

2011 年 4 月 19 日
討論文件

立法會工商事務委員會

工業邨的最新發展情況

目的

本文件向委員簡介香港科技園公司(科技園公司)所管理的工業邨的最新發展情況。

背景

2. 1970 年代，政府為滿足本地製造業對土地的需求，設立了工業邨計劃，旨在－

- (a) 擴闊工業／生產基礎，提升技術水平，從而帶動更多元化的經濟發展；以及
- (b) 為有特別需要的製造業，如需要更多橫向空間、重樓面負荷量、高樓底及／或因環境因素而未能在分層工廠大廈或須遠離市區運作的製造業提供土地。

政府於 1976 年成立香港工業邨公司，是推行工業邨計劃的獨立法定機構。首個工業邨位於大埔，於 1978 年落成；第二個位於元朗，於 1980 年落成；第三個位於將軍澳，於 1994 年落成。

3. 由於製造業的不斷改變，而服務業的經濟角色越來越重要，於 1998 年，獲准在工業邨進行的活動範圍擴展至工業服務業，如廣播和電訊業。

4. 為加強協同效應，政府於 2001 年把香港工業邨公司、香港工業科技中心公司及臨時香港科學園有限公司合併為科技園公司。科技園公司是獨立法定機構，負責

推行培育計劃扶助新成立的科技公司，並在香港科學園為研發工作提供場地及服務，亦提供工業邨用地供產業設立生產設施，向產業提供多元化的支援服務。政府是科技園公司的唯一股東。科技園公司由政府委任的董事局監管。

工業邨的運作

5. 科技園公司管理位於大埔、元朗和將軍澳的三個工業邨，位置圖載於**附件 A**。三個工業邨合共提供 217 公頃土地，以供長期租用至 2047 年。科技園公司按土地平整成本批出工業邨用地，並根據通脹率調整。

6. 進駐工業邨的基本條件如下 –

- (a) 項目無法於一般多層工廠或商業大廈內運作；
- (b) 業務不屬於政府規例所訂明的厭惡性行業(例如製煉皮革)；以及
- (c) 項目的業務並非以存倉及倉庫為主。

7. 在評審申請項目時，科技園公司會考慮項目的相關因素 –

- (a) 涉及新型或經改良的產品或服務；
- (b) 涉及新型或經改良技術；
- (c) 主要利用本地材料和人力資源的高增值項目；
- (d) 與本地行業急需的產品或服務有關；
- (e) 對香港出口業務有顯著貢獻；
- (f) 重要投資(特別是在新機械和新設備方面)；以及
- (g) 需僱用大量高級技術人員。

8. 截至 2011 年 2 月底，科技園公司已批出三個工業邨 98% 的全新用地。各工業邨共有超過 160 個本地及國際企業進駐，既有傳統製造業，也有科技及服務業。三個工業邨內營運的產業一覽表載於 **附件 B**。

工業邨的產業轉型

9. 工業邨的營運情況亦見證了香港產業結構的轉型。大埔工業邨在 1978 年啟用初期，主要的批地用途為製造機械零件、金屬產品和包裝物料。1980 年，元朗工業邨啟用，為建材製造業及大量用水的行業如廢紙再造、漂染等提供所需的基礎設施。到 1980 年代末至 1990 年代初，隨着科技進步，製造電子零件如印刷電路板及半導體的新項目開始進駐兩個工業邨。食物及飲品生產業、印刷出版業也是當時工業邨內的主要行業。

10. 將軍澳工業邨於 1994 年至 1996 年分兩個階段啟用，為需要大面積用地或臨海的廠商提供更多機會。香港工業邨公司亦於 1998 年引入服務業，讓從事衛星監察及控制、海底電纜業務、電視廣播的高科技公司進駐。由資訊電訊業帶動的土地需求一直維持到現在。將軍澳工業邨於 2005 年批地予首個數據中心，其後有更多數據中心和電訊項目進駐該工業邨。這些項目的平均投資水平遠高於邨內已批項目的投資平均值。此外，隨着社會對環保措施的認識日漸提高，加上循環再造技術不斷進步，過去數年已有六個回收再造項目進駐工業邨。

