

社評

迷你倉便民勿輕言取締 研議立法規管善用資源

近期，地政總署對兩個位於工業大廈的「迷你倉」，以違反地契規定為由，把兩個工業單位「釘契」；此事若經政府全面執行地契規定，則現在大多數在工業單位營運的迷你倉，能否繼續營運就成為疑問。市民對迷你倉的需求日增，亦成為一個經營行業，政府以執行地契處理迷你倉，是否恰當值得商榷。政府應從政策層面研究迷你倉相關事宜，立法規管才是正確選擇。

迷你倉約10多年前開始在本港出現，大多設在工業，主要是租金成本較低，一般人創業也較易負擔。迷你倉在港很快便獲得市民認同，因為可以租用迷你倉存放衣服飾物，釋放居住空間。由於有市場、有需求，不少人加入營運，迷你倉如雨後春筍，愈開愈多；據一項非正式統計，目前本港約有500間迷你倉，約為10萬名顧客提供服務。可見這個行業發展得很快，萬能港難免有擴充居住面積，展望前景，迷你倉應該還有發展空間。

工廠營運迷你倉 地署指違反「釘契」

去年10月，地政總署向葵涌成美工業大廈兩個單位發警告信，指單位用作迷你倉，違反地契規定，

要求業主糾正；業主在限期過後未有行動，兩個單位被地政總署「釘契」。據知，過去3年，地政總署曾就葵涌區內營運的迷你倉，合共向4個單位發出警告信（包括成美工業大廈兩個單位），並已「釘契」。據本報記者抽查發現，設在工業的迷你倉最少有300間，若在工業經營迷你倉都違例，從成本效益而言，無異於宣告這個行業「死亡」。

地政總署的法理依據，是工業單位地契只准作「工業或貨倉」用途。過去曾有案例，有銀行租用工業大廈做區域數據中心，而工業地契規定「工業或貨倉」用途，地政總署便要求銀行糾正，銀行入稟法院；經過審理，法官裁定銀行取勝，指出工業用途是否合工業用途須考慮有沒有生產過程及製造物品，並認為銀行的數據中心不涉及生產和製造，因此不符合工業用途。至於數據中心的運作，法官亦認為不符合一般貨倉的日常運作。

迷你倉的營運主要是接收顧客交來的儲存物品，負責看管，並無生產過程，也沒有製造出一些物品；另外，迷你倉作為貨倉的功能，不具備貨倉儲存貨品的一般程序，例如作售賣、派遞或其他商業用途等。因此，以該類行的判例，地政總署取締在工業的迷你倉，法理強而固，若業界要司法覆核挑戰地政總署的決定，看來絕不容易。

不過，迷你倉並非突然出現的新生物，其存在管理已經超過10年；過去地政總署不執法，到成行城市之後，才翻舊帳指違反地契規定，是否有誠意，值得探究。例如2010年，規劃署把迷你倉歸類為「非污染工業用途」，屬經常准許用途，曾經認同工業可經營迷你倉，經營者毋須向城規會申請規劃許可。現則劃歸與地政總署執行地契規定有矛盾，揭示這兩個部門就工業能否營運迷你倉，處理不同。

迷你倉無安全隱患 符合活化工業政策

地政總署亦是城規會成員之一，其管轄範圍規定了工業或貨倉用途的工業，不能營運迷你倉。地政總署官員應對規劃署的歸類，即時提出意見，據所知情況，地政總署並無異議。據知，現在有經營者根據城規會的資料，認為迷你倉被定義為「非污染工業用途」，符合地契所指的工業用途，並不抵觸地契。此事，最終若發展至業界與政府對簿公堂，就看法庭如何判決。可是政府沒有政策對應迷你倉，部門之間各自為政，業界陷入前禁不明，卻是客觀事實。

