

討論文件  
2011年4月20日

## 立法會發展事務委員會 活化工廈－進度報告及中期檢討

### 目的

本文件旨在匯報鼓勵工廈重建及整幢改裝措施的推行情況，並儘早徵詢委員在這次中期檢討中，現行措施或須作出改善的地方和改變方向。

### 背景

2. 行政長官在二零零九至一零年《施政報告》中，宣布一籃子措施，透過推動重建及整幢改裝，善用現時空置或使用率偏低的舊工廈。目的是善用由於香港經濟轉型而留下、適用的土地和樓面空間，回應香港不斷轉變的經濟及社會需要。
3. 主要措施包括—
  - (a) 降低工廈在《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下申請強制售賣令的門檻，由 90% 業權降至 80%。這些工廈的樓齡應為 30 年或以上，並位處非工業地帶；
  - (b) 批准特別土地契約修訂及以「按實補價」的原則（即按最佳用途及重建項目的擬議發展密度）評定在非工業地帶重建工廈的土地補價；
  - (c) 如修訂土地契約作重建的土地補價超過 2,000 萬元，容許修訂土地契約的工廈業主，選擇按

固定利率，分期按年攤付 80%的土地補價，最長可以分 5 年；以及

- (d) 容許業主申請免繳豁免費用，在現有工廈的整段使用期內或直至現行土地契約期屆滿前，改變現有大廈的用途，兩個日期以較早者為準。這些工廈的樓齡應為 15 年或以上，並位處「工業」、「商業」或「其他指明用途（商貿）」（商貿）地帶內。

4. 當局制定了附屬法例，對若干地段類別(包括位於非工業地帶內的工業大廈)指定了一個較低的門檻，讓業主可以申請強制售賣這些地段，以作重新發展。該附屬法例已於 2010 年 4 月 1 日正式實施。其他措施亦已於同日實施，並適用於所有在 2010 年 4 月 1 日至 2013 年 3 月 31 日這 3 年間接獲的有效申請。

## 各部門促進措施落實的安排

### 專責小組

5. 由於新措施主要涉及土地行政事宜，地政總署已在其總部成立一個專責小組，集中處理根據新措施提出的申請。地政總署已發出作業備考，供工廈業主及業內專業人士參考。

### 支援措施

6. 因應現有工廈面對的局限，相關政府部門已額外制訂了利便工廈整幢改裝的措施。舉例來說，規劃署已得到城市規劃委員會(城規會)的同意，闡明某些規劃用途(如迷你倉)的定義，以便它們可以更容易在經整幢改裝工廈內繼續經營。屋宇署亦發出了作業備考，精簡在改裝工廈內設立公眾娛樂場所的規定。

7. 另一方面，香港綠色建築議會製作了有關工廈整幢改裝的「綠建指引」（見附件），建議工廈業主如何在改裝時引入綠色建築設計和設施，以減少廢物和加強節約能源。與此同時，屋宇署亦已修訂其作業備考，以鼓勵在改裝工廈採用綠色建築和節能的設計及設施。

### 與運輸有關的措施

8. 很多整幢改裝申請都會遇到的障礙，就是根據今天的標準，在改裝後工廈內提供上落客貨和泊車設施。這對很多申請人來說都是一項挑戰，因為按《香港規劃標準與準則》，辦公室和商業大廈的泊車位要求一般是工廈要求的四倍<sup>1</sup>。此外，根據現行措施，申請整幢改裝的工廈必須在改裝後保留現有建築物構架，部分工廈業主可能因個別地盤及現有建築物結構的限制，而難以提供所需的上落客貨設施和泊車位。

9. 鑑於現有工廈所面對的限制，經諮詢運輸及房屋局和運輸署後，我們制訂了在整幢改裝工廈內提供上落客貨設施及泊車位的指引。這指引已上載到發展局有關活化工業大廈的專題網頁。

10. 簡而言之，只要改裝後的工廈能按大廈新用途，提供《香港規劃標準與準則》要求的上落客貨設施標準的下限，運輸當局願意酌情接納較低的泊車位數量，前提是有關大廈確實難以按規劃標準提供泊車位。在考慮是否行使酌情權時，運輸當局會考慮—

