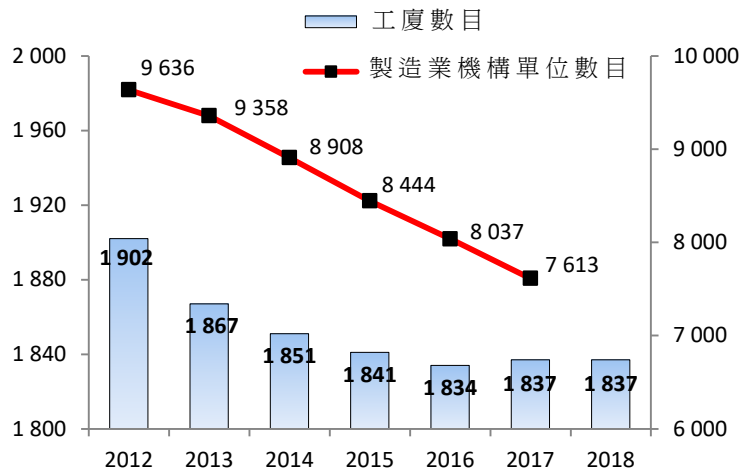




香港的工業大廈

圖 1 — 工業大廈數目



註：工廈指涉及工業用途、工商用途及貨倉用途的大廈。
2018年製造業機構單位的最新數字尚未公布。

圖 2 — 2018年私人分層工廈樓齡分布

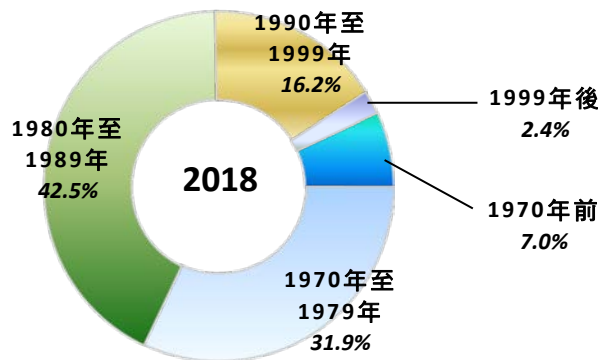
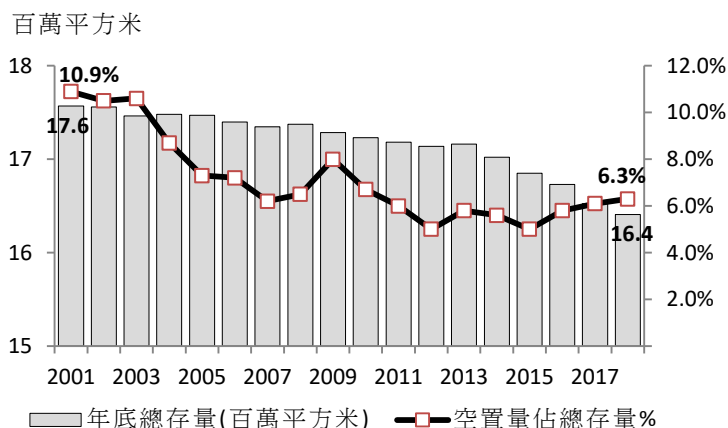


圖 3 — 私人分層工廈樓面面積及空置率



重點

- 過去數十年，香港由工業型經濟轉型至服務型經濟，令工業處所使用率偏低。在 2012 年至 2017 年間，本地製造業長期持續萎縮，製造業機構單位數目累跌 21% 至 7 613 個。儘管上述趨勢持續，本港工業大廈("工廈")數目截至 2018 年只微跌 3.4% 至 1 837 幢(圖 1)，當中三分之一工廈位於觀塘及葵青等傳統工業區，部分亦已改作商業用途。
- 根據差餉物業估價署的資料，按樓面面積計算，私人分層工廈佔工廈總數近 70%。在現有私人分層工廈中，約 42.5%(按樓面面積計算)建於 1980 年至 1989 年，另外 32% 則建於 1970 年至 1979 年(圖 2)，而樓齡超過 48 年(即建於 1970 年前)的工廈則佔總數 7%。所有建於 1973 年前的舊型工廈目前仍然毋須安裝自動灑水器等現代化消防設施。
- 截至 2018 年年底，私人分層工廈的可用總樓面面積為 1 640 萬平方米，約為香港私人寫字樓總面積的 1.4 倍，但較 2001 年的總面積少約 6.6%。同期，私人分層工廈空置率由 10.9% 跌至 6.3%(圖 3)。空置率下跌，或可歸因於更多工廈被用作非工業用途，當中部分用途或不符法定規劃制度及／或土地契約的條款。