政府若一門切，以地契規定取締迷你倉，或許經得起司法覆核的考驗，不過這是否應該就此封殺迷你倉，政府有必要深入研究。首先，迷你倉有市場需求，可視為便民舉措；其次，迷你倉設在工業，多是儲存家具和雜物，不會儲存易燃等工業原材料，當局審評認為迷你倉不會對工業有構成安全風險，所以規劃署才把迷你倉歸類為「非污染工業用途」；另外，政府若全面取締迷你倉，不單極可能消滅了這個行業，對以10萬計市民亦帶來不便。

政府近年積極「活化」工業，盡量利用工業空間，以免浪費資源，迷你倉設在工業，與政府的政策目標契合；政府若認為迷你倉經營者因為工業單位租金低廉而得益，則可以仿效規管寫字樓在工業營運的做法，收取標準化租金費用，讓公眾也有收益。總之，迷你倉並非十惡不赦的壞事，目前已知情況，只看到它對社會起着積極正面作用，政府制訂整齊政策，立法規管，職員分別表示該處地契問題而要到商廈管理，經營成本將大增，部分經營者可能難生存，消費者亦可能要交更高儲物租金。

歡迎回信 editorial@mingpao.com

主編推介

工廠迷你倉被指違契 地署首警告

「違工業或貨倉用途」 業界：或司法覆核

偵查報道

兩店限期前未糾正遭釘契

我的迷你倉： 偷收回單位 無奈結業

工廈逾300間迷你倉 按新標準涉全違契

倘釘契保險不賠 恐影響10萬用戶

參考1987年案例 地署：「儲存」不等同「貨倉」

須考慮有否售賣派遞等用途

城規早納准許用途 地署未反對

土地監察主席李永達表示，工廈迷你倉在港出現10年，正當大家以為無問題時，地署現時才指出是違反一般工業地契。可見地署後知後覺。他表示，5年前當城規會將迷你倉納入工業用途時，當時作為城規會委員的地署署長，沒有指出迷你倉違反一般地契，有失職之嫌。他表示，政府政策混亂，隨時令迷你倉經營者損失慘重。

地政總署首向葵涌成美工業大廈「釘契」

葵涌成美工業大廈1樓開設了兩間迷你倉，去年底先後被地政總署「釘契」，地署指其不符合地契中「貨倉」含義，限期28日內還原，但兩間迷你倉至今仍未還原。

地政總署首向葵涌成美工業大廈兩個單位發警告信，指單位用作迷你倉，違反地契規定，

「迷你倉」近年如雨後春筍般在工業大廈中開設，全港數目超過500間，用戶超過10萬。不過，本報獲悉，地政總署已首度向多間位於工業的迷你倉發出警告信，指違反地契中訂明只准作「工業或貨倉」的用途。記者抽查發現，至少逾300間工業大廈涉嫌違反地契。

迷你倉業界認為，政府若按此標準全面執法，不排除司法覆核挑戰政府決定。保險業界指出，若迷你倉違契，可能影響第三者及財物保險，保險公司可拒絕賠償。

都是開設於工業。測量師學會產業測量組主席劉振江細閱警告信後表示，由於絕大部分工業地契都只准作「工業或貨倉」，甚至只限作「工業」。故地署現時的執法標準，可能反映當局判斷現時全港大部分位於工業的迷你倉，都涉嫌違反地契。不過，劉認為迷你倉確實有市場、有需求，「香港一般人士住的地方已不足，若無迷你倉放雜物會怎樣？若把迷你倉逼入商廈，但香港商廈已經不足夠！」

時昌迷你倉老闆：我們也是貨倉

坐擁逾60間分店的「時昌迷你倉」老闆時景儀表示，他旗下分店暫未有收到有關信件，但知悉地署曾發警告信予行家，稱若他收到警告，將會提出司法覆核。「我幾年前曾籌備上市，我過關律師檢查過（地契）都話無問題，我們的也是貨倉，只是「迷你」就不是貨倉？是否我們出名了就要收「陀地」？」

亞洲迷你倉商會執行董事Luigi A. Tona表示，香港有超過500間迷你倉，超過10萬用戶，政府一旦打擊迷你倉，會對業界造成極大打擊。他稱新加坡、台灣已立法容許迷你倉在工業發展，美國發展迷你倉亦已有40年，正解決房屋及儲存空間不足的問題。

