

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1909/10-11(07)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2011年4月20日舉行的會議

關於活化工業大廈的背景資料簡介

目的

本文件旨在提供背景資料，闡述政府當局透過鼓勵重建及改裝空置或使用率偏低的工業大廈以促進活化舊工業大廈所推行的措施，並綜述議員過往就有關課題進行討論期間提出的主要意見及關注事項。

背景

2. 香港大部分工業大廈的樓齡相對較低，建築水平符合嚴謹要求。這些工業大廈位於市區，連接良好且不斷改良的交通運輸網絡，而且樓面開闊、樓底較高、樓面負荷量大、走廊寬敞，並裝有大型升降機。不過，由於香港經濟轉型，傳統製造業北移內地，不少私人工業大廈已經空置或使用率偏低。政府當局認為工業大廈可靈活使用，適合改裝作其他各種用途。

3. 行政長官在2009-2010年施政報告中宣布推行政策措施，活化非工業地帶內已經空置及使用率偏低的工業大廈。該等新措施的目的是提供現有的合適土地和樓面空間，配合香港的經濟和社會需要，包括六項產業¹等高增值經濟活動的發展。新措施會大大增加由工業大廈騰出的樓面供應量，不同種類的行業將可因供應增加令租金更具競爭力而受惠。增加此類樓面的供應量亦能滿足社會需要，為工作及娛樂活動提供價格令人

¹ 六項產業分別為：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。

更負擔得來的樓面空間。舉例而言，該等樓面空間可用作宗教聚會場所、非政府機構的活動中心，以及非住宿社會福利設施。

4. 政府當局進一步認為，活化工業大廈的新措施可處理以下問題：

工業大廈空置及使用率偏低

(a) 根據政府當局提供的資料，在2009年年底，私人分層工廠大廈的總面積為1 730萬平方米，空置率為8%，空置總樓面面積約為140萬平方米。儘管當局推行規劃措施，但重建和改裝現有工業大廈以作其他用途的進度一直緩慢。在2005至2008年期間，只有32宗改變工業大廈用途的契約修訂個案。當局透過推行政策措施，鼓勵重建或改裝使用率偏低的工業大廈，將可善用土地資源²。

工業大廈內的違規使用情況及消防安全問題

(b) "其他指定用途"註明的"商貿"地帶(下稱"商貿"地帶)內的工業大廈，普遍存在違規使用的情況。違規使用分為兩類，即(i)大廈用途並非現時有關規劃地帶的准許用途，而又沒有取得規劃許可；以及(ii)違反有關地段的契約條件。舉例而言，在工業大廈經營文化創意產業，例如創作工作室和畫廊等，是普遍的違規使用情況。這類文化創意產業多見於工業及商業混合使用的同一幢工業大廈內，當中大部分未獲城市規劃委員會批准。拒絕工業大廈作商業用途的規劃申請的其中一項主要原因是消防安全問題。工業活動一般會帶來較高風險，容易引起火警及造成其他危險(例如使用和裝卸危險品)，為同一大廈的其他商業用戶帶來不可接受的風險。隨着市區重建及新鐵路項目的推行，違規使用的問題很可能在未來數年惡化。政府當局須及早採取行動，以便這些工業大廈順利改作較高增值的用途。

² 資料來源——發展局官方網站(網址為：http://www.devb.gov.hk/industrialbuildings/chi/background/optimising_land_use/index.html)，以及關於"善用工業大廈配合香港不斷轉變的經濟和社會需要"的立法會參考資料摘要(檔號:DEVB(DOO)7-01)(在2009年10月15日發出)

