

2009 年 10 月 27 日會議
討論文件

立法會發展事務委員會

善用工業大廈 配合香港不斷轉變的經濟和社會需要

目的

行政長官在剛發表的二〇〇九至一〇年施政報告中，宣布推行新措施，鼓勵活化舊工業大廈，目的是透過促進重建和整幢改裝現時空置或使用率偏低的工業大廈，早日提供合適的土地和樓面空間，配合香港的經濟和社會需要，包括高增值經濟活動的發展，如經濟機遇委員會選定的六項經濟產業。

2. 我們的政策建議載於下列文件：

- (a) 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」，於 2009 年 10 月 15 日分發給立法會議員；
- (b) 「善用工業大廈 配合香港不斷轉變的經濟和社會需要」之內容概要 (附錄一)；及
- (c) 活化工業大廈政策建議摘要 (附錄二)。

徵詢意見

3. 請各委員就建議政策措施發表意見。

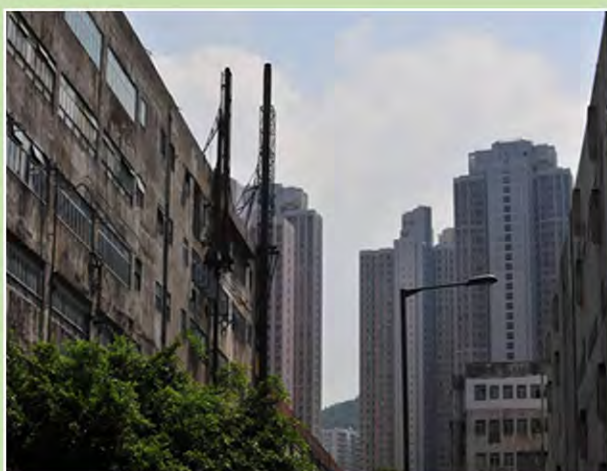
發展局
2009 年 10 月

善用工業大廈 配合香港不斷轉變的經濟和社會需要



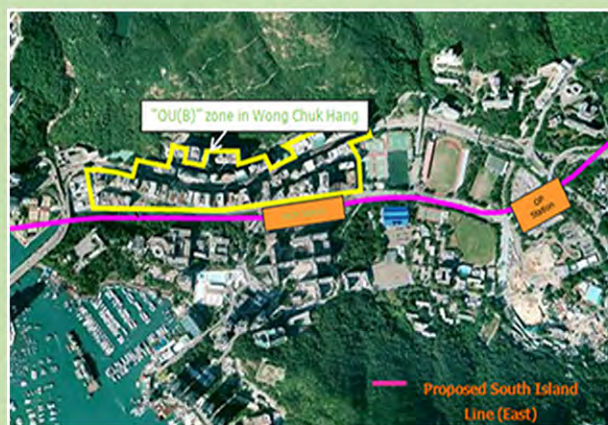
發展局
二〇〇九年十月

為何要改變



在二〇〇八年底，私人分層工廠大廈的總面積為1 740萬平方米，空置率為6.5%，空置樓面總面積超過110萬平方米。儘管在過去20年間，我們已引進了規劃措施（如擴大工業大廈的准許用途，又把500公頃合適的過剩工業用地改劃作其他用途），以更好地利用工業用地和樓宇，但現有工業大廈的重建和改裝一直進度緩慢，浪費了珍貴的土地資源。

早日提供合適而又價格相宜的土地或樓面空間，是促進發展高增值經濟活動，包括六項經濟產業的關鍵。除了少數例外（它們須向城市規劃委員會申請規劃許可），與六項經濟產業相關的一般用途多是「其他指定用途」注明「商貿」地帶（「商貿」地帶）內經常准許的用途，而大多數工廈現時均處於「商貿」地帶。



香港大部分的工業大廈樓齡相對較低。它們的建築要求嚴謹，而且大多位於市區，連接良好的交通運輸網絡。有些工廈更位處海濱，景觀優美。工業大廈一般樓面開闊、樓底較高、樓面負荷量大、走廊寬敞，並裝有大型升降機。這些樓宇可靈活使用，更適合改裝作其他用途。