地政總署回覆本報表示，過去3年曾就葵涌區內營運的迷你倉，合共向4個單位的業主發出警告信（包括上述兩個個案），並已「釘契」，但署方指有關行動並不代表迷你倉必定違反地契，要考慮個別個案的情況。

本報翻查紀錄，發現逾300間迷你倉都坐落於工業，而該等間工業地契都只准作「工業或貨倉」用途，按現時地署新執法標準，這300間迷你倉都涉嫌違反地契。事實上，國際物業代理高力國際去年發表分析報告指出，本港近半所有迷你倉

本報翻查土地註冊處資料，現時葵涌成美工業大廈兩個被政府釘契的迷你倉，每個面積7000方呎，呎租約8元，月租5萬多。記者以顧客身分到訪其中一個迷你倉，職員分別表示該處地契問題而要到商廈管理，經營成本將大增，部分經營者可能難生存，消費者亦可能要交更高儲物租金。

租迷你倉 每月五六百元

本報翻查土地註冊處資料，現時葵涌成美工業大廈兩個被政府釘契的迷你倉，每個面積7000方呎，呎租約8元，月租5萬多。記者以顧客身分到訪其中一個迷你倉，職員分別表示該處地契問題而要到商廈管理，經營成本將大增，部分經營者可能難生存，消費者亦可能要交更高儲物租金。

該地段只限用作一般工業及/或貨倉用途

警告信 地政總署發予葵涌成美工業大廈「儲存易」的警告信，指該處違反工業地契只限作工業或貨倉用途。測量師學會產業測量組主席劉振江指出，這對警告信影響深遠，反映地署劃斷一般工業用途均涉嫌違反地契。

參考1987年案例 地署：「儲存」不等同「貨倉」

地政總署向4間葵涌區迷你倉業主發警告信，表明違反地契中「工業及/或貨倉」規定。地署回覆本報查詢中，進一步說明該署引用香港最高法院1987年的案例 Cavendish Property Development Ltd 訴律政司 (HCMG 762/1987) 中，「貨倉」用途的定義，表示僅備有儲存的行為，並不同用作貨倉或倉庫的用途。要符合貨倉用途，亦要考慮儲存的行為是否具備在貨倉貯存貨品的行為，例如為售賣、派遞或其他商業用途等。

須考慮有否售賣派遞等用途

城規早納准許用途 地署未反對

土地監察主席李永達表示，工廈迷你倉在港出現10年，正當大家以為無問題時，地署現時才指出是違反一般工業地契。可見地署後知後覺。他表示，5年前當城規會將迷你倉納入工業用途時，當時作為城規會委員的地署署長，沒有指出迷你倉違反一般地契，有失職之嫌。他表示，政府政策混亂，隨時令迷你倉經營者損失慘重。

倘釘契保險不賠 恐影響10萬用戶

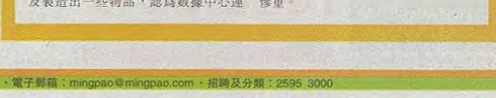
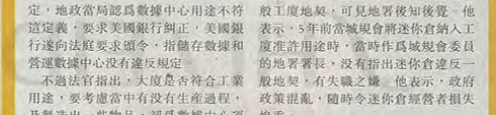
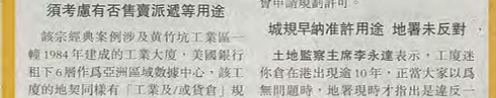
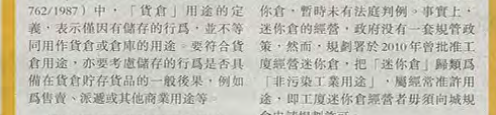
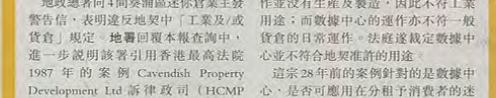
地政總署首向葵涌成美工業大廈「釘契」

