

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1347/20-21(05)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2021年9月28日舉行的會議

有關活化工業大廈的最新背景資料簡介

目的

本文件就活化工業大廈("工廈")¹提供背景資料，並綜述議員就此課題提出的主要意見及關注事項。

背景

在2010年至2016年期間為活化工業大廈而推行的措施

2. 目前，本港約有1 500幢工廈。由於經濟轉型，很多非空置工廈未被善用。政府當局在2010年至2016年期間推行活化工廈的計劃(下稱"2010年活化計劃")，為重建或整幢改裝工廈提供誘因。2010年活化計劃下的措施載於**附錄I**。

3. 截至2020年9月底，當局已根據2010年活化計劃批准14宗重建申請和140宗整幢改裝的申請。在完成與獲批申請相關的重建和改裝工程後，將可提供合共約2 529 000平方米總樓面面積作非工業(例如酒店、辦公室及住宅發展)用途。

¹ 工廈指分層工廈、工業—辦公室樓宇及其他興建作工業用途的樓宇。有關樓宇所坐落地段的契約指明工業及/或倉庫用途；或契約不就有關樓宇的准許用途作出限制。此等工廈不包括特殊的工廈，例如位於工業邨的工廈、貨櫃碼頭內的倉庫及香港房屋委員會興建的分層工廈，以及坐落於支援特殊工業(例如貨物裝卸、建造及修理船隻、油庫、煉油及生產相關化學副產品、製造聚苯乙烯塑料、製造及儲存氯氣、氫氣及紡織化工)地段的工廈。

在2018年引入的新一輪活化工廈措施

4. 在檢討2010年活化計劃的成效後，行政長官於其2018年施政報告宣布，當局將會重啟活化計劃(下稱"2018年活化計劃")，藉以善用現有工廈和珍貴的土地資源，以及更有效地解決消防安全和違規使用的問題。²2018年活化計劃下的措施載於**附錄II**。

5. 截至2020年12月，在當局引入2018年活化計劃後只是略多於兩年的時間，城市規劃委員會("城規會")已接獲50宗重建申請，當中有42宗已獲批准。在至今已獲城規會批准的重建申請當中，有22宗需進行契約修訂。地政總署現正處理10宗涉及重建有關在1987年前落成的工廈，³但又無須城規會批准的契約修訂申請。

工廈重建"標準金額"補地價先導計劃

6. 為進一步加快重建於1987年前落成的工廈，政府當局就重建合資格工廈進行的土地契約修訂，推出一項以標準金額補地價的先導計劃("先導計劃")。先導計劃於2021年3月15日至2023年3月14日期間推行，為期兩年。⁴

議員提出的主要意見及關注事項

7. 議員曾於發展事務委員會("事務委員會")及工業大廈政策相關事宜小組委員會("小組委員會")⁵的會議上討論有關活化工廈的事宜。事務委員會和小組委員會亦就有關課題通過

² 當局在2018年12月19日的發展事務委員會會議上向委員簡介2018年活化計劃。

³ 在1987年前落成的工廈指全幢或部分建於1987年3月1日或之前，或按照在該日期或之前首次呈交建築事務監督批准的建築圖則興建的工廈。

⁴ 有關先導計劃的詳情，請參閱相關的[立法會參考資料摘要](#)。

⁵ 議員在內務委員會轄下成立小組委員會，以研究及跟進與工廈政策有關的事宜。小組委員會在2019-2020年度會期展開和完成其工作，並於2020年7月10日向內務委員會匯報其工作。

多項議案。⁶下文各段綜述事務委員會和小組委員會委員提出的主要意見及關注事項。

就重建工業大廈提供誘因的措施

8. 關於當局以放寬最高非住用核准地積比率(上限為20%)的措施，作為在2018年活化計劃下鼓勵工廈重建的政策方向，部分委員要求當局澄清有關詳情，包括位於"工業"地帶的經重建工廈是否只限作工業用途，以及政府當局會否考慮收購私人擁有的工業樓宇以加快重建舊工廈。

9. 政府當局表示，位於"工業"地帶的工廈可重建為新樓宇，以作一般"工業/倉庫用途"及/或"現代工業用途"。此外，建議放寬最高非住用核准地積比率(上限為20%)，實際上讓業主可就因為符合現行樓宇標準而損失的總樓面面積收回補償，從而為重建工廈提供誘因。在利用市場力量促成工業區重建及更新的同時，政府當局會密切監察市場對相關措施的反應，以及適時檢討措施的成效。然而，政府當局並無計劃收購私人擁有的工業樓宇以進行重建。

