

立法會貿易及工業事務委員會

重建舊工業區和規劃新工業區

目的

本文件旨在向議員介紹當局就重建舊工業區和規劃新工業區所進行的工作。

背景

2. 議員曾於一九九九年十二月六日的會議中，討論一份《就環保事宜向工業界提供的支援》的文件。議員認為位於舊工業區的工業如要改善設施及工序以符合新訂環境規例，將會面對多項限制。議員相信把造成污染的工業遷入新工業區，然後根據市區重建程序重建舊工業區，應更具成本效益。當局應允為議員提供更多有關重建舊工業區的資料。

詳細內容

3. 歷年來，當局曾進行多項研究，以找出與舊工業區有關的各種問題、制訂加快重建舊工業區的建議，以及建議採用最新的規劃標準與準則，並據以規劃和發展新工業區。這些研究包括於一九九三年完成的「重整舊工業區研究」、於一九九七年完成的「重整舊工業區研究一個案研究」、於一九九七年完成的「新工業區及商業園研究」¹、於一九九九年九月完成的「市區重建策略研究」，以及最近於一九九九年十月完成的「工業用地規劃架構之檢討研究」。

重建舊工業區的困難

4. 上述研究結果顯示舊工業區存在以下問題－

- (a) 環境惡劣；
- (b) 交通嚴重擠塞；
- (c) 污水收集系統及廢物處置設施超出負荷；
- (d) 工業樓宇設計和間隔過時；及
- (e) 樓宇維修及管理質素差劣。

¹ 「為新工業區及商業園提供工業樓宇及制訂規劃指引和設計規範的研究」

5. 舊工業區的整體重建工作面對不少問題，限制甚多，其中尤以下列兩個問題最難解決－

- (a) **徵集土地**—徵用土地／物業費時既久，又可能需要長期提供大筆財政承擔額。因此，徵集土地，特別是涉及共有業權的情況，往往是重建舊工業樓宇的私人發展商所遇到的最大障礙；及
- (b) **財政可行性**—由於工業用地大多為私人擁有，因此工業用地的重建工作便須由私人業權人／發展商推行，而他們往往是根據重建項目預計可帶來多少財政收益來決定是否進行重建計劃。鑑於近年來工業樓宇的需求日降，而很多工業樓宇其實亦早已達到《建築物條例》所批准的最高發展密度，因此重建舊工業樓宇的財政收益並不吸引。

現行工作

6. 當局一直致力為面積較大的地區制訂和推行重建及重修計劃，並且重新規劃未盡其用和殘舊的工業區等不協調的土地用途，藉此改善本港的市區面貌。現時，當局就重建工業用地而進行或考慮進行的工作包括－

- (a) 鼓勵推行以市場為主導的重建項目；及
- (b) 政府直接參與。

(a) 鼓勵推行以市場為主導的重建項目

7. 鑑於工業用地的需求日降，城市規劃委員會由一九九七年起已先後通過改劃約 110 公頃的工業用地作其他用途，其中包括把 92 公頃現有工業用地改劃作住宅及商業發展用途。據最近完成的研究顯示，預計到了二零一六年，本港可能會另有多達 66 公頃的工業用地出現過剩。為解決工業用地過剩的問題和促進實際重整及環境改善的工作，當局現正重新檢視所有工業用地，以物色更多可改劃作其他用途的合適地點。

8. 為滿足正在轉型的工業界的需求和協助改善環境，當局提出了一個“商貿地帶”的新構思。這個新的用途分區大綱將會有助重整舊工業區的工作。“商貿地帶”主要會容納無污染性工業、一般辦公室及商業用途等三種主要經濟活動。由於“商貿地帶”的用途較廣，那些適宜重建但重建項目現時在財政上卻不可行的工業樓宇，將會受惠。此外，該地帶也可作為緩衝區，把住宅或其他易受滋擾的土地用途與其餘現存的

工業區分隔開，從而減少基於不同地區為鄰而產生的問題。

9. 建議中的“商貿地帶”構思已完成公眾諮詢工作。雖然有市民關注到政府可能因把工業用途轉為“商貿”用途而徵收土地補價，但回應者大多支持這個新建議。

(b) 政府直接參與

10. 為了加快舊工業區的重建步伐，當局認同一些財政上不可行的項目或徵集土地出現問題的重建項目，或需引入政府的直接參與。政府直接參與的方式之一，是成立市區重建局，讓其以“賦權代理人”的身分，承擔進行那些無利可圖和有困難的重建項目的工作。市區重建局將獲授權力，為重建項目徵集土地。

11. 正如上文第 3 段所述，當局曾進行一項市區重建策略研究，為制訂市區重建策略提供所需的規劃資料，以便為日後的市區重建工作定下明確方向。根據該研究的初步結果，有多幢鄰近住宅樓宇的工業樓宇由於結構狀況未符理想，須由市區重建局優先作出重建安排。另外，該研究又建議把現有共 8.3 公頃未盡其用的工業用地，作整體重建安排。

12. 為了加強工業重建項目在財政上的可行性，當局亦已建議各項方案，例如提供貸款、免收地價和合併進行重建項目等，使財政上可行的項目可資助財政上不可行的項目。政府已就此徵詢公眾意見，並獲市民普遍支持。

在市區保留若干工業區的需要

13. 儘管重建較舊工業區的需求頗受關注，上述各項規劃研究亦發現，在很多現有工業區內仍存在活躍的經濟活動。該等在工業樓宇內進行的經濟活動，主要涉及進出口貿易、製造及批發等行業，而且通常為設於南中國的較大型廠房提供公司總部的功能。由此可見，現有工業區在提供廠房予主要製造業及其他商業活動，以及在製造就業機會兩方面，仍然發揮重要的經濟作用。因此，當局在實施任何市區重建措施時，均不應對現存的經濟活動帶來不適當的干擾。再者，上述研究亦發現，在市區的居住人口和就業機會的分布有欠均衡，結果引致上下班時間交通擠塞。有鑑於此，在市區保留部分工業區仍有需要，以便為市民提供就近的就業機會。

就新工業區進行規劃

14. 當局會根據《香港規劃標準與準則》第 5 章的規劃標準與準則及第 9 章的環境標準與準則(兩章的摘要見**附件**)，為新工業區進行規劃工

作。在制訂上述的標準與準則時，當局已顧及現時業界對環境、運輸、泊車設施、建築物設計、上落客貨及其他支援設施等各方面的最新需求。該類新工業區或新發展區為部分行業提供了由市區遷入新工業區的機會，而該等行業亦可藉此機會改善設施及工序，以便更能符合上述的規劃及環境標準與準則。

工業署
二零零零年三月