葵涌成美工業大廈1樓開設了兩間迷你倉，去年底先後被地政總署「釘契」，地署指其不符合地契中「貨倉」含義，限期28日內還原，但兩間迷你倉至今仍未還原。

地政總署首向葵涌成美工業大廈兩個單位發警告信，指單位用作迷你倉，違反地契規定，

「迷你倉」近年如雨後春筍般在工業大廈中開設，全港數目超過500間，用戶超過10萬。不過，本報獲悉，地政總署已首度向多間位於工業的迷你倉發出警告信，指違反地契中訂明只准作「工業或貨倉」的用途。記者抽查發現，至少逾300間工業大廈涉嫌違反地契。

迷你倉業界認為，政府若按此標準全面執法，不排除司法覆核挑戰政府決定。保險業界指出，若迷你倉違契，可能影響第三者及財物保險，保險公司可拒絕賠償。



商廈開店 呎租貴兩倍

本報翻查土地註冊處資料，現時葵涌成美工業大廈兩個被政府釘契的迷你倉，每個面積7000方呎，呎租約8元，月租5萬多。記者以顧客身分到訪其中一個迷你倉，職員分別表示該處地契問題而要到商廈管理，經營成本將大增，部分經營者可能難生存，消費者亦可能要交更高儲物租金。

租迷你倉 每月五六百元

本報翻查土地註冊處資料，現時葵涌成美工業大廈兩個被政府釘契的迷你倉，每個面積7000方呎，呎租約8元，月租5萬多。記者以顧客身分到訪其中一個迷你倉，職員分別表示該處地契問題而要到商廈管理，經營成本將大增，部分經營者可能難生存，消費者亦可能要交更高儲物租金。

該地段只限用作一般工業及/或貨倉用途

警告信 地政總署發予葵涌成美工業大廈「儲存易」的警告信，指該處違反工業地契只限作工業或貨倉用途。測量師學會產業測量組主席劉振江指出，這對警告信影響深遠，反映地署劃斷一般工業用途均涉嫌違反地契。

參考1987年案例 地署：「儲存」不等同「貨倉」

地政總署向4間葵涌區迷你倉業主發警告信，表明違反地契中「工業及/或貨倉」規定。地署回覆本報查詢中，進一步說明該署引用香港最高法院1987年的案例 Cavendish Property Development Ltd 訴律政司 (HCMG 762/1987) 中，「貨倉」用途的定義，表示僅備有儲存的行為，並不同用作貨倉或倉庫的用途。要符合貨倉用途，亦要考慮儲存的行為是否具備在貨倉貯存貨品的行為，例如為售賣、派遞或其他商業用途等。

須考慮有否售賣派遞等用途

城規早納准許用途 地署未反對

土地監察主席李永達表示，工廈迷你倉在港出現10年，正當大家以為無問題時，地署現時才指出是違反一般工業地契。可見地署後知後覺。他表示，5年前當城規會將迷你倉納入工業用途時，當時作為城規會委員的地署署長，沒有指出迷你倉違反一般地契，有失職之嫌。他表示，政府政策混亂，隨時令迷你倉經營者損失慘重。

倘釘契保險不賠 恐影響10萬用戶

地政總署首向葵涌成美工業大廈「釘契」

葵涌成美工業大廈1樓開設了兩間迷你倉，去年底先後被地政總署「釘契」，地署指其不符合地契中「貨倉」含義，限期28日內還原，但兩間迷你倉至今仍未還原。

地政總署首向葵涌成美工業大廈兩個單位發警告信，指單位用作迷你倉，違反地契規定，

「迷你倉」近年如雨後春筍般在工業大廈中開設，全港數目超過500間，用戶超過10萬。不過，本報獲悉，地政總署已首度向多間位於工業的迷你倉發出警告信，指違反地契中訂明只准作「工業或貨倉」的用途。記者抽查發現，至少逾300間工業大廈涉嫌違反地契。

迷你倉業界認為，政府若按此標準全面執法，不排除司法覆核挑戰政府決定。保險業界指出，若迷你倉違契，可能影響第三者及財物保險，保險公司可拒絕賠償。