

2022 年 11 月 22 日  
討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 發展多層工業大廈

#### 目的

本文件概述發展多層工業大廈（「多層工廈」）的擬議方向，以達致推動產業發展及以具土地效益的方式整合棕地作業的雙重目標。

#### 發展多層工廈

2. 充足的土地供應是提升香港經濟和產業發展的關鍵。我們在新界進行大規模發展的同時，亦會透過全面規劃，在集中發展的效益考慮下，為產業提供充足的土地作長遠發展。以北部都會區為例，我們已分別在洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展區預留了 61 公頃及 11 公頃土地作工業及物流用途。

#### 以多層工廈支援產業發展及整合棕地作業

3. 位於洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展區的 72 公頃土地，享有連接機場、陸路口岸及香港其他地區的地利優勢，有助支援產業進一步發展。這些土地可以支援多種不同的工業用途，包括物流及港口後勤、車輛維修及保養、製造「組裝合成」組件，以及現代製造業。隨著更多的土地平整工程及各政策局的產業計劃有所推展，北部都會區將可提供空間容納其他產業。該 72 公頃的土地大部分（69 公頃）會用作發展多層工廈<sup>1</sup>。若按照地積比率 5 至 7 倍計算，這些多層工廈用地共可提供約 390 萬平方米的樓面面積。首批推出的多層工廈用地為洪水橋／厦村新發展區第一期發展的兩幅用地（分別約 5.3 公頃和 2.7 公頃）<sup>2</sup>，以及鄰近元朗工業邨的三幅用地（各佔地 1.0

<sup>1</sup> 餘下土地受場地限制，並不適合發展多層工廈，會用作露天作業場地。

<sup>2</sup> 用地現被暫時徵用作社區隔離設施。

至 1.4 公頃)。用地的圖則載於附件。三幅鄰近元朗工業邨的用地最早可在 2023 年出售。至於兩幅洪水橋／厦村新發展區的用地，則視乎 2019 冠狀病毒病疫情發展及社區隔離設施的遷出時間，可於稍後出售。展望將來，我們會在其他發展區規劃更多多層工廈用地，例如新田／落馬洲發展樞紐。此外，視乎有關研究的結果，擬議的龍鼓灘填海及重新規劃屯門西項目亦可提供土地發展多層工廈。

4. 除了支援產業發展外，發展多層工廈所得的樓面面積，亦可用以整合須遷出現址的棕地作業<sup>3</sup>及協助產業升級。就受政府發展項目影響的業務經營者而言，現行政策主要是向合資格的業務經營者提供金錢補償。合資格的棕地作業經營者可獲發相等於 15 個月私人市場分層工廠大廈租金的特惠津貼，箇中理念是協助他們重置。擁有土地業權的經營者亦可同時獲發給土地業權人的補償。至於希望重置業務的棕地作業經營者，我們亦會提供其他形式的協助，包括就規劃許可及豁免書申請提供諮詢服務及便利措施，以及物色合適的空置政府用地，透過局限性招標，出租予須遷出現址的棕地作業經營者等。雖然我們不會提供「一換一」調遷安排，但我們認為可藉發展多層工廈，提供樓面面積整合棕地作業，並容納有意重置業務的棕地作業經營者。

### **市場意向調查**

5. 政府已進行研究，確立了為特定行業而建的多層工廈在建築及技術層面上的可行性，但發展這類多層工廈需要龐大投資，以符合這類工廈特定的建造和營運要求。我們曾向本事務委員會表示<sup>4</sup>，鑑於為特定行業而建的多層工廈涉及複雜的商業可行性及管理模式，因此我們已委聘顧問公司進行一項市場意向調查，以確定市場對發展和營運多層工廈以促進產業發展及整合棕地作業的投資意向。

---

<sup>3</sup> 截至 2022 年 10 月，新界約 1 600 公頃的棕地當中，超過 60%將會陸續透過政府或私人項目作高密度發展，包括房屋及其他用途。