這措施亦能滿足社會需要，為工作及娛樂活動提供價格合理的樓面，如宗教聚會場所、非牟利機構活動中心，或非住宿社會福利設施。



工業大廈違規使用的情況普遍（即違反規劃意向或契約條件，或兩者皆違反）；同一大廈內工業及商業用途混合使用，引起消防安全問題的關注。由於未來幾年會逐步推行規劃中的市區更新和新鐵路工程項目，違規使用的問題可能惡化，而我們不能單靠巡查執行來處理違規情況。



為什麼需要政府介入

工廈業主不願重建或改裝樓宇作其他用途，我們相信是由於以下阻力 –

- 分層工業大廈業權分散，不容易取得全體業主的同意；
- 重建工廈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。兩者都會增加經濟及時間成本，亦增加了商業風險；
- 先行把位於前工業區的工業大廈重建或改裝作商業用途，要承受商業風險；
- 業主如要重建工廈，在籌措資金方面可能遇上困難。



政府會採取什麼政策措施



針對上述挑戰，政府將推出一系列的措施，以促進重建或整幢改裝工廈作其他用途。這些措施可以配合經濟發展的需要，讓業主活化和為他們的工廈增值，並為經濟增長和創造就業提供新的動力。這些措施讓市場對經濟需求作出反應，符合「大市場、小政府」的原則。

促進在非工業地帶內重建工廈的政策措施

- (1) 針對舊工廈業權分散的問題，位於非工業地帶而樓齡達30年或以上的工廈，在《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下申請強制售賣令的門檻，將由90%降低至80%。這會以行政長官會同行政會議制訂附屬法例的形式進行，並會以「先刊憲、後審議」(negative vetting) 的形式提交立法會審議。



- (2) 批核特別契約修訂及「按實補價」(即按最佳用途及重建項目擬議的總樓面面積評定土地補價)，透過重新發展，實現非工業地帶內的規劃增益。
- (3) 如修訂土地契約作重建的土地補價總額超過二千萬元，則業主可選擇按固定利率(三間發鈔銀行的平均最優惠貸款利率加2%)，分期攤付80%的土地補價，最長可以分五年，按年攤付。

上述政策措施(2)和(3)由二〇一〇年四月一日起三年內適用。所有位於非工業地帶的工廈均合符申請資格，但新用途須符合相關地盤的規劃意向。重建項目須於五年內完成。



促進整幢改裝的政策措施

工廈業主可免繳豁免費用，申請在現有工業大廈的整段使用期內或現行契約期間，改變這些大廈用途，兩個日期以較早者為準。有關申請須符合以下準則 –

- (a) 位於「工業」、「商業」或「商貿」地帶的工廈，而樓齡不少於15年；
- (b) 申請須由大廈全部業主提出；
- (c) 大廈改裝後，樓宇的高度、體積或總樓面面積都不得增加；
- (d) 在豁免期間，大廈不得回復作工業用途；
- (e) 大廈將來重新發展時，須繳付十足市值土地補價。



