

## 書面質詢

曾經轟轟烈烈的工廈活化計劃，當局近日已承認是失敗的。但其後遺症卻仍然存在，令不少投資者血本無歸。

特區政府針對本澳的土地不足，主動提出一個所謂工廈活化的計劃，希望在工業式微之下，讓荒廢的工廈得以活化，甚至釋出土地或場所以作其他用途，增強土地的利用。

工廈活化有兩個模式，一個是將整幢大廈改建，將原來工業用途的廠廈更改為其他用途的建築物，但這其實是土地活化而非工廈活化。因為這種模式下，其實原有之工廈已不復存在。這有少數成功例子的。其中的關鍵就是在這些工廈是單一業權。

而另一種工廈活化的模式就是在維持原有工廈，將空置的工廈廠房轉作其他用途，這是名符其實的工廈活化。而這種工廈活化的關鍵就在於其所改的用途，與原有土地的工業用途包容度有多高？理論上，既然政府提出工廈活化，理應容許在工廈內加入其他非工業用途的元素，方稱得上活化。若工廈僅只能繼續維持工業用途的，那就沒有活化可言。

近日，有十一家開設於工業大廈的兒童遊樂場其中十家已被民署勒令關閉，其原因是該批場所未獲民署批准許可而無牌經營。事實上，這些兒童遊樂場所的經營者並非視法律為無物而拒絕申請經營。相反，他們大都一直有向民署申請相關的許可。而民署最終不批准是由於兒童遊樂場所並不容於設置在工業用途的場所內。因為工廈是只能用於工業用途而不得用於其他非工業用途。但這明顯是由民署這個部門拖了特區政府工廈活化的後腿，連政府內部都無法協調而出現一方以工廈活化鼓勵非工業活動經營進駐，但另一方面卻以其非工業活動而不得使用工業場所而拒絕。這種互相拆台的處理手法，恐怕是澳門所獨有。

而政府間互相拆台，最大的受害者卻是投資者。當日投資者響應當局的工廈活化計劃，以為工廈場所地方夠大又可轉作其他用途，所以毅然投資營運，最後卻是以其經營屬非工業用途而不得進駐工業大廈而被勒令停業，以至血本無歸。這樣的政府到底還能不能相信？

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、 工廈活化計劃很明顯就是要在荒廢的工業大廈中加入一些非工業用途的元素，才稱得上活化。若工業大廈只能維持其工業用途，其他非工業用途的不得進駐，還如何活化？到底當年特區政府推行工廈活化計劃的初衷是如何的？
- 二、 在當局工廈活化的政策推動下，部份投資者誤信政府活化工廈的號召，紛紛投資進駐工業大廈，像十一個兒童遊樂場等的投資，卻遭民署以其設於工業場所內不符規範而拒絕給序許可，現時已有十間被勒令關閉，令他們的投資打了水漂，血本無歸。特區政府對這些誤信政府政策的投資者，有何善後支援，抑或佢死佢事？
- 三、 像工廈活化這類的政策推行，存在着法律上的制約，亦存在着政府不同部門之間的互相拆台。當局可否在推動這類存爭議性的政策前，先在法制上搞清楚是否可行？有何障礙，方可出台，以免在良好意願出發下卻為市民或投資者設下陷阱？

立法議員 區錦新

二零一七年六月二十三日