

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Times
Date : 10 August 2016 (Wednesday)
Page : D7



Property **樓市論壇**

讀者來稿

改劃用途障礙多 工廈活化「假象」

香港社會及經濟的需要不斷轉變，政府因應本地工業需求下降，於2010年4月實施一系列活化工廈措施，包括提供誘因免繳豁免費用，希望促進舊工廈整體改裝，以善用土地資源，將這些空置率高企的工廈改作更合適的用途。直至今年3月，為期6年的政策正式結束，筆者希望藉此機會回顧及展望本地的工廈活化措施。

誠然，是次政策推動了一些工廈的改裝，但效果似乎未如理想。根據政府統計數字，香港約有1,448幢工廈，6年間卻只有226宗全幢工廈改裝的特別豁免書申請，而在這些申請當中，已簽訂特別豁免書的只有70宗。究竟此項政策措施成效是否合乎預期？從數量上看來，誘因似乎並不足夠。這要歸咎一個先天問題——業權分散。要改裝一幢業權分散的工廈，須面對一系列挑戰，包括大廈公契限制、業主集資、進行改建工程及提升屋宇設備以符合法例要求、配合交通運輸等等。結果，業權分散的工廈難以活化。

空置率「下降」？情況存疑

政府其中一個終止政策的考慮，是工廈空置率的統計數字下降。政府報告中，在「工業」和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工廈空置率由實行措施前的7.8%下降至目前的5%。然而，筆者質疑這5%的空置率未必能反映現時狀況。事實上，現時不少工廈都混合了其他用途，例如倉庫、辦公室、娛樂場所等，更甚為住宅劏房，令空置率減低。

展望將來，在政策結束後，新措施應在有效使用土地資源的同時，對分散業權的工廈業主提供誘因，包括技術上或財政上的協助。政府亦可免除某些用途的豁免費用，如文化及創意產業，以作推廣。另外，若工廈低層或避火層以下的樓層設計符合若干消防條例，或在防火間隔及走火逃生設計上能夠和仍然以工業用途的地方作部分分隔，政府可考慮批准局部活化。✎ (文章經編輯刪節)

■香港測量師學會建築測量組副主席 謝志堅測量師