

# 立法會

## Legislative Council

立法會 CB(1)539/19-20 號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/HS/1/19

### 工業大廈政策相關事宜小組委員會

#### 第二次會議的紀要

日期：2020年1月21日(星期二)  
時間：上午8時30分  
地點：立法會綜合大樓會議室2

出席委員：譚文豪議員(主席)  
黃定光議員, GBS, JP  
易志明議員, SBS, JP  
姚思榮議員, BBS  
莫乃光議員, JP  
陳志全議員  
邵家臻議員  
陳淑莊議員  
鄭俊宇議員  
謝偉銓議員, BBS

缺席委員：謝偉俊議員, JP  
尹兆堅議員  
朱凱迪議員  
吳永嘉議員, BBS, JP  
何啟明議員  
劉國勳議員, MH

出席公職人員：議程第IV項

發展局副秘書長(規劃及地政)1  
何珮玲女士, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)7  
廖俊傑先生

發展局助理秘書長(規劃)4  
吳文裕先生

地政總署總產業測量師/發展監管  
謝媳坤女士

地政總署高級產業測量師/工廈活化  
梁之仁女士

規劃署總城市規劃師/城市規劃委員會  
(特別職務 1)  
吳曙斌先生

屋宇署總屋宇測量師/新界西  
孔令志先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)6  
冼柏榮先生

**列席職員** : 高級議會秘書(1)6  
李嬾梅女士

議會秘書(1)6  
蔡柏柱先生

議會事務助理(1)6  
卓秀嫻小姐

---

經辦人/部門

## **I. 逾期參加小組委員會的申請**

(立法會 CB(1)276/ — 易志明議員發出申請參加小組委員會的函件(只備中文本))  
19-20(01)號文件

根據《內務守則》第 23(c)條，委員同意接納易志明議員逾期參加小組委員會的申請。

## II. 確認通過會議紀要

(立法會 CB(1)311/ — 2019 年 12 月 17 日  
19-20 號文件 會議的紀要)

2. 2019 年 12 月 17 日會議的紀要獲確認通過。

## III. 下次會議日期及討論事項

(立法會 CB(1)345/ — 政府當局提出的建  
19-20(01)號文件 議討論事項一覽表)

3. 委員議定於 2020 年 2 月 22 日舉行下次會議，並接納建議討論事項一覽表。

## IV. 新一輪活化工廈措施的推行情況

(立法會 CB(1)337/ — 政府當局提供的  
19-20(01)號文件 文件)

立法會 CB(1)337/ — 立法會秘書處擬備  
19-20(02)號文件 的背景資料簡介)

### 申報利益

4. 邵家臻議員申報他本人是一個工廈藝團的董事。

### 討論

5. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

(會後補註：秘書處已於 2020 年 1 月 21 日發出電子郵件，把政府當局提供的投影片簡報資料的電腦檔案文本(只備中文本)隨

經辦人/部門

立法會 CB(1)349/19-20(01)號文件送交  
委員。)

**V. 其他事項**

6. 議事完畢，會議於上午 10 時 15 分結束。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2020 年 4 月 15 日

## 工業大廈政策相關事宜小組委員會

## 第二次會議過程

日期：2020年1月21日(星期二)

