

2020 年 1 月 21 日
討論文件

立法會工業大廈政策相關事宜小組委員會

新一輪活化工業大廈措施的推行情況

目的

本文件旨在向小組委員會簡介 2018 年 10 月重啟的新一輪活化工業大廈¹（工廈）計劃下各項措施的推行情況。

背景

2. 全港目前有近 1 500 幢工廈。由於香港經濟轉型，許多工廈即使並非空置，也未必被善用。工廈的空置率雖然不高（2018 年底為 6.3%²），但某程度上是由於不合法定圖則的規定及／或土地契約條件的非工業用途日漸增多所致。再者，許多舊式工廈一般符合興建時的標準，但與現行消防處及屋宇署公布的守則內所訂明的標準有一定距離³，而工業及非工業用途並存亦增加部分工廈的消防安全風險。在檢討上一輪活化計

¹ 這類工廈指分層工廈、工業－辦公室樓宇及其他為工業用途而建的建築物，而其所坐落地段的契約指定作工業及／或倉庫用途；或契約不限其指定用途。這類工廈不包括特殊的工廈，例如工業邨內的工廈、貨櫃碼頭內的倉庫及房屋委員會興建的分層工廈，以及坐落在個別地段以支持特殊工業的工廈（例如貨物裝卸、造船及修船、存油、煉油及生產相關化學副產品、製造聚苯乙烯塑料、製造及存儲氯氣、氫氣及紡織化工等）。

² 資料來源：差餉物業估價署。

³ 保安局局長於 2018 年 12 月 12 日立法會大會上，提交《消防安全(工業建築物)條例草案》予以首讀及二讀。《條例草案》建議賦權消防處處長及屋宇署署長可要求業主或佔用人提升 1987 年 3 月前落成的工廈的消防安全標準。法案委員會已舉行了五次會議，並完成《條例草案》的審議。我們期望《條例草案》盡早獲得立法會通過，讓消防處及屋宇署可盡快展開有關巡查及執法工作。

劃的成效⁴後，行政長官在《2018年施政報告》宣布重啟活化工廈計劃，從而更有效運用現有工廈，推動市場善用珍貴的土地資源，以配合香港不斷轉變的社會和經濟需要，並更有效地解決消防安全和違規使用的問題。新一輪計劃亦要求工廈整幢改裝後須撥出若干樓面面積，為政府指定行業提供安全、合法和可負擔的運作空間。

措施概要

3. 新一輪計劃包括以下六項措施⁵—

重建

- (一) 放寬最高核准非住用地積比率，上限為 20%⁶，以提供誘因推動私人業主重建於 1987 年前落成而位於主要市區及新市鎮「住宅」地帶以外⁷的工廈。個別申請須在 2018 年 10 月 10 日至 2021 年 10 月 9 日三年期間內向城市規劃委員會（城規會）提出⁸，並須在規劃申請獲批後三年內完成土地契約修訂及須按現行機制繳付十足土地補價；

整幢改裝

- (二) 免收地契豁免書費用，以提供誘因推動私人業主改裝位於「商業」、「其他指定用途」註明「商貿」（「商貿」）及「工業」地帶內而樓齡為 15 年或以

⁴ 政府在 2010 年 4 月至 2016 年 3 月六年間實施了一系列活化措施，鼓勵業主改裝整幢工廈或推展重建計劃。在上一輪計劃，地政總署共收到 22 宗重建及 226 宗整幢改裝工廈申請。截至 2019 年 12 月 31 日，撇除獲批後撤回或終止的個案，共有 14 宗重建及 138 宗整幢改裝申請獲批，待工程完成後，這些獲批的重建及整幢改裝項目分別可提供超過 340 000 及 2 130 000 平方米的樓面面積。

