

2011年12月20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，以及我們在物色工業邨用地方面的工作。

背景

2. 科技園公司管理位於大埔、元朗和將軍澳的三個工業邨。三個工業邨合共提供 217 公頃土地，以供無法於一般多層工廠或商業大廈內運作的企業長期租用至 2047 年。科技園公司按土地開發成本釐定工業邨的地價，並根據通脹及當前市況定期調整。

3. 目前共有超過 160 個本地及國際企業進駐三個工業邨，既有傳統製造業，也有科技及服務業。截至 2011 年 11 月底，科技園公司已批出三個工業邨約 97% 的用地。三個工業邨的最新情況摘述如下：

| | 大埔 工業邨 | 元朗 工業邨 | 將軍澳 工業邨 |
|------------|-----------|-----------|--------------------------------|
| 啟用年份 | 1978年 | 1980年 | 1994年 |
| 土地面積(公頃) | 75 | 67 | 75 |
| 現時地價(每平方米) | \$3,100 | \$2,500 | \$3,100(內陸用地) \$3,800(海旁用地) |
| 已批出土地比率 | 100% | 99% | 91% |
| 承批人數目 | 82 | 52 | 34 |
| 尚餘用地面積(公頃) | -- | 0.5 | 6.7 |
| 提供職位數目 | 14 000 | 6 000 | 10 000 |

4. 在 2011 年 4 月，我們向委員簡介工業邨的最新情況(請參閱立法會 CB(1)1893/10-11(03)號文件)。當時我們告知委員，科技園公司一直協助把未盡其用的土地轉讓予新承批人，並加強執行契約條款，藉以提升工業邨的使用率。委員認為善用工業邨土地有助推動香港創新科技的發展，並建議研究發展第四個工業邨。我們在會上承諾在 2011 年內向委員匯報各項活化工業邨措施和研究擴建工業邨的最新進展。

活化工業邨

5. 為確保珍貴的工業邨土地得以善用，以及騰出未盡其用的土地以應付中短期的土地需求，科技園公司一直透過以下措施，積極提高工業邨用地的使用率：

(a) 處理土地未盡其用的個案

大部分工業邨的承批人均已充分利用土地作已批准的用途。然而，亦有部分承批人因業務變動(包括把生產線遷往內地)，縮減了運作規模或停止運作。科技園公司已採取行動處理上述情況，並會繼續跟進；

(b) 協助轉讓工業邨用地

科技園公司鼓勵未能充分利用土地的承批人考慮開展新項目、交還用地或轉讓土地予符合現時進駐工業邨條件的新用家。新業務以涉及先進科技、高投資額、高增值及聘用大量技術人員為佳。

正如我們在 2011 年 4 月的事務委員會會議上所匯報，科技園公司在 2007 年至 2011 年 3 月期間共批核 17 宗轉讓申請，涉及約 18 公頃土地。相比工業邨運作的首 29 年，即 1978 年至 2006 年期間，僅批核 19 宗轉讓申請，近年轉讓宗數明顯增加。自上次事務委員會會議後，科技園公司進一步加強活化工作，達成另外五宗轉讓個案，在過去八個月內共騰出約七公頃土地予新項目；以及

(c) 收回土地

在 2011 年 9 月，科技園公司在將軍澳工業邨收回一幅七公頃的全新海旁用地。由於該幅土地是現有三個工業邨中最後一幅全新海旁用地，加上面積偌大，因此科技園公司已將該幅土地分拆，以容納更多優質項目。

物色新的工業邨用地

6. 基於土地資源短缺和高成本等因素，香港已不是從事大規模生產的理想地方。事實上，有關產業已大多遷移內地。不過，香港具有其他競爭優勢，例如位置適中、鄰近龐大的內地市場、具國際水平的知識產權保護制度、擁有良好「品牌」、充裕的研發人才等。這些優勢令香港適合發展高增值和高科技(但需要較少土地)的產業，例如高端數據中心、醫藥和其他綠色產業等。這些產業能為香港的經濟帶來裨益。因此，我們會繼續推動高增值的製造業及服務業，使香港經濟朝高增值的路線發展。進一步提供工業邨用地是我們的策略之一。

7. 儘管活化現有工業邨可提供土地作中短期用途，我們一直協助科技園公司物色新的工業邨用地，以推動本港高科技產業持續發展。最新進展如下：

(a) 擴建現有工業邨

我們一直與規劃署保持聯繫，研究現有工業邨附近可否進行擴建。使用該等毗鄰土地能更有效建立產業組群，以及符合行政和管理效率。不過，該等毗鄰土地已大多預留作其他公共用途。此外，我們可能要克服種種挑戰，包括收回私家地段、處理附近的綠化地帶(涉及修改土地用途)、解決環境影響及工程方面的問題等。我們現正積極研究此事；以及

(b) 發展新工業邨

我們亦要求規劃署物色合適土地，以供發展第四個工業邨。鑑於香港的成熟發展情況，我們

明白難以找到面積與現有工業邨(各佔地約 70 公頃)相若的土地。因此，我們一直物色面積較小(約 15 至 30 公頃)的土地。由於土地資源極之短缺，加上有其他要優先處理的項目(例如房屋及其他公共服務)，物色合適選址是一項極具挑戰性的工作。

為了應付長遠需要，我們已預留坪輦／打鼓嶺新發展區北部一幅 40 公頃土地作特殊工業用途。該幅土地仍處於早期規劃階段。我們會積極與相關部門跟進有關工作的進度，並充分利用新的發展機會。

未來路向

8. 政府會與科技園公司繼續積極研究擴建工業邨，並活化現有工業邨，以騰出珍貴土地，供高新科技項目使用。我們會向事務委員會匯報進展。
9. 請委員備悉工業邨的最新發展情況。

創新科技署
2011 年 12 月