

書面質詢

隨著本澳經濟發展、產業結構轉型升級，工業生產逐漸淡出澳門，多數工業大廈已經空置或者使用率偏低，尤其是樓齡偏高的工廈存在安全和衛生的隱患。有見及此，特區政府於 2011 年推出“工廈活化”政策，冀增加中小型住宅單位供應，使土地資源得到善用。但該措施試行期間只有 15 宗申請，最終僅兩宗獲批¹。實踐證明，工廈活化措施的執行效果不彰，難以實現土地資源的再利用。

近年，因受市場因素影響，本澳寫字樓、商鋪租金節節攀升。相比之下，由於工業大廈的租金低、空間大，加之管理方式靈活，吸引不少中小企、文創團體及社服機構租用。儘管工廈用於非工業用途有其現實的意義與合理性，但卻受到現行法規的制約和限制。當局曾表示，根據現行法例規定，工廈修改用途有很多條件制約，由於涉及登記檔的改變，需要所有業權人同意；亦指出，現時很多文創產業都希望利用工業大廈，但符合技術條件的好少²。

眾所周知，本澳土地資源稀缺，各行各業的建設和發展都離不開土地資源的支持，如何善用土地資源是特區政府重要的課題之一。全澳現有工廈約 70 幢，可供應 2,000 萬呎使用面積，估算工廈空置率約兩成³。自本澳製造業日漸式微，工業大廈閒置率一直相當高。然而，特區政府推出“工廈活化”措施時，由於未充分考慮工廈業權分散的實際狀況，以至於當局“增加住宅單位供應”的措施未能達到預期的效果，但卻導致工廈租金大幅上升，以至中小企及新興行業的生存空間進一步被擠壓。另一方面，有業內人士曾建言，工廈改用途的情況已十分普遍，如果嚴厲禁止，會對整個營商環境造成很大影響，所以政府應考慮修改法例，讓工廈可以更改用途，這種“活化”方法會更快、更有效，亦符合社會發展的實際需要⁴。

工業大廈的長期間置不僅造成資源浪費，倘若再疏於管理維護，將易於引發

¹ 澳門日報“工廈活化未奏效不延長”（2016 年 5 月 31 日）

² 市民日報“政府無意研究活化工廈新計劃”（2016 年 5 月 31 日）

³ 澳門日報“企業轉戰工廈推升價值”（2014 年 7 月 31 日）

⁴ 活在工廈，《商訊》，2013 年 12 月第 100 期

公共安全與衛生隱患，影響本澳城市的持續發展。因此，特區政府應藉機“都市更新”政策的實施，根據現存工業大廈的現狀、本澳經濟發展與城市定位，對相關法律進行適時的修訂與完善，實現工業大廈資源合理規劃與再次利用，緩解商業用地供應緊張的局面，為中小企及新興行業創建良好的發展環境。

為此，本人提出下列質詢：

一、當局指出，即使工業大廈不再按原先的用途被使用時，改變用途使其活化屬恰當的做法，既然設立的例外制度未達預期效果，則沒有必要維持。相信剛成立的都市更新委員會將會以新思維研究新的做法及鼓勵措施⁵。因此，請問當局，如何藉機“都市更新”措施，使本澳工業大廈重新定位發展？如何增加誘因與推動力，鼓勵業權人參與？

二、當局曾表示，倘有改變工廈用途的申請，將根據土地法及城市規劃法分析處理⁶。根據法律規定，其中工業大廈的用途僅限於“工業用途”，但相關行業分類的法規於回歸前制定，沿用多年，當中所涉及的不少行業已逐漸式微⁷。因此，請問當局，會否就“工業用途”的定義進行檢討或重新定位？有否考慮把文化創意、設計服務、電子商務及多媒體製作等新興行業納入分類中？

三、當前已有不少中小企、社服機構及新興行業等進駐工廈，在解決就業的同時，亦推動本澳經濟多元發展。因此，請問當局，如若不涉及危險行業，在符合消防、衛生和樓宇安全的前提下，會否進一步適當放寬有關工廈的用途限制？拓寬相關行業的生存發展空間？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一六年七月十五日

⁵ 澳門日報“工廈活化未奏效不延長”（2016年5月31日）

⁶ 同上。

⁷ 參見第 6/99/M 號法律、11/99/M 號法令、第 55/97/M 號法令。