

影片名稱：《鏗鏘集 – 活化代價》

播出日期： 2015-11-01

片長： 22 分鐘

學習單元： 今日香港

學習範圍： 政府政策、保育與發展、經濟發展、土地與房屋、生活素質

關鍵字： 活化工廈、活化、出租工廈、工廈租金、土地用途、商業用途、免補地價、業主、工廈投資、創業

簡介：

政府 2010 年推出活化工廈計劃，大業主可以申請翻新十五年樓齡以上的工廈，變成商業用途。有測量師批評政策只是優待大業主，原因是沒有活化政策之前，大業主一樣可以申請補地價改成商業用途，而活化政策後，則可以免補地價，免費改用途，大業主隨時省下數以十億計的補地價費用。有業內人士建議，政府如果真正希望活化工廠大廈的使用，與其只是優待大業主，可以考慮豁免小型工作室的補地價費用，鼓勵年輕人創業。

內容重點：

- 探討香港活化工廈計劃的情況和成效
- 分析不同業主投資工廈的考慮
- 分析活化工廈計劃對各持分者的影響
- 簡介近年香港工廈租售價格不斷上升的情況
- 介紹工廈內不同類型的租戶
- 探討租金上升趨勢對各持分者的影響
- 探討在工廈工作及生活的年輕人的狀況

持分者：

持分者	人物 / 機構	立場 / 看法
工廈業主	李秀恒 (鐘錶集團負責人)	<ul style="list-style-type: none">■ 經營鐘錶廠，近期成功向政府申請免補地價，把公司在葵涌的工業大廈改為商廈，活化工程近五億元■ 其他人的第一個想法認為改造工廈並不適合和白費氣力，其次覺得污煙瘴氣，呎價不高；但曾有人來電問工廈在哪，因找不到，原來他以為已改造的工廈是新大廈■ 經過翻新，成為甲級寫字樓之後，租金上升也很正常，活化前的租金是每平方呎七元，活化

		<p>後上升四倍，每平方呎二十八元，一年的租金收入估計是一億元</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 活化工廈計劃不可以說是便宜了工業家，如真的便宜了，那全部工業大廈都會活化，而且為甚麼不可以便宜工業家 ■ 香港社會是進步的，不可以仍有殘舊建築，搖搖欲墜，令人對大廈安全有懷疑的情況
	鍾學良 (Anthony, 工廈投資者)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 從 2010 年開始炒賣工廈，初期呎價平均一千多元，現在已升至五千多元，與經紀相熟，只要有工廈新盤經紀就會找自己 ■ 有時有些才一百多萬元的工廈單位，很快便賣出，如遇到時，不太惡劣就買下來，不用想了 ■ 任何時候也有人說工廈樓價已到頂峰，但由 2003 年開始，仍屢創新高 ■ 租金越來越昂貴，不是業主加租逼走原來的租戶，而是有租客願意付更高價錢，而且租客可以搬去第二區，例如去葵涌等仍算便宜的地區，只是相隔幾個車站而已
	李海文 (Dooby, 工廈投資者)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 租金不升將沒有人能賺錢，經濟亦不能發展，難道要大家停留在原始時代
	何敏琪 (Cola, 工廈投資者)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自己不會炒股票，有朋友曾因買股票，短短一星期虧蝕了十萬元，覺得磚頭(投資物業)比較實際 ■ 現時投資策略是跟隨鍾學良與李海文投資的地方，感覺投資更安全，雖然炒賣工廈要付一半首期，也照樣入市
租用工廈人士	丁冠德 (飲食集團行政總裁)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 從事飲食業三十多年，集團中最新、檔次最高的餐廳都開在工廈裏，廚師來自米芝蓮三星餐廳，公司會籍收費要過萬元 ■ 最初在工廈開業時，大家都並不看好，認為有如自殺，甚至有客人指，沒想過餐廳可以生存超過三個月 ■ 現在工廈區的租金仍算便宜，計劃未來多開兩間餐廳
	阿澤 (手製結他製)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本來從事廣告業，現在專門生產手製結他，工作室一直在工廠區，工作室搬了三次，每次都

<p>作人)</p>		<p>因業主加租而搬遷，越搬越偏僻，現時租用的單位大約一千平方呎，月租約七千元，有很多朋友已因工廈租金太昂貴，而被逼搬遷或者結束</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 最初租用現時單位時租金才三千多元，現時是七千多元，但相比外面一萬五千元，覺得已很幸福，但其實仔細一想，也不是真的幸福 ■ 很多人以為手製結他是小手工，但其實工作室要擺放許多重型機器，製作時嘈吵骯髒，灰塵很多，只可以在工廠進行；最初曾在家裏製造，但只能拿到後樓梯或廁所製作，而製作後滿頭木屑 ■ 手製結他的性質跟工業比較融合，在整座工業大廈中，自己應是唯一真正從事工業的人 ■ 工廈本身已經百花齊放，工廈的工作者已經在自活，活化工廈只是冠以一個有利可圖和商業的名字 ■ 在觀塘開工作室七年，看到五金店和木行越來越難找到，工廠飯堂也沒幾間，全盛時期有數千隊樂隊，現在很多都搬走 ■ 沿着偉業街走，在街上也可聽到那些鼓聲，尤其是重金屬音樂的鼓聲；樂隊成員有像蟑螂般的生存力，本來幾個人合租大單位，撐不下去，就多拉幾隊樂隊一起分擔，但活化工廈當然會令租金上漲，若每人每月要湊幾千元，那就沒辦法，唯有在網上合奏，用網絡攝影機一起合奏
<p>Mo Sir (手製皮革用品製作人)</p>		<ul style="list-style-type: none"> ■ 在工廈開工作室，設計皮革品牌，每天工作十五個小時，一晚可以生產一百個名片套 ■ 租用單位近八百平方呎，租金萬多元；即使是良心業主，看到其他單位租金上調，也不可能會停留在原來水平，亦會作調整 ■ 政府最好對工廈發展不要規範和理會，那已經很好，很多東西都是自然形成，工廈工作者已經在用了，還活化來甚麼。別推出所謂能幫助工廈工作者的新方針，那些方針只會反過來不知不覺把大家弄死

