

紡織廠變身文創保育項目



▲南豐紗廠活化項目把荃灣舊紡織廠（四、五、六廠）改造成文創保育項目，2018年開幕，將工業遺址轉型為結合歷史、創新科技、藝術與零售的現代地標，保留了大量工業元素（如舊油漆牆、鐵閘）與現代設計融合，設有南豐店堂、南豐作坊及CHAT六廠，成為集購物、餐飲、工作空間、文化體驗及展覽於一身的熱門景點。

業權分散難重建 改用途僅五類行業獲豁免 活化工廈限制多 議員倡增誘因

工廈亂象⑤

為充分利用香港市區有限的土地資源，將閒置或低效益的舊工業大廈改造成更高價值、多功能的空間，同時賦予舊建築新生命，增加城市活力和文化創意空間。政府2019年重推活化工廈政策，鼓勵業主將老舊工業大廈重建或整幢改裝作其他用途。

有測量師認為，部分工廈業權分散，活化工廈要得到所有業主同意，實際操作上存在一定困難，再者是活化後的工廈租金上漲，業主不容易找租客，導致業主對活化工廈的意欲不大。工業界立法會議員吳永嘉認為，工廈重建後，如果能夠保留工商業相關用途，可獲豁免補地價，條件是需要將部分樓面面積交給政府，相信只要提供足夠誘因，社會各界仍然歡迎繼續推行活化工廈計劃。

大公報記者 馮錫雄、張真

本港目前有近1500幢工廈，為了善用資源，政府在2018年施政報告公布重啟活化工廈計劃，並在2019年2月正式推出多項具體措施，工廈無需申請豁免或繳付任何費用，即可從事五類非工業用途，例如藝術工作室、影音錄製辦公室等、特定創意產業辦公室等，為文化藝術、創意產業及創新科技界大開方便之門，2024年施政報告宣布，將活化工廈的時限措施延長至2027年12月底。

現政策多適用單一業權物業

不過，租賃工廈經營派對場地、烘焙店、興趣班工作坊等仍然不獲豁免，必須經業主先向地政總署申請「地契豁免書」，獲批後亦需要繳付相關費用，否則等同犯法違規經營，一旦被人舉報或被政府派員巡查揭發，地政總署將會向單位業主發警告信，要求在限期內糾正，否則會被「釘契」。

有關政策旨在透過提供誘因，鼓勵業主將老舊工業大廈重建或整幢改裝作其他用途，以優化土地資源運用，並解決舊工廈的消防安全和違規使用問題。政府在《2024年施政報告》提出，把多項「活化工廈」措施延長至2027年底，包括繼續容許工廈重建項目增加地積比率最多兩成，以及豁免1987年前落成工廈改裝後，須預留10%樓面作政府指定用途的限制。根據發展局數據，現時城規會批准了71宗工廈重建申請，全幢改裝方面，地政總署則接獲九宗，其中三宗已獲批准。



▲位於黃竹坑道39號的Metro South Tower 25層高，是工廈活化為寫字樓及酒店的項目，於2023年開始招租。

中原測量師行執行董事張競達認為，政府近來推出政策活化工廈，政策一般只適用於單一業權的物業，「雖然分散業權的工業大廈也可以申請，但能夠得到所有業主的同意去活化工廈基本上是緣木求魚，再者是活化後的工廈，租金自然會上漲，業主要找租客不容易，導致業主希望活化工廈的意欲不大。」

立法會議員吳永嘉分析，活化工廈存在的挑戰不少，「現時工廈的活化路線，多半是往酒店、寫字樓的方向活化，然而成功的例子之中，大部分工廈本身是單一業主，要改建時便能很快達成共識，但是不少工廈的業權是相當分散，可能是一層一個業主，也有可能一層多個業主，要集合所有業主的意見相當困難。」他認為，要活化工廈需要提供更大的誘因，例如擴大放寬措施的涵蓋範圍，以容許更多工廈進行「新工業用途」，例如展覽、市場推廣、品質監控，以及培訓等工作。

與政府「分成」豁免補地價

吳永嘉指出，業界同時關注重建涉及的地價計算，工廈重建後，如果能夠保留工商業相關用途，可獲豁免補地價，條件是需要將部分樓面面積交給政府。他相信，「分成」建議能夠為業主重建工廈提供更大誘因，「如果誘因足夠，措施亦能更貼近社會需要，相信社會歡迎活化工廈計劃恆常地推行。」

星洲工業園轉型成國際典範

他山之石

特區政府將活化工廈措施延長至2027年底，引發社會對工廈活化品質提升的廣泛關注。新加坡裕廊工業園的產業升級之路與內地舊廠房的文創轉型案例，為香港提供政府引導、市場參與、功能複合三大核心借鑒，為工廈活化帶來新思路。

新加坡裕廊工業園的轉型堪稱國際典範。這個佔新加坡近十分之一土地的老牌園區，通過政府主導規劃，成立裕廊鎮管理局統籌開發，從勞動密集型產業逐步升級為工業4.0時代的「未來園區」。其打造協同創新平臺吸引尖端企業，引入數千個傳感器布局智慧城市應用，同時配套人才公寓、商業設施和綠地系統，實現「居職平衡」，最終貢獻新加坡超25%的GDP。

