

## 走出活化工廈困局

刊登於資本壹周(2013年03月28日)

新論壇召集人 立法會議員 馬逢國

政府於2009年提出活化工廈政策，希望支援產業發展。數年過去，不同地區的工廈的確發展成今天聚集了不少藝術人的火炭工業區；劇團為主的新蒲崗工業區；更有音樂人及開設康體設施的觀塘工業區等等，可謂百花齊放。

眾所周知，商廈租金高昂，業主加租動輒以倍計，並非上述藝團、小本經營者所能負擔。而且，不論是從事創作、「夾band」或劇團，都需要大面積而又不會對其他人構成滋擾的地方，工廈彷彿是為他們度身訂做。由於他們的經營偏離工廈的用途，必需向城規會申請改變土地用途，程序複雜而冗長，一方面令他們陷入經營的困窘，另一方面則反映活化工廈淪為「商業化」的政策，旨在釋出單位作商業用途，不單達不到支援文化產業發展的目的，更變相成為業界的逐客令。

除了文化活動外，我見近年一些有心人，將工廈改建成文康及體育活動場地，卻受到不同部門的干預。筆者不是贊成違規經營，但在不影響大廈結構和消防安全的前提下，容許他們經營，亦不失為一個善用閒置工廈，地盡其用，體現活化工廈政策及補充體育設施不足的做法。

活化工廈實行幾年，從支持文化創意產業的角度來看，情況是令人失望的。我認為政府要檢討目前活化工廈政策，以實際行動配合文康體的發展。最簡單的做法，就是酌情處理工廈改作文康體用途的申請，打造更多采多姿的工廈特色。同時，亦要積極研究如何翻新工廈，提升大廈的消防設施、改善間格及結構，以合乎安全準則。除此之外，也要檢討《建築物條例》等相關法例，配合發展。