

2021年9月28日
討論文件

立法會發展事務委員會

活化工業大廈的進展

目的

本文件旨在向委員簡介各項促進活化工業大廈（下稱「工廈」）措施的推行情況。

背景

2. 全港目前有近 1 400 幢工廈¹。由於香港經濟轉型，部分工廈未必得到善用，甚或可能滲雜不協調的非工業用途。行政長官在《2018年施政報告》及《2020年施政報告》公布一系列措施，以提供誘因推動市場善用現有的工業用地，以配合香港不斷轉變的社會和經濟需要，並更有效解決消防安全和違規使用的問題。

措施概要

3. 現行從 2018 年起生效的活化工廈計劃包括以下六項措施²：

¹ 這類工廈指分層工廈、工業－辦公室樓宇及其他為工業用途而建的建築物，而其所坐落地段的契約指定作工業及／或倉庫用途；或契約不限其指定用途。這類工廈不包括特殊的工廈，例如工業邨內的工廈、貨櫃碼頭內的倉庫、房屋委員會興建的分層工廈，以及坐落在個別地段以支持部分特殊工業的工廈。

² 我們於 2018 年 12 月 19 日向發展事務委員會簡介各項措施，詳情見立法會 CB(1)323/18-19(03)號文件。

重建

- (一) 放寬最高核准非住用地積比率，上限為 20%³，以提供誘因推動私人業主重建於 1987 年前落成並位於主要市區及新市鎮「住宅」地帶以外⁴的工廈，以作工業或商業用途。此項措施初步為期三年，即個別申請須在 2018 年 10 月 10 日起三年內向城市規劃委員會（「城規會」）提出，並須在規劃申請獲批後三年內完成土地契約修訂及須按現行機制繳付十足土地補價；

整幢改裝

- (二) 免收地契豁免書費用，以提供誘因推動私人業主改裝位於「商業」、「其他指定用途」註明「商貿」（下稱「商貿」）及「工業」地帶內而樓齡為 15 年或以上的整幢工廈，條件是完成改裝後業主須將不少於 10%樓面面積用於政府指定的用途。此項措施初步亦為期三年，即私人業主可於 2019 年 4 月 2 日起三年內向地政總署提出地契豁免書申請。如改裝後的擬議用途需獲得城規會的規劃許可，則必須在向地政總署提交地契豁免書申請前先獲得規劃許可；

促成民間主導改裝工廈作過渡房屋建議

- (三) 彈性處理規劃及樓宇設計等規定，並免收地契豁免書費用，以便利位於「商業」、「綜合發展區」、「商貿」及「住宅」地帶經整幢改裝作非工業用途的工廈內提供過渡房屋單位；

³ 個別申請須獲城市規劃委員會批准，並須符合《建築物(規劃)規例》所容許的最高非住用地積比率。

⁴ 此項措施只針對位於「住宅」地帶以外的工廈，原因是政府已另行公布容許位於「住宅」地帶的工廈提高重建地積比率上限的措施。具體來說，我們在 2014 年公布，就市區多個區域和新市鎮舊區而言，私人住宅發展項目的倡議者如能證明發展項目具充足的規劃優點（包括區內的交通和基建容量能應付增加的發展密度），可向城規會申請增加最高住用地積比率，上限為 20%。如位處有關地點的工廈具潛力重建作住宅用途，這項措施亦可適用。

其他准許把現有工廈作非工業用途的措施

- (四) 就未有經整幢改裝作非工業用途的工廈，放寬地契豁免書申請政策，以准許現有工廈的個別單位在業主無須提出申請豁免地契所列以外的用途及繳付豁免費下，用作若干文化藝術、創意產業及創新科技等用途；
- (五) 公布地契內註明的「倉庫」用途具更廣闊的定義，除其他准許用途外，可涵蓋「貨物裝卸及貨運設施」及「可循環再造物料回收中心」用途；以及
- (六) 擴闊緩衝樓層的准許用途，涵蓋「電訊機樓中心」及「電腦／數據處理中心」用途，以促成局部改裝工廈低於緩衝樓層的層段作非工業用途。

工廈重建「標準金額」補地價先導計劃

4. 為加快處理與工廈重建相關的契約修訂申請，行政長官在《2020年施政報告》公布一項以「標準金額」徵收補地價的先導計劃。為期兩年的先導計劃於2021年3月15日至2023年3月14日期間推行。

推行進度

(一) 重建

(A) 2018年活化工廈措施下放寬地積比率上限

5. 截至2021年8月31日，城規會共收到58宗申請⁵，並批准了其中52宗申請，其餘申請仍在處理中。與上一輪活化工廈計劃（在2010至2016年六年期間共批准和推展14個重建項目）相比，現行計劃就重建項目而言所收的申請及獲批項目宗數較高，反映市場對容許重建時增加地積比率的措施反應相當正面。

