

警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章 / 內容 / 資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章 / 內容 / 資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。



政府宣布活化工廈大廈的新措施後，迅即有工廈被包裝成起居生活用的物業推出市場，消費者可能會誤以為該等工廈可作住宅用途。本文提供政府活化工廈措施的內容，幫助消費者正確認識有關的措施而不致受到誤導，及提醒業主將工廈改裝作住宅用途須符合的要求。

慎防遭誤導 工廈當作住宅置業

工廈可改裝作住宅用途嗎？

新政策措施宣布後，市場出現了以「自住空間」、「Loft Living」等為賣點出售的工廈物業，成為市場焦點。實際上，將工廈整幢改裝作住宅用途，即改作分層住宅（flat）、屋宇（house）或住宿機構（residential institution），並非政府活化工廈的政策目標，而且即使業主有意進行整幢工廈改裝，亦必須符合規劃、地政、屋宇及消防各方面的規例。

（一）規劃

規劃方面，鼓勵整幢改裝的新措施只適用於位處「工業」（Industrial）、「商業」（Commerce）或「商貿」（Other Specified Uses（Business），OU（B））地帶的工廈。在「工業」或「商貿」地帶內（現有逾千幢工廈），住宅用途並非准許用途。這是因為「工業」及「商貿」地帶的工業活動會產生噪音和空氣污染，整體環境並不適合居住。

即使在「商業」地帶，住宅用途亦非經

常准許的用途。如有意將工廈改作住宅用途，須向城市規劃委員會申請規劃許可。城規會考慮的因素包括：申請的住宅發展是否與鄰近工廈的運作相容、地區人士及有關政府部門的意見等。

（二）地政

除須符合城市規劃的准許用途外，工廈業主及用戶亦須遵守地契所載的用途及其他條款。即使工廈座落的地段已改劃為非工業用途，如業主沒有向地政總署申請所需的地契修訂或豁免書，則大廈仍然不可用作地契所列以外的用途。

（三）屋宇

由於工廈屬非住用建築物（non-domestic building），將現有工廈整幢改裝為住用建築物（domestic building），其地積比率的計算方法將會有很大差異。所以業主亦須進行大型的改建或改裝工程（包括拆卸較大比例的現有工廈樓面），以符合《建

築物條例》下住用建築物的規例，如提供照明、通風、開放空間及後巷等，以及消防安全規例規定的走火通道和抗火結構等。

（四）消防

從消防角度來看，違規將工廈部分樓面改作住宅用途是十分危險的。由於工業活動（如裝卸、儲存和使用危險品）的消防風險一般較高，在同一大廈內混合工業及住宅用途不合乎消防安全要求。

個案例子

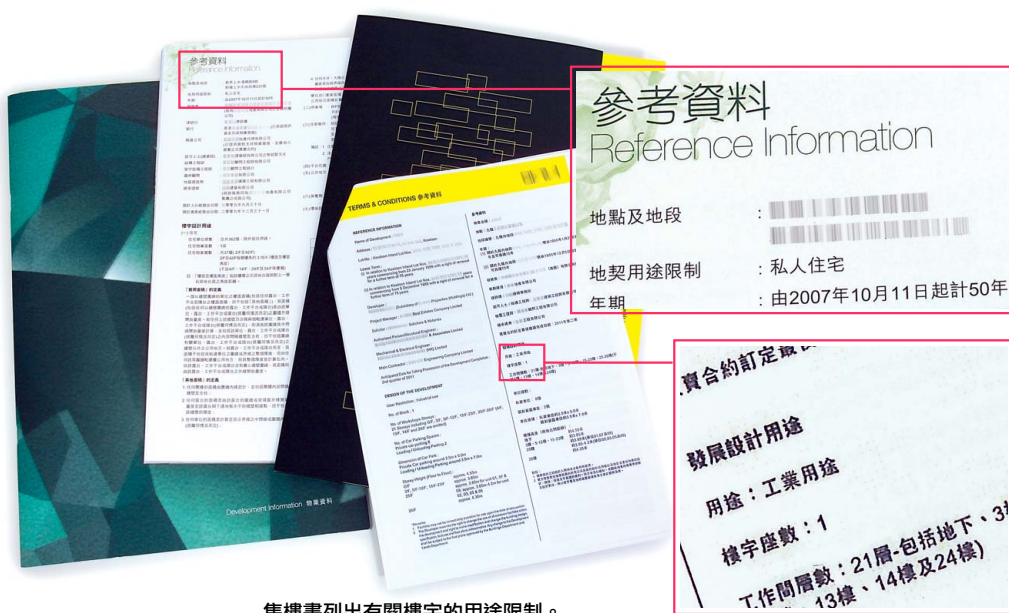
根據政府的資料，就大角咀幾宗涉嫌非法改裝工廈作住宅用途的個案，九龍西區地政處已向單位的業主發信，要求業主糾正違規的情況，而屋宇署亦發出清拆違例建築工程及終止將建築物用作住宅用途的書面命令，並交由檢控組跟進尚未糾正的違規情況。

