

資料文件

立法會工業大廈政策相關事宜小組委員會

工業大廈提供的文化藝術界、創意產業 及創新科技界的營運空間

目的

本文件旨在向小組委員會簡介政府在促成善用工業樓面的過程中，為滿足文化藝術界、創意產業及創新科技界對運作空間的需求而推行的各項措施。

利便現有工廈容納與上述界別相關的用途

2. 在近年傳統工業區逐步轉型之際，現有工廈為各類租戶，例如中小企、文化藝術團體，以及創意產業和創新科技界的初創企業，提供可負擔的場地。政府一直採取務實的態度，在不會損害用戶和公眾安全的情況下¹，便利市場容納現時工廈內若干非工業用途，以支持特定界別的發展。

擴闊土地用途地帶制度下的准許用途

3. 城市規劃委員會（城規會）多年來曾多次修訂各傳統工業區法定圖則上的用途地帶以及規劃制度下「工業」用途的定義。與工業程序有關的訓練、設計、研究和發展在法定圖則上現已被視為「工業用途」。另外，「辦公室(影音錄製室)」、「辦公室(設計及媒體製作)」、「與工業用途有關的辦公室」、「資訊

¹ 工業活動引致火警及其他意外事故的風險，遠較商業及其他活動為高。此外，工業活動往往涉及裝卸、貯存和使用危險品。如果工廈內有非工業活動，參與的公眾人士未必明白工廈內的潛在危險，也未必懂得如何在工廈逃生，當發生火警及緊急事故時，生命便可能受到嚴重威脅。因此，在工廈內若有直接提供服務或貨品的用途，例如展覽空間、教育中心和表演場地等，在消防安全角度上是不能接受的。

科技及電訊業」及「研究所、設計及發展中心」現已成為「工業」地帶的經常准許用途。

4. 此外，自 2015 年起，「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」已納入「工業」、「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內工廈及工業—辦公室兩用樓宇的經常准許用途。截至 2020 年 4 月底，城規會合共已修訂 21 份分區計劃大綱圖，以反映上述更新，並會適時對其他分區計劃大綱圖作類似修訂。

在現有工廈發展數據中心的優惠措施

5. 政府自 2012 年以來推出了數項促進在香港發展數據中心的優惠措施，包括豁免收取申請把 15 年或以上樓齡的工廈改作數據中心用途的地契豁免書費用。截至 2020 年 3 月底，有 28 宗把部分現有工廈改裝作數據中心用途的申請已獲批准及已簽立豁免書，涉及約 139 000 平方米總樓面面積。

放寬地契豁免書申請政策

6. 有別於近年簽立的土地契約²，許多現有工業地段的用途均受早年簽訂的土地契約所限制，只許作「工業及／或倉庫」用途。雖然按照上述的規劃制度，一些如上文第三及第四段所述，在部分工廈內常見的用途在大部分土地用途地帶內或屬准許用途，但就載有上述用途限制的地契而言，這些用途其實違反地契條款。

² 在近年來出售工業用地的土地契約及其他關於工業用地的契約修訂，除工業用途之外，用地的契約條件亦已准許直接支援工業營運的辦公室、資訊科技及電訊業、研究所、設計及發展中心、實驗室、檢查及測試中心、影音錄製室、媒體設計及製作等其他用途。

7. 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(限於「特定創意產業」)」；及
- (v) 「研究所、設計及發展中心」。

8. 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。為了簡化程序，業主無須另行申請短期豁免書及繳交任何費用。在顧及公眾安全的情況下，放寬範圍不包括任何直接提供服務或商品的處所。為免生疑問，地政總署會繼續對超出上述准許範圍的其他違契使用個案採取執行契約行動。

9. 在不影響公眾安全的前提下，這項措施能夠務實地准許現有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整幢改裝的工廈）的目的。市場對此措施反應普遍正面。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現有需求，另一方面亦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。另外，此項措施亦有助為以新技術及智能生產為基礎的先進製造業提供樓面面積，配合政府推動「再工業化」。

10. 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³，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樓面的實際用途。

³ 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，並有助考慮工業用地的未來規劃。整項研究預計於今年完成。

利便已整幢改裝的工廈容納與上述界別相關的用途

2010-2016 年的上一輪活化工廈計劃

11. 於 2016 年 4 月結束的首輪活化工廈計劃，共有 14 宗工廈重建及 140 宗整幢改裝申請已獲批准⁴。就獲批的整幢改裝申請中，約有 67 宗可把整幢改裝的舊有工廈作包括「康體文娛場所」及「研究所、設計及發展中心」等一籃子的非工業用途，相信可以提供部分樓面予相關界別的租戶或使用者（包括文化藝術界、創意產業及創新科技界（視情況而定））使用。

12. 除了私人倡議的項目外，政府亦鼓勵一些業主以低於市值租金將整幢改裝後的單位出租予藝術界作為藝術空間。就此，在政府的資助以及業主的慷慨支持下，香港藝術發展局（藝發局）於 2014 年在黃竹坑推出首個藝術空間，以低於市值租金為藝術家提供 17 個藝術工作室。此外，在青年空間共享計劃⁵下，另有兩幢位於觀塘的已活化的工廈亦正提供超過 10 個藝術工作室，並由藝發局營運。

2018 年公布的現行活化工廈計劃

13. 為了應對相關界別可能難以負擔工廈整幢改裝後較高租金的疑慮，我們在現行活化工廈計劃下，已就整幢改裝工廈項目免收豁免書費用增設一項額外條件。就現時改裝整幢工廈的地契豁免書申請，我們會要求業主把經改裝總樓面面積的 10%，劃作政府指定的用途（例如文化藝術工作者的小型工作室、創意產業青年企業家的工場、創新科技初創企業的培育場所等）。截至 2020 年 4 月底，在現行計劃下，地政總署已接獲及正在處理兩宗有關整幢改裝工廈的地契豁免書申請。當豁免書獲得批准並簽立後，我們會公布項目的細節。

⁴ 數字截至 2020 年 3 月底，並不包括已由申請人撤回及中止的個案。

⁵ 由民政事務局推行的青年共享空間計劃以民商官三方協作模式運作。政府會邀請持有已活化工廈或商廈的業主，撥出樓面供青年作為工作空間或創作室。

石硤尾賽馬會創意藝術中心

14. 相關決策局會繼續進一步探討措施，並與有關界別的相關機構（例如藝發局）和私人業主合作，以協助它們物色經營空間。在此值得一提的是石硤尾賽馬會創意藝術中心，其前身是香港房屋委員會的一座工廈。該舊有工廈的改建工程是在民政事務局的支持並得到由香港浸會大學在賽馬會慈善信託基金的資助下推行。石硤尾賽馬會創意藝術中心現為藝術家、藝團，及藝術活動參加者提供約 130 個藝術工作室及其他藝術空間。

發展局
民政事務局
商務及經濟發展局
創新及科技局
2020 年 6 月