這項特別措施由二〇一〇年四月一日起三年內適用。新用途須符合相關地帶的規劃意向。業主須在豁免書發出後三年內完成改裝工程。

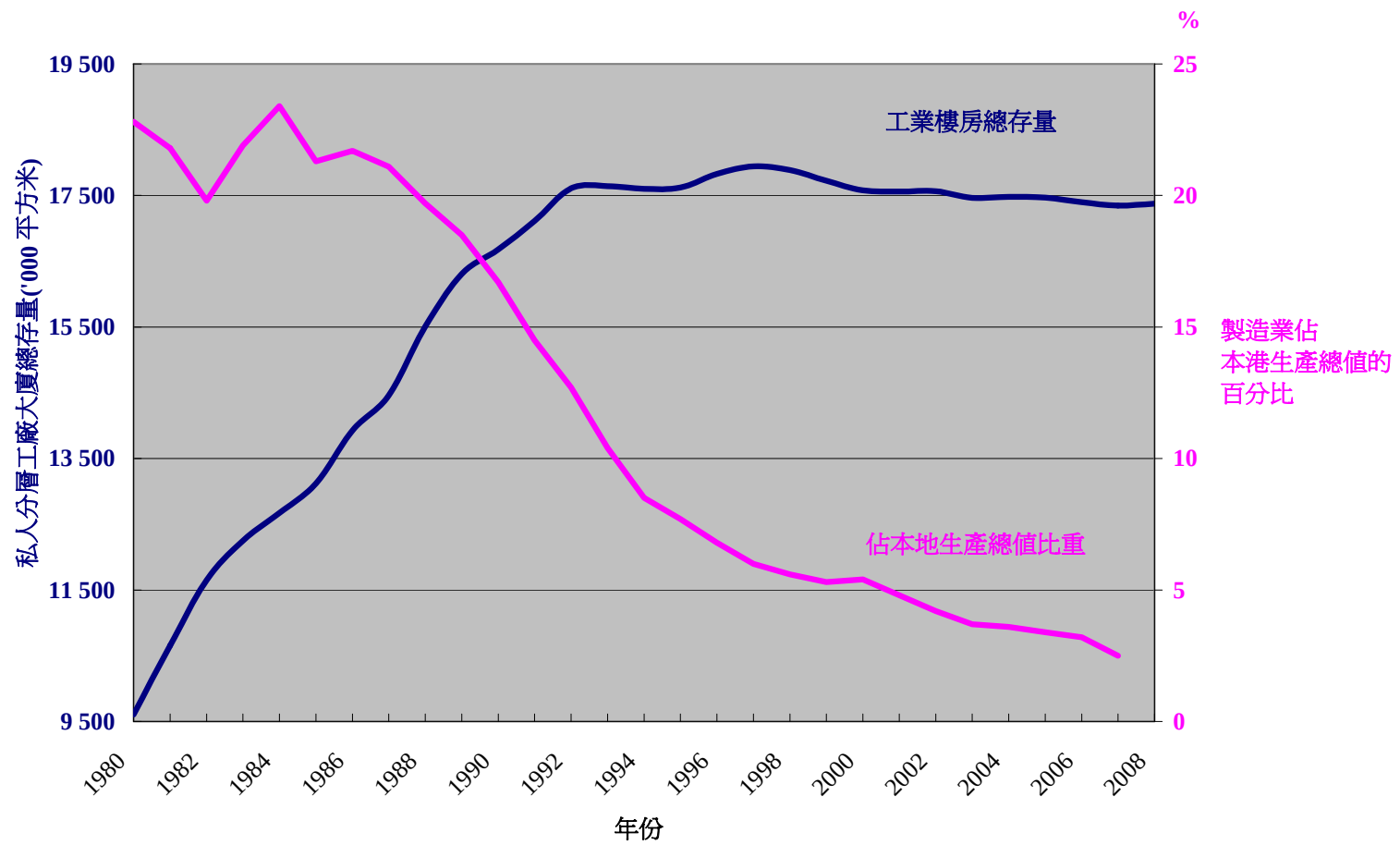
政府還將提供哪些便利措施或協助

