

国会复会
新加坡中华总商会前任会长、
官委议员蔡其生发言提纲
2017年9月11日

裕廊集团（修正）法案

- 1 代议长先生，在详细研究这项法令之后，我支持裕廊集团修订法案。
- 2 这次修订法案，主要是为了在明年第一季度，把目前由建屋发展局管理的工业单位和工业地段租约，全部移交给裕廊集团。根据法案的第5章，第38节条文，移交后，负责相关业务的建屋发展局职员，也一起转到裕廊集团任职。今后，现有租户可以和同一批官员联系，以确保服务的连续性。
- 3 在资源整合后，裕廊集团能更加有效的全面规划工业区，整合价值链，是非常好的倡议。为此，我也要反映商家的三个顾虑，希望部长和裕廊集团能进一步关注。

第一、今后的用地考量，是否会改变？

建屋发展局属于国家发展部，主要负责公共住屋项目，为国人创造优质的居住环境。建屋发展局提供的工业厂房，为许多组屋居民，创造邻近住家的就业机会。许多租户和建屋发展局的关系是“邻居第一，业主第二”。

裕廊集团是贸工部的法定机构，主要责任是：开发工业基础设施，促进高增值行业的发展，以便带动我国经济的可持续成长。

- 4 明年第一季度后，邻里厂房依旧在，业主已换人；官员是一样，但他们的大老板换人了。裕廊集团的用地考量是“经济效益”和“对经济的增值 (economic value-add)”。租户们担心，在新业主、新老板的管理下，过去几十年来“有商有量”的默契，会不会变成“商业考量”的交涉？大家希望，裕廊集团能继续发挥守望相助的同理心，顾及邻里生态圈，在做出重大调整前，也能周全地考虑到新条例的辐射影响，特别是对中小型厂家员工生计的影响。

第二、厂房移交后，租金是否会上涨？

裕廊集团曾表示，“转让产业后，工业租户的租约条款将保持不变”。但是，当现有合约到期，厂家想要续租时，裕廊集团是否会采用新的方式来制定租金？续租的考量，是否会优先考虑上述所提到的“经济效益”和“对经济的增值”？

- 5 长远来看，拆除厂房、重新发展，都是大势所趋，否则就很难实现“集体规划”的大目标。然而，许多邻里小贩中心，在设施翻新后，租金、食品价格也被翻新。业者难免会担忧，一旦租金因翻新而上涨，不仅增加经营成本，也增加了公众的生活负担。

第三，是小鱼如何与大鱼并存？

建屋发展局的工业租户向来是中小企业，尤其是从事传统行业的家族企业；而裕廊集团的对象，有许多中大型厂家和跨国企业。

6 过去，我曾在国会多次提到“政策不能一刀切”，希望裕廊集团能照顾到不同客户群的需要，在评估，规划和分配工业用地和厂房时，除了以行业增长速度和对经济的贡献来衡量，也要考虑传统行业的社会功能。在强调企业增值的同时，也不要忽略它存在的价值。这些传统行业，能够健康生存为社会大众服务，就是行业生存的价值。因此，继续给小型，微型企业提供一些面积较小，租金较实惠的厂房，让这些家族企业和传统行业，有持续经营的空间，能够代代相传，这些企业更愿意为年长员工提供就业机会，也是稳定社会的重要动力。

7 最后，我呼吁现有的建屋发展局工业租户，以正面心态来适应新业主，善用这次机会，主动积极提升经营模式，以新思维来经营传统产业。结合传统与新的数码科技，老行业，也能活出新商机。同时，我也吁请政府加大援助力度，为这批租户提供实质性的帮助，协助小型和微型企业转型，以便顺利融入裕廊集团众多的工业设施当中。