

## 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

#### 引言

在二零零九年九月二十二日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令施行下列的擬議政策－

- (a) 透過以下方法加快**重新發展**位於非工業區的工業大廈－
- (i) 准許位於非工業區而樓齡達 30 年或以上的工業大廈的多數份數擁有人，可根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)，申請強制售賣令，以出售整個地段作重新發展，條件是多數份數擁有人擁有不少於該地段的不分割份數的 80%；
  - (ii) 讓地政總署署長可以全權酌情，批核位於非工業區的工業地段的特別契約修訂(包括換地)申請，而申請人須繳付的土地補價會按其最佳用途及擬議的重新發展密度來評定(即「按實補價」)，而不是按有關法定城市規劃圖則准許的最高發展密度，或當有關法定城市規劃圖則未有規定最高發展密度時，按《建築物條例》准許的最高發展密度來評定；以及
  - (iii) 准許提出上文第(ii)項契約修訂的申請人可選擇分期攤付 80%的土地補價，最長可以分五年，按年攤付。固定年息為發出具約束力的基本條款建議書時(或補地價上訴後發出修訂建議書時)，三間發鈔銀行的平均最優惠貸款利率加 2%，每期按年在期末支付。

(b) 加快**改裝**位於「工業」地帶、「商業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶(「商貿」地帶)內的整幢現有工業大廈(即整幢改裝)。方法是讓地政總署署長可以全權酌情決定在現有工業大廈的整段使用期內或直至現行契約期屆滿或終止之前，**免收**申請改變這些工業大廈用途而須繳付的豁免費用，兩個日期以較早者為準。不過，只有符合以下準則的工業大廈才會獲得考慮 -

- (i) 工業大廈的樓齡不少於 15 年，由發出佔用許可證起計算，直至申請日期；
- (ii) 獲發豁免書的大廈的擬議用途必須是有關規劃地帶經常准許的用途或經城市規劃委員會(“城規會”)核准的用途；
- (iii) 豁免書的申請須由大廈業主提出；如為共有業權，則須由大廈全部現有業主提出；
- (iv) 在大廈改裝後，業主必須保留原來的建築構架，而樓宇的高度、體積或建築物外殼內會計算作總樓面面積的垂直延伸、橫向延伸或額外樓層，都不得有所增加，以及總樓面面積不得多於契約或有關法定城市規劃圖則所訂明的總樓面面積(如有上限的話)；
- (v) 經改裝的大廈在規劃、設計和改動方面都須符合《建築物條例》的現行條文；以及
- (vi) 擬議的改裝工程必須在申請改變大廈用途而獲發豁免書後的三年內完成。

2. 除了上文(a)(i)段所述措施(這是一項擬永久推行的措施，透過行政長官會同行政會議通過《條例》的附屬法例，設定較低的申請門檻，以便三類地段，包括合資格工業大廈所屬地段，向土地審裁處提出強制售賣申請)，所有上述擬議措施都適用於二零一零年四月一日起三年內提交的合資格申請。除了在二零一零年四月一日至二零一三年三月三十一日期間提交的新申請以外，如合資格申請人選擇該等方案，擬議措施也適用於所有處理中的申請。上文(b)分段的擬議措施亦適用於現時每年或定期繳交豁免費用、而其工業大廈符合指定準則的業主。這些業主可選擇終止現時的豁免書，轉而申請無須繳付費用的新豁免書。

## 理據

### 工業大廈空置及使用率偏低的情況<sup>1</sup>

3. 由於香港經濟轉型，傳統製造業北移內地，不少私人的分層工業大廈現已空置或使用率偏低，嚴重浪費珍貴的土地資源。為善用土地資源，城規會在規劃署的協助下，採取雙管齊下的方法：擴大工業大廈的准許用途<sup>2</sup>，以及把過剩而合適的工業用地改劃作非工業用途。二零零一年，城規會設立新的「商貿」地帶，容許該地帶同時作辦公室、商業及非污染工業用途。在過去二十年間，約有 500 公頃的工業用地改劃作非工業用途，當中約 200 公頃改劃作「商貿」地帶。

4. 雖然工業大廈的正式空置率不是特別高(在二零零八年年底為 6.5%，低於辦公室大廈的 8.4%，高於住宅大廈的 4.9%)，但工業大廈的空置樓面總面積達到 113 萬平方米。而且這個空置率並未反映實際的浪費情況，因為違規的用途(相信這情況很普遍)尚未計算在內，而且很多工業樓房即使並非空置，亦未有用作最佳用途。

5. 由於工業用地不斷改劃作其他用途(包括「商貿」、「商業」及「住宅」用途)，在二零零九年年初，都會區和新市鎮的各類非工業地帶內共有 1 026 幢私人工業大廈<sup>3</sup>，當中約有 80% (818 幢樓宇)位於「商貿」地帶。在二零零五至零八年的四年內，地政總署只是批核了 32 宗涉及更改樓宇用途的工業大廈契約修訂(包括土地交換)。規劃署在二零零五年進行的另一次調查則顯示，「商貿」地帶內的工業大廈有 28% 是作貨倉和貯物用途、16% 用作工廠的附屬辦公室、13% 用作製造業，以及 6% 用作工場。這些工業及相關用途合共約佔用上述工業大廈現有樓面面積的 65%，意味着其餘的 35% 樓面不是作非工業用途，便是空置。

