

資料文件

立法會 發展事務委員會

活化工業大廈的措施

2018年12月19日發展事務委員會會議跟進事項

發展事務委員會於2018年12月19日會議上要求提供的補充資料如下。

在規劃制度下工業大廈內的「藝術工作室」用途

2. 為使在「工業」、「住宅（戊類）」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內工業大廈中「藝術工作室」所准許的用途／活動更具彈性，「藝術工作室」的法定圖則詞彙釋義經已修訂，註明「藝術工作室（直接提供服務或貨品者除外）」指「不會涉及任何吸引市民到訪的用途／活動的藝術工作室。所指的用途／活動包括直接提供服務或貨品（例如興趣班、研討會及售賣貨品）或向處所經營者、擁有人及租戶以外的人士提供排練場地」¹。截至2019年3月，城市規劃委員會（「城規會」）已修訂共21張分區計劃大綱圖的註釋，將「藝術工作室（直接提供服務或貨品者除外）」納入位於「工業」、「住宅（戊類）」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內未整幢改裝或重建的工廈的經常准許用途，並會適時將該用途加入其他相關的分區計劃大綱圖。

新活化工廈措施下個別界別的營運空間

放寬地契豁免書申請

3. 為了支援個別界別的發展，及回應現有用戶對安全和合法場地的需求，我們已放寬地契豁免書申請政策，以准許把個別現有工廈單位用作五種非工業用途，前提是該用途為分區計劃大綱圖上

¹ 請參閱城市規劃委員會於2019年1月11日發出的新聞公報：
<https://www.info.gov.hk/gia/general/201901/11/P2019011100463.htm>.

該用地所屬地帶的經常准許用途。該五種用途分別為「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）」及「研究所、設計及發展中心」。現行安排²由2019年2月1日起生效，初步為期五年。期間工廈業主可將其工廈處所用於上述五種用途，而無須申請短期地契豁免書及無須繳付任何豁免書費用或行政費。

4. 然而，我們必須指出，為了保障公眾安全，這五種用途不應涉及透過直接提供服務或貨品以吸引公眾到訪的用途／活動，例如營運興趣班、展覽會及銷售活動，或向處所經營者、擁有人及租戶以外的人士提供排練場地。

局部改裝較低樓層作非工業用途

5. 為利便工廈局部改裝，並顧及公眾安全，地政總署已發出作業備考³，列明就改裝現有工廈緩衝樓層及接連以下樓層（最多為三層較低樓層）申請短期地契豁免書以改變用途的規定，以及擴闊緩衝樓層的准許用途以涵蓋「電訊機樓中心」及「電腦／數據處理中心」。換言之，只要在局部改裝緩衝樓層及以下樓層的整個部分後，工廈設有「緩衝樓層」將低層與仍然存在工業用途的高層部分完全分隔，則有關局部改裝便可釋放工廈部分較低樓層作非工業用途⁴。獲批短期地契豁免書的申請人須繳付豁免書費用和行政費，並遵守其他規定。

改裝整幢工廈

6. 根據地政總署發出的作業備考⁵，就截至2022年3月31日止的三年內收到的申請，地政總署會免收業主就整幢改裝合資格工廈以改變用途的地契豁免書費用；條件是業主須將經改裝樓面面積的10%劃作由政府決定，可廣泛裨益社區的特定用途（例如與文

² 請參閱發展局的公告：

https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/Content_3/Relaxation_of_the_Waiver_Application_in_Existing_IB.pdf。

³ 就現有工廈的緩衝樓層及較低樓層申請豁免書的詳情，請參閱地政總署網頁的地政處作業備考編號 3/2019：https://www.landsd.gov.hk/tc/reIntBuild/relevant_pn.htm。

⁴ 這些非工業用途為分區計劃大綱圖上該用地所屬地帶的准許用途或已獲城市規劃委員會的規劃許可。

⁵ 就改裝整幢現有工廈申請特別豁免書的詳情，請參閱地政總署網頁的地政處作業備考編號 6/2019：https://www.landsd.gov.hk/tc/reIntBuild/relevant_pn.htm。

