

書面質詢

早前香港政府發佈明年施政報告，重推活化工廈政策，容許工廈免補地價將部分用地改作過渡房屋，用以出租予輪候公屋之家庭。雖然改為過渡性房屋這一方法未必適合本澳實際情況，但現時本澳不少工業大廈空置或使用率偏低，未能物盡其用，造成社會資源浪費，若能夠釋放閒置工廈的潛力，加以活化再利用，對於土地資源緊缺的澳門來說，相信對未來發展有很大的幫助。

事實上，特區政府曾經於 2011 年 4 月推出工廈活化計劃，加快審批速度鼓勵業界將工業大廈重建成住宅單位，但試行了三年至 2013 年 4 月，只有十五宗申請，兩宗獲批，成效不彰。歸根究柢，工廈活化問題受制於工廈業權分散，由於將大廈全幢清拆重建必須取得全體業權人同意，在統籌上具有一定難度，只有單一業權的工廈較容易推行活化計劃，加上工業大廈只能從事工業活動，現行法律並不容許工業與商業、住宅用途混合使用，這會衍生一系列環境衛生、消防安全等問題，所以早年有關當局亦取締了不少工廈分層單位改建而成的運動場地、兒童遊樂設施及商業休閒娛樂活動場所，而《民法典》規定轉成住宅或商業用途，同樣須徵得百分百業權人同意。倘若不以創新思維面對問題，完善法律法規，制定出可行的政策措施，工廈活化之路將會舉步維艱。

為此，本人提出以下質詢：

一、今年三月，都市更新委員會曾經提議在現行法律框架下，透過稍為修改現有法例或設立特別條例的方法，倘工廈活化成為文創、培訓或體育場所等用途，可獲減免溢價金及發放臨時牌照，當中不包括住宅用途，將朝此方向深入研究¹。請問有關當局現時研究進度如何？有沒有遇到甚麼困難？何時才能對外公佈研究結果？

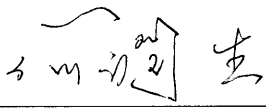
二、舊樓重建的最大阻礙是難以取得百分百業權人的同意，工廈亦面臨着同樣的問題。現時政府正研究降低舊樓重建的業權比例，以推進都市更新工作，請

¹ 2018 年 3 月 14 日《澳門日報》A3 版。

問有關當局會否考慮將降低業權百分比這一政策措施引入至工廈，為未來整座工廈改建、重整和活化創造條件？

三、香港曾經提出“青年共享空間計劃”，以民、商、官三方協作的模式推行，將已活化的工廈或商廈，以市值租金一半的優惠價，向初創企業、青年創業家和藝術工作者提供多元的租務方案和配套服務，請問未來有關當局會否考慮參考該項計劃，透過工廈活化支持文化藝術發展及年輕人創業？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一八年十一月一日