<sup>4</sup> 請參閱立法會 CB(1)160/19-20(06) 號文件，載於 [https://www.pland.gov.hk/pland\\_en/p\\_study/comp\\_s/Brownfield/Report/dev20191126cb1-160-6-c.pdf](https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/Brownfield/Report/dev20191126cb1-160-6-c.pdf)。

6. 市場意向調查共諮詢了 38 位持份者，包括在香港發展／營運多層工廈的主要發展商、相關行業的主要企業、商會及立法會議員。顧問向他們簡介了發展多層工廈的選址和初步設計方案，並邀請他們就建議的可行性及市場對發展多層工廈以滿足行業需求的意向，提出意見。

7. 市場意向調查確立了透過賣地以市場力量發展多層工廈的可行性。市場的主要意見包括－

- (a) 物流及車輛相關產業有興趣競投土地及發展多層工廈，但兩個行業對多層工廈的設置要求各有不同，因此必須因應各產業的特色，制訂合適的方案。由於市場對產業的需要及發展趨勢和轉變較為敏感，加上風險承受能力較強，因此以市場主導的策略，即透過招標賣地，發展及營運為特定行業而建的多層工廈<sup>5</sup>是較為合適的方案；以及
- (b) 市場不反對政府為達致整合棕地作業及促進它們升級轉型的政策目標，而對選址施加特定賣地條款。可考慮的條款包括：預留部分樓面面積以容納合資格及可兼容的受政府發展影響的棕地作業經營者<sup>6</sup>、向棕地作業經營者收取與現時棕地的市場租金水平相若的優惠租金，以及在一段過渡期內維持有關限制。

### 擬議發展模式

8. 根據市場意向調查結果，我們傾向－

- (a) 指定上文第 3 段所述的五幅用地，以物流及／或車輛維修保養作為主要用途，並以公開招標方式出售用地。這五幅用地共可提供超過 72 萬平方米的樓面面積；
- (b) 要求多層工廈的發展商／業主按特定的賣地條款規定，把不少於三成樓面面積移交政府<sup>7</sup>（「指定樓面面積」）；