時間：上午8時30分

地點：立法會綜合大樓會議室2

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<b>議程第 I 項——逾期參加小組委員會的申請</b>			
000655 – 000748	主席	易志明議員提出逾期參加小組委員會的申請	
<b>議程第 II 項——確認通過會議紀要</b>			
000749 – 000816	主席	2019年12月17日會議的紀要	
<b>議程第 III 項——下次會議日期及討論事項</b>			
000817 – 001040	主席	下次會議日期及討論事項	
001041 – 001300	主席 謝偉銓議員	謝偉銓議員注意到，有關方面甚少針對工業大廈("工廈")的違例建築執法，加上罰則寬鬆，因此他認為現行執法工作未能有效阻止業主藉工廈的違例建築圖利。他促請政府當局向小組委員會匯報當局將會如何設法加強法例阻嚇力，特別是會否加重罰則。	
001301 – 001358	主席	主席表示，小組委員會將於下次會議上討論謝偉銓議員提出的事宜，該會議擬訂於2020年2月22日舉行。  (會後補註：原訂於2020年2月22日舉行的會議已改期。)	
<b>議程第 IV 項——新一輪活化工廈措施的推行情況</b>			
001359 – 003026	主席 政府當局	政府當局作出簡報 [2020年1月20日以電子郵件發出的立法會 CB(1)349/19-20(01)號文件]	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003027 – 003547	主席 鄭俊宇議員 政府當局	<p>鄭俊宇議員注意到，若工廈出現大量人流，地政總署或會對工廈租戶採取執管行動。鄭議員擔心此舉會限制藝團在工廈內可舉辦的活動。</p> <p>政府當局表示，相對其他建築物，工廈採用較低的消防安全標準，故此，尚未改裝為可用作非工業用途的工廈若招來大量人流，會造成消防安全隱患。政府當局的觀點是，活化舊工廈的措施可以令藝團受惠，原因是藝團可在經過整幢改裝的工廈內營運。新一輪活化工廈計劃("活化計劃")要求整幢改裝後的工廈須撥出 10%樓面面積，為指定行業例如文化藝術界提供安全、合法和可負擔的運作空間。</p> <p>鄭俊宇議員表示，某些工廈單位被打造成 24 小時開放的工作室，他擔心市民或會把該等工作室誤作為普通住宅單位，加上政府當局正在推動把工廈發展成過渡性房屋，特別容易令市民產生誤會。鄭議員詢問政府當局有否注意到此等工作室，以及有否訂定時間表，訂明短期內在工廈發展過渡性房屋的數目。</p> <p>政府當局表示，當局關注該等位於工廈內的"工作室"。屋宇署會仔細審視建築圖則，不會批准任何工廈內的住宅用途。若有違反地契而把工廈用作住宅用途的情況，當局將會展開執管行動。</p> <p>政府當局又向委員表示，現階段難以訂定把工廈發展成過渡性房屋的時間表。運輸及房屋局("運房局")轄下的過渡性房屋專責小組("專責小組")正在與有意把工廈改裝成過渡性房屋的業主聯絡，但迄今未曾與任何現有工廈就相關事宜達成協議。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003548 – 004209	主席 姚思榮議員 政府當局	<p>姚思榮議員表示，活化計劃六項措施當中，市場對於重建和整幢改裝這兩項措施反應冷淡。姚議員詢問為何該等措施的申請期只有 3 年，以及當局可否延長申請期，以吸引更多工廈業主。</p> <p>政府當局表示，活化計劃當中的上述兩項措施整體反應相當正面，重建和整幢改裝的總申請宗數與上一輪計劃的數字相若。政府當局表示，由於現時仍處於 3 年申請期的中期階段，當局將待 3 年申請期屆滿前再考慮是否延長申請期。</p> <p>姚思榮議員注意到，某些工廈是位於住宅區或商業區。他詢問政府當局會否主動邀請該等工廈的業主參加活化計劃。政府當局強調，並非只是位於工業區的工廈才符合有關措施的申請資格。凡位於分區計劃大綱圖指定地帶的工廈(不論其地理位置為何)均可申請參加活化計劃。</p> <p>姚思榮議員詢問政府當局曾否檢視為何迄今尚未出現改裝整幢工廈作過渡性房屋的成功個案，以及當局會否放寬相關措施的限制。</p> <p>政府當局表示，專責小組仍在與有意參加計劃的工廈業主接洽。與此同時，政府當局已為促成民間主導改裝整幢工廈作過渡房屋的建議制訂若干措施。當局希望這些措施，以及支援非政府機構推行過渡性房屋項目資助計劃，將有助促成改裝工廈用作過渡性房屋的成功個案。</p>	