<p>小野 (紀錄片導演、演員)</p>		<ul style="list-style-type: none"> ■ 觀塘的工廈單位是自己的工作室兼住所，佔百多平方呎空間，每月三千元；自己曾住百多呎劏房，感覺上現時租用單位沒劏房那麼大，但比之前租的工業大廈好，當時的單位很小，椅子後已經是床 ■ 在工廈生活好像脫離一般人從小到大的生活想像，會覺得怎麼這麼可憐，但光是觀塘、牛頭角已有很多人以這種形態在生活，把工作室結合住宅，自己的朋友圈子裏就有四、五十人，只是他們不在主流視線中，沒被提及 ■ 租用的單位有三千多平方呎，樓底較高，其實挺適合當攝影工作室 ■ 有些人租用工廈單位後工作，為了符合工業用途，會特地買二手的大型機器放着，只是放着，有些甚至是壞的，只為了政府在巡查時滿足要求，就放在那裏讓他們看，而政府只會按清單查核，政府在很多地方都自欺欺人 ■ 當政府用強大力度，一次過剷除一條街道，大家不滿的情緒就會聚集得更多，就不是一個工作室的事；有這麼多人在阻礙社會發展，不知政府會如何處理，而所謂阻礙發展的，其實很弱勢 ■ 在士紳化的浪潮中，自己在工廈裏居住，也只是在夾縫中落腳 ■ 工廠區快比中環更漂亮，連吃飯也成問題，吃不到二、三十元的午餐，要吃六、七十元的，不划算，很生氣，自己只想吃頓飯 ■ 政府已明言，要觀塘成為新中環，屆時租金或工廈形態將會轉變，無法預料十年後是否仍可繼續留下，不會幻想可以在中環租到地方來從事拍攝工作，沒可能 ■ 金融區只有單一產業，形成單一產物，質疑香港是否還要這麼多金融區
--------------------------	--	---

其他資料：

<p>節目資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 政府活化工廈政策推出 6 年，翻新的工廈有 78 幢，工業大廈的樓價指數平均比 6 年前上升一倍，政策將於 2016
-------------	--

	<p>年 3 月結束</p> <ul style="list-style-type: none">■ 根據地政總署規定，工業用地不可作藝術工作室，除非像改建工業大廈般補地價■ 在工廈申請作非工業用途，可事先向政府申請，政府會考慮不同因素決定是否批准，但通常涉及到兒童，而人數眾多，一般不會批准■ 過去 5 年，工廈的售價上升超過 2.6 倍，有炒賣工廈的投資者說，工廈最便宜時售價才三百多元一平方呎，現在基本上都要五千元，新的工廈售價更加超過一萬元，而租金一般也要每平方呎二十多元，接近商廈租金
--	---

影片標籤 (CuePoints) :

Part 1

- 0100 丁冠德租用工廈開設餐廳的情況
- 0235 阿澤指工廈租金昂貴而不斷搬遷到偏僻地區
- 0346 阿澤講述需要在工廈手製結他的原因
- 0520 李秀恒改造工廈為商廈的情況
- 0652 李秀恒指活化工廈並非便宜工業家，是社會需要
- 0752 Mo Sir 租用工廈製作皮革製品的情況，希望政府不要規範或幫助

Part 2

- 1100 鍾學良炒賣工廈，並指現時工廈單位搶手
- 1156 工廈內的非法商業活動
- 1309 鍾學良等投資者解說現時工廈租賣的價格趨勢
- 1453 小野租用工廈作工作室兼住所的情況
- 1628 小野講述如何應對政府對工廈的工業用途
- 1828 阿澤、小野批評觀塘因活化工廈和發展帶來的改變

思考問題：

1. 試綜合節目內各人對政府活化工廈計劃的意見。
2. 丁冠德和 Mo Sir 同樣租用工廠大廈開業，試比較兩人的業務狀況和發展。你認為是甚麼原因導致當中的差異。
3. Mo Sir 和阿澤反對政府干預工廈發展，他們有甚麼理據？你是否同意他們的看法？解釋你的答案。
4. 你認為節目中小野的個案凸顯現今香港社會的甚麼問題？這些問題跟工廈發展有甚麼關係？



5. 你應為政府是否應該放寬工廈的用途，令其他行業能於工廈內合法地營運？請解釋你的答案。
6. 試向政府提出兩項建議，如何能活化本港工廈的同時，避免令小企業因租金上升而面臨倒閉的情況。

延伸閱讀：

1. 通識影片：鏗鏘集 - 活在工廈
<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=tcs15-1604>
2. 一日一通識：土地用途
http://www.liberalstudies.hk/daily_concepts/index.php?word=417
3. 一日一通識：市區重建
http://www.liberalstudies.hk/daily_concepts/index.php?word=127
4. 一日一通識：市區重建局
http://www.liberalstudies.hk/daily_concepts/index.php?word=840
5. 通識教案：市區活化重建
http://www.liberalstudies.hk/environment/ls_environment_23.php

影片連結：

<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=tcs15-1623>