---

<sup>5</sup> 建造業及廢物回收業對發展多層工廈的興趣較低。為鼓勵整合這些棕地作業及提高土地效益，我們會與相關政策局探討為特定行業而設的方案。

<sup>6</sup> 除了多層工廈的主要用途（即現代物流業、商用及私家車輛維修行業）之外，可兼容的棕地作業或可在同一多層工廈內運作。

<sup>7</sup> 以 5 至 7 倍的地積比率計算，這五幅用地共可提供約 22 萬平方米（22 公頃）的樓面面積，以容納須遷出現址的棕地作業經營者。

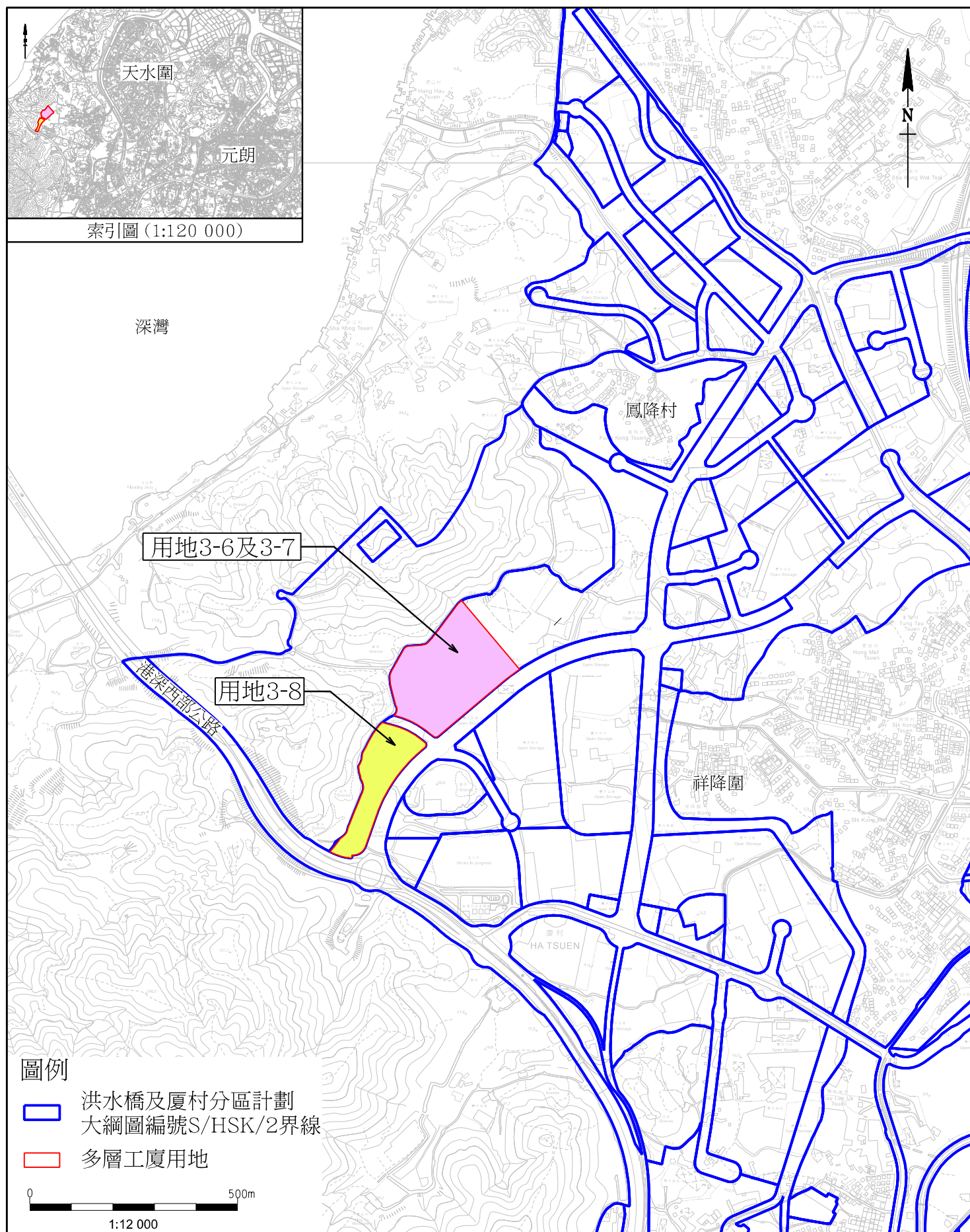
- (c) 委任政府部門或代理機構管理指定樓面面積，將之出租予受政府項目影響的棕地作業經營者（有關業務不一定為其餘七成樓面面積的主要用途），初步為期約 5 至 10 年；以及
  - (d) 在租期頭 5 至 10 年期間，向租用指定樓面面積的棕地作業經營者收取與現時棕地的市場租金水平相若的優惠租金。此舉的目的是提供一段過渡期，讓重置的棕地作業適應多層大廈運作模式、進行產業升級轉型。我們會視乎有關作業能否有效利用工廈設計及與其他用戶業務的兼容性等因素，考慮適合的棕地作業經營者。
9. 在不斷變化的經濟環境下，為進一步確定市場對擬議賣地安排及其他相關參數（例如用地面積及土地使用限制）的興趣，我們會在 2023 年下半年正式招標前，邀請發展商按上文第 8 段的特定賣地條款遞交發展意向書。我們或會因應所收到的意向書，調整有關賣地安排。此賣地時間表已考慮到相關土地預計可在 2023 年底／2024 年可完成土地平整工程。