工業邨活化及重新定位的顧問研究

11. 鑑於產業需求在過去十年不斷轉變，我們認為有需要考慮各項因素而檢討工業邨的情況。科技園公司早前委託顧問就工業邨運作進行研究，研究已於 2010 年完成。

12. 顧問認為，科技園公司的工業邨計劃成效良好，達到其原先宗旨，即提供用地予特別用途的製造及服務業。顧問指出，香港整體經濟環境自首個工業邨於 1970

年代設立以來已明顯轉變，這或會影響工業邨長遠的可持續發展。為與時並進，顧問提出以下意見／建議－

(a) 提高使用率

自 1970 年代開始，經濟環境明顯改變。香港從主要生產地轉變為全球的貿易及服務貿易樞紐。部分工業邨的承批人因業務變動(包括把生產線遷往內地)，縮減了運作規模或停止運作，以致廠房出現完全／局部閑置的情況。

為確保珍貴的土地資源得以善用，並為工業邨注入活力，科技園公司須協助及鼓勵工業邨的承批人把未盡其用的土地，轉讓予其他符合進駐工業邨條件的公司；

(b) 重點吸引能為香港帶來更大裨益的產業

雖然香港的整體經濟條件優越，但作為生產基地的競爭力則未如理想。相比之下，區內其他地方，尤其是內地，憑藉其較低廉的勞動力與土地成本，給人「物有所值」的印象。不過，香港與其他地方比較，仍具有其他競爭優勢(例如具有達國際水平的知識產權保護制度、充裕的研發人才供應等)。這些優勢可吸引能為香港帶來更大裨益的產業，特別是涉及高增值、高生產力及高科技活動的產業(例如生物科技、環境科技、資訊與數據服務等)；以及

(c) 提升硬件和軟件基礎設施

科技園公司可考慮提升工業邨基礎設施的硬件(例如各項設施)及軟件(例如採取更積極進取的市場推廣策略)。當局也應探討是否需要設立第四個工業邨。

顧問在制訂未來路向時強調，科技園公司必須在成本與效益之間取得適當平衡。

科技園公司的優化措施

13. 考慮到顧問的建議和市場的最新情況，科技園公司實施了以下的優化計劃 -

(a) 提高使用率

(i) 促進及鼓勵轉讓

科技園公司一直透過工業邨既定的進駐和契約退租安排，積極促進工業邨提升技術水平，擴闊工業基礎。科技園公司鼓勵未能充分利用工業邨用地的承批人考慮進行新項目、交還用地或轉讓予符合現時進駐條件的新承批人。新業務以涉及先進科技、高投資額及聘用大量技術人員為佳。

自2007年1月起，科技園公司共批核17宗轉讓申請，涉及約18公頃土地，例如於2010年批准一間印刷廠的申請，把其原先的用地轉讓給一間大型的生物基因研究機構，以供設立基因排序設施。科技園公司會繼續加強在這方面的工作；

(ii) 執行契約條款

科技園公司會定期在工業邨巡查，如證實承批人違反契約的條款及條件，會按契約規定採取行動，包括徵收額外地價，並會以重收已批土地作為最後的處理方法。

科技園公司正加強執行契約條款的工作，杜絕承批人的違規情況，例如把土地用於未經批准的用途或違反對機械投資方面的承諾；以及

(b) 重點吸引能為香港帶來更大裨益的產業

一如以往，科技園公司歡迎涉及先進科技、高投資額及聘用大量技術人員的公司申請進駐工業邨。鑑於工業邨的全新用地減少，科技園公司完善了處理申請的機制，如收到對某用地的正式申請，除了會邀請先前表示有意承批該用