---

<sup>1</sup> 這類工業大廈包括分層工廠大廈、契約指定作工業及／或貨倉用途的其他大廈，及工業辦公室兩用樓宇(工辦樓宇)。

<sup>2</sup> 例如，與工業程序有關的訓練、設計、研究和發展，現在都視為工業用途；“與工業用途有關的辦公室”、“設計及媒體製作”、“影音錄製室”及“資訊科技及電訊業”，現已成為「工業」地帶內經常准許的用途。在「工業」地帶的建築物內，倘若設有一層非危險性的緩衝樓層與樓上的工業用途分開，則在建築物低層特別設計的非工業部分，經常准許的用途也包括“食肆”、“辦公室”、“展覽或會議廳”及“商店及服務行業”等其他商貿用途。

<sup>3</sup> 這些樓宇包括分層工廠大廈、工辦樓宇和貨倉大廈，但特殊的工廠大廈，例如工業邨內的工廠大廈、貨櫃碼頭內的貨倉及房屋委員會興建的分層工廠大廈，都不包括在內。

6. 上述情況顯示，雖然城規會多年來大規模改劃用途地帶並放寬土地的用途，但沒有太多工業大廈業主響應，把工業大廈重新發展或改裝作較高增值用途。

### *工業大廈內的違規使用*

7. 出現違規使用的情況，可能是由於工業大廈業主未能遵守有關地帶的規劃准許用途或契約條件所准許的用途。兩者互相關連，但並不盡相同。舉例來說，從城市規劃觀點來看，許多生產程序都可列為工業大廈的准許用途，但規管有關大廈的土地契約通常把有關大廈的用途限制為工業用途及其他與工業運作相關的附屬用途，而很多生產程序都不被視為契約下容許的工業或倉庫用途。

8. 另一種普遍的違規使用，是在工業大廈經營文化及創意產業，例如創作工作室、畫廊等。從城市規劃觀點來看，這類用途屬“商店及服務行業”、“辦公室”或“展覽或會議廳”用途，除非其位處工業大廈特別設計的低層，而該處的消防安全問題已獲充分處理，否則必須取得城規會的許可。但事實上，這類文化及創意產業多見於工業及商業混合使用的同一大廈內，令火警危險增加，即使經營者提出申請，也難以取得所需許可。這類文化及創意用途的違規情況還產生另一弊端——經營者為免當局採取執法行動，往往不敢公開宣傳他們在工業大廈內經營的文化及創意產業，因而有礙這些產業的進一步發展。

9. 雖然我們並無有關工業大廈違規使用的詳細統計數字，但相信違規情況普遍。舉例來說，地政總署在過去四年(二零零五至二零零八年)從工業大廈收取的豁免費用，每年平均為 1.24 億元。在二零零九年三月，地政總署正在處理 441 份工業大廈的短期豁免書。這些豁免書所涵蓋的室內樓面面積合共為 202 331 平方米，僅多於所有工業廠房總面積的 1%。這個數字似乎實在太少，因為現時在「商貿」地帶內約有 30% 的工業樓宇是被用作非工業用途，它們應向當局申請某型式的契約修訂或短期豁免書。儘管如此，地政總署只能如下文第 11 段所述，在收到投訴後或在巡查為數極少的目標樓宇期間，採取執行契約條款行動。

10. 違規使用的問題很可能在未來幾年更趨惡化。「商貿」地帶大部分位於前工業區，例如都會區內的觀塘、葵涌、九龍灣、長沙灣、新蒲崗和香港仔。有關方面在這些前工業區的相鄰地區推行已規劃的市區更新計劃和公共基建工程項目(例如啓德發展計劃、觀塘市中心重建計劃和新鐵

路工程項目)，會促使業主改變區內現有工業樓宇的用途(不論是否依循合法途徑)。政府須及早採取行動，以便這些工業大廈順利改作較高增值用途。

11. 關於市區及新市鎮地區內違反分區計劃大綱圖規定的個案，當局可透過《建築物條例》或根據契約條件執法，但只有在契約條件有訂明須按法定城市規劃圖則所准許的用途及發展參數的情況下，當局才能根據契約條件執法。地政總署已推行巡查計劃，以收到的投訴、違規程度及安全風險為整體依據，揀選出少數的目標建築物，進行巡查。除此之外，地政處主要在接獲投訴後才會跟進違規用途個案。要求地政總署或屋宇署定期巡查所有現有工業大廈，既不切實可行，也不具成效。