善用工業大廈的新政策措施

5. 政府當局在2010年推出4項新措施，鼓勵活化非工業地帶內已經空置及使用率偏低的工業大廈。有關措施如下：

- (a) 針對舊工業大廈業權分散的問題，位於非工業地帶而樓齡達30年或以上的工業大廈，在《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)下申請強制售賣令的門檻，將由90%降低至80%；
- (b) 容許"按實補價"，即業主只須按重建後的實際發展密度繳付土地補價；
- (c) 如就修訂契約以進行重建所繳付的土地補價總額超過2,000萬元，則業主可選擇按固定利率(3間發鈔銀行在有關期間的平均最優惠貸款利率加2%)，在5年內按年分期攤付80%的土地補價；及
- (d) 若業主選擇不重建而將大廈整幢改裝³，只要符合以下條件並取得規劃許可，可獲免收更改土地用途的豁免費用——
 - (i) 有關工業大廈位於"工業"地帶、"商業"地帶或"商貿"地帶，而樓齡為15年或以上；
 - (ii) 申請由大廈所有業主聯合提出；
 - (iii) 有關大廈在進行改裝後，樓宇高度、體積或總樓面面積均不會增加；
 - (iv) 在豁免期間，有關大廈不會回復作工業用途；及
 - (v) 有關大廈在將來重新發展時，須就其繳付十足市值的土地補價。

6. 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，例如工業邨內的工廠大廈、房屋委員會興建的分層工廠大廈和貨櫃碼頭內的貨倉。

³ 整幢改裝是指在現有工業大廈的整段使用期內或現行契約期間改變大廈用途，以較早者為準。

7. 因應第5(a)段所載措施而訂立的附屬法例於2010年4月1日生效，第5(b)、(c)及(d)段所載各項措施則由2010年4月1日起計的3年內生效。獲批准的重建項目須於5年內完成，整幢改裝項目則須在3年內完成。

8. 地政總署已成立專責小組，處理重建或整幢改裝工業大廈的申請，並於2010年3月19日發出關乎上述申請的作業備考編號1/2010，供有意申請的人士及業界的專業人士參考。若項目符合發展機遇辦事處⁴所訂有關提供一站式服務的準則，相關人士可聯絡該辦事處要求協助。

議員提出的意見及關注事項

9. 議員在2009年10月27日的發展事務委員會會議上，以及在2009年10月28日立法會會議上就2009-2010年施政報告進行辯論期間，討論了各項鼓勵活化工業大廈的措施。雖然議員普遍支持該等有利於整體經濟和就業及可改善工業區環境的新措施，但部分議員提出以下意見及關注事項——

防止可能出現濫用情況

- (a) 政府當局應設立一套嚴格及具效益和效率的機制，以監察推行情況，防止新措施被濫用及有人利用灰色地帶。舉例而言，部分物業發展商可能會在工業大廈非法設置私人會所及獨立私人浴室等設施，或把有關單位當作住宅單位公開發售。
- (b) 政府當局應禁止在指定時限內把重建或改裝後的工業大廈出售，以防範有人謀取暴利。

對租金及物業市場的影響

- (c) 將工業大廈整幢改裝所費不菲，因此工業大廈改裝後租金可能會大幅上升，結果最終只有財力較雄厚的租戶(例如從事零售、飲食及銀行業的租戶)，才可使用這些大廈。

⁴ 發展機遇辦事處在2009年7月成立，旨在提供一個平台，讓相關政策局和部門可一同評估個別擬議土地發展項目的效益，並向值得推展的項目提供一站式的諮詢及協調服務。

- (d) 改裝後的工業大廈應指定僅供六項產業使用。此外，有意見認為當局推行活化舊工業大廈的新政策時，不應忽略紅酒業及展覽業等其他行業。
- (e) 在約有1 000幢舊工業大廈可能騰出後，或會對物業市場造成影響。
- (f) 當局應制訂措施規管把工業大廈改裝成酒店、服務式住宅及住宅單位的情況，因為如此改裝會對住宅物業市場、商業市場及酒店業界造成影響。

改善及改建工業區

- (g) 政府當局應加強前瞻規劃的工作，改善工業區的環境，並推行相關的改善工程，例如擴闊行人路和車輛通道，以及設置更多停車場。
- (h) 為紓緩工業區的擠迫情況，當局應提供足夠的誘因，令業主不按容許的最高地積比率發展其用地。
- (i) 在活化舊工業區時，當局應盡量保留個別地區的特色。