違規改建可被檢控

如工廈涉嫌非法改變用途，例如改作住宅，地政總署及屋宇署在接獲投訴後會派員調查並採取跟進行動。

地政總署在採取執行土地契約條款的行動時，會先發信要求有關的業主糾正違反地契條款的情況。如業主於指定限期內仍未糾正違規事項，地政總署會採取進一步行動，包括法律行動及最終可能會收回有關的土地及物業。

如建築物的用途與屋宇署發出的佔用許可證（入伙紙）所列的用途有重大更改，或樓宇內有違規的改動工程，屋宇



活化工廈新措施

隨着香港經濟轉型，傳統製造業北移，許多私人工業大廈都空置或未能物盡其用。去年10月特首的施政報告內提出新措施，鼓勵「重建」和「整幢改裝」現有工廈，提供更多合適的土地和樓面空間，配合香港的經濟和社會需要。建議的措施包括：

(1) 降低申請門檻——在現行的規定下，擁有一幢工廈90%或以上業權的業主（們）可申請強制售賣工廈作重建，新措施將位於非工業地帶而樓齡不少於30年的工廈的申請門檻降低至80%，讓工廈業權分散引致的問題較易得到解決；

(2) 按擬興建的樓宇面積評定土地補價——如工廈座落於非工業地帶，其業主擬進行重建時可以採用「按實補價」（“pay for what you build”）的準則評定土地的補價，即以擬議的發展密度來評定須補地價的金額，相對須付十足土地補價，這措施有助減輕重建的開支；

(3) 容許分期補地價——如重建涉及的土地補價金額超過二千萬元，業主可以固定利率分期攤付80%的土地補價，以減低申請人的初期資本支出；

(4) 免繳「豁免費」（Waiver Fee）——如一幢工廈樓齡不少於15年，並位處「工業」、「商業」或「其他指定用途」註明為「商貿」的地帶（「商貿」地帶），可申請在現有大廈的整段使用期內或直至現行土地契約屆滿或終止前（兩個日期以較早者為準），改裝整幢工廈（不適用於只改變個別單位或樓層）作其他用途，申請獲批的話可免繳「豁免費」。

上述措施(1)涉及制訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的附屬法例，是一項永久性的措施。其他措施(2)、(3)和(4)的適用期是三年，有關申請需於2010年4月1日至2013年3月31日期間遞交地政總署，在遞交申請前，申請人須確保物業在重建及整幢改裝後的新用途都符合相關地帶的規劃大綱。

有關善用工業大廈的各項新措施及相關問題，可參閱發展局網頁 www.devb.gov.hk/industrialbuildings。

署會分別根據《建築物條例》第24條及第25條採取適當的執法行動，例如：發出拆卸、移去或改動建築物的命令。

如改動涉及消防安全或其他問題，個案會被轉介有關部門跟進。

怎樣查證私人物業是否工廈？

消費者如欲查證已落成的私人物業是否工業大廈，可循以下途徑：

(1) 向屋宇署的樓宇資訊中心或透過互聯網經由「百樓圖網」遞交申請及繳付所需費用，以查閱有關樓宇的批准圖則及佔用許可證。詳情可參閱屋宇署網頁 www.bd.gov.hk/chineseT/services/index.html。

(2) 到土地註冊處查閱有關土地契約所載的用途限制及其他條款，詳情可參閱土地註冊處網頁 www.landreg.gov.hk/tc/services/services_b.htm。

如有關物業尚未落成，可向發展商或地產代理索取該物業的售樓書，查閱「參考資料」內有關物業的用途（見上圖）。消費者亦可向專業人士如律師尋求意見。