---

<sup>1</sup> 根據《香港規劃標準與準則》，辦公室和商業大廈的泊車位要求較工廈的要求為高。相關的規劃標準如下—

- 工業大廈—每 600 至 1 200 平方米總樓面面積闢設 1 個泊車位；以及
- 商業大廈—每 150 至 300 平方米總樓面面積闢設 1 個泊車位。

由於個別地盤及現有建築物結構的限制，很多現有工廈都難於透過整幢改裝工程，提供符合《香港規劃標準與準則》的泊車位。

- (a) 擬改裝大廈的公共交通接駁情況；
- (b) 該區是否有額外泊車位；以及
- (c) 該區的非非法泊車問題。

11. 按實際推行經驗，這些與運輸相關的措施對利便工廈整幢改裝具實際效用：至今獲批整幢改裝的工廈均未能按照《香港規劃標準與準則》提供泊車位，但運輸當局運用酌情接納了這些申請所擬議的上落客貨及泊車安排。

### 一站式諮詢及協調服務

12. 發展機遇辦事處(辦事處)會為別具創意和能帶來較廣泛社會和經濟效益的改裝項目提供一站式諮詢及協調服務。事實上，辦事處曾協助一幢位於油塘的工廈整幢改裝作商業展銷和酒店用途<sup>2</sup>。該項目亦涉及移後沿油塘灣海旁的現有建築物結構，以騰出土地興建海濱長廊，供公眾享用。

### 迄今取得的成果

13. 截至 2011 年 3 月底，地政總署已接獲 47 宗根據新措施提出的申請，其中 37 宗屬整幢改裝，10 宗屬重建。在這些申請當中，有 20 宗已獲批准，包括 13 宗整幢改裝和 7 宗重建申請。

### 整幢改裝申請

14. 在 37 宗整幢改裝申請中，地政總署已批准其中 13 宗申請<sup>3</sup>，並正在處理另外 20 宗申請。獲批整幢改裝的工廈大部分

---

<sup>2</sup> 由於該工廈位於「綜合發展區」，而非位於 3 個指定規劃地帶(即「工業」、「商業」或「商貿」地帶)，這個整幢改裝項目不符合一籃子措施下，可申請免繳豁免費用的資格。

<sup>3</sup> 在 13 宗獲批申請中，有 6 宗已簽立特別豁免書，4 宗有待進一步處理，而其餘 3 宗則由申請人在取得批准後主動撤回。

位於觀塘及九龍灣，改裝後的新用途包括辦公室、食肆、零售和服務行業，及酒店。

15. 至目前為止，3宗整幢改裝申請被拒，原因是一
- (a) 該大廈並非處於新措施涵蓋的3個指定規劃地帶(即「工業」、「商業」及「商貿」地帶)；
  - (b) 申請涉及更改現有建築物構架及增加樓宇高度或體積。
16. 因為所涉地段的土地業權問題，有1宗申請在地政總署完成處理程序前由申請人主動撤回。表1顯示整幢改裝申請的地區分布和現況。

	<b>接獲申請數目</b>	<b>獲批申請數目</b>
香港	2	0
九龍	24	11
新界	11	2
<b>總數</b>	<b>37</b>	<b>13</b>

17. 大部分申請整幢改裝工廈的業主均有工業背景，他們主要從事成衣、電子產品和家庭用品製造業務。這些資料與我們的分析一致，即很多現有工廈仍由前工業家擁有。由於經濟轉型，許多傳統生產程序已遷離香港，而這些工廈樓面已不再用作支持製造業活動。

### **重建申請**

18. 在10宗重建申請中，有7宗已獲批准，地政總署正在處理其餘3宗。獲批重建的工廈主要位於油塘、長沙灣和觀塘，而重建後的新用途包括住宅、商業及酒店。表2顯示重建申請的地區分布和現況。

