



## 團結香港基金就 《工業大廈政策事宜》的意見

於 2020 年 3 月 16 日向立法會工業大廈政策相關事宜小組委員會提交

團結香港基金認為面對未來新零售及再工業化的大趨勢，政府應透過改革/優化工業大廈的政策去鼓勵這一方面的發展。我們認為政府在鼓勵私人工業大廈重建及整幢改裝作其他非工業用途的同時，也不能忽略現代化物流及工業的發展，應同時鼓勵在合適地點的私人工業大廈重建及翻新至更高規格的工業大廈或現代物流中心，提供更大的誘因去令業主日後繼續提供物流及工業樓面。

### 1. 工廈空置率並不算高

若放眼全球的工業或物流用地和空間的空置率，香港私人工業大廈的空置率處於 6.3%，其實只屬正常水平。尤其是評估空置率時，我們應該考慮工業或物流作業比辦公室或商舖使用者流動性更低及更難找到適合規格的作業空間；同時在業主的角度，若千的空置率有助他們更好地整合和管理租客。團結香港基金認為，政府不應認為現時香港的工廈比其他土地用途如住宅或辦公室的空置率高，就一刀切地鼓勵將工業用地或空間轉往其他用途。私人工廈的空置率源於這類大廈日漸殘舊且不符合現代化工業的要求，因此政策更應鼓勵這類大廈按著業界需要去翻新。故此，工業大廈政策的重點應將工業樓面供應做多及做好。

### 2. 貿易物流業亟需工業用地及空間支援發展

貿易及物流業是對本地生產總值及就業人數貢獻最大的主要行業。在 2017 年，貿易及物流業佔本地生產總值達 21%，為四大支柱行業之首；更僱用 19% 全港就業人口。（見圖 1）因此，縱然貿易及物流業並非高增長的行業，但在現在「保就業」的大前提下，它們對本土經濟及就業尤為重要。

在過去一年，相信大家都能感受到因疫情而應運而生的網上經濟。近年「新零售」的購物趨勢將會大大改變社會對空間的需求，從對商場或街上零售舖面的需求變為物流或倉儲空間的需求，從展示貨物的需要變為庫存的需要。因此，與網上零售相關的倉儲及物流空間需求預計會有所增長。

### 3. 現有的物流及工業用地及空間不足亦不適切

充足及適切的工業倉儲的用地及空間供應，對於貿易物流業及再工業化的健康發展至關重要。但是現時這類實業未能在用地和空間上得到支援。例如在 2000 年至 2017 年期間，儘管貿易及物流

業的本地生產總值上升了 81%、進出口貨運物增長了 42%；但工業用地供應和私人貨倉的樓面面積的增長率則僅為 37% 和 11%，大幅落後並且限制貿易物流業的發展。（見圖 2）而由於一些私人分層工廠大廈根據政府的「活化工廈政策」改變為商業用途，私人分層工廠大廈的樓面面積更於同期下降了 6%。規劃署的 2014 年全港工業用地分區研究指出，在私人工廈中有接近一半的樓面是用作倉庫／貯物，可見工廈樓面對物流業十分重要。

香港現有的工業倉儲用地及空間並不足夠之餘，大部分更不適合用作支持現代化的貿易物流業的發展。多數分層工廠大廈設計及建造於香港舊工業時代，更適合舊式製造業。隨著現代物流業的發展，現代物流及配送中心通常需要較大的樓面面積及較高的樓底、供貨車直接進出口和透過斜道到達上層的設計，惟現時只有少數物流中心可找到上述配套。由於正規的工業空間及政策未能滿足現代化物流需求，因此令棕地上的作業應運而生，現時在棕地上的作業就有接近一半為物流業相關用途，共佔地約 650 公頃。但棕地沒有經過妥善規劃，為社會帶來種種負面的影響，如與附近的環境不相符、帶來嚴重的交通負荷，及製造環境、泥土及噪音污染等。

#### **4. 工業空間能拓展再工業化**

其次，再工業化也是近年倡議的話題。再工業化即透過發展新產業、鼓勵產業升級、吸引產業回流，目的是希望部分的工業工序能在香港進行。再工業化所需要的工業大廈對樓底高度、支柱跨度、結構承載力等有較高的規格，現時除了在工業村外，難以在舊式的工業大廈找到合適的樓面。