⁵ 不包括撤回的申請及涉及同一地點的重複申請。

6. 該 52 宗已獲城規會批准的申請涉及的工廈地段大多位於觀塘、葵涌、荃灣、長沙灣及九龍灣。隨着建築工程於數年後完成，預計這些私人項目可望提供總樓面面積超過 100 萬平方米，而新建樓宇的商業和工業樓面面積比例約為 1:1。這些重建項目所在地區及可提供的樓面面積的分項載於附件。

7. 部分重建項目須涉及契約修訂。地政總署已批准 4 宗契約修訂（包括換地）申請，有關契約修訂亦已簽立。另外，地政總署正處理 16 宗契約修訂申請。

(B) 工廈重建「標準金額」補地價先導計劃

8. 先導計劃在 2021 年 3 月推出後，業主現可選擇按標準金額⁶就合資格的契約修訂補地價。根據先導計劃，按標準金額繳付的補地價不設議價，作出選擇後亦不可撤回。換言之，地政總署不會受理任何因反對先導計劃下建議補地價金額而提出的上訴。就一般較為直接的個案，倘若申請人選擇以標準金額繳付補地價並獲地政總署接納，地政總署期望在業主接受暫訂建議後五星期內，按「具有約束力的基本條款建議」，向申請人提出補地價金額建議。

9. 先導計劃推出後，地政總署已收到 5 宗選擇按標準金額評估補地價的申請。截至 2021 年 9 月中，上述 5 宗申請當中，有 4 宗獲接納以「標準金額」補地價（其中 3 宗已完成補地價）。

(二) 整幢改裝

10. 截至 2021 年 8 月 31 日，地政總署收到並正處理 7 宗有關整幢改裝工廈的地契豁免書申請（其中 3 宗已取得規劃許可，其餘 4 宗則無須規劃許可）。另外，城規會批准了 6 宗就整幢改裝工廈

⁶ 正如我們在 2021 年 3 月 4 日發出的立法會參考資料摘要所示，適用於契約修訂的標準金額將按五大區其中一區(地段所在地區)的金額水平計算。這些標準金額在推行先導計劃的整個兩年期限內一直有效。

地區	修契前用途 (工業/倉庫)	修契後用途	
		商業/現代工業	住宅
港島	每平方米 40,000 元	每平方米 75,000 元	每平方米 130,000 元
九龍東	每平方米 40,000 元	每平方米 65,000 元	每平方米 100,000 元
九龍西	每平方米 35,000 元	每平方米 60,000 元	每平方米 110,000 元
新界南	每平方米 35,000 元	每平方米 50,000 元	每平方米 75,000 元
新界北	每平方米 20,000 元	每平方米 30,000 元	每平方米 55,000 元

後擬作非工業用途而提出的規劃許可申請。

11. 免收地契豁免書費用附帶一項條件(詳見上文第 3(二)段),就是經整幢改裝後業主必須同意將不少於 10%的樓面面積用於政府指定的用途。就此,業主向地政總署提交地契豁免書申請時,可就特定樓面面積的指定用途的細節(包括其樓面面積、所在樓層、改裝工程詳情)提出初步建議;並由政府就特定樓面面積及指定用途作最終決定。政府歡迎業主日後寬減租戶承租特定用途樓面的租金,惟個別具體租約的條款和條件(包括租金金額)仍須由業主和準租戶自行議定。

12. 就上述的申請個案而言,發展局現正聯同地政總署就整幢改裝後樓宇內的特定樓面面積的用途與相關申請人洽商。我們希望特定樓面面積能涵蓋若干對文化藝術、創意產業、創新科技、社會服務等界別有裨益的用途。舉例說,在處理首批較成熟的地契豁免書申請時,我們正積極與申請人探討,將整幢改裝後樓宇內的特定樓面面積供藝術家或藝術團體用作工作室。申請人的反應頗為正面。待有項目已簽立豁免書後,地政總署會公布相關詳情。

(三) 民間主導改裝工廈作過渡房屋建議

13. 運輸及房屋局(「運房局」)轄下的過渡房屋專責小組(「專責小組」)正就多項增加過渡房屋供應的措施,積極與非政府機構合作。就工廈而言,我們引入下列措施:

- (i) 屋宇署在 2018 年 10 月推出《在住用建築物推行過渡性房屋措施申請特別變通或豁免的指引》。屋宇署可考慮根據《建築物條例》就住用建築物有關上蓋面積、地積比率、地盤內的空地及通道巷的規定,為過渡房屋項目務實地批予若干豁免;
- (ii) 城規會在 2018 年 11 月宣布,如經專責小組統籌,位於市區及新市鎮地區內的永久建築物(包括在「商業」、「綜合發展區」、「商貿」及「住宅」地帶內已整幢改裝的工廈),作為期不超過五年的過渡房屋項目,可視為屬分區計劃大綱圖(「大綱圖」)內經常准許的臨時用途;以及

- (iii) 如方案獲專責小組支持，地政總署會免收將已整幢改裝的工廈作過渡房屋用途而須繳付的地契豁免書費用。

14. 地政總署至今收到 1 宗就擬將經整幢改裝的工廈作過渡房屋用途而提出的地契豁免書申請，該工廈位於觀塘。專責小組正積極與相關業主及非政府機構洽商，以期早日達成執行協議及推展項目⁷。