### **消防安全的考慮**

12. 消防處關注在工業大廈進行商業活動，因為工業活動一般會帶來較高風險(例如裝卸、儲存和使用危險品)，容易引起火警或造成其他危險，為同一大廈的其他用戶帶來不可接受的風險。如在有混合用途的工業大廈內進行會吸引大量顧客的商業活動，當局認為不可以接受，因為這類顧客通常不了解這些大廈潛在的火警危險。在評估工業大廈混合用途的潛在風險時，消防處會考慮准許的用途而不是現時實際的用途，因為即使已轉為非工業用途的工業廠房，亦可以不需規劃許可，而隨時轉回作工業用途。這點是可以理解的，因工業大廈的單位可取得儲存危險品及有毒化學品的牌照，即使該單位並非常用作該等儲存；此外，現時用作非侵擾性工業程序的單位亦可重新租出，改為更具侵擾性的用途。

13. 在「商貿」地帶的工業大廈內，最常見涉及改變用途的規劃申請類別是“商店及服務行業”，而拒絕這些申請的主要原因則是消防安全考慮。消防處在下列情況下通常會容許工業大廈作商業或某些非住宅用途：

- (a) 地面層由工業用途局部改作商業用途 — 以商用樓面總面積 460 平方米(設有花灑系統)及 230 平方米(沒有花灑系統)為上限；
- (b) 緩衝樓層下的低層全部改變用途 — 如已設有一層非危險性的緩衝樓層(即停車場、機電房或用作走火層的空置樓層)，把低層與可能仍作工業用途的高層完全分隔，則在低層內的商業活動的面積及性質不受限制；

(c) 不牽涉向公眾直接提供顧客服務或貨品的非工業用辦公室用途<sup>4</sup>，可以在任何樓層提供；

(d) 整幢大廈全部改作非工業用途 — 大廈內的所有用途都會降至相同的較低火警風險。**附件 A** 列明位於不同地帶的工業大廈可用作的非工業用途。

14. 由於工業大廈業權分散，顯然即使個別業主希望把樓宇改作其他用途，都難以符合上述 13(a), (b)及(d)的條件，而 13(c)容許的用途種類並不多。因此，要活化位於合適地點的工業廠房，進行重新發展及整幢改裝最為切實可行，因為我們無須憂慮大廈內混合用途帶來的潛在火警風險，而大廈日後可作新用途的限制也最少。從經濟角度來看，改裝工業大廈作其他用途，多須進行一些重大工程，以確保消防安全和空調系統運作正常；要進行這些工程，也必須從整幢大廈着手。

### 支持發展六項產業

15. 經濟機遇委員會(經機會)已選定六項香港具有優勢的產業<sup>5</sup>，並建議當局制訂政策措施，以便把並未物盡其用的工業大廈改作其他用途或重新發展，以提供更多土地及可用樓面，供文化及創意產業和其他合適產業之用。**附件 B** 載述可在「商貿」及「商業」地帶發展，並與該六項產業配合的用途。從中可見，除個別例外（如醫院），與這些經濟產業有關的用途多是“經常准許的用途”，無須事先取得規劃批准。

16. 有否合適而又價格相宜的土地或樓宇是影響六項產業發展步伐的一個關鍵。工業大廈的樓底一般較高，樓面負荷量較大，而且樓面間隔較靈活，有潛力改作其他具經濟效益的用途。現時位於前工業區的工業大

---

<sup>4</sup> 其中包括總部或後勤辦公室業務、資訊科技及電訊業、貨運服務中心、影音錄製室、專業顧問辦事處，商業服務辦事處等等。

<sup>5</sup> 該六項產業分別是：檢測和認證、醫療服務、創新科技、文化及創意產業、環保產業，以及教育服務。

廈，由於位置利便(位於市中心或海濱地帶)，且接連現有及計劃中的公共設施(包括新鐵路線<sup>6</sup>)，因此別具潛力。

### **活化現有工業大廈所面對的困難**

17. 非工業地帶內的工業大廈的業主不熱衷或無法重新發展或整幢改裝這些大廈，甚至沒有改變這些大廈的短期用途，我們相信是由於 -

- (a) 分層工業大廈業權分散，要取得全體業主的同意，把大廈改裝作其他用途或重新發展會有困難；
- (b) 把大廈重新發展作其他用途須修訂土地契約<sup>7</sup>，按規定須繳付十足市值土地補價；如把大廈改裝作其他用途則須繳付十足的豁免費用<sup>8</sup>。這些規定都令業主卻步；
- (c) 大廈業主或不願意在附近一帶未有相若用途出現前，先行把大廈改裝或重新發展作非工業用途；
- (d) 業主如要重新發展大廈，在籌措資金方面可能遇上困難。

### **促進重新發展的擬議措施**

#### **匯集業權分散的工業大廈的業權**

18. 分層工廠大廈業權分散，往往會阻礙重新發展。根據《條例》的現行規定，某地段的多數份數擁有人(擁有不少於 90% 不分割份數)，可向土地審裁處申請為整個地段重新發展而發出強制售賣令。多數份數擁有人