⁵ 發展局已於 2018 年 12 月 19 日向發展事務委員會簡介各項措施，見立法會 CB(1)323/18-19(03)號文件。

⁶ 個別申請須獲城規會批准，以及符合《建築物(規劃)規例》所准許的最高非住用地積比率。

⁷ 2014 年 1 月，政府公布一項有關釐訂部分位於主要市區和新市鎮「住宅」地帶用地最高住用地積比率的規劃政策，在確立技術可行下可提高有關最高住用地積比率，上限為 20%。

⁸ 視乎個別的情況，業主就工廈重建須按照法定圖則上該工廈所屬土地用途地帶的規定，向城規會提交放寬發展參數及／或擬議用途的規劃許可申請。

上的整幢工廈，條件是完成改裝工廈後業主須將不少於 10% 樓面面積用於政府指定的用途。業主可於 2019 年 4 月 2 日至 2022 年 3 月 31 日前向地政總署提出有效地契豁免書申請。而如整幢改裝工廈的擬議用途需要獲得城規會的規劃許可，則必須在向地政總署提交地契豁免書申請前獲得規劃許可；

促成民間主導改裝工廈作過渡房屋建議

- (三) 彈性處理規劃及樓宇設計等規定，並免收地契豁免書費用，以利便在「商業」、「商貿」、「綜合發展區」及「住宅」地帶內，把已經或即將整幢改裝以用作非工業用途的工廈（無任何樓齡限制）提供過渡房屋；

其他准許把現有工廈作非工業用途的措施

- (四) 放寬地契豁免書申請政策，以准許現有工廈的個別單位在無須提出申請及繳付豁免費下，用作符合法定圖則上規定的被指定的文化藝術界、創意產業及創新科技界用途；
- (五) 擴闊緩衝樓層的准許用途，涵蓋「電訊機樓中心」及「電腦／數據處理中心」用途，以促成局部改裝工廈低層樓層作非工業用途；及
- (六) 公布地契內註明的「倉庫」用途具更廣闊的定義，除現時其他准許用途外，可涵蓋「貨物裝卸及貨運設施」及「可循環再造物料回收中心」用途。

推行情況

4. 隨着地政總署就上述第(一)、(二)、(三)、(五)及(六)項措施公布作業備考及發展局就上述第(四)項措施發出政策宣示，新計劃下六項措施已經全部落實。具體推行情況如下：-

(一) 重建

5. 截至 2020 年 1 月 3 日，城規會共收到 37 宗申請（包括 3 宗已撤回的申請），及已批准其中 12 宗申請，其餘申請仍在處理中。根據《城市規劃條例》，城規會會在收到規劃許可申請後的兩個月內考慮有關申請。就已批准的規劃許可，當中 4 宗已向地政總署⁹申請契約修訂，而有關申請及補地價安排正在處理當中。

6. 上述 12 宗城規會已批准的申請分布在觀塘(5 宗)、新蒲崗(2 宗)、荃灣(2 宗)、葵涌(2 宗)及紅磡(1 宗)，有助加快傳統工業地區轉型以落實規劃的土地用途。為善用土地，加上建議增加的發展密度獲確立為技術可行，因此大部分申請獲批放寬地積比率增幅達至上限 20%。待契約修訂及工程完成後，這些項目將會提供總樓面面積超過 286 000 平方米。這批重建項目中有一半擬用作辦公室、商店及服務行業和食肆用途，另外 4 宗擬用作非污染工業用途，餘下兩宗則重建作一般工業或工業—辦公室樓宇用途。詳情可參閱附件。

7. 與第一輪活化工廈計劃在 2010-2016 年六年期間獲批 14 宗工廈重建的申請¹⁰相比，市場對新一輪重建措施反應正面。政府會繼續觀察市場反應及監察措施的成效。

(二) 整幢改裝

8. 截至 2019 年 12 月 31 日，地政總署¹¹共收到並正在處理 2 宗工廈整幢改裝申請。而城規會截至 2020 年 1 月 3 日亦收到另外共 4 宗就工廈整幢改裝後擬議用途提出的規劃許可申請，及已批准其中 1 宗申請，業主稍後可向地政總署提出地契豁免書申請。