## 徵詢意見

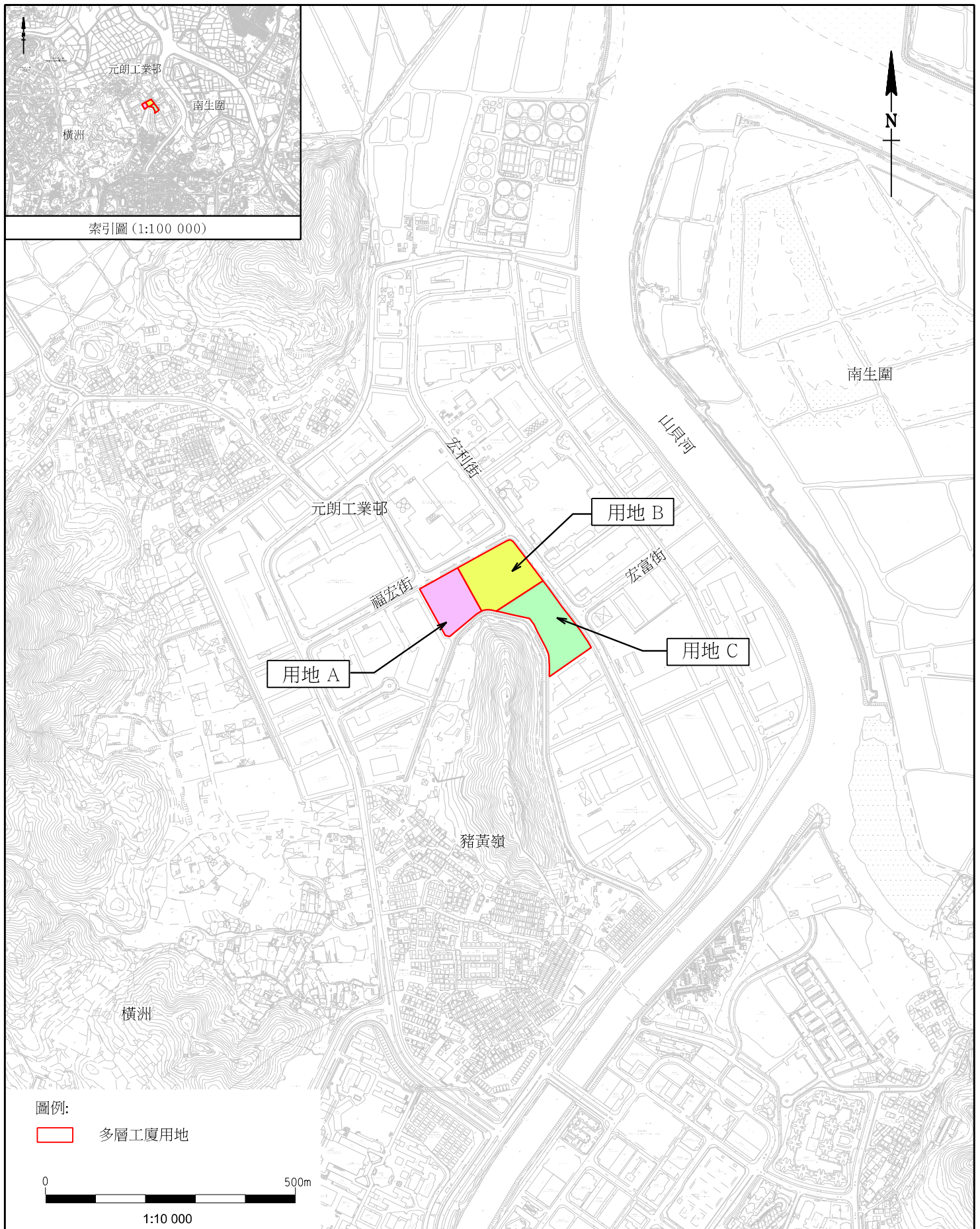
10. 請委員對上述建議提供意見。

**發展局**

**2022 年 11 月**



洪水橋／厦村新發展區擬議的多層工廈  
- 平面圖



## 鄰近元朗工業邨擬議的多層工廈 - 平面圖