

2008年2月20日
立法會會議席上陳鑑林議員就
“舊工業區轉型”提出的議案
經梁家傑議員及單仲偕議員修正並獲得通過的議案

“鑒於本港地少人多，可供發展的商業用地日益匱乏，而不少社區也需要撥地提升及增加社區設施，與此同時，本港多個舊工業區老化問題嚴重，單位空置、改為貨倉或用作其他非工業用途的情況普遍，使珍貴的土地資源未能充分運用，本會促請政府採取積極措施，重新全面規劃舊工業區，使轉型過程中有所依循，以充分發揮其發展潛力，達致善用土地資源的目的；具體措施包括：

- (一) 全面放寬工業用地的土地用途、實施分期補付地價，並重新檢討及修訂‘工業用途’及‘工廠’的定義；
- (二) 盡快檢討《市區重建策略》，並研究理順市區重建局的角色，使其可積極配合舊工業區的更新工作；
- (三) 重整舊工業區內的道路設計，增加交通配套設施；及
- (四) 增加舊工業區內的文娛康樂設施和擴大綠化空間；
- (五) 因應不同社區需要，研究更改舊工業區的土地用途，以改善社區的醫療、福利及教育配套；及
- (六) 鼓勵空置廠廈的重新規劃，為創意工業、文化產業、社會企業及不同中小型企業提供發展機會；
- (七) 寬減都會區中的‘現有工業大廈改作商業用途暫准費’，以協助都會區中的工業大廈改為商業用途；
- (八) 放寬單一及多個工業大廈單位改為商業用途的審批條件，讓分散業權的工業大廈可較易改變個別單位的用途；
- (九) 盡快在新界發展次都市中心，以提供較廉宜的工業及商業用地，以及為就近的新市鎮提供就業機會；

- (十) 利用行人天橋連接各工廠大廈，使人車道路分隔，減少市民吸入廢氣的機會；及
- (十一) 在重新全面規劃舊工業區時，容許更多元化的土地用途，包括商業、文娛康體設施及休憩用地，以及降低發展密度、增加公共空間及減少屏風效應。”

進度報告

在2008年2月20日的立法會會議席上，由陳鑑林議員動議，經梁家傑議員及單仲偕議員修正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。

工業樓宇的整體供應和使用情況

2. 根據差餉物業估價署最新的資料顯示，2007年私人分層工廠大廈的空置量下降至 1 070 000 平方米，相當於總存量的6.2%。

舊工業區土地用途及用途地帶的定義

3. 不少工業大廈由於業權分散，以致未能順利轉型或申請改變用途。當中亦涉及工業和其他商業用途並存的安全考慮。不過，政府亦盡量在政策上方便工廈轉型。

4. 一方面，城市規劃委員會（「城規會」）會不時按社會及經濟需要檢討及修訂土地的用途，修訂分區大綱圖的法定用途地帶。任何人士亦可根據《城市規劃條例》第12A條向城規會提出更改用途地帶的申請。在各區計劃大綱圖內的工業用地，已由八十年代末的800公頃，大幅下降至目前的300公頃。其中，自2001年引入「其他指定用途」註明「商貿」地帶以來，已有200公頃的「工業」用地，改劃為「商貿」地帶。規劃圖則內「工業用途」的定義亦已擴大至包括與工業工序有關的設計、研究與發展，及與工業工序有關的訓練用途，並容許在工業樓宇內，設立需要大量貯存空間及經常

上落貨物的貿易公司，以及容許一半的實用樓面面積作為附屬辦公室用途，以及百分之二十的實用樓面面積作陳列室用途。

5. 另一方面，地政總署近年已採用簡化程序，處理短期豁免書的申請，包括引入標準收費率以加快審批過程。現行的簡化程序分別適用於「資訊科技及電訊業」、「資訊科技及電訊業」以外行業和位於地下廠房單位的申請，除位於地下廠房單位的短期豁免書外，有關物業豁免書費用是標準收費。選擇繳費的方式可按年繳交的年費或一筆過預先支付適用於有關物業獲永久豁免的費用，即在有關大廈存在期間獲得豁免。至2008年3月止，地政總署批核了而仍有效的豁免書個案大約有570宗。

提供交通配套設施、行人連接網絡、文康設施及綠化空間

6. 政府於設立工業區時，已根據「香港規劃標準與準則」及因應各區的特色，設立相關的配套設施包括行人天橋及道路網絡以連接工業區及其他地方，以及提供足夠的公共交通設施、停泊車輛和起卸貨物設施及休憩用地等。隨著工業的轉型，工業區內的工廠大廈逐漸改變用途，現有的道路設計或需有適當的調整，有關的政府部門會因應區內的發展及交通問題，適時作出相應的改善措施，包括於情況許可下，擴闊行車及行人路，並實施適當的交通管理措施。然而礙於現時工業區內的工廠大廈林立，只能盡量透過循序漸進的方式改善環境。

7. 政府一直致力提供優質的康樂及文化設施，配合社區發展需要。康樂及文化事務署會根據土地規劃的用途，於工業區或其鄰近地方提供康樂活動場地，例如觀塘成業街休憩公園、駿業街遊樂場、柴灣常安街遊樂場等。我們會續繼留意各地區在文康設施方面的需要，若工業區有合適的土地可重新規劃作文康建設用途，康樂及文化事務署樂意與相關部門和區議會商議，探討於該處設置地區所需的文康設施。

8. 於規劃層面，在工業區內進行重建項目時，規劃署會視乎個別的發展情況提出有關措施，如要求把地盤界線後退以騰出空間作道路擴闊或路邊種植，以改善區內的空氣流

通、景觀及交通等問題。規劃署亦已開展了一些地區改善環境計劃，例如在「觀塘行人環境規劃大綱」中建議改善觀塘工業區的行人環境。此外，土木工程拓展署現正為「九龍及港島市區餘下地區綠化總綱圖」進行研究工作，以期於2009年年初完成。其中包括提升觀塘工業／商貿區內的綠化設施。

檢討《市區重建策略》

9. 發展局與市區重建局計劃在本屆立法會會期完結前，就《市區重建策略》的檢討諮詢立法會發展事務委員會，並正式開展有關的檢討工作。該檢討會研究在推行市區更新時，如何釐定重建發展、樓宇復修、文物保育與舊區活化之間的比重。此外，若有建議要求市區重建局將其部分資源投放於更新舊工業區方面，進行重建、活化或復修的工作，當局和市區重建局會持開放態度，在不影響市區重建局核心工作的原則下對此作出研究。

發展局
2008年4月