

2007年1月31日
立法會會議席上周梁淑怡議員就
“協助工廠大廈轉型”
動議並獲得通過的議案

“鑒於工廠大量北移，香港經濟亦已全面邁向以服務業為主，令本地工廠大廈空置率高企，部分傳統工業區更成為‘重災區’，嚴重浪費社會資源，本會促請政府因時制宜，採取更靈活的政策，協助傳統工廠大廈轉型，以切合目前的經濟及商業發展狀況，包括：

- (一) 重新檢討及修訂相關法例及政策中有關‘工業用途’及‘工廠’的定義；
- (二) 在符合建築物安全規定的前提下，加強相關部門之間的協調，提供一站式服務，以簡化及加快審批廠廈業主更改土地或廠廈用途的申請；及
- (三) 在城市規劃層面，鼓勵為舊工業區內的空置廠廈進行整體規劃，例如發展創意工業、電器城、採購城等主題地帶，

讓傳統工業以外的行業也可利用廠廈發展，以期活化舊工業區、振興社區經濟及創造更多就業機會。”

進度報告

在 2007 年 1 月 31 日的立法會會議上，由周梁淑怡議員動議的上述議案獲得通過。本文件旨在向議員就議案所關注的事宜作出報告。

- (一) 我們的政策是透過規劃的手段協助舊式工業大廈轉型。城市規劃委員會(「城規會」)過去一直有注意這方面需求的情況，不時修訂「工業用途」的定義以及增加「工業」地帶內所准許的用途，以配合社會的發展。現時「工業用途」所涵蓋的範圍非常廣闊，除工業運作及程序外，有關的訓練、研究、設計與發展等早已包括在內。而「資訊科技及電訊業」、「研究所及設計及發展中心」等新興用途，亦不須作任何規劃申請便可在「工業」地帶內進行。舊式工業大廈透過規劃手段

成功轉型的例子比比皆是。城規會將繼續視乎社會及經濟發展的情況，按實際需要檢討及修訂土地的用途及有關的用途定義。

- (二) 我們認同應盡可能簡化政府各有關部門的審批程序，以利便舊式廠廈轉型。在審批更改規劃用途的申請方面，城規會是以一站式標準，根據《城市規劃條例》處理有關申請。申請人無需向不同部門提出申請，有關部門的意見及要求會在處理規劃申請時一併處理。我們會繼續加強部門間的溝通，不時檢視審批的程序，以縮減所需時間。此外，地政總署亦有措施協助放寬工業樓宇用途限制的申請。該署已推行簡化批核短期豁免書的程序，一般只需3至5個月便可批出短期豁免書。

在二零零七年的首兩個月，城規會考慮了15宗更改工廠大廈用途的規劃申請，其中14宗獲得批准。被拒絕的一宗申請是基於消防安全方面的考慮。地政總署同期共收到13宗更改工廠大廈單位 / 土地用途的申請，批核了三宗申請及否決了一宗申請，其餘申請仍在處理中。

- (三) 最徹底的做法無疑是讓整幢工業大廈轉型作合適的發展。儘管我們不能強制業主轉型，我們會繼續鼓勵有關大廈的所有業主，聯合向城規會申請將現有樓宇從工業用途，全面轉作商業用途。此舉有助加速有關大廈的轉型，亦可免個別業主將工廈部份改作商業用途時，受到有關的商用樓面限制，以顧及在同一大廈內同時進行工業和商業活動的潛在風險。

2. 我們會按上述政策，繼續監察和檢視市場對工業用地的需求，讓土地資源得以充分利用；同時，我們亦會繼續與業界商討，務求令市場力量發揮作用，以配合香港經濟的發展。