完成整幢改裝後指定若干樓面面積作訂明用途

10. 委員察悉，在2018年活化計劃下，當局以免收地契豁免書費用作為誘因，鼓勵業主整幢改裝該等位於某些地帶、樓齡為15年或以上的工廈，條件是改裝後須把10%的樓面面積指定作政府訂明的指定用途。就此，委員詢問，該等"指定用途"為何，以及政府當局會按甚麼準則為每宗申請訂明指定用途。部分委員關注到，如有人把其他用途包裝為訂明用途，上述措施可能會被濫用。

11. 政府當局解釋，指定用途可包括有關文化藝術界、創意產業、創新科技產業、社會服務設施或體育和康樂等對社會有更廣泛裨益的用途。當局會個別考慮有關整幢改裝工廈的所有申請，並會計及有關工廈的位置及相關地區的需要。發展局會與相關的政策局/部門聯絡，評估業主就擬議指定用途所提出的

⁶ 事務委員會在2018年12月19日的會議上通過的一項議案的措辭載於 [立法會CB\(1\)1087/18-19號文件](#)第25段。小組委員會在2020年6月6日的會議上通過的3項議案的措辭載於 [立法會CB\(1\)852/19-20號文件](#)的附錄IV。

建議及相關指定樓面面積等初步參數。有關上述事宜的詳情載於地政總署的地政處[作業備考編號6/2019](#)(只備英文本)。

整幢改裝作過渡性房屋用途

12. 在2020年1月21日的小組委員會會議上，部分委員指出，當局至今未有收到任何就整幢改裝工廈以提供過渡性房屋單位的地契豁免書申請。他們詢問，政府當局有否探究是甚麼原因導致相關反應欠佳。委員又質疑，在支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃("資助計劃")下，為每個過渡性房屋單位設下55萬元的資助上限，是否足以讓業主完全收回進行改裝的費用和得到合理回報。工廈業主把其工廈單位改裝為迷你倉或劏房(而非過渡性房屋)，可賺取的利潤會否更多。

13. 據政府當局所述，運輸及房屋局轄下的過渡性房屋專責小組("專責小組")一直與有意參加計劃的工廈業主保持聯繫。當局預計，推行現有的利便措施和資助計劃後，成功的個案在不久的將來即會出現。⁷此外，資助計劃的資助上限，是參考有關翻新過渡性房屋單位的預算開支而釐定。儘管把工廈單位改裝為過渡性房屋的回報或許不高，但政府當局相信，參與過渡性房屋項目的工廈業主會重視這項措施的社會裨益，多於預計可獲得的經濟回報。

14. 委員關注到，有關使用工廈作住宅用途的安全事宜，以及對工業區帶來的額外交通負荷。政府當局回應時表示，專責小組會研究每項建議的優點，並會考慮所有相關因素，例如在安全方面的關注事宜及對附近環境帶來的潛在影響。如參與的非政府機構推行過渡性房屋項目時遇到困難，專責小組亦會向有關機構提供協助。

⁷ 在2020年12月，資助計劃的評審委員會同意資助首個把觀塘一幢工廈改裝為過渡性房屋的項目。此項目的資助總額為6,150萬元，預計可提供約116個單位。居民將會在2022年首季遷入。(資料來源：[運輸及房屋局網站的局長網誌](#)(只備中文本))

放寬地契豁免書申請政策以准許現有工業大廈作5類非工業用途

15. 委員察悉，政府當局由2019年2月1日起放寬地契豁免書申請政策，以准許使用現有工廈個別單位作5類用途，⁸初步為期5年，先決條件是該等用途在相關分區計劃大綱圖上必須是該用地所屬地帶的"第一欄"(即經常准許用途)。此外，基於公眾安全的考慮，是次放寬將不涵蓋任何涉及直接提供服務或貨品的處所。部分委員認為，該5類准許用途的定義有欠清晰。該等委員要求政府當局向公眾澄清該等用途的涵義，包括某些用途(例如樂隊演練或電影工作室)是否屬於該5類用途所涵蓋的範圍。委員亦詢問，政府當局會否進一步擴闊准許用途的範圍，以把一些可能難以遷往其他地點的低風險非工業用途(例如派對房間)亦納入准許用途內。

16. 政府當局表示，地政總署和發展局的網站有詳述該5類用途的定義。當局亦已主動向業界簡介放寬政策與業界相關的事宜。具體而言，儘管現有工廈大多數只限於工業用途，在放寬地契豁免書申請政策下，用作藝術表演排練或綵排用途的場地及電影工作室(只要並非涉及直接向顧客提供服務或貨品)，可屬於藝術工作室及辦公室(影音錄製室)的範圍(須符合相關先決條件)。然而，樂隊演出會吸引外來人士到訪(因而造成消防安全隱患)，故此不屬准許用途。