(四) 放寬地契豁免書申請政策以准許文化藝術、創意產業及創新科技的用途

15. 為了照顧獲政策支持の界別對安全、合法和可負擔場地的需求，政府在 2019 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日共五年期間推行先導安排，准許現有工廈個別單位可用作以下非工業用途，而相關業主無須申請豁免書將單位用作地契所列以外的用途及繳付地契豁免書費用：

- (i) 「藝術工作室」；
- (ii) 「辦公室(影音錄製室)」；
- (iii) 「辦公室(設計及媒體製作)」；
- (iv) 「辦公室(只限於「特定創意產業」)」；以及
- (v) 「研究所、設計及發展中心」。

16. 為實施此項放寬措施，雖然上述准許用途並不符合一般工廈只限「工業及／或倉庫」的地契用途，但只要滿足指定的先決條件，地政總署不會因有關用途違反地契條款而採取執行契約行動。指定的先決條件是指該用途按照大綱圖屬該用地所在地帶的「第一欄」准許用途（即經常准許用途）；同時，基於公眾安全考慮，上述放寬不包括直接提供顧客服務或貨品的處所⁸。

⁷ 見運房局於 2021 年 7 月提交的立法會 CB(1)1103/20-21(01)號文件。該文件載列了為增加本港過渡房屋供應而推行的各項措施的最新進展。

⁸ 以藝術工作室為例，我們的用意是容許藝術家使用工廈的工作室作為其工作的處所。至於藝術展覽空間或藝術教育中心，由於會吸引外間人流並產生潛在安全問題，故不包括在此准許之內。

17. 這項措施能夠在不影響公眾安全的情況下，務實有序地准許工廈單位同時作工業及部分非工業用途，達致善用工廈（特別是因業權分散而難以即時啟動重建或整幢改裝的工廈）的目的。我們初步粗略估算全港受惠於上述准許所涵蓋的工廈樓面面積約佔 500 000 平方米，涉及不同地段的工廈。

(五) 公布地契內註明的「倉庫」用途具更廣闊的定義

18. 地政總署在 2019 年 1 月公布作業備考，對「倉庫」用途作更廣闊的詮釋，以涵蓋「貨物裝卸及貨運設施」及「可循環再造物料回收中心」用途⁹。地政總署一般接納地契下倉庫處所作這兩項用途，業主無須申請地契豁免書。這明確表示物流和回收業的相關工序可在倉庫處所內運作。

(六) 擴闊緩衝樓層的准許用途

19. 現有工廈須設有緩衝樓層，將低層的非工業用途與高層的工業用途完全分隔。如個別業主考慮將現有工廈緩衝樓層以下的較低樓層部分改裝作非工業用途，他們可將緩衝樓層安排作更廣泛的准許用途¹⁰，包括「電訊機樓中心」及「電腦／數據處理中心」（還可作其他准許用途，例如停車場、機電房或逃生用途的空置樓層）。由於市場可能因其他活化措施更具吸引力而傾向推行重建及整幢改裝，截至 2021 年 8 月 31 日，地政總署暫時未收到就局部改裝工廈而提出的地契豁免書申請。

⁹ 「貨物裝卸及貨運設施」指提供設施以處理到港、轉口和離港貨物及／或提供貨運設施（包括必要的物流配套設施，例如把貨物包裝、加上標籤和作最後組裝以便分流的設施）的處所或構築物。「可循環再造物料回收中心」指用於社區可再用物料回收活動的處所；這些活動包括可循環再造物料的收集、貯存、分類、包裝和打包。

¹⁰ 如工廈設有「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，在繳付地契豁免書費用及符合規劃及其他相關規定的情況下，業主可將大廈的最低三層改裝作其他非工業用途，包括商舖及服務行業、餐廳，或文化及藝術活動。

徵詢意見

20. 請委員備悉本文件所載事宜的進度。我們會繼續留意各項措施的推展情況及確保計劃得以順利推行。我們亦正根據實施期間取得的經驗，考慮上文第 3(一)和 3(二)段所述之有時限措施的未來路向。

發展局

2021 年 9 月

工廈重建
放寬最高非住用地積比率（上限為 20%）
（截至 2021 年 8 月 31 日）

A. 城市規劃委員會收到申請的摘要

	個案宗數
收到的申請*	58
批准的申請	52 供應 ~ 樓面總面積 1 084 000 平方米 [工業樓面面積 ~ 554 000 平方米； 商業樓面面積 ~ 530 000 平方米]
處理中的申請	6

*不包括撤回的申請及涉及同一地點的重複申請。

B. 按地區劃分的獲批個案

地區	獲批個案宗數
港島	
柴灣	2
筲箕灣	1
<i>小計</i>	3
九龍	
觀塘	14
葵涌	9
荃灣	7
長沙灣	6
九龍灣	3
旺角 / 大角咀	3
新蒲崗	3
紅磡	1
啟德	1
<i>小計</i>	47
新界	
屯門	1
元朗	1
<i>小計</i>	2
總數	52