

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局

香港添馬添美道二號  
政府總部西翼



Development Bureau

West Wing, Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue, Tamar,  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB (PL-CR) 1-10/69

電話 Tel.: 3509 8852

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2899 2916

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會秘書處  
議會事務部 1  
鍾蕙玲女士

鍾女士：

立法會發展事務委員會  
2017 年 6 月 26 日會議跟進事項

建議修訂《建築物條例》（第 123 章）以加強針對  
以工業大廈作非法住用用途的執法行動

經徵詢運輸及房屋局（運房局）及屋宇署後，我現致函提供下列由發展事務委員會委員在 2017 年 6 月 26 日會議上要求提供的資料。

改裝工業大廈（工廈）作「過渡性房屋」

政府認為將整幢工廈改裝作「過渡性房屋」的建議存在若干局限，當局已將有關結論於 2013 年 7 月向立法會房屋事務委員會轄下長遠房屋策略小組委員會匯報。

在現行的發展管制體制下，任何將工廈改裝的申請均需符合地契條款、《城市規劃條例》（第 131 章）及法定圖則，以及《建築物條例》（第 123 章）及其附屬規例。

《建築物條例》中關於住用樓宇的特定建築標準和規定（包括自然採光、通風和消防安全等），旨在保障住客的安全及健康，在大部分的情況下，改裝工廈為「過渡性房屋」即使可行，往往都涉及大幅度改動，甚至須拆卸樓宇的部分樓面，以符合適用於住用用途的建築標準和規定。從建築及消防安全的角度而言，政府難以放寬有關建築標準和規定以利便工廈改裝。

從城市規劃角度而言，座落於有活躍工業活動的地區的工廈，其街道環境及噪音暴露量可能令該工廈不適宜以及不安全用作住用用途。例如，重型車輛在工業地帶內的運作會引致交通安全問題，而工廈內的機器噪音及煙囪排放亦可能構成安全及健康問題。

雖然或可透過啟動法定程序，改劃工業地帶作非工業地帶為工廈重建提供誘因，然而，相關的改劃工作需考慮多方面因素，例如周遭環境、交通狀況、噪音影響、工業用地需求等，須進行仔細研究。自 2000 年起，規劃署已進行四次全港工業用地分區研究，以了解工業用地的使用情況，確定哪些土地可改劃作社會需求較大的用途，包括住宅用途。我們會繼續這方面的工作。工業區一經改劃，是否進行重建屬相關工廈業主的考量。

## 推行非一刀切式租務管制（租管）以穩定私營住宅單位租金

租管是極具爭議的議題，社會迄今對此未有共識。運房局過去曾就這個議題進行詳細研究，探討香港過去實行租管的效果，以及海外的相關經驗，並於 2014 年 7 月向立法會房屋事務委員會作出匯報及聆聽社會人士的意見<sup>1</sup>。經廣泛公眾諮詢，政府在其後公布的《長遠房屋策略》（第 6.15-6.18 段）闡述了對租管的看法。本地和海外的實證研究均說明，推行租管可能會出現連串預期之外的後果，有些更不利於該等措施原擬保障的租戶。

有建議認為政府應推行非一刀切的租金管制措施。然而，正如運房局在 2014 年 7 月向立法會房屋事務委員會提交的文件<sup>1</sup>所述，基於部分海外經濟體的經驗，如只針對個別市場實行租管（通常是針對價值較低的住宅物業市場），亦會對不受管制的市場帶來意料之外的影響。舉例來說，由於部分租客無法租到受管制的

---

<sup>1</sup> 相關文件為「租務管制」（立法會文件 CB(1)1709/13-14(01)號文件）。

單位，他們可能被逼轉移至不受管制的市場中物色居所，導致後者的租金上揚。另一方面，部分海外經驗亦說明，由於管制措施主要針對某類樓宇而非某類住戶，因此租管本身無法有效解決基層市民的住屋需要。

經權衡利弊後，政府認為在當前房屋供應仍然偏緊的情況下，貿然推行任何形式的租管可能會帶來反效果，令廣大租客未見其利，先蒙其害，並不符合基層市民及社會整體利益。要解決因房屋供應不足而引致租金上升的問題，持續增加房屋供應方為治本之道。

### 屋宇署為遏止工廈非法住用用途而在審批工廈圖則時採取的措施

根據《建築物條例》及其附屬規例，屋宇署在審批建築圖則時，必須查證有關圖則上的建築物及建築工程的規劃、設計及建造是否符合法定要求。若建築圖則符合《建築物條例》及其附屬規例的規定，屋宇署須根據《建築物條例》批准圖則。反之，若建築圖則不符合《建築物條例》及其附屬規例的情況，屋宇署會按《建築物條例》的規定拒絕批准有關申請。

2016年10月，屋宇署通過向《建築物條例》下註冊的建築專業人士發出作業備考公佈加強措施，以遏止工廈被濫用作非法住用用途。根據上述作業備考，與工廈有關建築圖則申請必須符合以下要求：

- (a) 清楚顯示工場單位的貨物運送安排，尤其是貨物起卸處及載貨升降機的提供，及其與用戶和訪客公用通道的隔離；
- (b) 個別工場單位內的廁所需要提供天然照明及通風；
- (c) 個別工場單位內廁所的內部管槽需要計算在總樓面面積內；
- (d) 小型工場單位的幕牆，須包括在總樓面面積及上蓋面積的計算；
- (e) 小型工場單位的設計樓層高度如過大，必須有充分理據支持；以及

(f) 對於不常見於工廈或與工業用途不相稱的設計及設施，須提供理據支持。

如有查詢，請致電 3509 8852 與下開代行簽署人聯絡。

發展局局長

( 吳嘉裕  代行 )

2017 年 7 月 13 日

副本送：

運輸及房屋局局長 ( 經辦人：周健聰先生 ) ( 傳真：2761 7444 )  
屋宇署署長 ( 經辦人：張玉清女士 ) ( 傳真：3162 0799 )