---

<sup>6</sup> 例如：紅磡的「商貿」地帶鄰近觀塘線延線的擬建黃埔站，而黃竹坑的「商貿」地帶則位於擬建南港島線其中一個車站附近。

<sup>7</sup> 業主可向地政處申請修訂契約(即永久修訂契約條件)，並可在繳付土地補價後，把工業大廈拆卸重新發展或把整幢大廈改作其他用途。

<sup>8</sup> 業主亦可申請短期豁免(即短期更改契約條件)。業主須為此繳付豁免費用，以反映物業的新增價值。豁免可涵蓋整幢工業大廈或其中部份，而豁免費用則可在大廈的整段使用期內按年或定期，或一筆過繳付。

必須令土地審裁處信納，基於地段現有樓宇的樓齡或維修狀況，該地段理應重新發展，以及多數份數擁有人已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。

19. 《條例》訂明行政長官會同行政會議有權指明若干地段類別，可採用一個較低的申請門檻(不低於 80%)。我們建議訂明，對位於非工業地帶並建有樓齡達 30 年或以上工業大廈的地段，採用 80%的申請門檻。目前，香港約有半數工業大廈的樓齡已達 30 年或以上。由於這類大廈一般較為殘舊，現有用途也並非完全符合長遠規劃意向，因此應獲優先重新發展。在這建議下，現有工業大廈需否重新發展，以及應在何時重新發展，則交由市場決定。

### **修訂契約以便重新發展的土地補價安排**

20. 重新發展位於非工業地帶內的現有工業大廈，除了有助帶來若干規劃增益外，也可改善這些前工業區的面貌。例如，規劃署在一些分區計劃大綱圖內(例如觀塘、長沙灣、九龍灣)，為「商貿」地帶加設了地界後移的規定。我們只可能在重新發展這些現有工業大廈後，才能取得有關規劃增益。重新發展工業大廈也可鼓勵早日移除破壞環境的源頭，例如舊工業大廈的棄置煙囪。這些煙囪往往會妨礙鄰近地區的活化。

21. 多年來，我們既定的土地政策是根據法定城市規劃圖則，或(在沒有相關法定城市規劃圖則時)《建築物條例》容許的情況下，盡可能發揮土地用途。這樣做不單為了增加收入，更要確保珍貴的土地資源得以善用。契約條件通常會容許所有准許用途及最高發展密度，而地政總署會根據地段的最大發展潛力，評估應繳的土地補價。「商貿」地帶內准許的地積比率往往高達 12 倍或 9.5 倍，或與現有樓宇相同；我們相信倘若政府徵收土地補價時，能夠以反映擬議重新發展密度<sup>9</sup>的最佳用途為依據(即“按實補價”)，而不是直接根據准許的最高發展密度徵收最高額的土地補價，將有助加快重新發展非工業地帶內的工業大廈(但作為一項通則，可能仍須符合最低發展密度的要求，例如不得低於准許最高發展密度的 60%)。地政總署署長可以私人土地業主的身分，酌情批准這種特別制訂的契約修訂申請。

---

<sup>9</sup> 擬議的建築密度不應超越有關法定城市規劃圖則或《建築物條例》所准許的總樓面面積或地積比率。

22. 就上述情況而言，我們也建議如契約修訂的土地補價超過 2,000 萬元，可容許補價在五年內分期按固定利率攤繳。這不單可減低業主的初期資本支出，也可鼓勵加快重新發展的步伐，使非工業區內的現有工業大廈重新發展作更高增值用途。

23. 地政總署會就上述情況把下列保障措施納入經修訂的契約條件：

- (a) 重新發展的工程須於五年內完成；如理據充分，可獲批准延期，但須繳付土地補價；
- (b) 地段業主須繳付土地補價的 20% 作為首期(於接納具約束力的基本條款建議書時繳付 10%，簽立修訂契約時再繳付 10%)；以及
- (c) 除非地段業主已付清所有欠繳的土地補價連利息，或能就欠繳的土地補價提供銀行保證書，否則地政總署署長不會考慮簽發售賣同意書或轉讓同意書的申請<sup>10</sup>。

24. 我們不建議為“按實補價”計劃下的合資格重新發展項目，指定新用途，只要這些用途屬現有地帶的經常准許用途或經城規會批准即可<sup>11</sup>。我們曾考慮是否容許有關契約因應特定土地用途(例如文化及創意產業)而作出修訂，但決定不接納，因為一來難以執行，二來不希望擬議的計劃變得過於繁複。我們也有意鼓勵土地業主把土地用作最具經濟效益的准許用途。

25. 由於這項建議鼓勵土地業主不興建至法定城市規劃圖則所准許的最高密度，可能有人會批評這是變相鼓勵不把珍貴的土地資源物盡其用。這些前工業區的准許地積比率可高達 12 倍；而這個頗高的比率是在多年前釐定的，若在目前的社會環境下，勢難獲得支持。我們雖然無從知悉，有多少業主會以低於准許的最高總樓面面積進行重新發展，但仍希望提供一個選擇。這可能會促使業主顧及市民對降低都會區內發展密度的訴求，從而令整套擬議措施更具影響力。

---

<sup>10</sup> 按照以往慣例，完成合約前的轉讓限制，須在修訂契約時申明。

<sup>11</sup> 契約修訂文件所載的規定土地用途條款，在字眼上不會訂明有關用地用途屬現有地帶的經常准許用途。條款的形式將與一般契約形式相同，例如“非工業(不包括倉庫、汽油站用途，或住宅用途(如適用的話))”。

