



4 892246 888889

碼上看

數百港生  
即場畫故宮



掃碼睇圖文

蔡約翰包辦連贏位  
紅運帝王勇奪港澳盃



掃碼睇圖文

周董重臨香港  
歌迷high爆中環海濱



掃碼睇片

港每年提供1.8萬平方呎新供應，集團佔約60%。目前，集團佔整體市場份額約30%，隨着推出全幢式迷你倉，佔有率有望進一步擴大。除了傳統迷你倉外，集團亦進軍大型智能保險箱及紅酒倉等業務，力吸高端客戶。

活化工廈2.0  
政策撮要

因應工業土地資源稀缺，內地正在探索推進「工業上樓」。香港曾經在20世紀中後期大力發展該模式，該類型建築物被稱為「工廈」。至近年，因應香港產業的進一步轉型，港府推出過兩次「活化工廈」計劃，引導工廈改建為數據中心、寫字樓、藝術工作室等用途，冀望為工廈注入新的活力。香港商報記者 姚一鶴、韓濠昕

港版「工業上樓」

工廈華麗變身  
為城市添活力



葵涌運通製衣大廈翻新後變成KC100。

網上圖片



賽馬會創意藝術中心由工廠大廈改建而成，以非牟利模式營運。

由工廠大廈改建而成，以非牟利模式營運，提供完善的展覽設施和一個黑盒劇場，有百多個不同形式的藝術工作室，供藝術工作者、藝團租用。

不過，在工廈變身為藝術場之路，社會上亦有反對聲音。港府於2010年以減低空置率、善用土地資源之名實行活化工廈政策，據差估署資料顯示，私人工廠大廈的空置率由2009年的8%下降至2014年的5.6%，期內租金升幅約61.1%，當時就有藝術從業人員提出，到底活化工廈政策是「幫到忙」還是「幫倒忙」？

洪水橋擬建汽車維修城

此外，去年施政報告提出，將在元朗和洪水橋推出土地興建多層工廈，汽車維修行業或是主要「租戶」之一。據了解，業界曾與當局赴海外考察汽車維修建設，預料本港可能參考新加坡模式，興建樓高約十層的汽車維修城，可容納約600至700家車房，洪水橋有望成為首個試點。

有別於傳統車房，構思中的汽車維修城可提供中央洗車、回收、污水處理等「一條龍」服務，亦可集中零件配送，以及配合未來以電動車作主流的發展方向，估計本港未來需興建最少五家類似大型維修城始能滿足車主需要。

翻新迷你倉疫下需求增

過去兩年，儲存易夥拍黑石基金掃入4幢工廈，改裝翻新為全幢迷你倉。儲存易集團主席陳啟豪在接受本地媒體訪問時表示，有意繼續在港島南及新界西物色全幢工廈，務求全方位插旗。他解釋稱，香港人口密集地區對迷你倉需求殷切，疫下旗下迷你倉需求不但沒有減少，反而錄得增長，幅度約10%至20%。

目前，集團旗下有130個據點，提供4萬個迷你倉，香港連同新加坡超過200萬平方呎迷你倉；而本

香港工廈存量逐年減少

仲量聯行發表《投資概覽：物流及工業物業市場的蓬勃發展》報告指，自2011年起，香港分層工廈的總存量持續以每年0.6%的比率減少，近3年的新落成量遠遠未能彌補過去十年顯著失去的樓面。

仲量聯行香港物流和工業部主管古嘉豪表示，預計未來工廈存量會繼續減少，受惠供應減少，工廈租售價可望上升15%至20%。

貨倉及數據中心需求持續增加

仲量聯行指出，2011年至2021年間，私人分層工廠大廈總存量共減少超過1500萬方呎。雖然隨着屯門及赤鱗角有新供應於

2022及2023年落成，新增樓面將增加約640萬方呎，然而，遠未能抵銷2011年起所累積的工業物業的總存量跌幅。

「繼今年的工業物業落成後，要至2027年才會再有新工業物業落成。由電子商貿及科技發展所帶動，市場對貨倉、凍倉及數據中心的需求卻持續增加，驅使更多投資者追捧具有潛力轉作這些用途的貨倉及工業物業。」

