已經過活化還是未曾活化，當中物業的租金均受計劃影響而提高。

差餉物業估價署的《私人分層工廠大廈—租金指數》顯示，計劃初次推行前的十年期（即2000年至2009年）間，工廈物業租金的升幅相對有限，僅約百分之4；推行後的十年期（即2010年至2019年）間，竟錄得百分之93升幅，足以印證以上現象。

結果，大量上述團體被逼遷離工廈，失去了經營空間，十分可惜。

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.

新一輪活化工廈政策

上輪活化工廈政策過份由發展思維主導，逼走已扎根工廈的業者。

2017年，公民黨發表“三分工廈”建議書。方案建議工廈第三層及第四層間用上兩小時或以上耐火時效的樓板分隔後，地面首三層即可開放作非工業用途；但其中一層必須以藝術表演作主要收入，其餘兩層可作商業用途。

音樂表演場地經營者進駐與否，是“三分工廈”政策申請是否獲批的關鍵；在“三分工廈”政策下，過往被迫走的原因，變成吸引業主邀請他們進駐的誘因，令藝術表演場地經營者、業主、市民三方都可共享改變的成果。

政府2018年推出了新一輪活化工廈政策。制訂政策時，他們雖有留意到上一輪政策的弊病，亦有參考本黨“三分工廈”倡議之精神，卻並無全盤採納，而另行提出了一些新措施。這造成不少漏洞，或令上述最受政策影響的團體（下稱“目標工廈用家”）得不到所需協助。以下詳述這些流弊，並提出進一步改善方案。

指定樓面

發展局僅規定工廈如全幢進行活化，完工後業主須撥出總樓面面積的百分之10，供藝文、創意產業與創科業界使用（該等樓面下稱“指定樓面”）。可以預見，政府方案實際操作起來，不大可能惠及目標工廈用家。

局方制訂措施時，顯然忽略了目標業界的實際行情：這些業界，業內百花齊放，業者所營業務、盈利能力以至規模均不盡相同。例如在藝文業內，會有在舖內闢出一處經營音樂表演的高檔餐廳，甚或營業額動輒過億的拍賣展廊，但也會有小本經營的小工作室。

前兩者和類似企業，自會成為招租業主的寵兒。因為只要找到它們承租，業主不必放棄較可觀的租金收入，也能滿足政府開出的要求。加上工廈租務市場裏，這等租客事實上舉目皆是，不在少數；所以，後者一類最需幫助的小企業仍是會落得無處容身。

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address: Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel: 2865 7111

傳真 Fax: 2865 2771

電郵 Email: contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.

政府無意解決這個問題。他們堅持工廈租務市場裏，合資格租用指定樓面之企業量有限，租金負擔能力也普遍不高。若業主硬要收貴租，指定樓面便只會無人問津，全無租金收入。然而，局方卻未能提供實際統計數字支持以上邏輯。

此外，即使業主願意撥出指定樓面，工廈低層（通常亦是工廈價值最高的樓層）不大可能獲預留作特定用途。然而，一些業務對經營的處所有特別要求，例如現場表演場地需經營於地面樓層，才有可能符合消防安全規定，可見預留有樓面作特定用途，一些業務恐怕永遠都不能覓得地方經營，因而息微。

本黨的觀點，是政府應為指定樓面的租金封頂，如訂明月租不得高於每月應課差餉租值的一半。業主得同意這條件，方會獲地政總署准許活化工廈。如此，業主租務收入多寡會與承租者業務、盈利能力與規模脫鉤，他們再無強烈“揀客”誘因，小規模業者才有機會進駐這些空間。

緩衝樓層

一些工廈業權甚為分散，有時根本沒法就整幢改裝達成共識。故政府亦容許集合了工廈地面上首四層業權之業主，在改建第四層為“緩衝樓層”，分隔開仍存在工業活動的較高樓層後，把最低三層改裝為非工業用途。具體來說，空置樓面和停車場均符合政府對“緩衝樓層”之定義。不過，這安排未吸引太多業主釋放工廈最低三層的樓面。因為香港寸金尺土，業主若依政府所規定的形式設置緩衝樓層，會失去可觀的租務收入。

政府年多前擴闊了其對“緩衝樓層”之定義，業主現於工廈四樓設置“電訊機樓中心”或“電腦/數據處理中心”，亦會獲政府視為已設有緩衝樓層。政府似乎認為，這已大大減低了業主改裝最低三層作非工業用途的機會成本。

不過，發展局資料顯示，截至本年1月15日，就擴闊緩衝樓層的准許用途，地政總署暫未收到任何地契豁免書申請，反映放寬定義的成效不彰。如此，“三分工廈”願景永遠無法實現。公民黨希望政府持續探討如何進一步擴展“緩衝樓層”的定義，甚或容許業主用兩小時或以上耐火時效的樓板作緩衝，並定期向立法會相關事務委員會匯報檢討進度。

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address: Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel: 2865 7111

傳真 Fax: 2865 2771

電郵 Email: contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.

同樣讓人費解的是，當局並未要求局部改裝的工廈撥出百分之10或更多樓面面積，作指定用途。政府曾試圖解釋指，局部改裝的工廈業主因為必須繳交地契豁免書費用，所以不設限制。公民黨認為，此舉無疑進一步收窄目標工廈用戶之生存空間，與活化工廈「鼓勵創意產業」的政策理念相違背。沒有財政負擔的香港政府，其實應主動免除業主部份地契豁免書費用，鼓勵他們劃出樓面作非工業用途。

工廠食堂

消防處認為，由於工廈往往涉及裝卸、貯存及使用危險品，因此發生火警或其他意外事故的風險，遠較商業及綜合用途樓宇為高；不在有關工廈工作的公眾人士，並不熟悉該處內部環境，也不了解其潛在危險及逃生途徑，如果容許這些人士光顧工廠食堂，對他們會構成危險。

另一方面，食物環境衛生署也認為工廠食堂廚房較小，不能處理太複雜的食材，而廁所數目對顧客之比例亦較低，故不可與普通食店相提並論，招待外來食客。因此，工廠食堂現時只開放予在工廈內工作的人士用膳。

無可否認，不少工廠食堂皆開設在地面以上的樓層。它們若接待公眾，肯定會把人流帶進該處，徒增火警隱患。然而，公民黨留意到，約百分之60的工廠食堂其實是經營於地面層。若發生火警，食客逃生絕不困難。同時，工廈內的食肆雖然廚房空間較狹小，但仍然能煮出有特色、美味而且乾淨的食物。事實上，他們現已吸引了不少食客支持。只要適當裝修，它們其實可達致與一般食肆同等的條件。

公民黨建議，位於工廈內的食肆若是開立於地面層，而且能夠滿足開立一般食肆所需的條件的話，可獲發普通食肆牌照，公開招待公眾人士。政府現鼓勵業主改裝工廈成過渡性房屋，工業區居住人口預期將會增加。食肆是生活必需，以此為契機容讓工廠食堂招待公眾人士，既有必要，亦能使制度與時並進。

公民黨

2020年6月

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address: Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel: 2865 7111

傳真 Fax: 2865 2771

電郵 Email: contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.