改裝工業大廈低層樓層作非工業用途

17. 部分委員建議當局提供經濟誘因，以鼓勵工廈業主把工廈緩衝樓層下最低3層的單位改裝作政府用途或藝術和文化用途。

18. 政府當局解釋，與整幢改裝有所分別，就局部改裝工廈緩衝樓層及其下3層較低樓層整個部分而言，當局不禁止在經局部改裝緩衝樓層以上的地方進行於消防安全方面風險較大的工業活動。為增加局部改裝工廈的商業效益，政府當局會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"。當局會觀察市場反應，適時檢討上述新措施的成效。

⁸ 該5類用途為：(a)藝術工作室；(b)辦公室(影音錄製室)；(c)辦公室(設計及媒體製作)；(d)辦公室(只限於"特定創意產業")；及(e)研究所、設計及發展中心。

以標準金額徵收有關重建工業大廈的土地補價

19. 部分委員關注到，當局推行先導計劃，會推高工廈的租金水平，對租用工廈單位的小商戶構成更大的困難。他們並問及先導計劃的推行詳情。

20. 政府當局表示，在先導計劃下，當局會採用"標準金額"評估須就重建工廈的契約修訂申請支付的土地補價金額，而不會採用傳統的方式，即按個別個案評估其契約修訂前(即修訂前的現有契約價值)及契約修訂後(即修訂後的新契約價值)的價值。此外，由於活化工廈會增加可作非工業用途(包括商業和辦公室用途)樓面面積的整體供應，當局預期推行先導計劃不會令該等在工廈經營業務的小商戶所須支付的租金上漲。

立法會質詢及議案

21. 在2016年11月至2020年7月舉行的立法會會議上，議員就活化工廈提出了多項質詢。此外，議員在2018年3月21日、2018年12月5日及2019年2月20日的立法會會議上通過議案，促請政府當局進行多項工作，包括：活化舊工業區；透過成立過渡性房屋專項基金支援改建工廈為分間樓宇單位，以用作過渡性房屋；及推出政策鼓勵私人業主將其整幢工廈改作過渡性房屋。上述議案及在立法會會議上提出的相關質詢及政府當局答覆的超連結載於**附錄II**。

最新發展

22. 在2021年9月28日舉行的事務委員會會議上，政府當局將會向委員簡介活化工廈的進度。

相關文件

23. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2021年9月20日

2010年及2018年活化工業大廈計劃的措施

2010年活化工業大廈計劃	2018年活化工業大廈計劃
<u>重建</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - 按土地的最佳用途和擬議的發展密度評估土地補價(即"按實補價")¹ - 若補價超過2,000萬元，容許業主選擇最長分5年以固定利率按年攤付契約修訂補價的80% - 樓齡無限制 - 非工業地帶 	<ul style="list-style-type: none"> - 在2018年活化工業大廈("工廈")計劃下沒有公布土地補價相關措施
--	<ul style="list-style-type: none"> - 在取得城市規劃委員會("城規會")按個別個案的批准，以及符合《建築物(規劃)規例》(第123F章)准許的最高非住用地積比率的情況下，容許放寬最高核准地積比率，上限為20%，以提供誘因，推動重建1987年前落成及位於主要市區及新市鎮的非住宅地帶²(即"商業"、"其他指定用途"註明"商貿"及"工業"地帶)內的工廈。獲批個案須在城規會批准規劃申請日期起計3年內簽立其契約修訂(如有)。

¹ 根據既定做法，地政總署會參考分區計劃大綱圖下准許的用途及發展參數，指定經修訂契約內的用途及發展參數限制。上文"按實補價"的措施是既定做法以外的放寬措施。

² 自2014年起，於"住宅"地帶的工廈有類似的措施，容許住用地積比率增加20%。

2010年活化工業大廈計劃	2018年活化工業大廈計劃
<u>整幢改裝</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - 免繳豁免書費用 - 適用於樓齡15年或以上的工廈 - 適用於非住宅地帶，即"其他指定用途"註明"商貿"、"商業"或"工業"地帶 	<ul style="list-style-type: none"> - 免繳豁免書費用 - 適用於樓齡15年或以上的工廈 - 適用於非住宅地帶，即"其他指定用途"註明"商貿"、"商業"或"工業"地帶 - 條件是業主須在工廈改裝後，將10%的經改裝樓面編配作政府訂明的指定用途
--	<p>過渡性房屋</p> <ul style="list-style-type: none"> - 通過彈性處理規劃、地契和樓宇設計規定(包括就指明作過渡性房屋用途的個案免收任何豁免書費用)，利便民間提出以位於非工業地帶(即"商業"、"綜合發展區"、"其他指定用途"註明"商貿"和"住宅"地帶)內經整幢改裝作非工業用途的工廈(無任何樓齡限制)的部分或全幢作過渡性房屋的建議
<u>准許把未經整幢改裝的現有工廈作非工業用途</u>	
--	<ul style="list-style-type: none"> - 就現有工廈的個別單位而言，放寬申請豁免書的政策，有序地准許作文化藝術界、創意產業，和創新科技界用途，但前提是有關用途必須屬規劃制度下准許的用途 - 在顧及公眾安全的情況下，擴大緩衝樓層的准許用途，除現時准許用途外，亦涵蓋"電訊機樓中心"及"電腦/數據處理中心"用途，以利便一些工廈的低層改裝作非工業用途