香港的工業大廈(續)

圖 4 — 工廈違契個案數目

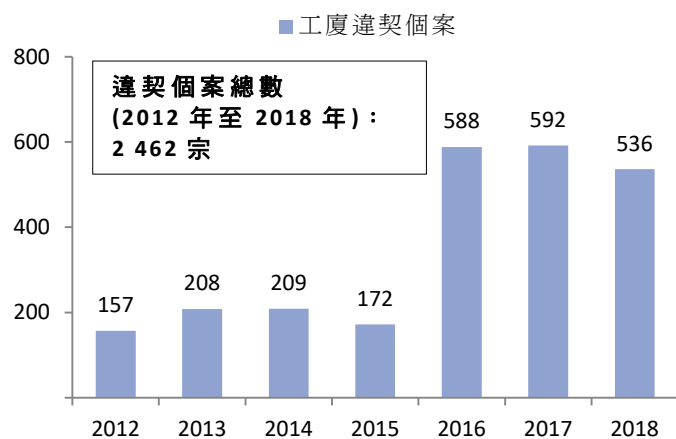
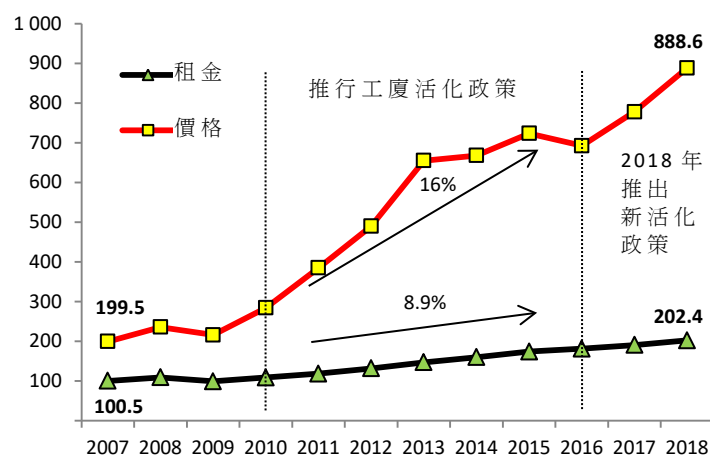


圖 5 — 工廈活化進度

申請數目	截至 2016 年 3 月底	截至 2019 年 3 月底
接獲個案	226	226
撤回個案	45	58
已獲批准及簽立的個案	91	136
• 整幢改裝	83	122
• 重建	8	14
涉及總樓面面積 (百萬平方米)	1.38	2.1

圖 6 — 私人分層工廈平均租金及價格(指數)



重點

- 在 2012 年至 2018 年間，政府就工廈違反地契條款("違契")執法的個案共有 2 462 宗，其中 70% 在 2016 年至 2018 年間錄得(圖 4)。部分違契個案關乎經營零售店及兒童興趣班。對於涉及較高安全風險的個案，業權人若未能糾正違契事項，政府或會重收有關物業。近年，政府亦修訂政策，容許將工廈用於若干用途，例如只會吸引較少人流的設計工作室；並修改分區圖以擴大許可土地用途的範圍。
- 政府在 2010 年開始推行活化工廈政策，以更加善用土地資源。雖然政府已在 2016 年 3 月政策到期時停止接受活化申請，但部分已遞交的申請仍在處理中。截至 2019 年 3 月，在 226 宗申請中，136 宗已獲批准及簽立，58 宗則已撤回或中止。接近 90% 已簽立的個案計劃改裝整幢工廈，涉及的總樓面面積估計達 210 萬平方米(圖 5)。
- 在活化政策推出期間，香港工廈租金及價格錄得上升。在 2010 年及 2016 年間，私人分層工廈的價格和租金指數每年分別平均上升 16% 及 8.9%(圖 6)。升勢在 2018 年持續，政府當時宣布推行新階段活化政策，引入更多優惠措施(如免收作過渡性房屋用途的地契豁免書費用)。新一輪活化措施在 2019 年逐步推行，或會增加工廈需求。

數據來源：Development Bureau、Lands Department、Rating and Valuation Department 及 Census and Statistics Department 的最新數據。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
2019 年 8 月 16 日
電話：3919 3583

數據透視是為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應被視為上述意見。數據透視的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製數據透視作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。本期數據透視的文件編號為 ISSH30/18-19。