古嘉豪預期，未來3年工業物業仍會是最受投資者歡迎的商用投資物業首選三項之一，同期工廈價格可望上升15%至20%。他又預期，本地經濟逐漸復甦，將進一步帶動數據中心的發展。



有活化工廈個別樓層設有平台，可供休憩之用。

藝術村 GENESIS 是活化工廈，坐落於黃竹坑道。

香港製造業歷史悠久，1950年後開始有重大發展，1970年代初期到達頂峰。其後香港工業不斷外遷，部分工廈未能物盡其用，因此港府鼓勵空置工廠改建用途。

港府在70年代末相繼在新界邊遠地區撥出土地發展規模較大的工業邨，但由於80年代以來香港工業逐漸式微，這些工業邨並沒有得到很大的發展。而市區越來越多人去樓空的工廠大廈，有的拆除再發展，有的則改建成為寫字樓，有的就改建成為倉庫，還有的至今仍處於空置狀態。

為了回應未來科技創新的發展，港府於2001年成立香港科技園公司，發展位於吐露港公路旁的科學園，作為香港21世紀的現代工業邨，科學園首兩期工程已於2004、2006年完工，餘下的工程已在2016年和2020年完成。

港府兩推  
活化工廈措施

2010年4月，港府實施一系列利便舊工廈重建和整幢改裝的活化工廈措施，容許15年以上舊工業大廈（工廈）業主，免補地價將整幢工廈改裝活化，改裝作其他用途，例如改建成為寫字樓、藝術工作室等，被稱為工廈活化1.0版本。工廈活化作商廈後，呎租有接近一倍的升幅，由平均呎租約10至16元升至20元水平。

2018年政府又推出工廈活化2.0。當年施政報告公布3項措施，包括：樓齡逾15年的整幢工廈可按規劃用途改裝，免收補地價和地契豁免書費用，但10%樓面須作文化藝術等指定用途；非住宅地帶的工廈，可向城規會申請放寬非住用地積比率上限20%，增多的樓面須補地價；整幢工廈改裝後可作過渡性房屋，料以5年為一期，毋須向城規會申請。

為推動重建  
1987年前落成  
的工廈，容許位於主要市區及新市鎮的非「住宅」地帶的工廈重建項目放寬最高核准非住用地積比率，上限為20%。不過，申請須在限時3年內向城規會提出，並須在獲批後於指定時間內完成契約修訂。

業主如利用已經或即將整幢改裝位於「商貿」、「商業」、「綜合發展區」及「住宅」地帶的工廈作非工業用途，並在改裝後將整幢或部分樓層用作過渡性房屋，政府會彈性處理規劃及樓宇設計等規定，並免收地契豁免書費用。

業主與非政府機構合作，提供過渡性房屋給未獲分配公屋或有其他需要的基層市民，運房局轄下專責小組將就相關項目提供一站式統籌支援。

鼓勵業主與非政府機構合作，提供過渡性房屋給未獲分配公屋或有其他需要的基層市民，運房局轄下專責小組將就相關項目提供一站式統籌支援。

專家  
觀點

華大證券首席宏觀經濟學家楊玉川：



工廈轉商場，最終失敗的原因還是市場的需求量，零售業競爭相對激烈，大環境導致。

中國人民大學重慶金融研究院前經濟學家廖群：



香港今後更多是往科創發展，所以轉型如果能和科創行業結合，會發展得更長遠。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮：

具體工廈如何活化，考慮因素更多的是因地制宜。

香港汽車會會長李耀培：

本港工廠大廈愈來愈多，物色維修城址址有困難，依賴政府撥地，「樓上住人、樓下維修很危險」。

香港工廈從興旺、衰退到再出發