26. 由於這建議旨在鼓勵盡早改建位於非工業區的現有工業大廈，我們認為，只要有關用途是有關法定規劃圖准許的，或者申請已獲規劃許可，以及在上述的三年期限內提交，「按實補價」的概念也應擴大至包括現時位於「商貿」地帶、「住宅」地帶、「商業」地帶或「綜合發展區」地帶的工業大廈的重新發展計劃。

27. 可能會有意見認為，大發展商亦可受惠於分期繳付土地補價的方案，因而可把資金轉放在其他投資項目上。但單為擁有工業單位的中小企推行這項措施，會令這個原意為早見實際效用的計劃，變得過於複雜。此外，大發展商只要成立附屬公司推行其重新發展計劃，便可輕易避過這類規限。

### 推動整幢改裝的建議措施

28. 現有工業大廈的樓齡並非十分高(約有一半是在過去的三十年內建成)。對於這些樓齡較低而又結構穩固的工業大廈，進行整幢改裝，可能是更佳的方法。根據這構思，現有的建築構架(即建築物的高度、體積和最高總樓面面積)會保留，但同時准許大幅改動建築物的內部及改善樓宇設施，以符合擬設新用途的安全規定和特別需要。我們可在海外找到過剩工業大廈或倉庫建築物整幢改裝的成功例子，而較近期的本地例子，則有由香港房屋委員會的分層工廠大廈改裝而成的香港賽馬會創意藝術中心。在某些城市，這些改裝的大廈不單提供有用的空間，更催化了市區的更新過程。

29. 與進行重新發展相比，整幢改裝工程可在較短時間內完成，而且建築成本較低；製造的建築廢料也較少，還可加入綠化元素，令經改裝的樓宇更符合環保原則。由於改裝工程一般可在較短時間內展開，因此能更有效創造就業機會，亦少會引起區內人士對建築物的體積和高度的反對。

30. 為鼓勵私人工業大廈業主作為「先行者」，把其樓宇改作高增值用途，以及解決因不協調用途同時存在而引致的潛在消防安全問題，我們建議，他們如改變現有工業大廈的用途，可在現有樓宇的整段使用期內或直至現行契約期屆滿或終止前，無須繳付豁免費用，兩個日期以較早者為準。換言之，在有關樓宇重新發展後或當契約期屆滿或終止時，上述豁免便告失效，屆時如他們申請修訂契約，把樓宇用作契約所訂工業或其他用途以外的用途，便須按十足市值繳付土地補價。計算十足市值的土地補價時，會按契約修訂前的土地價值和契約修訂後的土地價值兩者之間的差異

為基礎。契約修訂前的土地價值將會是契約上訂明的工業或其他用途(即不會理會豁免書的安排)。由於一般豁免容許契約原先批准的指定用途同時存在，為解決可能出現的混合用途問題，該項豁免會規定，申請人須承諾不可在豁免有效期內，把有關用途回復作契約所批准的工業用途。儘管如此，如有關樓宇的所有業主隨後要求恢復契約容許的用途，豁免書可以被取消或終止。有關豁免書也將包含一項協定，申明當豁免書終止時，契約的所有條款和條件均適用。

31. 我們認為須設置樓齡限制，以確保這項寬免只適用於有真正需要進行大型改建工程的樓宇，而把樓齡限制訂為 15 年或以上(涵蓋約 90% 現有的工業大廈)是恰當的。在提出樓齡限制的建議時，我們考慮到屋宇署已於一九九六年就包括工業大廈在內的所有大廈引入新的消防安全規定。我們相信近年建成的工業大廈在容納「商貿」地帶所准許的新商貿用途方面，理應沒有太大困難。此外，在設計這些較新的工業大廈時，有關方面應已考慮了香港在上世紀八十年代以及九十年代初期的經濟轉型，因此這些樓宇或許並無迫切需要進行改裝。

32. 我們曾考慮，應否只限於把工業大廈改裝作可支援文化及創意產業的用途，才可免除豁免費用，但結論是這可能令這個有時限的計劃變得過份複雜。更重要的是，我們估計就所有合資格的工業大廈而言，單是文化及創意產業的需求，不足以促使足夠數量的樓宇進行改裝。我們認為對改裝樓宇空間的需求，必須達到一定程度，方可營造必需的動力，令到這項措施成功。我們也相信業主們會根據有關的規劃參數，為改裝的樓宇決定最適合的用途。此外，由於香港的建築密度高，而人均樓面面積有限，這項可更新過剩或未盡其用的工業大廈、提供較廉宜的樓面面積的計劃，應可增加市民工作及休閒的空間，因而受到各方的歡迎。

33. 我們認為，上述措施應擴大至「商貿」地帶、「商業」地帶及「工業」地帶內的所有工業樓宇。雖然城規會已擴大「工業」地帶的准許用途範圍，很多新獲准許的規劃用途卻未必屬於工業大廈現有契約條件所准許的用途。免除這類工業大廈的豁免費用，可鼓勵大廈業主一次過修正其不符合土地契約條款的用途。