地政總署將成立一個專責小組處理重建或整幢改裝工業大廈的申請。如項目符合發展機遇辦事處一站式服務的準則，申請人亦可與辦事處聯絡。

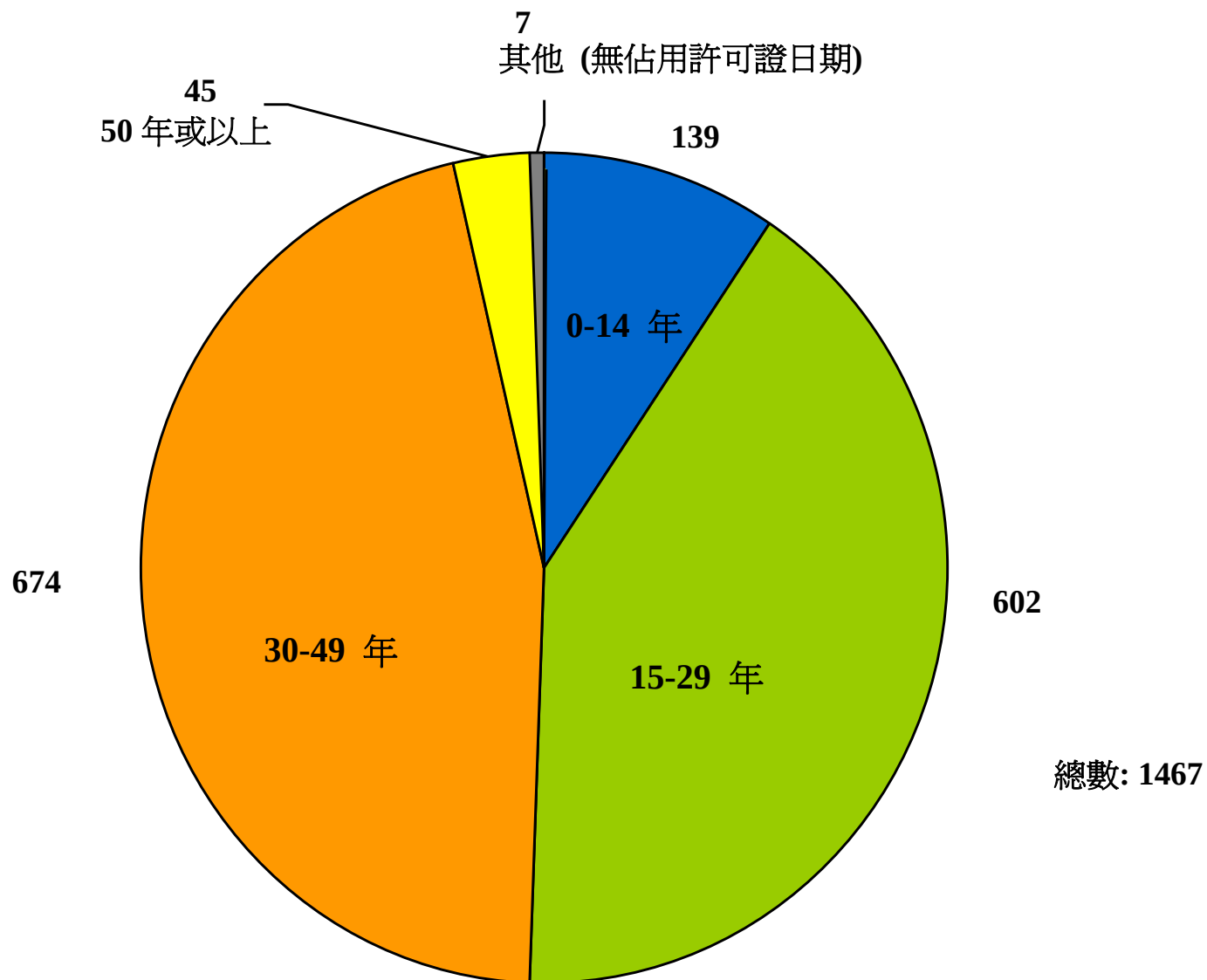
發展局

二〇〇九年十月

製造業佔本地生產總值及工業樓房總存量 (1980年-2008年)