10. 在2010年1月20日及5月19日的立法會會議上，議員就推動重建工業大廈的措施提出質詢，有關質詢所涉及的事宜包括地政總署處理申請的專責小組的人力支援、處理申請的程序、關於改裝工業大廈的作業備考的公告情況、在改裝舊工業大廈不獲同意的情況下當局可向大廈業主提供甚麼協助，以及有何措施吸引工業大廈業主把更多改裝後的單位租予從事文化創意產業的藝術工作者。

11. 在2010年10月27日立法會會議上就2010-2011年施政報告進行辯論期間，黃定光議員關注到，政府當局在推展活化工業大廈的政策措施時，並無採取跟進行動。黃議員指出，當局只接獲並批准少量重建／改裝工業大廈的申請。他亦關注業主所遇到的問題，例如難以就改裝建議取得舊工業大廈所有業主的同意，尤其是在大部分業主可能已經離港的情況下；以及將工業大廈的單位改作工貿用途存在限制，因為在進行改裝後，建築物的高度及總樓面面積均不得增加。基於這些限制，要在改裝後的工業大廈提供更多泊車位，亦是一項難題。他促請政府當局考慮將啟動改裝工業大廈的機制的門檻降低，並放寬泊車位方面的規定。

12. 據政府當局於2010年5月向發展事務委員會所提供關於活化工業大廈的文件所述，相關政府部門已考慮現有工業大廈的限制，制訂了其他措施，以便利將工業大廈整幢改裝。舉例而言，屋宇署已放寬相關規定，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業大廈內設立；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的工業大廈內經營而無須申請規劃許可。至於在改裝後的工業大廈提供泊車位方面，如申請整幢改裝工業大廈的業主確實難以在改裝後的工業大廈內按訂明標準提供泊車位，運輸署同意考慮接納提供低於標準的泊車位。

近期的發展

13. 財政司司長在2010-2011年度財政預算案中宣布，政府當局在調遷政府辦公室和設施時，會在適當的情況下考慮使用舊工業大廈。當現時租用商用寫字樓的政府部門的租約屆滿後，政府當局亦會考慮將有關部門遷往工業大廈。財政司司長在2011-2012年度財政預算案中宣布，政府當局現正研究購買工業大廈，將其改裝為水務署其中一個辦事處。

14. 政府當局會在2011年4月20日舉行的下次會議上，向發展事務委員會匯報活化工業大廈中期檢討的最新情況。

相關文件

15. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年4月15日

活化工業大廈

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2009年10月27日	<p>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"(檔號：DEVB(DOO)7-01)(在2009年10月15日發出) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1027-devbdoo701-c.pdf</p> <p>政府當局就"善用工業大廈配合香港不斷轉變的經濟和社會需要"提交的文件(立法會CB(1)94/09-10(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1027cb1-94-5-c.pdf</p> <p>政府當局就"善用工業大廈配合香港不斷轉變的經濟和社會需要"提交的文件(補充文件)(立法會CB(1)178/09-10(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1027cb1-178-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)911/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20091027.pdf</p>
立法會會議	2009年10月28至30日	<p>2009-2010年施政報告辯論 議事錄(第327至754頁) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm1028-translate-c.pdf http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm1029-translate-c.pdf http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm1030-translate-c.pdf</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2010年1月20日	關於"工業大廈重建"的第三項質詢 議事錄(第2921至2928頁) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm0120-translate-c.pdf
發展事務委員會	2010年4月27日	會議紀要(立法會CB(1)2248/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100427.pdf 政府當局就跟進行動的回應 —— "善用私人工業大廈" (立法會CB(1)1957/09-10(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0427cb1-1957-1-c.pdf
立法會會議	2010年5月19日	關於"活化工廠大廈"的第九項質詢 議事錄(第5769至5772頁) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm0519-translate-c.pdf
立法會會議	2010年10月27日	2010-2011年施政報告辯論 議事錄(第585頁) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/counmtg/hansard/cm1027-translate-c.pdf