34. 我們要求共同擁有工業大廈業權的所有業主聯合提出申請。如獲批准，所有業主須聯合簽訂豁免文件(如有承按人的話，承按人亦須簽訂豁免文件)，以確保改裝計劃是經由業主妥為授權，以及當局其後可就豁免條件向他們採取執法行動。除了保障政府權益及防範濫用情況外，契約

條件或須作相應修訂，例如：在不超逾契約所訂明的最高總樓面面積的情況下，泊車位的數目可能須因應樓宇用途改變及改裝而修訂；又或如契約沒有訂明最高總樓面面積，便可能須在豁免文件訂明現有樓宇須參照該樓宇的核准建築圖則及該圖則所訂的總樓面面積。我們手頭上沒有工業大廈現時業權分布的統計資料，但在公布計劃時，我們會強調計劃成功與否取決於業主的參與。

## 評估措施

35. 我們會在為推動整幢改裝或重新發展的措施落實後的一年內，檢討市場的反應。長遠而言，待現時的市區重建策略檢討完成，以及決定市區重建局(市建局)的角色須否重新定位後，我們或會考慮邀請市建局負責推動經選定的工業大廈的整幢改裝或重新發展計劃，尤其是重新發展後可帶來重大規劃增益、但個別業主無法自行籌劃重新發展的樓宇。

36. 制訂上述推動措施後，我們會鼓勵工業大廈業主修正目前的違規情況。有關部門亦會繼續執法，防止在工業大廈內出現混合使用的情況。

## 建議的影響

37. 建議對財政、公務員、經濟、環境及可持續發展的影響，載於附件 C。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對生產力沒有影響。

## 公眾諮詢

38. 活化工業大廈一直是各政黨和某些區議會討論的課題。立法會在二零零七年和二零零八年進行了兩項有關這課題的動議辯論，而當時議員促請當局制訂具創意的解決方案。我們曾在二零零九年六月二十三日諮詢立法會發展事務委員會，建議為坐落於非工業區而樓齡達 30 年或以上的工業大廈訂立較低的申請門檻。事務委員會其後於二零零九年七月十六日召開特別會議，聽取各界意見。發展事務委員會成員和各界代表對這項建議沒有重大反對。

## 宣傳安排

39. 發展局計劃進行廣泛宣傳，並會為立法會、區議會、專業團體和工商機構等舉辦簡介會，詳細解釋擬議的措施。我們會小心講解「按實補價」的原則和免收豁免費用的詳情，清楚說明有關措施是由地政總署署長以私人地主的身分，運用酌情決定的。

## 其他

40. 有關本摘要的查詢，請聯絡發展機遇辦事處主任羅志康先生，電話是 2186 8911。

## 發展局

二零零九年十月十五日

**在「工業」地帶內的現有工業大廈及  
工業及辦公室兩用樓宇的非工業用途**  
(不包括政府用途／設施及公用設施裝置)

註：根據分區計劃大綱圖，除下列非工業用途外，其他非工業用途一概不獲准許。

經常准許的用途	須獲得城市規劃委員會批給規劃許可的用途
<b>任何樓層</b>	
<p><b>辦公室用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 影音錄製室</li> <li>• 設計及媒體製作</li> <li>• 與工業用途有關的辦公室</li> </ul> <p><b>商業用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 食肆(只限”食堂”及”熟食中心”)</li> <li>• 商店及服務行業(只限設於地面一層的”汽車陳列室”，以及”服務行業”)</li> </ul>	<p><b>辦公室用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 辦公室(經常准許的用途不在此限)</li> </ul> <p><b>商業用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 附屬陳列室(其面積佔位處同一處所或建築物的一間工業公司的總實用樓面面積 20%以上)</li> <li>• 播音室、電視製作室及／或電影製作室</li> <li>• 展覽或會議廳</li> <li>• 場外投注站</li> <li>• 商店及服務行業一只限設於地面一層(但經常准許的用途不在此限)</li> <li>• 批發行業</li> </ul> <p><b>康樂及休憩用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 康體文娛場所</li> <li>• 私人會所</li> </ul>
<b>倘若設有一層或多層緩衝樓層， 把建築物低層特別設計的非工業部分與樓上的工業用途分開</b>	
<p><b>商業用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 食肆</li> <li>• 展覽或會議廳</li> <li>• 場外投注站</li> <li>• 商店及服務行業</li> </ul> <p><b>辦公室用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 辦公室</li> </ul> <p><b>康樂及休憩用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 娛樂場所</li> <li>• 康體文娛場所</li> <li>• 私人會所</li> </ul> <p><b>教育及宗教用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 教育機構</li> <li>• 宗教機構</li> <li>• 訓練中心</li> </ul> <p><b>政府、機構或社區用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 機構用途</li> </ul>	<p><b>政府、機構或社區用途</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)</li> </ul>