都市及新市鎮地區私人工業大廈的樓齡結構

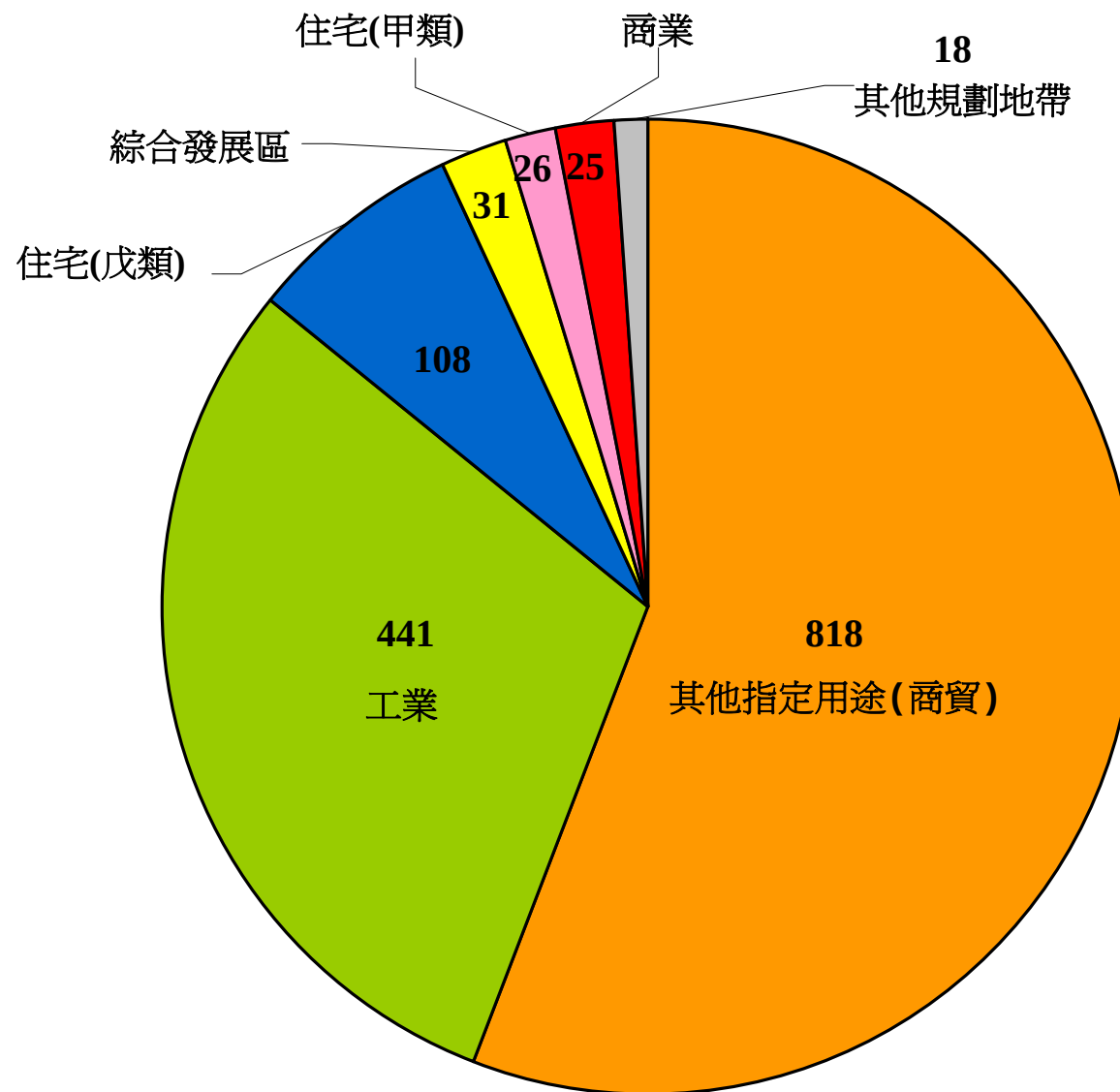


註:

包括分層工廠大廈、私人工業/辦公室及貨倉大廈。特殊工廠大廈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不包括在內。