地的各方申請外，還會在該公司的網站刊登消息邀請各界申請。此舉有助科技園公司物色能為工業邨以至香港增值最多的產業。科技園公司會繼續檢視這方面的情況。

展望未來

14. 隨着工業邨的全新用地減少，我們有必要根據下列各項因素，考慮工業邨的未來路向，包括是否設立第四個工業邨 –

- (a) 工業邨經過歷年發展後，原先設立工業邨的理據(例如提供用地予無法於一般多層工廠或商業大廈內運作的項目)今天是否仍然成立。這些新發展包括 –
 - (i) 絕大部分的本地製造業已落戶珠三角地區；以及
 - (ii) 在香港聘請前線勞工的困難等；
- (b) 香港的土地資源珍貴，市場是否有足夠需求支持設立工業邨。換言之，應考慮香港土地使用的整體優先次序，為社會帶來最大裨益；
- (c) 即使某些特定行業(例如數據中心業務)對用地有需求，工業邨是否就是唯一的解決方法，還是有其他更好的方法(例如建立環保園等特定園區)；以及
- (d) 若有理據支持建立新的工業邨，也應審慎考慮日後的運作模式(例如契約期限、是否需要提供資助以及資助的形式和幅度)，確保珍貴資源用得其所等。

15. 除了政策上的考慮因素外，土地供應的問題也需要解決。要物色鄰近市區的用地會非常困難。最新研究顯

示，可供考慮的選址包括坪輦／打鼓嶺新發展區和落馬洲河套區。兩區仍處於早期規劃階段。

16. 政府會與科技園公司密切監察工業邨發展的情況，並在有需要時提出建議。

徵詢意見

17. 請委員察悉工業邨的最新發展情況。

商務及經濟發展局
創新科技署
2011年4月

各工業邨的位置



製藥



食品加工



食品加工



金屬加工

將軍澳工業邨



海底電纜登陸

元朗工業邨



中藥

大埔工業邨



數據中心



石油化工



飛機工程

附件 B

**工業邨內的產業
(截至 2011 年 2 月底)**

產業	大埔工業邨		元朗工業邨		將軍澳工業邨		小計*	
	批地數目	土地面積(公頃)	批地數目	土地面積(公頃)	批地數目	土地面積(公頃)	批地數目	土地面積(公頃)
製造業								
(a) 生物科技及製藥	7	4.18	10	9.13	0	0	17 (10.2%)	13.31 (6.8%)
(b) 食物及飲品	19	14.98	6	13.20	4	4.85	29 (17.4%)	33.03 (16.8%)
(c) 機械及零件	7	4.76	3	2.32	2	2.00	12 (7.2%)	9.08 (4.6%)
(d) 金屬零件及產品	8	5.22	2	2.07	0	0	10 (6.0%)	7.29 (3.7%)
(e) 其他製造業 (例如建築材料、化學品及氣體、電子零件及紙品包裝)	18	15.21	17	18.44	10	19.65	45 (26.9%)	53.30 (27.1%)
(f) 塑膠樹脂及塑膠產品	6	5.19	3	4.00	0	0	9 (5.4%)	9.19 (4.7%)
(g) 印刷及出版	5	4.80	5	6.10	3	5.80	13 (7.8%)	16.70 (8.5%)
(h) 支援服務	7	2.65	6	8.38	4	7.68	17 (10.2%)	18.71 (9.5%)
服務業								
(a) 廣播	2	4.98	0	0	3	13.20	5 (3.0%)	18.18 (9.3%)
(b) 資訊及電訊 (例如數據中心)	1	0.69	0	0	5	13.23	6 (3.6%)	13.92 (7.1%)
(c) 發射塔裝置	2	2.35	0	0	2	1.30	4 (2.4%)	3.65 (1.9%)
總計#	82	65.01	52	63.64	33	67.71	167 (100%)	196.36 (100%)

*由於四捨五入關係，有關百分率加起來可能不等於 100.0%。

#工業邨部分地區為不予承批的非建築用地及海堤。