

政府當局就 2010 年 4 月 27 日
立法會發展事務委員會會議上提出的
跟進行動的回應 —

善用私人工業大廈

目的

本文件旨在匯報政府當局落實措施，透過便利重建及整幢改裝促進工業大廈活化的進展。

制訂措施

2. 行政長官在二〇〇九至一〇年度《施政報告》中，宣布一籃子措施，透過推動重建及整幢改裝，活化現時空置或使用率偏低的舊工業大廈。目標是早日提供合適的土地和樓面空間，配合香港的社會及經濟需要，包括高增值經濟活動的發展，如行政長官主持的經濟機遇委員會所選定，比較有優勢的六項產業。

3. 促進重建及改裝整幢舊工廈的新措施，會帶來新經濟活動，創造就業機會及為地區注入活力。這是我們推動前工業區更新工作的重要一環。重建舊工廈有助實現規劃增益，例如在某些工業區的建築物後移規定；而改裝整幢現有工廈則能以更環保和符合可持續發展原則的方法，為各種社會及經濟活動提供合適的樓面空間。

4. 政府當局制訂有關措施時的分析及考慮，已詳載於二〇〇九年十月十五日分發給立法會議員的立法會參考資料摘要 — 「善用工業大廈 配合香港不斷轉變的經濟和社會需要」內。該文件亦涵蓋為鼓勵工廈整幢改裝而免收「豁免費用」的理據，以及該些措施在財政、經濟、環境及可持續發展方面的影響。發展事務委員會於二〇〇九年十月二十七日的會議上，討論了政府當局建議的一籃子措施。這些措施宣布後，獲社會普遍支持。

推行措施

5. 在發展事務委員會於二〇一〇年三月三十日會議所討論的「發展機遇辦事處工作進度報告」內，我們向委員簡介了當局自措施公布以來，為確保措施順利推行而進行的諮詢及籌備工作。
6. 當局制訂了附屬法例，對若干地段類別，包括樓齡為三十年或以上而位於非工業地帶的工業大廈，指定了一個較低的門檻讓業主可以申請強制售賣這些地段，以作重新發展。這附屬法例已於二〇一〇年四月一日正式實施。其他主要涉及地政方面的措施，亦已於同日實施。這些措施適用於所有在二〇一〇年四月一日至二〇一三年三月三十一日這三年期間接獲的成功申請。
7. 地政總署已於二〇一〇年三月十九日發出有關申請修改地契以重建位於非工業地帶的工業地段，或申請特別豁免書以改裝整幢工廈的作業備考編號 1/2010，供有意申請的人士及業界專業人士參考。地政總署亦已成立專責小組集中處理這些申請。
8. 為順利推行這項重要措施，其他相關政府部門亦考慮了現有工廈面對的限制，制訂了其他措施，以便利工廈整幢改裝。例如，屋宇署放寬了相關規定，以便容納不多於 500 人的公眾娛樂場所，可較易於改裝後的工廈內設立；規劃署亦已徵求城市規劃委員會同意，闡明包括「迷你倉」等用途的規劃定義，以便迷你倉可繼續在改裝後工廈內經營而無須申請規劃許可。
9. 在發展機遇辦事處工作進度報告內，我們提及運輸及房屋局與運輸署願意考慮現有工廈在增設泊車位方面的局限，靈活處理有關事宜，以利便這些工廈根據新措施整幢改裝¹。不過，提出申請的大廈須起碼符合擬議用途要求的上落客貨設施標準的下限；未能達到上落客貨處數目要求下限的

¹ 根據《香港規劃標準與準則》，辦公室和商業大廈需要提供的泊車位要求較工廈為高。相關的規劃標準如下：

- 工業大廈 - 每 600 至 1200 平方米總樓面面積闢設 1 個泊車位
- 商業大廈 - 每 150 至 300 平方米總樓面面積闢設 1 個泊車位
一些現有工廈未必可透過整幢改裝達致較高的泊車位要求。

申請將會被拒絕。

10. 就提供泊車位方面，如申請整幢改裝的工廈業主確實難以在改裝工廈內按規劃標準提供泊車位，運輸署同意考慮接納低於標準的泊車位供應，條件是擬議改裝計劃不會引致附近地區出現嚴重交通問題，如非法泊車或因在街上起落貨物而阻塞交通。在考慮是否批准有關大廈提供較少泊車位時，運輸署會考慮提出大廈所在範圍內的一些外在客觀條件，包括該範圍內是否有公共運輸服務、可供租用的泊車位數目，和非法泊車的問題是否嚴重。運輸署會在新措施實施12至18個月後檢討有關安排。

接獲的申請及其狀況

11. 截至二〇一〇年五月十日，地政總署已接獲12宗根據上文第七段提及的作業備考提交的申請。除一宗以外，所有均為關於整幢改裝的特別豁免書的申請。該署已拒絕了一宗特別豁免書申請，因為有關大廈並非位於新措施指定的三種規劃地帶內。申請整幢改裝的工廈分佈於港島、九龍及新界，而申請重建的大廈則位於九龍。我們在現階段未能提供各項申請的進一步資料，但這些申請獲得批准後，相關土地文件會於土地註冊處註冊，公眾屆時可查閱已獲批准個案的詳情。

由政府活化工廈

12. 新措施旨在利便和鼓勵私人業主重建和改裝他們的工廈作其他用途。新措施適用的私人工業大廈包括分層工廠大廈、工業/辦公室大廈及貨倉大樓，但不包括特殊工廠大廈如工業邨內的工廈、房屋委員會興建的分層工廈和貨櫃碼頭內的貨倉。

13. 財政司司長於二〇一〇至一一年度《財政預算案》演辭內宣布，政府在調遷辦公室和設施時，會在適當的情況下考慮使用舊工廈，為活化工廈起牽頭作用。當政府租用商用寫字樓的租約屆滿時，政府亦會考慮將有關部門遷往工廈。財經事務及庫務局和負責政府產業的政府產業署正在研究如何推展這項措施。

14. 就發展局屬下各部門而言，屋宇署正考慮把現時分散於不同地點的辦事處整合到同一幢總部大樓內，以改善工作效率和方便公眾造訪該署。該署的目標是在合適的改裝工廈內成立新總部。水務署亦正研究可否把一個分區辦事處由市區現址遷往一幢位於前工業區的改裝工廈內。這可騰出現有市區土地作其他地區發展。

評估措施

15. 活化工廈措施大部分為期三年，我們已承諾會在這個三年計劃的實施中期初步總結經驗。待完成評估後，我們會向委員會匯報結果。

發展局
二〇一〇年五月