資料來源: 差餉物業估價署及屋宇署

都市及新市鎮地區各規劃地帶內的私人工業大廈

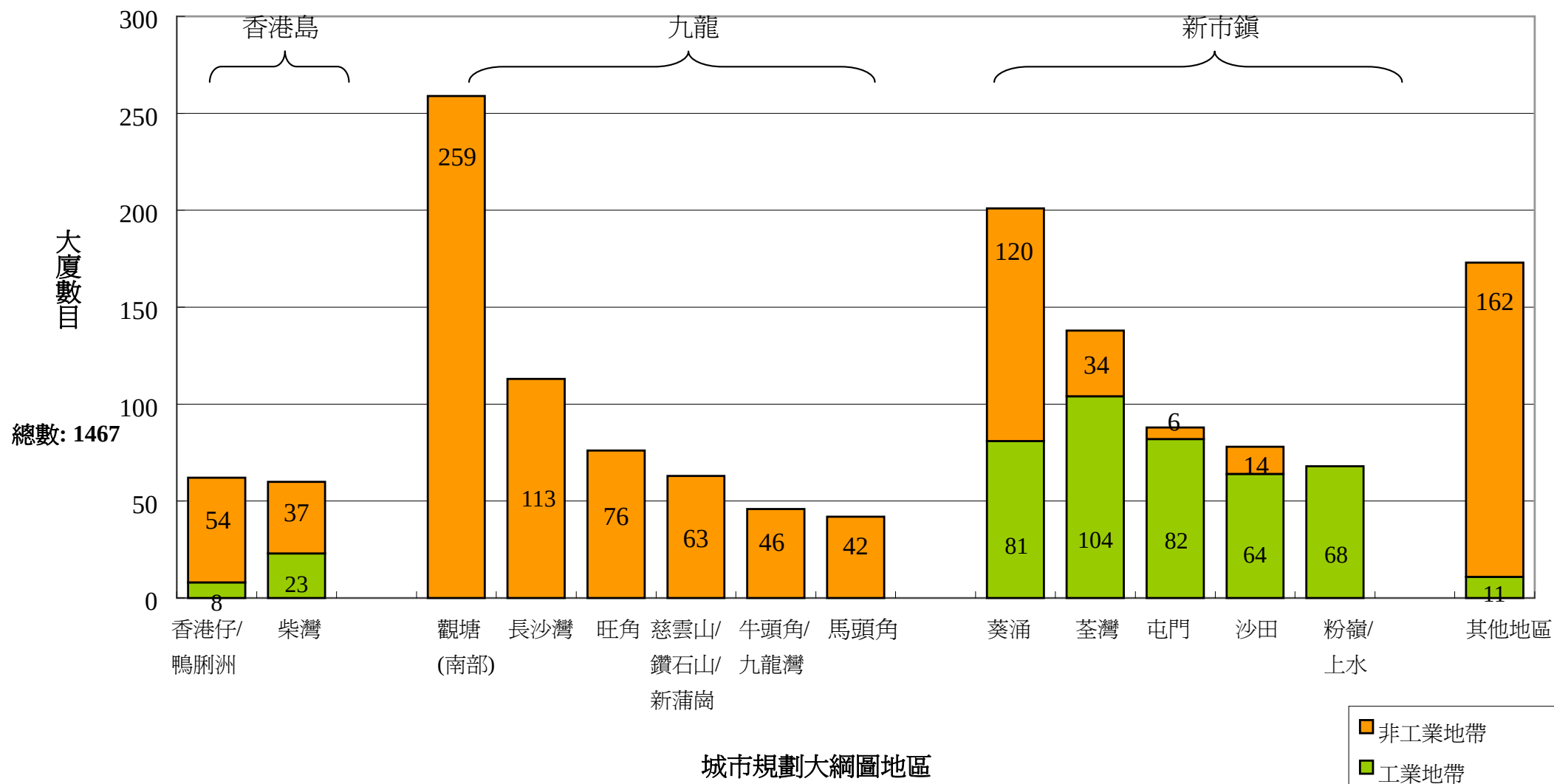


註:

包括分層工廠大廈、私人工業/辦公室及貨倉大廈。特殊工廠大廈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不包括在內。

