

澳門特別行政區立法會

書面質詢

關注提升工廈活化執行性及放寬工廈用途限制

特區政府為了處理長期空置以及出現嚴重損毀的工廈，於 2011 年推出“工廈活化措施”，但措施試行期間三年只收到十五宗申請¹，主因是工廈活化需要所有業權人同意，實際操作上一定有難度。此外，當局對改變工廈建築用途的限制相對較多，包括重建後需有七成五面積作為細單位，同時要扣減三成土地面積，或作為社會設施，致措施未達預期效果。

近年寫字樓及地鋪的租金不斷上升，令有意創業的市民無力招架。而相對於大多數的商業大廈及寫字樓，工廈有著租金合理、提供空間大等優勢。不少有意創業的市民，利用政府近年推出的“青年創業援助計劃”及“中小企業輔助計劃”等支援措施，選擇在工廈開始創業大計，當中不乏發展文化創意產業、運動場所及親子遊樂園等。然而，曾有成功申請“青年創業援助計劃”的投資者，在工廈開設親子遊樂園，並經營一年多後，在民署人員巡查後才被告知，工業大廈只能從事工業活動，在工廈不可獲得設遊樂場的經營准照，令投資者感到“兩頭唔到岸”，無法繼續經營²。

為了符合社會發展需要，曾有建議希望政府能通過修法，允許工廈改變其用途，但當局曾表示當中涉及本澳土地使用和產業發展的整體規劃³，且若允許部分工業用途單位改為商業用途或辦公室用途，可能出現安全隱患，及日後使用上的問題⁴。但參考鄰近香港 2010 年推出“活化工廈計劃”，容許 15 年以上舊式工業大廈，以免補地價將整幢工廈改裝活化，並可作其它用途，包括寫字樓、住宅、藝術工作室、服務式住宅等，可見香港活化工廈的工作較本澳靈活，以及具可操作性。

1. 2016 年 5 月 31 日，澳門日報，B01 版，工廈活化未奏效不延長

2. 2016 年 8 月 1 日，澳門日報，A02 版，“活化工廈”青創隨時踩陷阱？

3. 土地工務運輸局，書面質詢回覆，http://www.al.gov.mo/interpelacao/05/2016/16-1179c_16-0923.pdf

4. 註 3

對此，本人提出以下質詢：

1. 就著工廈的活化工作，去年當局表示將會交由都市更新委員會作處理，並展開綜合分析研究，訂定出合適的更新方案，以及會研究推出相應的稅務優惠措施，鼓勵工業樓宇業權人參與⁵。請問當局有關研究進度如何？另外，日前都市更新委員會針對三十年以上舊樓重建，擬降低業權人同意百份比降至九十或更低⁶，當局在研究有關稅務優惠措施同時，會否考慮同時降低工廈業權人同意百份比，提升工廈活化可執行性？
2. 當局曾表示對於文創、設計及多媒體製作等行業，需視乎每個個案具體的作業流程及具體的工序內容，才可界定其屬性可否歸類為工業⁷，即須由當局自行判定。隨著科技進步，對於工業用途的界定可能已經不合時宜，請問當局針對文創、設計及多媒體這類新興行業的界定標準為何？為推動文創產業發展，會否考慮參考香港，直接將“藝術工作室”列入“工業用途”？
3. 現時有不少運動場地、親子遊樂園等在工廈開設，礙於工廈用途的限制，及工廈活化政策不清晰，令不少已經進駐工廈的中小企或年青人感到“兩頭唔到岸”。特區政府近年積極鼓勵本澳青年及中小企開拓新的選擇和機會，實踐理想，並為澳門的經濟發展注入新的動力，同時協助他們減輕創業初期的壓力。請問當局會否考慮修改相關法規，放寬工廈的用途限制，例如運動場地、親子遊樂園這類對樓宇安全及消防不會構成危害的使用方式，為市民提供多元休閒活動，同時讓青年人或中小企營商環境提供生存空間？

澳門特別行政區立法會議員

黃潔貞

黃潔貞

二零一七年三月十七日

5. 同註 3

6. 2017 年 3 月 16 日，澳門日報，A01 版，九成業主同意可重建

7. 同註 3