004210 – 004825	主席 邵家臻議員 政府當局	<p>邵家臻議員注意到，基於公眾安全考慮，放寬豁免書申請政策(該政策准許 5 類在現有工廈的個別單位內出現的用途)不包括直接提供顧客服務或貨品的處所，例如會帶來外來人流的藝術展覽場地或藝術教育中心等。他詢問政府當局會否處理有關消防安全的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>關注，令到該項政策可把上述用途包括在內。</p> <p>政府當局表示，沒有太多空間可以放寬有關限制。由於尚未改裝作其他用途的舊工廈一般採用較低的消防安全標準，該等工廈若招來大量人流，會造成消防安全隱患。</p> <p>邵家臻議員表示，在工廈運作的小型藝團正在面對租金上升的問題。邵議員詢問政府當局會否針對工廈的租金水平實施租務管制，以協助該等藝團。</p> <p>政府當局回答時表示，當局在活化工廈計劃的同時，亦已於去年推出資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地，並且正在處理十多宗申請，包括一宗藝團提出使用空置校舍的申請。如有需要，政府當局樂意向申請者提供資助。至於應否實施租務管制的問題，政府當局解釋，當局將會就針對分間樓宇單位實施租務管制的事宜進行研究，但工廈不在該項研究的範圍之內。</p> <p>邵家臻議員察悉，資助計劃為每個非住宅樓宇內的過渡性房屋單位提供最多 55 萬元資助。他詢問相對於發展成本及上述資助上限而言，在工廈發展過渡性房屋單位的回報為何。邵議員並詢問，工廈業主出租單位作為迷你倉或分間樓宇單位的回報是否更高。</p> <p>政府當局表示，當局是以翻新過渡性房屋單位的預算開支作為參考，計算資助限額。當局承認把工廈單位改裝成為過渡性房屋的回報率不會太高，因為當局期望負責有關項目的非政府機構會以相宜的租金水平把過渡性房屋單位出租予基層人士。當局相信支持這項政策的工廈業主重視措施對社會帶來的好處多於重視預計的經濟回報。</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004826 – 005607	主席 易志明議員 政府當局	<p>易志明議員表示原則上支持活化計劃，但該計劃會有推高工廈租金水平的副作用。貿易和物流業界的營商環境每況愈下，原因是難以覓得可以負擔的處所經營業務。易志明議員察悉，活化計劃其中一項措施是讓工廈地契內註明的"倉庫"用途具有更廣闊的定義，可涵蓋貨物裝卸及貨運設施及可循環再造物料回收中心；他詢問該定義是否涵蓋第三方物流。他並詢問，在活化計劃下獲城市規劃委員會審批的重建工廈申請中，有關"服務"的涵義是否包括現代物流。政府當局答應於會後作出書面回應。</p> <p>易志明議員認為必須向工廈業主給予足夠的經濟誘因，活化計劃才夠成功。易議員建議大幅提高地積比率或以具有吸引力的地價鼓勵重建或整幢改裝工廈。</p> <p>政府當局表示，市場反應顯示，放寬最高核准非住用地積比率上限 20%能有效鼓勵工廈業主考慮重建，當局對推行活化計劃表示審慎樂觀。鑒於對上一輪活化計劃全部 14 宗工廈重建申請都是在繳付十足地價的情況下完成契約修訂，政府當局相信新一輪計劃能夠有相若數目的成功申請。政府當局補充，當局已接獲的 37 宗申請當中，有 4 宗申請已進入與地政總署就修訂契約及地價等事宜進行磋商的階段。政府當局將於 3 年申請期屆滿之前對這項政策進行檢討。</p>	
005608 – 010145	主席 政府當局	<p>主席察悉，政府當局已採取放寬豁免書申請政策，准許現有工廈個別單位用於 5 類用途，供文化藝術、創意產業及創新科技界使用，但不包括直接提供顧客服務或貨品的處所。主席詢問工廈常見的速遞服務是否不在放寬之列，以及曾否針對該等服務展開任何執管工作。</p> <p>政府當局表示，政府當局需仔細研究</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府地契內"工業用途"的涵義，然後才建議如何作出詮釋。政府當局答應在會後作出書面回應。</p> <p>主席詢問放寬豁免書申請政策所准許的 5 類用途當中，辦公室(只限於"特定創意產業")這個類別的涵義。政府當局回答時表示，"特定創意產業"包括獲政府支持的指定創意產業，例如設計及媒體製作公司、出版公司和電影公司。</p> <p>主席質疑，個別獨立成項的准許用途不應重覆納入"特定創意產業"之內。他請政府當局把"特定創意產業"的涵義公布周知。</p>	