資料來源: 差餉物業估價署及屋宇署

各城市規劃大綱圖地區內私人工業大廈的分佈

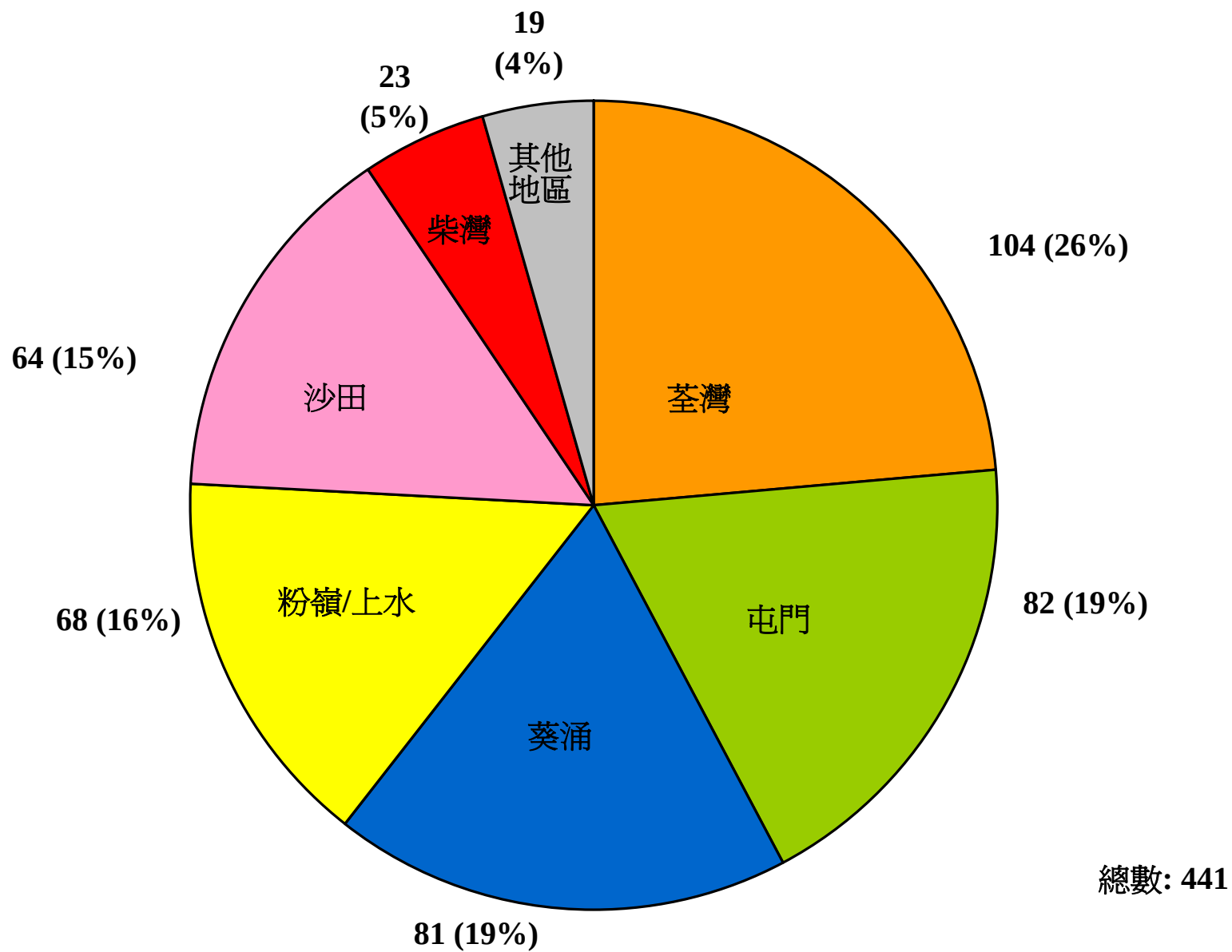


註:

包括分層工廠大廈、私人工業/辦公室及貨倉大廈。特殊工廠大廈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不包括在內。