9. 於整幢改裝工廈的申請中，業主可就指定作政府特定用途部分的細節（包括其樓面面積、樓層、布局、內部裝修／裝

⁹ 地政總署已於 2019 年 2 月就此措施公布作業備考編號 2/2019。
(網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/reIntBuild/relevant_pn.htm)

¹⁰ 不包括獲批後撤回或終止的個案。

¹¹ 地政總署已於 2019 年 4 月就此措施公布作業備考編號 6/2019。
(網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/reIntBuild/relevant_pn.htm)

置及其他改裝工程)和特定用途提出初步建議。而建議的指定用途可包括文化藝術、創意產業、創新科技、社區服務設施或體育及康樂等裨益社會的用途¹²。政府在處理個別申請時，會評估業主的建議，然後決定每宗個案特定樓面面積及指定用途的具體細節。地政總署會就獲批的申請施加合適的豁免書條款，以便日後能夠管制確實違反條款或業主將劃作特定用途的樓面空置的情況。由於目前地政總署收到的 2 宗整幢改裝申請尚在處理當中，待簽立有關特別豁免書後，我們會公布所涉及的特定用途及樓面面積的相關細項。

(三) 促成民間主導改裝工廈作過渡房屋建議

10. 運輸及房屋局(「運房局」)轄下的過渡房屋專責小組(「專責小組」)一直協調政府部門就推展過渡房屋項目拆牆鬆綁，以及加快可行性研究。就工廈而言：

- (i) 屋宇署在 2018 年 10 月推出《在住用建築物推行過渡性房屋措施申請特別變通或豁免的指引》¹³。凡擬將整幢工業樓宇改裝為過渡房屋，屋宇署亦會採取類似的務實態度，積極考慮根據《建築物條例》，就住用建築物有關上蓋面積、地積比率、地盤內的空地及通道巷的規定，向此類過渡房屋項目批予若干豁免。
- (ii) 城規會在 2018 年 11 月宣布¹⁴，同意如經專責小組統籌，在位於市區及新市鎮地區，包括在「商業」、「綜合發展區」、「商貿」以及「住宅」地帶內已作整幢改裝的工廈，作為期不超過五年的過渡房屋項目，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。

¹² 如擬議用途需要獲得城規會的規劃許可，則必須在向地政總署提交地契豁免書申請前獲得相關規劃許可。

¹³ 網址：
https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/circular/CL_GMEBPTHlc.pdf

¹⁴ 有關新聞公布見 <https://www.info.gov.hk/gia/general/201811/26/P2018112600307.htm>。

- (iii) 如獲專責小組支持的活化工廈作過渡房屋項目方案，政府會免收作過渡房屋用途而須繳付的地契豁免書費用¹⁵。

11. 運房局在過去數月一直向立法會跟進本地不適切住屋問題及相關房屋政策事宜小組委員會匯報推動過渡房屋方面的工作¹⁶。專責小組一直與持分者聯絡，當中包括民間團體和其聘任的專業人士、專業學會、慈善機構、商界及有興趣改裝工廈的業主等，就項目的早期建築設計、環境和交通影響評估、消防和基建設施等與相關政府部門作諮詢和協調。如就個別工廈改裝作過渡房屋項目達成協議，有關團體會適時公布詳情。地政總署暫未收到就工廈整幢改裝提供過渡房屋單位的地契豁免書申請。

(四) 放寬豁免書申請政策以准許文化藝術界、創意產業及創新科技界的用途

12. 為了應對文化藝術、創意產業及創新科技界對安全、合法和可負擔場地的需求，政府在 2019 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日共五年期間（初步為期五年）放寬地契豁免書申請政策，以准許五類在工廈個別單位內出現的用途，包括：-