2010年活化工業大廈計劃	2018年活化工業大廈計劃
	<ul style="list-style-type: none"> - 公布地契註明"倉庫"的用途具更廣闊的定義，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

資料來源：當局於2021年3月4日發出的有關["以標準金額徵收工業大廈重建的契約修訂補地價"](#)的立法會參考資料摘要的附件B

活化工業大廈
相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2018年10月23日	政府當局就"《行政長官2018年施政報告》及《施政綱領》有關發展局的措施"提交的文件 [立法會 CB(1)15/18-19(01)號文件] 政策簡報會及會議紀要 [立法會 CB(1)455/18-19號文件]
	2018年12月19日	政府當局就"活化工業大廈的措施"提交的文件 [立法會 CB(1)323/18-19(03)號文件] 政府當局的跟進文件 [立法會 CB(1)900/18-19(01)號文件] 政府當局就會議上通過的一項議案作出的回應 [立法會 CB(1)450/18-19(01)號文件] 會議紀要 [立法會 CB(1)1087/18-19號文件]
工業大廈政策 相關事宜小組 委員會	2020年1月21日	政府當局就"新一輪活化工業大廈措施的推行情況"提交的文件 [立法會 CB(1)337/19-20(01)號文件] 政府當局的跟進文件 [立法會 CB(1)541/19-20(02)號文件] 會議紀要 [立法會 CB(1)539/19-20號文件]

委員會	會議日期	文件
	2020年5月19日	<p>政府當局就"屋宇署就工業大廈作非工業用途的執法工作"提交的文件 [立法會CB(1)541/19-20(03)號文件]</p> <p>政府當局就"工業大廈違契用途的執行契約條款行動"提交的文件 [立法會CB(1)541/19-20(04)號文件]</p> <p>政府當局就"工業大廈的消防安全及執法工作"提交的文件 [立法會CB(1)541/19-20(05)號文件]</p> <p>政府當局的跟進文件 [立法會CB(1)722/19-20(02)號文件]</p> <p>會議紀要 [立法會CB(1)895/19-20號文件]</p>
	2020年6月6日	<p>政府當局就"工業大廈提供的文化藝術界、創意產業及創新科技界的營運空間"提交的文件 [立法會CB(1)702/19-20(01)號文件]</p> <p>政府當局的跟進文件 [立法會CB(1)894/19-20(02)號文件]</p> <p>政府當局就會議上通過的議案作出的回應 [立法會CB(1)894/19-20(03)號、CB(1)894/19-20(04)號 及 CB(1)894/19-20(05)號文件]</p> <p>會議紀要 [立法會CB(1)921/19-20號文件]</p>

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2020年12月1日	政府當局就"《行政長官二零二零年施政報告》及《施政報告附篇》有關發展局的措施"提交的文件 [立法會CB(1)275/20-21(01)號文件] 政策簡報會紀要 [立法會CB(1)973/20-21號文件]

在立法會會議上通過的相關議案/立法會質詢及政府當局答覆的超連結：

日期	在立法會會議上通過的議案/立法會質詢
2016年11月9日	有關" 使用工業大廈單位作藝術、文化、康樂及體育用途 "的第3項質詢 有關" 對違反工業大廈地契條款個案採取的執管行動 "的第13項質詢
2017年4月26日	有關" 協助各行業在工業大廈內營運 "的第9項質詢
2017年5月10日	有關" 工業大廈內的藝術工作室 "的第8項質詢
2017年6月21日	有關" 使用工業大廈單位作文化、藝術和體育用途 "的第1項質詢
2018年3月21日	有關" 構建全方位'再工業化'政策體系 "的議案 進度報告
2018年11月28日 及2018年12月5日	有關" 研究訂立規管分間樓宇單位的條例 "的議案 進度報告

日期	在立法會會議上通過的議案/立法會質詢
2019年2月20日	有關" 增加過渡性房屋供應 "的議案 進度報告
2019年12月4日	有關" 提供過渡性房屋 "的第2項質詢
2020年1月15日	有關" 活化工業大廈計劃 "的第15項質詢
2020年7月15日	有關" 重啟活化工業大廈計劃 "的第7項質詢