



周曉嵐 沙田區議員（駿馬）  
Chow Hiu Laam Felix, Sha Tin District Councilor (Chun Ma)

立法會工廈小組會議公聽會意見

撰寫人：周曉嵐

二零二零年六月五日

感謝立法會工廈事宜小組邀請各區區議員代表就香港工業大廈政策事宜發表意見，我的意見詳述如下：

政府工業大廈政策必須要與時並進，切合社會的實際需要，進一步促進工廈用地發展。隨著香港本土工業息微，不少分佈在全港各區的工廠大廈都改變用途，例如成為後勤寫字樓、貨倉、工作室等。根據目前規劃署對於工業用途的定義，工業用地需要用作製造或儲存貨品或貨物或用作上述程序的培訓、研究、設計、包裝等工序。因此之故，現行工廈政策容許有實際工業業務的商戶在工業大廈內設後勤辦公室和貨物存倉空間。換言之，一些沒有實際工業業務的行業例如金融業是不能夠在工廈內設置辦公室。

隨著香港經濟結構轉型，愈來愈多與工業有關行業都在工廠大樓內設辦公室和後勤支援中心，以上轉變亦令更多人在工廈內工作的問題。工業大廈的基本配置是不能夠滿足過多的人流同時在工廈工作。以往標準一棟工業大廈只需十人以內的管理員處理一般的保安工作，而負責清潔的人員配置亦相對較少。然而，現時工廈發展越趨多元化，對於保安和清潔管理服務的要求更高。假若現時工廈管理停留在二十至三十年前的服務水平，將會帶來不少衛生和大廈管理的問題。故此工廈發展必須要與時並進，管理公司有必要有必要提升工業大廈的整體管理質素，並改善衛生情況。

此外，政府就工業大廈的政策亦有追不上商業發展的情況。政府目前針對工廈大廈的規管採取容忍政策，容許部分非工業用途的商戶在工廈內營運，然而政府從來沒有清晰定義甚麼類型的行業是合法在工業大廈內營運。由於缺乏政府就工業大廈用途的仔細定義，結果對市場造成一定程度的不確定性，長遠並不利於工業用地的發展。政府有必要明文定義工業大廈用地的用途，例如容許那一種行業在工廈內營運，從而為市場帶來更多保障。

除了針對整體工廈政策，工廈食堂政策亦為人垢病。目前工廈食堂政策可謂以三十年前的法例處理現時的情況，現時食物及環境衛生署規定工廈食堂必須規限於服務同棟大廈的員工，違例者可能會被檢控。眾所週知，部分領有工業食堂牌照的食肆甚少跟從法例要求，而顧客亦大多漠視規例要求。不少人認為目前工廠區商戶種類更多元，工廠食堂根本無法判斷那些僱客是真正屬於該大廈員工。有關「只招待本大廈員工」的規定形同虛設，再者有部分商戶反映工廈大廈內通常工作人數已下降不少，單單依賴大廈工作人員根本不能夠做足夠的生意。綜合眾多因素，我認為工廠食堂只准招待該大廈的員工的規例應該予以取締。長遠而言，政府應該把工廠食堂定義為主要為該工業區工作人口提供膳食同時不限其他地區人士光顧。這樣才能合理反映目前工廈食堂的實際情況。