- (i) 「藝術工作室」；
- (ii) 「辦公室（影音錄製室）」；
- (iii) 「辦公室（設計及媒體製作）」；
- (iv) 「辦公室（只限於「特定創意產業」）」；及
- (v) 「研究所、設計及發展中心」。

先決條件是該用途必須在法定圖則上屬該用地所屬地帶「第一欄」經常准許用途，而且基於公眾安全考慮，是次放寬均不包括直接提供顧客服務或貨品的處所¹⁷。

¹⁵ 地政總署已於 2019 年 4 月就此措施公布作業備考編號 7/2019。
(網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/reIntBuild/relevant_pn.htm)

¹⁶ 請參閱立法會 CB(1)223/19-20(02)號文件。
(網址：https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/hg/hg_ihp/papers/hg_ihp20191119cb1-223-2-c.pdf)

¹⁷ 以藝術工作室為例，我們的用意是容許藝術家用工作室作為其工作的處所。至於藝術展覽空間或藝術教育中心，由於會吸引外間人流並產生潛在安全問題，故不包括在此准許之內。

13. 就措施所准許五類指定用途而言，即使這些用途並不符合一般工廈只限「工業及／或倉庫」的地契用途，只要是法定圖則上「第一欄」經常准許的用途，地政總署不會為取締違反地契條款而採取執行契約行動。但地政總署會在接獲投訴或相關部門通知證明有超出准許範圍的違規用途使用情況時採取行動¹⁸。

14. 這項措施能夠務實地，在不影響公眾安全的情況下，准許工廈同時用作工業及非工業用途，達致善用工廈（特別是因為業權分散而難以在短期內重建或改裝的工廈）的目的。這一方面可以保留部分工業樓面面積，以應付傳統或現代工業對空間的需求和配合政府推動再工業化的政策，另一方面能協助受惠界別的中小型團體／企業於工廈尋找租金相對較低的處所。

15. 措施的運作安排已上載至發展局網頁¹⁹。我們亦已向有關界別的團體及人士宣傳新措施。由於地政總署並無要求業主申請短期豁免書及繳交費用，政府沒有完全掌握現時工廈內受惠於此放寬政策的各類用途的統計數字。

16. 規劃署在 2019 年 9 月展開了新一輪的全港工業用地分區研究²⁰，主要以實地問卷調查形式到訪私人工廈單位，以收集其使用情況及業務性質等資料作綜合分析。研究結果將有助分析現時工廈的實際用途，為我們於措施的五年年期結束前作出檢討時提供參考。

(五) 擴闊緩衝樓層的准許用途

17. 如工廈設有緩衝樓層（通常用作停車場、機電房或逃生用途的空置樓層）將低層與仍然存在工業用途的高層部分完全分隔，在繳付豁免書費用及符合規劃其他相關規定的情況下，

¹⁸ 地政總署至今收到 6 宗此類投訴。

¹⁹ 網址：

https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/Content_3/Relaxation_of_the_Waiver_Application_in_Existing_IB.pdf

²⁰ 繼 2000 年、2005 年、2009 年及 2014 年四輪的全港工業用地分區研究，規劃署已於 2019 年 9 月展開了最新一輪的研究，主要目的為了解現有私人工廈的最新使用情況，並考慮工業用地的未來規劃，以滿足市場的需要及善用土地資源。整項研究預計於今年完成。

政府接受將大廈的最低三層改裝作其他非工業用途，包括商舖及服務行業、餐廳或文化及藝術活動。

18. 政府已就進一步放寬工廈的緩衝樓層作更多用途完成可行性研究。就此，地政總署已於 2019 年 3 月公布²¹，把工廈緩衝樓層的准許用途擴闊至涵蓋「電訊機樓中心」和「電腦／數據處理中心」。消防處亦於同月公布適用於該等准許用途的消防安全規定²²。地政總署暫未收到任何工廈局部改裝的地契豁免書申請。