010146 – 011106	主席 陳志全議員 政府當局	<p>陳志全議員察悉，政府當局自 2019 年 2 月 1 日起放寬豁免書申請政策，准許現有工廈的個別單位用作 5 類指定用途，業主無需提出豁免書申請及無需繳付豁免費。陳議員詢問在 2019 年 2 月 1 日之前該 5 類用途是否獲得准許、政府當局將如何評定該項政策的成效，以及針對該 5 類用途的定義，如何清除業主的疑慮(如有)。</p> <p>政府當局回答時表示，地政總署和發展局的網頁載有該 5 類用途的詳情，而分區地政處亦會處理相關查詢。政府當局亦已主動向業界講解放寬豁免書申請政策與業界相關的事宜。至於辦公室(只限於"特定創意產業")的涵義，政府當局表示，"特定創意產業"包括獲政府支持的指定創意產業，例如設計及媒體製作公司、出版公司和電影公司。商務及經濟發展局已主動向相關的業界團體作出講解，並會處理相關查詢。</p> <p>由於該 5 類用途不符合一般工廈只限"工業及/或倉庫"的地契用途，在 2019 年 2 月 1 日之前，業主需就該等用途申請地契豁免書並需繳付有關費</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>用。由於地政總署自 2019 年 2 月起已不再要求業主須申請地契豁免書才可把工廈用於該 5 類用途，故此政府當局未能點算受惠者的數目，但當局預計規劃署於 2019 年年底開始進行的 2019 年全港工業用地分區研究實地調查應可於稍後反映有關政策的成效。該項調查將會顯示工廈中工業用途與非工業用途的最新分布情況。</p> <p>陳志全議員詢問，在業經放寬的申請地契豁免書政策下，"直接提供顧客服務或貨品"的定義為何，而上門領取經網上向位於工廈之內的店鋪購買的貨品，又或在工廈內經營廠家直銷店是否違反地契條款。此外，陳議員詢問，地政總署是否只會針對工廈內違規使用的投訴採取行動。政府當局回答時確認，地政總署會針對市民投訴和其他政策局/部門所轉介的違反地契條款個案採取行動。</p>	
011107 – 011552	主席 姚思榮議員 政府當局	<p>姚思榮議員注意到，部分業主為了令租金維持於較低水平而選擇對工廈的建築情況和舊設施不作改善，對使用者安全構成隱憂。他支持政府當局的政策，放寬對現有工廈的限制，活化工廈用作新的用途，但他詢問政府當局會否不再容許太過殘舊的工廈繼續經營。</p> <p>政府當局回答時表示，屋宇署和消防處有進行例行檢查，確保工廈有妥善維修。此外，保安局於 2018 年年底提出法案，要求賦權消防處處長和屋宇署署長規定業主或租戶須為 1987 年 3 月之前建造的工廈更新消防安全設施，以符合當前標準。政府當局會繼續透過各項政策措施令工廈能夠物盡其用，並希望上述法案能夠早日通過，以解決舊工廈由於業權複雜以致短期內難以重建或整幢改裝的問題。</p> <p>姚思榮議員察悉，截至 2018 年年底，工廈的空置率為 6.3%。他詢問上述數</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>字是否指整幢工廈的空置率，以及空置時間的長短。姚議員建議應規定長期空置工廈的業主替工廈進行翻新，以防可能出現結構安全和衛生方面的問題。</p> <p>政府當局表示，該空置率由差餉物業估價署編制所得，有關數字應已包括整幢空置的工廈及工廈之中出現個別空置單位的情況。當局會就編制工廈空置率的事宜進一步徵詢差餉物業估價署的意見。</p>	
011553 – 012230	主席 邵家臻議員 政府當局	<p>邵家臻議員表示，就"特定創意產業"的定義而言，各個政策局或會有不同詮釋。邵議員詢問當局是基於甚麼原因採用商務及經濟發展局所作的詮釋來制訂活化計劃的措施。</p> <p>政府當局表示，當局就"特定創意產業"採用的詮釋涵蓋了現時得到政府支持的多個創意產業。當局歡迎議員和市民對有關政策的範圍提出不同意見和建議，並會在作出政策檢討時把有關意見和建議加以考慮。政府當局補充，放寬申請地契豁免書政策，准許工廈業主無需申請地契豁免書及免繳地契豁免書費用而可以把工廈單位用於 5 類用途是一項創新的舉措，當局的目的是在不影響公眾安全的情況下最大程度地把政策放寬。</p> <p>邵家臻議員表示，工廈內出現分間樓宇單位的情況十分普遍，而過去 3 年間有大約 5 600 個住戶面對艱辛的生活環境。邵議員要求政府當局考慮擴大針對分間樓宇單位的擬議租務管制措施，把工廈也包括在內。</p> <p>政府當局答應把邵議員的建議轉交運房局考慮；但強調在工廈內經營分間樓宇單位明顯違反地契，不應予以鼓勵。</p> <p>邵家臻議員察悉，由專責小組負責協</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>調並在指定工廈推行的為期不超過5年的過渡房屋項目，可視為屬分區計劃大綱圖內經常准許的臨時用途，毋須提出規劃申請。他詢問可否延長有關項目的年限，以便推出更多過渡性房屋項目。</p> <p>政府當局表示，5年限期可以續期。在專責小組協調下符合資格推行過渡性房屋項目的工廈，在首次及其後把工廈用作有關項目時，無需提交規劃申請，但項目每次的使用年期不得超過5年。</p>	
