

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



發展局

Development Bureau

背景

推動市場善用土地資源
配合社會和經濟需要



解決消防安全
及違規使用問題



2018年10月

重啟活化工廈計劃

工廈未必被善用

工業及非工業用途並存

未達現代消防及屋宇標準

六項措施

非住宅

1987年前落成的工廈

重建

2018年10月 – 2021年10月
三年申請期

+地積比率^{上限} 20%

三年內完成契約修訂*
十足補償

*規劃申請獲批起計

商貿

商業

工業

樓齡15年以上的工廈

整幢改裝

2019年4月 – 2022年3月
三年申請期

免收豁免書費用

預留 10%樓面
作政府指定用途



商貿

商業

綜合
發展區

住宅

整幢改裝的工廈

促成改裝工廈
作過渡房屋

免收豁免書費用

彈性處理規劃
及樓宇設計規定

六項措施

現有工廈

放寬地契豁免書申請

2019年2月 – 2024年1月
初步為期5年

五類用途無需申請或繳付費用



藝術工作室

辦公室(影音錄製室)



辦公室(設計及媒體製作)

辦公室 (只限於特定創意產業)



研究所、設計及發展中心

局部改裝的工廈

擴闊緩衝樓層 准許用途



電腦 / 數據處理中心



電訊機樓中心

現有工廈

倉庫用途具更廣闊定義



貨物裝卸及貨運設施



可循環再造物料回收中心

重建

上一輪
6年獲批申請

14

官塘工業中心

樓面面積

28.6萬
平方米

37

城規會
接獲申請

12

獲批申請

+20%
地積比率

11 宗



觀塘	5 宗
新蒲崗	2 宗
荃灣	2 宗
葵涌	2 宗
紅磡	1 宗

辦公室
商店及服務行業
食肆



6 宗

非污染工業



4 宗

重建
工業/工辦大廈



2 宗

4

地政總署
接獲契約修訂申請

整幢改裝

10% 樓面面積作政府特定用途

地政總署

接獲豁免書申請

2

城規會

接獲申請

4

獲批申請*

1

*可稍後向地政總署申請豁免書

(截至2020年1月3日)

業主可提議



政府決定細節



豁免書

位置 格局 用途 裝修 陳設

例子



文化藝術



創意產業



創新科技



社區服務設施



體育及康樂

附加條款

- ✗ 違反條款
- ✗ 空置指定樓面

促成改裝工廈作過渡房屋

拆牆鬆綁

- 「商業」、「綜合發展區」、「商貿」及「住宅」

- 整幢改裝
× 工業用途

- 部分或全幢

- 運房局專責小組統籌
- 屋宇署
 - 推出特別變通或豁免指引
 - 積極考慮就上蓋面積、地積比率、地盤空地、通道巷批予若干豁免
- 城規會
 - 為期不超過五年 → 毋須申請
(視為屬分區計劃大綱圖內經常准許的臨時用途)
- 地政總署
 - 免收地契豁免書費用



工廈業主



非政府
機構



運房局
專責小組



社區

放寬豁免書申請政策

2019年2月1日 – 2024年1月31日 (初起為期五年)

規劃制度



屬「第一欄」的准許用途



藝術工作室



辦公室(影音錄製室)

辦公室(設計及媒體製作)

辦公室 (只限於特定創意產業)



研究所、設計及發展中心

土地契約



限制只許作
「工業及 / 或倉庫」用途



豁免書申請及費用



被視為指定的准許用途

→ 無須另行申請豁免書或繳付豁免書費用

- ✗ 直接提供顧客服務或貨品的處所
- ✗ 超出准許範圍的違規用途使用情況
 - 地政總署會在接獲投訴或相關部門通知時採取行動

擴闊緩衝樓層的准許用途

工業樓層

官塘工業中心

緩衝樓層

非工業樓層

放寬緩衝樓層的准許用途:



電腦 / 數據處理中心



電訊機樓中心

→ 為局部改裝創造機會



地政總署作業備考



消防安全規定

✓ 一併改裝緩衝樓層及接連以下三層

「倉庫」用途具更廣闊的定義

契約下「倉庫」用途更廣闊的詮釋：



貨物裝卸及貨運設施



可循環再造物料回收中心

地政總署
作業備考





完