(六) 公布土地契約內註明「倉庫」用途具更廣闊的定義

19. 地政總署已公布作業備考²³對契約下「倉庫」用途作更廣闊的詮釋，以涵蓋「貨物裝卸及貨運設施」和「可循環再造物料回收中心」用途。此措施不涉及向地政總署提出申請。如上文第 16 段所述，待規劃署完成全港工業用地分區研究後，結果將有助分析現時工廈的實際用途。

徵詢意見

20. 請委員備悉政府新一輪活化工廈計劃下各項措施的進度及提供意見。政府會繼續觀察市場反應及監察成效，以便適時檢討上述各項措施。

發展局

2020 年 1 月

²¹ 見地政總署作業備考編號 3/2019。
(網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/reIntBuild/relevant_pn.htm)

²² 見消防處通函第 2/2019 號。
(網址：https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/circular/2019_02_chi_20190412_173801.pdf)

²³ 地政總署已於 2019 年 1 月就此措施公布作業備考編號 1/2019。
(網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/reIntBuild/relevant_pn.htm)

新一輪活化工廈計劃

獲城市規劃委員會批准
放寬最高核准地積比率上限 20% 的重建申請

(截至 2020 年 1 月 3 日)

(按批准日期排列)

申請地點	用途 地帶 [^]	擬議地 積比率	地積 比率 增幅 [#]	擬議 總樓面 面積 [#] (平方米)	申請用途
1. 九龍觀塘 觀塘道 350 號	商貿	14.4	20%	25 658	辦公室、商店及 服務行業、食肆
2. 九龍新蒲崗 七寶街 1 號	商貿	14.4	20%	19 960	非污染工業用途 (不包括涉及使 用/貯存危險品 的工業經營)
3. 九龍紅磡 鶴園街 13 號	商貿	12.782	6.5%	47 277	辦公室、商店及 服務行業、食肆
4. 新界葵涌 打磚坪街 57-61 號	商貿	11.4	20%	25 775	工業-辦公室樓 宇重建
5. 九龍觀塘 鴻圖道 32 號	商貿	14.4	20%	13 121	辦公室、商店及 服務行業、食肆
6. 九龍觀塘 敬業街 41 號	商貿	14.4	20%	30 576	辦公室、商店及 服務行業、食肆
7. 新界荃灣 馬角街 14-18 號	工業	不多於 11.4	20%	21 182	工業樓宇重建

[^] 本欄「商貿」指「其他指定用途」註明「商貿」地帶。

[#] 任何根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條獲得的額外樓面面積，在重建 1987 年前落成的工廈項目時，並不會用作計算擬議提高 20% 非住用地積比率後的新增樓面面積。

申請地點	用途地帶 [^]	擬議地積比率	地積比率增幅 [#]	擬議總樓面面積 [#] (平方米)	申請用途
8. 新界葵涌 葵榮路 20 至 24 號	商貿	11.4	20%	18 004	非污染工業發展 (不包括涉及使用/貯存危險品的工業經營)
9. 九龍觀塘 勵業街 7 號	商貿	14.4	20%	14 775	辦公室、商店及服務行業、食肆
10. 新界荃灣 沙咀道 8-14 號	商貿	11.4	20%	52 955	非污染工業發展 (不包括涉及使用/貯存危險品的工業經營)
11. 九龍新蒲崗 六合街 21 號	商貿	14.4	20%	11 176	非污染工業發展 (不包括涉及使用/貯存危險品的工業經營)
12. 九龍觀塘 偉業街 132 號	商貿	14.4	20%	6 020	辦公室、商店及服務行業、食肆

[^] 本欄「商貿」指「其他指定用途」註明「商貿」地帶。

[#] 任何根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條獲得的額外樓面面積，在重建 1987 年前落成的工廈項目時，並不會用作計算擬議提高 20% 非住用地積比率後的新增樓面面積。