

資料文件

工業大廈政策相關事宜小組委員會

2020年1月21日會議的跟進行動

就議員要求政府當局提供的資料，政府的回應如下：

- (a) (i)「貨物裝卸及貨運設施」在土地契約內「倉庫」的定義下，是否涵蓋「第三方物流服務」；以及(ii)獲城市規劃委員會批准放寬最高核准非住用地積比率的重建工廈項目，其准許用途中的「服務行業」是否涵蓋「第三方物流服務」；

在現行規劃層面上，按法定圖則的詞彙釋義，「第三方物流服務」¹被視為「物流中心」用途的一種，歸屬於「貨物裝卸及貨運設施」²而不是「商店及服務行業」用途。根據詞彙釋義，「貨物裝卸及貨運設施」用途³指提供設施以處理到港、轉口和離港貨物及／或提供貨運設施（包括必要的物流配套設施，例如把貨物包裝、加上標籤和作最後組裝以便分流的設施）的處所或構築物。只要任何工業處所的「第三方物流服務」用途符合上述詞彙釋義，以及該處所主要是用來貯放貨物／物料及作貯放用途附帶相關的工序，則可被視為符合該工業處所的土地契約內的「倉庫」用途。

¹ 本文所指的「第三方物流服務」，是指在將貨物適時和適量地分發到其他國家或地區前，服務提供者進行的存貨管理、標籤、包裝等高增值服務。

² 不包括貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心。

³ 「貨物裝卸及貨運設施」為工業地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內工業樓宇或工業一辦公室樓宇的經常准許用途。

- (b) 快遞服務是否被視為「直接提供服務或貨品」，故此未能受惠於放寬現有工廈地契豁免書申請的措施；以及

就放寬地契豁免書措施所准許的五類工廈個別單位內的用途⁴，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，該用途不應涉及透過直接提供服務或貨品以吸引市民到訪的用途／活動。由於快遞服務被視為「商店及服務行業」用途（根據詞彙釋義，指向到臨的市民售賣貨品或提供服務的處所），因此不屬於上述放寬政策之列。

- (c) 「工業大廈的空置率」的定義及是否有工業大廈空置期的統計數據。

立法會 CB(1)337/19-20(01)號文件第二段所載的工廈空置率（即 2018 年底為 6.3%）是引用由差餉物業估價署編制的《香港物業報告 2019》的數據。空置率表示在年底進行調查時未實際佔用的私人分層工廠大廈的樓面面積的百分比⁵，而不論個別單位空置期的長短。就此，正在裝修的物業均界定為空置。

發展局
2020 年 4 月

⁴ 該五類准許用途分別為 (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」。就這項措施的詳情，請瀏覽發展局網頁（www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/index.html）或地政總署網頁（www.landsd.gov.hk/tc/reIntBuild/index.htm）。

⁵ 空置物業數據是向大廈管理處、業主和佔用人蒐集，或派員視察而獲得的。