012231 – 012637	主席 易志明議員 政府當局	<p>易志明議員察悉，工廈地契內須註明或准許"工業及/或倉庫"用途或"倉庫"用途才可用作經營迷你倉，僅僅註明"工業"用途的工廈不可作為迷你倉。易志明議員詢問政府當局可否准許更多工廈經營迷你倉，以方便市民大眾。此外，他認為與外國比較，消防處對迷你倉的消防規定過份嚴苛，他請消防處覆檢有關規定。</p> <p>政府當局表示，小組委員會即將舉行的會議當中其中一次會議將會專門討論工廈消防安全的事宜，屆時可以詳細討論有關迷你倉的安全事宜。</p> <p>易志明議員詢問政府當局會否發展類似內地的產業園，藉以推動本港的創意產業。他建議可把同區若干幢工廈發展為展示本地藝壇發展及進行藝術品交易的場地，並發展成為新的旅遊點。</p> <p>政府當局表示，當局可進行內部檢討，檢視大規模地把工廈用作本地創意產業並且給予支持是否可行，同時會借鑒香港科學園及其他成功的相關海外經驗，檢視有否合適的土地可供使用。</p>	
012638 – 014859	主席 政府當局	主席表示，工廈租金相宜，吸引到不少本地小型藝團或從事手工藝的人士	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>成為租戶。活化措施對工廈無疑好處多多，但亦無可避免地會推高租金水平，令到某些目前在工廈中薄利經營的租戶需要遷出。該等租戶若無法找到其他租金同樣相宜的地方繼續經營，便會從此絕跡。</p> <p>主席表示，現時的整幢改裝工廈政策中，針對文化藝術界、創意產業、創新科技產業，以及體育及康樂用途給予的支援措施容易被濫用，他建議在活化計劃下引入租務管制，以保護該等經營困難的商戶。</p> <p>政府當局闡釋政策內容，表示進行整幢改裝的工廈必須把經改裝總樓面面積的 10% 劃作政府指明的特定用途，符合條件者才合資格可以免繳地契豁免書費用。作出申請時，業主可就劃作政府特定用途的樓面部分的細節和用途提出初步建議。</p> <p>政府當局表示，接獲的申請大部分看來配合有關政策，申請人就有關的 10% 經改裝總樓面面積所建議的樓層和布局均屬合理，並對不同的特定用途持開放態度。儘管主席建議對租金水平直接作出管制，但政府當局傾向要求申請人必須在短時間內把改裝工廈用於特定用途，否則便須把有關的樓面面積以象徵式租金出租予政府。政府當局認為這做法可有效確保目標受惠人士能夠受惠於較相宜的租金水平，而又不會出現執管困難。</p> <p>主席表示，業主輕而易舉便能夠聲稱已把指定樓面面積用於特定用途，當局為落實有關建議所提出的方法未能改變措施易被濫用的情況。他建議當局改為採用租務管制的做法，並建議向違規者處以罰款作為租務管制的執管手段。</p> <p>政府當局向委員保證，實際而言，當局會以狹義的方式定義特定用途，而</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>其他不相關的用途須受到某些限制，以堵塞有關措施可能出現漏洞的問題。當局會因應地區需要逐一審視每宗申請。可疑的申請不會獲得特別豁免；若業主蓄意違反任何地契條件，當局亦可撤回已批出的特別豁免。</p> <p>主席重申租務管制是較佳的政策選項，而任何一項深思熟慮的政策都不應存在可予人輕易利用的漏洞。他又表示，由於指定樓面面積是由工廈業主提出建議，工廈低層(通常亦是工廈價值最高的樓層)不大可能獲預留作特定用途。因此，需要取得公眾娛樂場所牌照的用途(例如現場音樂表演)將無法受惠於活化計劃，原因是除非場地地位於地面，否則工廈處所申請該類牌照根本難以獲批。主席促請政府當局制訂政策時把此點列入考慮。</p>	
<b>議程第 V 項——其他事項</b>			
014860 – 014921	主席	會議結束	

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2020 年 4 月 15 日