化藝術界、創意產業、創新科技界、社會服務或社區醫療設施及體育康樂用途等)。為此，發展局會主持跨部門委員會，以評估由改裝整幢工廈申請人提出的「指定用途」建議，統籌各決策局／部門建議用途的整體優次，並決定指定用途的具體細節，以作為地政總署對批准該申請的附加條件。在作出決定時，政府將考慮經改裝工廈的定位、准許的規劃用途、建築物的位置、鄰近環境、屋宇設計、所在地帶、市場需求和相關政策考慮因素。

7. 為此，就日後每宗獲批的整幢改裝申請，地政總署會在豁免書中加入相關條款，以確保 10%樓面面積會指定用於政府訂明及要求的特定用途。如果違反條款（包括指定樓面面積沒有用作特定用途或長時間被空置），政府可要求業主簽訂按政府要求或規定的條件及條款所訂立的長期租約，包括要求業主以每年 1 元象徵式租金把指定樓面面積分租予政府，並由政府善用這些空置處所。

加快重建舊工廈的新措施

8. 在新一輪活化工廈計劃下，我們放寬最高核准非住用地積比率，上限為 20%，以鼓勵重建於 1987 年前落成而位於主要市區及新市鎮「住宅」地帶以外的工廈。前提是擬議增加的發展密度須在技術層面上切實可行，以及在 2018 年 10 月 10 日起計三年內向城規會提出申請而獲得批准。至今城規會已接獲七宗相關申請。在利用市場力量促成工業區重建及更新的同時，我們會密切監察市場的反應，並適時檢討措施的成效。除此之外，政府並無計劃收購私人擁有的工廈以進行重建。

2010 至 2016 年間實施的活化工廈計劃

收到及已獲批的申請數目

9. 截至 2016 年 3 月，亦即該六年計劃結束時，地政總署共收到 171 宗申請（不包括已由申請人撤回及中止的個案）。至今共有 133 宗申請已獲批（而當中已簽立土地文書的共有 110 宗）。

獲批的整幢改裝及重建個案

10. 在上一輪活化工廈計劃獲批的申請涉及位於不同地區的舊

工廈，包括九龍東、九龍西、香港東、香港西南、荃灣及葵青、沙田、屯門、西貢、北區及元朗等，下表列出其主要分布 –

地區	已獲批／已簽立申請的分佈 (約)
九龍東	44.4%
荃灣及葵青	18.0%
九龍西	7.5%
北區	7.5%
其他	22.6%

11. 這些已獲批的申請，待改裝或重建工程完成後，可提供超過 2 170 000 平方米的樓面面積作非工業用途，包括約 200 000 平方米的樓面面積作酒店用途、約 50 000 平方米的樓面面積牽涉住宅用途及約 1 920 000 平方米的樓面面積作商業用途，如辦公室、食肆、商店及服務行業、資訊科技及電訊業、教育機構、研究所、設計及發展中心、康體文娛場所等。

在工廈內提供過渡房屋

12. 有關紓緩不適切居所住戶住屋困難的事宜已在房屋事務委員會轄下的跟進本地不適切住屋問題及相關房屋政策事宜小組委員會作出詳細討論。總括而言，為促成由民間提出的過渡房屋方案，運輸及房屋局轄下已成立專責小組，協調及提供一站式支援，並會聯同相關的決策局和部門，向推動過渡房屋項目的民間組織給予適切支持。就政府在這方面的措施及政策詳情，請參閱立法會 CB(1)485/18-19(02)號文件⁶。

發展局
地政總署
規劃署
2019 年 4 月

⁶ 文件載列於：
https://www.legco.gov.hk/yr18-19/chinese/panels/hg/hg_ihp/papers/hg_ihp20190122cb1-485-2-c.pdf.