

活化工業大廈的措施



問題

工廈未被善用



改劃過剩而合適的工業
用地

非工業用途日漸增多



部分用途或不符法定規劃
制度及 / 或土地契約條件

1987年前落成的工廈
不符合現代消防
安全標準



整幢改裝、重建及消防安全
(工業建築物)條例草案 - 提
升舊式工廈消防安全

上一輪活化計劃

(2010年4月 - 2016年3月)

210萬
平方米

樓面面積

172

接獲申請

129

獲批申請

整體工廈數目 **8%**



(A) 整幢改裝

(2019年初接受申請為期三年)

舊條件

樓齡至少達15年

位於「商業」、「工業」及
「商貿」地帶

新條件

經改裝總樓面面積
10%指定劃作特定用途

✓ 施加豁免書條款以管制違反條款及空置指定劃作特定用途的樓面

✓ 自由協商租約條款
(例如，租金和租期)

• 免收地契豁免書費用

• 指定面積劃作政府特定政策主導用途



文化藝術界



創意產業



創新科技界



社區服務設施



體育及康樂用途

(B) 重建

(2018年10月起為期三年)

2014年《施政報告》
位於市區及新市鎮
「住宅」地帶的工廈

2018年《施政報告》
1987年前落成的工廈並位於主要市區及
新市鎮「住宅」地帶
以外地段

□ 城規會批准

技術評估 -

- ✓ 基礎設施容量
- ✓ 技術限制
- ✓ 相關的規劃原則和考慮

□ 《建築物(規劃)規例》的最高非住用地積比率

□ 十足土地補價

最高非住用地積比率
+ 上限20%

(規劃申請獲批後三年內完成契約修訂)

(C)促成由民間主導 改裝整幢工廈作過渡房屋

- 獲運房局專責小組支持

- 「商業」、「綜合發展區」、「商貿」及「住宅」

- 整幢改裝
× 工業用途

- 部分或全幢

彈性處理

- 規劃: 視為屬分區計劃大綱圖內經常准許的臨時用途(為期不超過五年)
- 樓宇設計: 豁免若干住用建築要求
 - 非政府機構或社會企業承諾確保妥善管理
 - 補償措施
- 土地: 免收地契豁免書費用



工廈業主



非政府
機構



運房局
專責小組



社區

(D)放寬豁免書申請政策

(2019年初起為期五年)

規劃制度



屬「第一欄」的准許用途



藝術工作室



辦公室(影音錄製室)

辦公室(設計及媒體製作)

辦公室 (只限於特定創意產業)



研究所、設計及發展中心

土地契約



限制只許作
「工業及 / 或倉庫」用途



豁免書申請及費用



將被視為指定的准許用途而無須另行申請豁免書或繳付豁免書費用

✘ 直接提供顧客服務或貨品的用途

✘ 超出准許範圍的違規使用情況

- 地政總署會在接獲投訴及諮詢相關決策局後採取行動

(E) 擴潤緩衝樓層的准許用途

官塘工業中心

工業樓層

緩衝樓層

非工業樓層

放寬緩衝樓層的准許用途:



電腦 / 數據處理中心



電訊機樓中心

→ 為局部改裝創造機會

✓ 一併改裝緩衝樓層及
接連以下三層

✓ 符合消防處及其他部門
訂明的規定

(F) 公布地契下「倉庫」用途 具更廣闊的定義

地政總署將發出作業備考，公布契約下「倉庫」用途更廣闊的詮釋，以涵蓋 -



貨物裝卸及貨運設施



可循環再造物料回收中心





~ 完 ~