

# 促進工廈活化 增實用面積 60 平方米以下之單位供應

## 新聞稿

2011.04.11

(資料來源：土地工務運輸局)

為配合落實特區政府促進房地產市場可持續發展的六大方向政策，增加中、小型住宅單位的供應，土地工務運輸局明起（4 月 12 日）推出工業大廈活化措施，工廈倘若全幢拆卸改建為住宅樓宇，必須提供佔住宅總單位數至少 7 成、實用面積不超過 60 平方米（約 640 平方呎）的單位。符合此要求的申請項目可獲優先處理，由入則至展開工程較正常流程縮短一半時間，從而有助推動申請項目加快落實興建。

### 應社會住屋需求 促置業選擇多元

隨著本澳社會發展，產業結構轉型至服務業為主，部分工廈已空置多時，當中有些更樓齡偏高，對社區存在衛生及安全隱患。透過工廈活化，促進發展商或工廈業主改建工廈為住宅樓宇，從而增加兩房一廳（即 T2）及一房一廳（即 T1）住宅單位的供應量，最終能達到為有意置業的市民提供多元化的選擇，以及更好地善用本澳土地資源，改善社區環境以至工廈長期空置及造成的殘危樓宇問題的目標。

工廈活化措施主要對象為已建成且屬政府批租地段的廠廈，其改建後的住宅樓宇必須提供佔住宅總單位數至少 7 成或以上、實用面積不超過 60 平方米的細單位；所有細單位的建築面積總和，須佔整個項目住宅單位總建築面積一半或以上，避免出現少數大單位佔去大部分建築面積、多數細單位卻只佔小部分建築面積的情況。同時，並視乎該區規劃需要，不排除將一定比例的土地納入公共設施用途，以增加社區的文康和交通配套。

### 設快速通道審理 促項目落成及供應

符合上述要求的工廈，其拆卸改建計劃可進入“快速通道”審則，土地工務運輸局城市規劃廳、城市建設廳及土地管理廳會調撥資源，按職能分別加快“街道準線圖申請”、“工程計劃草案（草則）”及“土地批給合同修改程序”的審批，不計製作圖則時間，申請人自入則至展開工程需時將由正常流程的 255 天審結縮短至 118 天審結，加快比率超過 5 成（詳見附表）。此外，土地委員會及“工程計劃（正則）”的審批將分別加快 12% 及 14%。

私家地若符合要求，亦可獲優先處理，但不具強制性。

值得注意的是，整項申請的各個環節是環環相扣的，如有任何一個步驟未獲批准，將影響審則進程。例如：有關改建計劃必須符合城規條件、即取得街道準

線圖後，才有條件展開草則和正則的設計；土地工務運輸局在收到其他部門的諮詢意見後，才能啓動審則；草則獲核准後，才能啓動土地批給修改程序；當申請人接納土地批給合同內的條件後，才有發出工程准照的條件。

### 嚴格監察進度 確保土地如期發展

而為確保土地承批人如期落實發展項目，土地批給修改合同中除只規限總體發展期，還會規限項目由啓動至竣工的各個階段進度，以更嚴格監察土地承批人有否履行發展責任；倘若土地逾期不發展，對土地承批人的處罰亦會加重，當中罰款可高達該幅土地溢價金的 15%。

工廈活化措施由 4 月 12 日起試行一年，有關申請個案以土地工務運輸局接待暨一般文書處理科收件蓋印上的日期及時間為準。

附表：工廈活化申請入則流程圖

負責部門	步驟	正常流程 審結天數	快速通道 審結天數	加快比率
城市規劃廳	1.申請街道準線圖	30 天	20 天	33%
城市建設廳	2.工程計劃草案（草則）	105 天	45 天	57%
土地管理廳	3a.土地批給合同修改程序	120 天	53 天	56%
城市建設廳	3b.地基計劃及地基工程准照 ※3a、3b 同步進行	75 天	45 天	40%
由入則至展開工程總需時 =		255 天	118 天	52%

※註：審結天數以齊備文件起計。