

## 口頭質詢

特區政府於 2011 年四月推出“工廈活化措施”，但有意見認為該措施所提出的“活化”，僅為拆卸工廈再作重建，且重建後的用途必須用於增加中、小型住宅單位的供應量，而並非重新利用工業大廈或改變用途。鄰近地區亦推出過工廈活化計劃且成效顯著，其做法是保留建築物及內部結構，透過在內部進行簡單改建、翻新等工程，並改變工廈只用於工業的用途，使之成為其他行業的創業辦公空間。

根據本澳工廈活化措施的介紹，當局僅對合資格活化的工廈入則提供“快速通道”審理申請之外，就沒有其他優惠措施。有意見認為計劃的激勵作用不大，且又難以滿足《民法典》對啟動舊樓重建需要的百分百業主同意的規定。據土地工務運輸局發出的資料顯示，有關措施在生效期間只有 13 宗申請，但最終只有 2 宗個案被核准並於特區公報刊登修改批地合同。當局又表示，由於措施自推出以來，反應未見踴躍，並已於 2014 年試行期屆滿後已沒有續期，並且表示會檢討及評估措施的成效。

由於近年商廈、商舖租金成本持續上升，工業大廈的租用成本較低、空間面積又較大，除了有部分工廠仍在經營外，近年也吸引不少寫字樓、中小企、文創團體及社團進駐工廈。但由於受到本地法律限制，工廈的經營非常局限，甚至產生法律的灰色地帶；以及有地產投資公司估算過現時工廈空置率約有 20%，制約工業大廈的充分利用。

鑒於此，本人提出以下質詢：

1. 對於“工廈活化措施”只實施了數年，就因反應不踴躍而沒有續期，當局曾於去年發出的新聞稿中，表示會檢討及評估措施。有關的檢討及評估結果為何？未來會否因應檢討及評估結果啟動新一輪“工廈活化措施”？
2. 當局會否從法律上研究調整工業大廈的用途，在不影響大廈結構的安全下，放寬使用用途，使工廈透過簡單的改造裝修後，轉換成除居住用途外的其他用途，例如商業、服務業等，或混合使用？

澳門特別行政區 立法議員



---

梁安琪

2016年4月1日