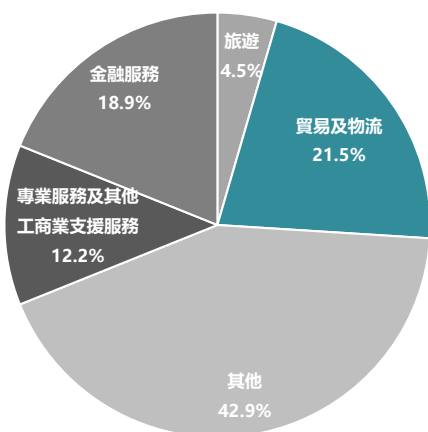
#### **5. 建議政策提供誘因增加工業及物流用地及空間**

總結而言，我們認為政府在制定與工業大廈相關的政策時，應將支援貿易物流業及再工業化發展的需求考慮在內。惟現時的「活化工廈政策 2.0」將重建或改裝至物流、工業、商業及辦公室用途的申請一視同仁。考慮到普遍而言，商業及辦公室會比工業樓面的租金為高，現行政策並不能提供足夠誘因讓業主在重建或改裝後繼續提供工業空間。因此，我們認為政府考慮為改建或改裝至更高級別、現代化的物流及工業建築物的申請，提供更優惠的寬免條件，以提供誘因，鼓勵在合適地點的私人工業大廈業主提供現代化的物流及再工業化的工業樓面。

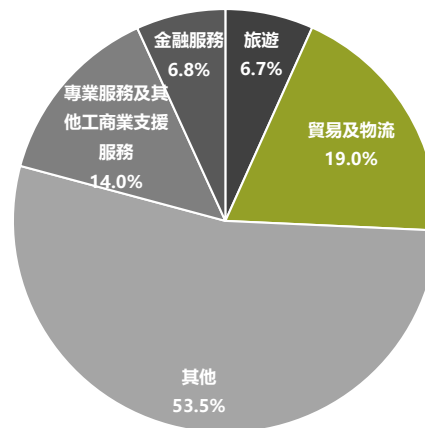
然而，以上建議僅為改革工廈政策的其中一環。長遠而言，團結香港基金認為政府應有完善的政策規劃香港的工業發展，亦即訂立產業政策，方可促成更適切配合產業的土地供應策略。

圖一：主要行業的本地生產總值和就業人數佔比

主要行業的增加價值佔本地生產總值的百分比  
(2017)

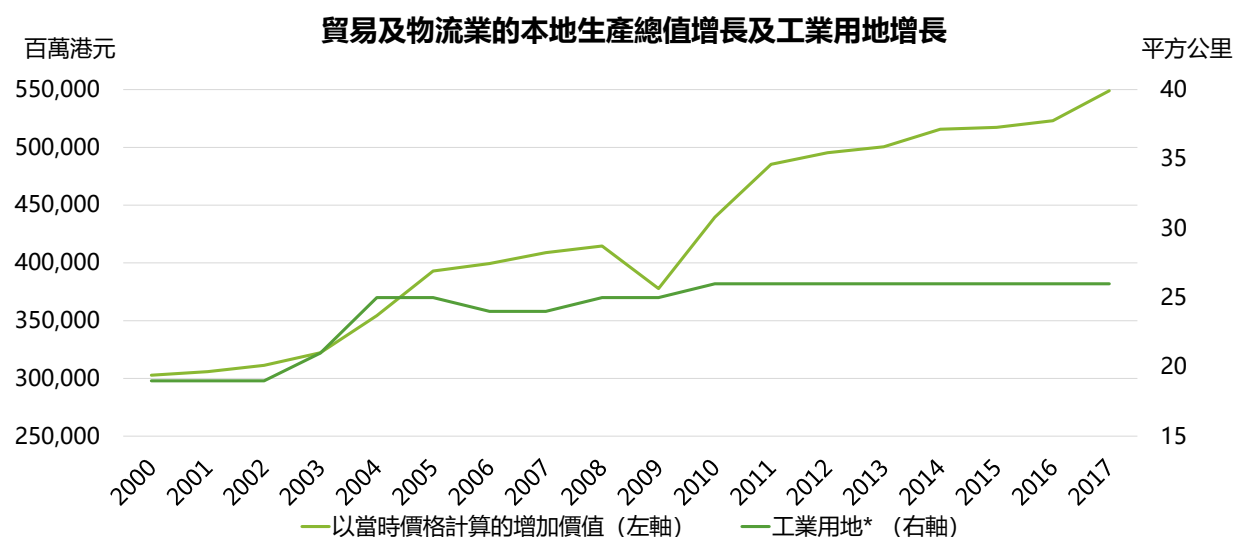


主要行業的就業人數佔總就業人數的百分比  
(2017)



資料來源：政府統計處。

圖二：貿易及物流業的本地生產總值增長及工業用地增長



註：(\*) 包括工業用地、工業邨及貨倉和露天貯物用地。

資料來源：政府統計處及規劃署。