	接獲申請數目	獲批申請數目
香港	1	1
九龍	8	5
新界	1	1
總數	10	7

## 初步評估

19. 雖然相對香港分層工業大廈的總存量，47 宗申請可能看似反應平平，但當我們考慮到目前的局限，我們實在為推行活化措施帶來的回應感到鼓舞：

- (a) 我們一直備悉大廈業權分散將對工廈重建和整幢改裝構成阻礙，而首批提出活化的申請亦多來自單一業權的工廈；
- (b) 大部份工廈正由業主或租客使用，儘管可能只是用作倉庫或其他較低效益的用途。在進行重建或改裝前，業主需時處理現有租約，因為申請一經批准，有關重建或整幢改裝的工程必須於指定時間內完成；以及
- (c) 雖然部份工廈早已啟動重建，很多工業區內的活動性質仍以工業為主。而部分工廈業主亦採取觀望態度，他們可能擔心區內的現有商業活動仍未成氣候。針對這些憂慮，我們已決定於 2011—12 年度，主動出售兩幅位於觀塘和九龍灣的商業/商貿用地，加快地區的轉型。

此外，已獲批的整幢改裝項目將釋放 82 000 平方米的工業樓面面積作非工業用途<sup>4</sup>，而位於「工業」和「商貿」地帶的工

<sup>4</sup> 這總數包含了 10 宗獲批整幢改裝申請的總樓面面積，但另外 3 宗業主在取得批准後主動撤回的申請，則不計算在內。

廈提出改變大廈作其他用途的規劃申請增多(有關情況見下文)，亦顯示更多活化項目正在籌備中。坊間觀察亦有類似的體會。

## 規劃申請

20. 在相關規劃地帶內，不少新用途在經整幢改裝的工廈內已屬「經常准許」用途，無須取得規劃許可。但若干新用途仍須事先取得城規會的規劃批准，例如「工業」地帶內的「辦公室」和「商店及服務行業」用途，以及「商貿」地帶內的「酒店」用途。

21. 自新措施在 2009 年 10 月公布以來，城規會已收到 16 宗整幢改裝現有工廈的規劃申請，相比在新措施提出之前的 5 年內，只收到 3 宗同類申請，數目明顯增多。由此可見，不少工廈業主正在部署通過整幢改裝，改變其現有工廈的用途。這有助加快香港舊工業區的更新步伐，並為這些地區注入新的經濟活動。

## 中期檢討

22. 我們承諾會就一籃子新措施進行中期檢討，目的是檢視現有措施內容和總結這階段的實施經驗，以鼓勵善用現有工廈，配合香港不斷轉變的社會及經濟需要。我們已展開這項中期檢討，預期於本年下半年內完成。

23. 我們一直與不同持份者，如工廈業主、專業團體及實際參與整幢改裝項目的業內人士會面，蒐集他們對現行措施可予改善地方的意見和回應。我們收到的初步意見主要集中在整幢改裝方面，以下是一些例子：

- (a) 現時要求在改裝後必須保留現有建築物構架的規定是否過於嚴謹

我們的原意是區別整幢改裝和重建。保留現有建築物構架亦可減低擬議改裝工程對地區可能帶來的影響。

不過，有建議指一些具創意的整幢改裝計劃或會涉及改動現有的內部或外部建築物構架，例如為了優化改裝大廈的外觀和創造配合新用途的空間，可能需要在移後現有建築物或清拆部分結構；清拆部分現有外部結構，以連接鄰近的高架行人道系統，以改善行人通道；為了符合有關天然照明和通風的建築物規例，而移除某些現有外部結構等。

根據現行措施，上述更改將不獲批准，因為此舉違反保留現有建築物構架的規定。我們須考慮這項規定是否必要，及會否對有意申請者造成過份嚴格的限制。

- (b) 可否容許申請人在大廈其他部分(包括在現有建築物外殼以外)加建，以補償在改裝時損失的總樓面面積

我們規定在工廈整幢改裝後，樓宇的總樓面面積、高度或體積，均不得有所增加。不過，整幢改裝的申請人可能須在改裝過程中，放棄部分原有樓面，以符合法定機關的強制性要求(例如改建地面樓層，提供額外地方設置上落客貨設施或消防安全設備)；在實現規劃增益時(例如將現有建築物的地面界線移後)，或會損失部分樓面。在現行安排下，只要在改裝後的總樓面面積沒有增加，申請人可在建築物的內部進行加建，以彌補損失的總樓面面積。