**在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的大廈  
(工業大廈或工業及辦公室兩用樓宇除外)的非工業用途**  
(不包括政府用途／設施及公用設施裝置)

註：根據分區計劃大綱圖，除下列非工業用途外，其他非工業用途一概不獲准許。

經常准許的用途	須獲得城市規劃委員會 批給規劃許可的用途
<p><b><u>辦公室用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 辦公室</li> </ul> <p><b><u>商業用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商營浴室／按摩院</li> <li>• 食肆</li> <li>• 展覽或會展廳</li> <li>• 場外投注站</li> <li>• 商店及服務行業</li> </ul> <p><b><u>康樂及休憩用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 娛樂場所</li> <li>• 康體文娛場所</li> <li>• 私人會所</li> </ul> <p><b><u>教育及宗教用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 教育機構</li> <li>• 圖書館</li> <li>• 宗教機構</li> <li>• 學校(不包括特別設計的獨立校舍及幼稚園)</li> <li>• 訓練中心</li> </ul> <p><b><u>政府、機構或社區用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 機構用途</li> </ul>	<p><b><u>商業用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 播音室、電視製作室及／或電影製作室</li> <li>• 酒店</li> <li>• 批發行業</li> </ul> <p><b><u>教育用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 學校(設於特別設計的獨立建築物內的幼稚園或校舍)</li> </ul> <p><b><u>政府、機構或社區用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)</li> </ul>

**在「商業」地帶內的大廈的  
非工業用途**

(不包括政府用途／設施及公用設施裝置)

註： 根據分區計劃大綱圖，除下列非工業用途外，其他非工業用途一概不獲准許。

經常准許的用途	須獲得城市規劃委員會批給規劃許可的用途
<p><b><u>辦公室用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 辦公室</li> </ul> <p><b><u>商業用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商營浴室／按摩院</li> <li>• 食肆</li> <li>• 展覽或會展廳</li> <li>• 酒店</li> <li>• 街市</li> <li>• 場外投注站</li> <li>• 商店及服務行業</li> <li>• 批發行業</li> </ul> <p><b><u>康樂及休憩用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 娛樂場所</li> <li>• 康體文娛場所</li> <li>• 私人會所</li> </ul> <p><b><u>教育及宗教用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 教育機構</li> <li>• 圖書館</li> <li>• 宗教機構</li> <li>• 學校</li> <li>• 訓練中心</li> </ul> <p><b><u>政府、機構或社區用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 機構用途</li> <li>• 社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)</li> </ul>	<p><b><u>住宅用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 分層住宅</li> <li>• 屋宇</li> <li>• 住宿機構</li> </ul> <p><b><u>商業用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 播音室、電視製作室及／或電影製作室</li> </ul> <p><b><u>政府、機構或社區用途</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 醫院</li> </ul>

經濟機遇委員會（經機會）選定的新經濟支柱及

可在「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「商業」地帶發展的相應用途

經機會選定的新經濟支柱		法定圖則所使用的相關用途名稱	在「其他指定用途」註明「商貿」地帶發展左述用途須否提出規劃申請（只就重新發展及改裝計劃 <sup>(1)</sup> 而言）	在「商業」地帶發展左述用途須否提出規劃申請
產業	涉及的可行特定用途			
檢測及認證	食物檢測 <sup>(2)</sup>	研究所、設計及發展中心 - 實驗室、檢查測試中心	經常准許的用途	須根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請
醫療服務	私營醫院 <sup>(2)</sup>	醫院	須根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請	須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃許可申請
	醫療服務 <sup>(2)</sup>	商店及服務行業 - 醫療化驗所 - 診症室	經常准許的用途	
創新科技	---	資訊科技及電訊業	經常准許的用途	
		研究所、設計及發展中心 - 實驗室、研究所、設計及發展中心 - 與工業、資訊科技及電訊用途有關的研究所、設計及發展中心 - 高科技產品工場		

文化及創意產業	廣告 <sup>(3)</sup>	辦公室	經常准許的用途	
	建築 <sup>(3)</sup>	辦公室		
	藝術、古董與工藝品 <sup>(3)</sup>	展覽或會議廳		
		康體文娛場所 - 藝術中心 - 美術館 - 藝術工作室 - 博物館		
		商店及服務行業 - 零售商店 - 陳列室		
		訓練中心		
		學校（特別設計的非獨立校舍）		
		學校（特別設計的獨立校舍）		
	設計 <sup>(3)</sup>	辦公室	經常准許的用途	
		訓練中心		
		學校（特別設計的非獨立校舍）		
			學校（特別設計的獨立校舍）	須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規 劃許可申請
	數碼娛樂 <sup>(3)</sup>	辦公室	經常准許的用途	
研究所、設計及發展中心 - 實驗室、研究所、設計及發展中 心		經常准許的用途	須根據《城市規劃條例》第 12A 條提 出修訂圖則申請	
電影與錄像 <sup>(3)</sup>	播音室、電視製作室及／或電影製作 室	須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃許可申請		