資料來源: 差餉物業估價署及屋宇署

工業地帶內私人工業大廈的分佈

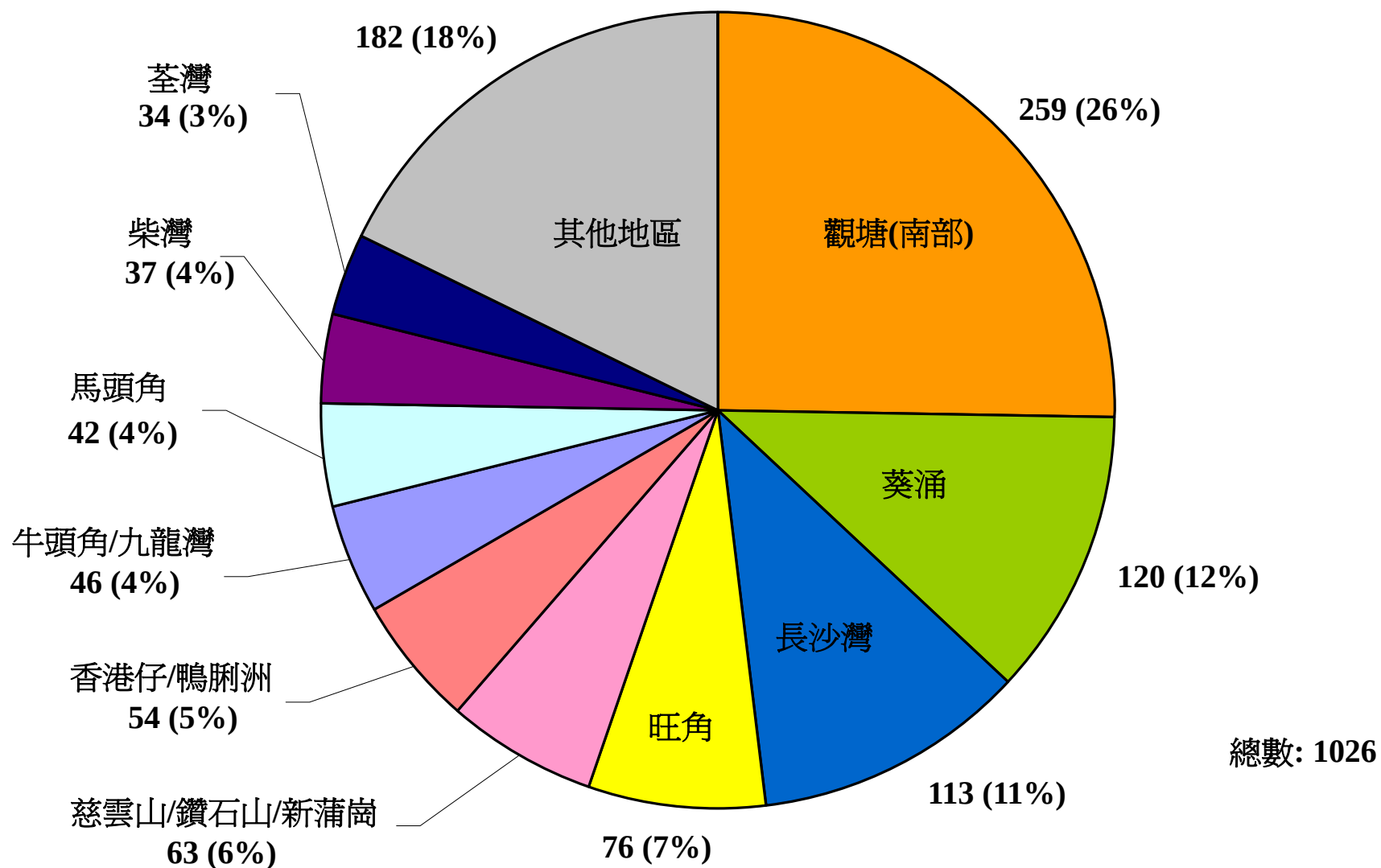


註:

包括分層工廠大廈、私人工業/辦公室及貨倉大廈。特殊工廠大廈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不包括在內。

資料來源: 差餉物業估價署及屋宇署

非工業地帶內私人工業大廈的分佈



註:

包括分層工廠大廈、私人工業/辦公室及貨倉大廈。特殊工廠大廈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不包括在內。

資料來源: 差餉物業估價署及屋宇署

活化工業大廈政策建議摘要

政策措施	樓齡限制	規劃地帶	其他條件
工業大廈重建			
可根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)，申請強制售賣地段	三十年或以上	- 非工業地帶(如「其他指定用途」注明「商貿」、「住宅」、「商業」、「綜合發展區」) - 合符資格的工廈: 約 580 幢	- 附屬法例將以先刊憲、後審議方式，提交立法會 - 申請人須擁有不少於該地段不分割份數的 80% - 該地段必須作重新發展(不適用於整幢改裝)
修訂土地契約須繳付的土地補價，可「按實補價」	無	- 非工業地帶(如「商貿」、「住宅」、「商業」、「綜合發展區」) - 擬議用途必須是有關規劃地帶經常准許的用途，或已取得規劃許可 - 合符資格的工廈: 約 1 000 幢	- 按最佳用途及重新發展項目擬議的發展密度(即總樓面面積)評定土地補價 - 重建項目須於五年內完成 - 申請須於二〇一〇年四月一日起三年內提交

修訂土地契約須繳付的土地補價中，80%可分期攤付	無	• 非工業地帶(如「商貿」、「住宅」、「商業」、「綜合發展區」) • 擬議用途必須是有關規劃地帶經常准許的用途，或已取得規劃許可	• 土地補價超過二千萬元 • 最長可以分五年按年攤付，固定年息為平均最優惠貸款利率加 2% • 申請須於二〇一〇年四月一日起三年內提交
工業大廈整幢改裝			
免繳豁免費用	十五年或以上	• 「工業」、「商業」及「商貿」地帶 • 擬議用途必須是有關規劃地帶經常准許的用途，或已取得規劃許可 • 合符資格的工廈：約 1 150 幢	• 申請須由大廈全部業主提出 • 在現有工廈的整段使用期內或現行契約期間改變大廈用途，兩個日期以較早者為準 • 樓宇改裝後的高度、體積或總樓面面積都不得增加 • 須承諾不得在豁免期間，將大廈回復作契約原來准許的工業用途 • 改裝工程須於三年內完成 • 申請須於二〇一〇年四月一日起三年內提交