不過，這類在建築物內部進行的樓面補償在技術上並不一定可行。

有建議指在不增加總樓面面積的前提下，政府應容許申請人在大廈其他地方(不論是在現有建築物外殼的內或外)進行加建，以彌補上述總樓面面積的損失。我們須考慮有關建議是否能鼓勵更多整幢改裝項目，如是的話，有否需要就擬議的加建樓面施加額外限制，例如為這類加建訂立上限。為免產生疑問，所有加建工程均須符合有關大廈適用的相關法定限制，例如相關分區計劃大綱圖上所訂的最高高度限制、結構安全和建築物規例下的規定等。

(c) 應否放寬改裝後工廈提供上落客貨及泊車設施的要求，以便利更多整幢改裝項目

由於工廈一般較商業大廈需要更多上落客貨設施，這理不應成為申請改裝工廈作商業用途的項目的主要挑戰。不過，業界反映這亦不能一概而論，原因是《香港規劃標準與準則》多年來有所更改，尤其有關上落客貨設施的實際尺寸和貨車進出大廈的要求。

即使當局已按指引可以較彈性處理在改裝後工廈提供上落客貨設施及泊車位的要求，部分大廈業主仍認為這是他們在改裝整幢工廈時所面對的主要挑戰。他們憂慮現行要求易受主觀判斷所影響，故未能為有意提出申請的業主提供所需的確定性。我們須考慮現行安排是否已在利便工廈活化與確保這些前工業區交通暢達之間取得適當平衡。

- (d) 應否提供額外措施，鼓勵整幢改裝的工廈採用綠色建築設計和設施

由於工廈在整幢改裝後可能會用上數十年，有建議指政府應鼓勵業主在改裝過程中採用綠色建築設計和設施。這些倡議者認為，雖然與重建相比，整幢改裝這個方案已較符合可持續發展和環保的原則，但為了鼓勵工廈業主在改裝後工廈加入綠色建築設計和設施，當局可能須推出額外措施，提供充分的誘因予業主，因為有關的額外建築費用未必可即時反映在改裝後大廈的價值上。

## 徵詢意見

24. 請委員：

- (a) 備悉自 2010 年 4 月起實施一籃子新措施的進度；以及
- (b) 就措施的實施情況及中期檢討的範圍和方向提供意見，尤其就第 23 段所闡述可予檢討的地方。

發展局  
發展機遇辦事處  
2011 年 4 月

## 香港綠色建築議會綠建指引：活化工業大廈



行政長官在 2009-10 年施政報告中，宣布推行新措施，鼓勵活化工業大廈，早日提供合適的土地和樓面空間來配合經濟和社會需求，也同時提供機會來提升建築環境的質量。因此，這新措施不單可以幫助業主提升樓宇的價值，也針對了可持續發展的三項支柱——社會、經濟、環境。

改裝空置或未能物盡其用的工業大廈，是一個能減少廢物和保存自然資源的可持續方法。樓宇業主更可從其他「環保設計特點」，特別在節能、綠化、減少廢物及用水等方面，進一步受惠。

綠色建築樓宇標籤——BEAM Plus (2009 Edition)，是本港建立的一個全面、自願性質的環境評估計劃。它協助業主了解和及時把握參與環保建築的機會。

採用環保設施來活化工業大廈，不僅為業主帶來得益，也為租戶和社區提供更優質的環境，益處包括：

- 降低成本——在樓宇使用期內，有效地節能和節水；並在清拆及建造期間，減少處理廢物的費用
- 吸引日益增加、具有環保意識的新世代租戶——為他們提供更健康、更具效益和有助生產的工作環境，並且幫助他們提升個人環保資歷
- 增添您作為一個負責任的企業公民的聲譽——展示對綠色建築、創新和保護環境的承諾
- 協助香港改善空氣質素、減少排放廢物和二氧化碳，為香港創造舒適涼快的綠色城