		辦公室 - 影音錄製室	經常准許的用途		
		娛樂場所			
	音樂 <sup>(3)</sup> 表演藝術 <sup>(3)</sup>	辦公室 - 影音錄製室	經常准許的用途		
		娛樂場所			
		康體文娛場所 - 藝術工作室 - 文娛中心 - 音樂廳 - 文娛館 - 藝術表演排練室			
		訓練中心			
		學校（特別設計的非獨立校舍）			
		學校（特別設計的獨立校舍）			
	出版 <sup>(3)</sup>	非污染工業用途（不包括與危險品的 使用／存放有關的工業經營）	經常准許的用途	須根據《城市規劃條例》第 12A 條提 出修訂圖則申請	
		辦公室	經常准許的用途		
	軟件與電子計算 <sup>(3)</sup>	資訊科技及電訊業 - 電腦／數據處理中心			
		辦公室			
訓練中心					
學校（特別設計的非獨立校舍）	須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規 劃許可申請	經常准許的用途			
學校（特別設計的獨立校舍）					

	電視與電台 <sup>(3)</sup>	播音室、電視製作室及／或電影製作室	須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃許可申請	
		辦公室 - 影音錄製室	經常准許的用途	
環保產業	環保技術與產品 <sup>(2)</sup>	非污染工業用途（不包括與危險品的使用／存放有關的工業經營）	經常准許的用途	須根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請
		辦公室 商店及服務行業 - 零售商店 - 陳列室	經常准許的用途	
	廢物回收與循環再造工業 <sup>(2)</sup>	非污染工業用途（不包括與危險品的使用／存放有關的工業經營） - 工業物料回收／再用設施	經常准許的用途	須根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請
	環境服務業 <sup>(2)</sup>	非污染工業用途（不包括與危險品的使用／存放有關的工業經營） 辦公室	經常准許的用途	

教育服務	專上教育 <sup>(2)</sup>	教育機構	經常准許的用途	
		辦公室		
		學校（特別設計的非獨立校舍）		
		學校（特別設計的獨立校舍）	須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規 劃許可申請	經常准許的用途
		住宿機構 - 學生宿舍	須根據《城市規劃條例》第 12A 條提出 修訂圖則申請	須根據《城市規劃條例》第 16 條提出 規劃許可申請

(1) 指現有工業大廈被重新發展或整幢改裝為非工業大廈或非工業及辦公室兩用樓宇。

(2) 這用途載於經機會於二零零九年四月三日討論、題為“發展新經濟支柱”的文件。

(3) 這用途以二零零三年中央政策組的香港創意產業基線研究採用的分類為基礎。

## 建議的影響

### 對財政及公務員的影響

按每宗個案批准特別制訂的契約修訂，未必會造成實質的收入損失。如申請獲批，經修訂的契約會訂明已批核的、低於最高的發展潛力，而土地補價是會按經修訂的契約條件評定。如現有或未來的承租人其後決定，要在經修訂的契約條件規定的發展上限以外，再進行發展，便須申請再次修訂契約，以及繳付較高的土地補價，以反映因而提高的土地價值。

2. 另一方面，由於免除現有工業大廈經整幢改裝後，就改變用途申請豁免的費用，因而可能令政府損失多少收入，則視乎市場對計劃的反應而定，在現階段未能估計。至於現時已獲批並正在繳付豁免費用的樓宇，如符合整幢改裝的條件，業主會選擇終止現有的豁免書，轉而申請無須繳費的豁免書，這樣也會造成收入的損失。當中涉及的數額同樣視乎市場對計劃的反應而定，在現階段未能估計。

3. 地政總署會成立專責隊伍，集中處理計劃帶來的額外工作量，包括審批就重新發展提出的契約修訂申請，及工業大廈經整幢改裝後，因改變用途而提出的豁免申請。發展局和有關部門須進行廣泛介紹，受理大量查詢和處理因這些建議而帶來的額外的許可申請。如有需要，發展局會以經營開支封套在內部調配資源，為有關部門提供額外資源。

### 對經濟的影響

4. 重新發展或整幢改裝合資格的工業大廈，可使珍貴的土地資源得以更有效運用，而且可為高增值的經濟活動(包括經機會選定為香港具有明顯優勢的六項產業所涵蓋的經濟活動)提供有用的支援。這些樓宇活化後，會帶來新的經濟活動和就業機會。

### 對環境的影響

5. 重新發展或整幢改裝個別工業大廈所造成的環境影響，會按相關環境法例的規定及適用的環境標準和指引處理。

6. 由於現正籌劃多項龐大基建計劃，本地已逐漸缺乏空間存放建築及清拆工程所產生的剩餘惰性物料。與進行清拆及重新發展相比，整

幢改裝工業大廈的建議，可減少產生這種物料。本港所有堆填區和公眾填料庫都已接近飽和，這項建議有助延長它們的使用年期。

### 可持續發展的影響

7. 這項建議可使珍貴的土地資源得以更有效運用，並有助創造就業機會，同時為這些前工業區注入活力。如以“按實補價”為基礎，評估進行重新發展所需的土地補價，可鼓勵發展商以低於最高發展密度進行重新發展。推動整幢改裝的措施，亦可延緩部分現有工業大廈重新發展的需要，從而減少建築廢料及延長堆填區的使用年期。