內地則走出特色文創轉型之路。其中江西客車廠建於1969年，隨着產業結構調整，企業改制遷移，廠區閒置下來。為了留住「工業鄉愁」，

南昌經開區遵循「修舊如舊」的原則，對老廠房進行改造。在「微更新」下，保留紅磚外牆等工業標識，融入文創辦公、夜市等多元業態。同樣位於南昌的東湖意庫，完整保留老廠房與「專八線」鐵路風貌，以文化IP鏈接資源，打造綜合性消費空間，實現工業記憶與現代生活的共生。

香港目前的活化工廈計劃已取得階段性成效，過去三年有九宗工廈重建申請獲批，標準金額補地價安排也擴展至特殊工業用途工廈。借鑒海內外經驗，香港可進一步強化政策引導的精準性，參考新加坡的統一規劃模式：鼓勵市場參與創新，吸納內地「輕改造」的低成本活化經驗；同時拓展功能複合邊界，將工廈與科技孵化、文化旅遊等業態深度融合。有業界認為，結合自身優勢吸收外地長處，香港工廈有望從單一工業空間，轉型為推動產業升級與城市更新的複合載體。

大公報記者 余風

應全面梳理全港工廈地契

學者意見「工廈問題不僅是居住問題，更是產業發展與城市升級的關鍵。」全國港澳研究會會員胡恩威認為，工廈問題的核心癥結在於政府相關部門的統籌及執法，相關政策牽涉財政司、發展局、房屋局等核心部門，前線執行上牽扯地政總署、屋宇署、消防處、機電署等多個單位，舉例一旦發現工廈違規住人，由單位所需的牌照審批，要經屋宇署、消防處等多部門層層把關，現時沒有一個主體部門統籌協調。

舊契條款差異巨大

胡恩威指出，香港至今未對工廈劃房開展全面普查，以觀塘區為例，當地工廈的地契數量和種類，也沒有定期更新數據，加上香港不同年代的工廈地契條款差異巨大，地契直接決定工廈用途，相關數據透明度極低，缺乏準確數據支撐，導致問題只能不斷堆積。

對比內地的治理模式，胡恩威表示，內地由區長統一負責轄區土地用途規劃，可根據當地實際情況創新解決方案，香港的治理卻被各種規章制度綁死，缺乏靈活性。他建議，借鑒內地治理經驗，建立地區專責制度，以靈活政策推動工廈合理轉型，破解居住與產業發展的雙重難題。

至於解決方案，胡恩威提出多項具體建議。他認為，首先要明確問責主體，建議由十八區地區專員分區負責，根據各區工廈實際情況因地制宜制定政策，兼顧居住安全與產業發展。



▲D2 Place是由工廈活化為創意文化產業商場的項目，位於九龍長沙灣商貿區。

活化工廈優化措施建議

- 擴大放寬措施的涵蓋範圍，以容許更多工廈進行「新工業用途」，例如展覽、市場推廣、品質監控，以及培訓等工作。
- 工廈重建後，如果能夠保留工商業相關用途，可獲豁免補地價，條件是需要將部分樓面面積交給政府，為業主重建工廈提供更大誘因。
- 明確問責主體，由十八區地區專員分區負責，根據各區工廈實際情況因地制宜制定政策，兼顧居住安全與產業發展。
- 由單一部門統籌，推動工廈合理住宅化，建立工廈劃房登記制度，放寬地契限制，允許工廈實行混合用途。
- 借鑒其他國際都會，鼓勵創新產業主導的地產開發模式，給予創新型地產商更多發展空間，引導不同規模地產商級別轉型。

資料來源：專家、學者及立法會議員

現有活化工廈措施

• 延長措施期限：政府在2024年施政報告宣布，將活化工廈的有時限措施延長至2027年12月底，並會優化有關整幢改裝的措施。

• 增加地積比率：容許在主要市區及新市鎮非「住宅」地帶，於1987年前落成的工廈重建項目，將最高准許的非住宅地積比率增加最多20%，以鼓勵重建。

• 標準金額補地價：為加快重建進度，政府於2023年底將「標準金額補地價」安排常規化，並擴大適用範圍至特殊工業用途的工廈，簡化契約修訂程序。

• 豁免指定用途限制：豁免1987年前落成工廈在整幢改裝後，須將10%總樓面面積作政府指定用途的限制。

• 促進青年宿舍及學生宿舍供應：鼓勵市場改裝舊工廈作酒店或商廈，以增加學生宿舍供應；同時研究以賣地形式推出地皮，要求發展商預留單位作青年宿舍用途。

• 放寬個別單位用途限制：放寬地契豁免申請政策，容許「藝術工作室」、「設計及媒體製作辦公室」等五類創意產業相關用途在工廈單位內進行，但必須符合公眾安全和規劃要求，目前已結束申請。

資料來源：施政報告及相關政策局文件

活化工廈五類特定非工業用途

- 藝術工作室，但不包括教授藝術或其他科目
- 影音錄製辦公室
- 設計及媒體製作辦公室
- 特定創意產業辦公室，只限設計及媒體製作、印刷及出版業、電影公司及與電影業相關行業組織
- 研究所、設計及發展中心，包括從事創新科技研究和設計的公司

資料來源：立法會文件

責任編輯：杜樂民 美術編輯：伍奇德