總括來說，投資在綠色建築，可以令建築物歷久常新，保持經濟效能，甚至長遠來說，可為樓宇增值。

# 香港綠色建築議會綠建指引：活化工業大廈

## BEAM Plus

BEAM Plus 是香港本地建立的建築環境評估制度，得到業界廣泛支持，用以加強建築環境的可持續性。BEAM Plus 制定超過一百項評審標準，鼓勵減少消耗能源、用水、資源，和二氧化碳的排放，促進可持續用地和健康室內環境。

香港建築環保協會 (BEAM Society) 屬非牟利機構，代表香港綠色建築議會 (HKGBC) 執行綠色建築的評估認證。評估認證屬自願性質，按照 BEAM Plus 的優質實踐標準來評分，並根據樓宇的整體表現頒發鉑金、金、銀或銅等級別認證。

客戶可透過 BEAM Plus 評級，展示其樓宇符合本地及國際的優質實踐標準，並獲發綠色建築評估認證。香港綠色建築議會還引導培訓和認證 BEAM Professionals，好讓他們運用綠色建築和專業評估知識，幫助客戶優化建築物的功能。

工業樓宇可以在其設計、建造、改裝和裝修階段，使用 BEAM Plus 進行認證。如欲知道更多或註冊項目認證，請與秘書處聯絡：

電話: 2784 3900  
電郵: [info@hkgbc.org.hk](mailto:info@hkgbc.org.hk) [beam@bec.org.hk](mailto:beam@bec.org.hk)  
網址: [www.hkgbc.org.hk](http://www.hkgbc.org.hk) [www.hk-beam.org.hk](http://www.hk-beam.org.hk)

以下列舉 BEAM Plus 優質實踐的表現標準範例。請按此下載 BEAM Plus New Buildings Standard 的免費手冊以取得更多詳情。



## Energy Use (Eu) 能源使用

- 以符合《建築物能源效益守則》(BEC) 為最基本目標
- 使用能源效益較《建築物能源效益守則》內所列出的要求更佳的樓宇裝備系統及設備
- 冷卻系統和電力(包括共同/公共區域)應各自使用獨立電錶
- 在可行的情況下，百分之零點五或以上的基本能源消耗，應來自再生能源

### Benefits 得益

- 在建築物的使用期內，減省百分之十至十五或以上的常用能源成本
- 協助香港減少碳排放和改善空氣質素
- 吸引日益增加、具有環保意識的新世代用戶

## Site Aspects (SA) 用地方面

- 以百分之二十或以上的地盤面積作為指標，安排種植綠化(包括屋頂綠化、垂直綠化等等)
- 在可能的情况下，在外圍加建遮蔭位置以改善地區微氣候，在行人通道樓層種植樹木
- 設置方便接連公共交通的行人通道
- 採納環境管理計劃，於施工期間盡量減少對空氣、水和噪音的污染

### Benefits 得益

- 為顧客提供一個更健康和更具成效的工作環境
- 為香港創造一個更清涼、綠化和有生氣的城市環境
- 在社區內建立您是一個負責任的企業公民的聲譽

## Materials Aspects (MA) 用材方面

- 以百分之三十或以上為指標，回收建築及拆卸廢物
- 避免在臨時工程使用木材，及於冷卻系統使用破壞臭氧層的製冷劑
- 使用再生建築材料(如地磚)和源自本地或區域內的材料
- 於活化的樓宇內，為用戶提供回收設施

### Benefits 得益

- 拆卸和建造時減低處理廢物費用
- 刺激香港對綠色環保材料和循環再用的需求，幫助減低環保物料的未來成本
- 通過減少廢物及循環再造，幫助租戶展示他們對環保的認同

## Water Use (Wu) 用水方面

- 安裝節約用水設備，減少百分之十或以上的用水
- 提供洩漏檢測裝置，防止食水流失
- 安裝節約用水裝置，效益至少較一般裝置高百分之二十
- 在可能的情况下，回收再用相當於百分之五的食水使用量的「中水」(如雨水)

### Benefits 得益

- 在建築物的使用期內，降低營運成本——包括食水供應及污水處理成本
- 協助香港節約珍貴的水資源，並減少社會未來的代價
- 展示對綠色建築、創新和節能的承諾