

立法會貿易及工業事務委員會

商業園顧問研究

目的

本文件旨在匯報商業園顧問研究的結果。

背景

2. 行政長官在一九九七年《施政報告》中公布了多項措施，其中一項是政府會研究是否需要在香港設立商業園。政府已委聘羅祖添發展經濟顧問及規劃師為顧問，負責進行研究。

3. 研究分兩個階段進行。第一階段的工作，是研究需否在香港設立商業園。假如第一階段的研究證實有需要在香港設立商業園，並確定政府須參與其事，便會着手進行第二階段的研究，以探討在香港發展和經營商業園的細則。

4. 第一階段的研究範圍載於附件 A。有關研究已在一九九八年十月展開，並於一九九九年七月完成。商業園顧問研究督導委員會負責監督研究工作，其成員來自私人機構和有關政府決策局／部門。督導委員會的成員名單載列於附件 B。

第一階段研究的主要結果和建議

5. 第一階段研究的行政摘要載於附件 C。下文概述顧問研究的主要結果和建議。

香港商業園的定義

6. 顧問建議把香港商業園定義為：

“在香港發展的商業園應為一項包含中央統籌規劃及在建成後中央推廣管理的發展項目，可提供一個符合高建築水準的樓宇單位組合，以靈活的形式供應辦公室、工場和儲存地方予服務及高科技、‘無污染’生產和相關活動。這類商業園應位於一個鄰近鐵路和道路的交通暢達及自給自足的發展地點，以盡量減低與選址附近用地的其他用途發生衝突的可能性。商業園將提供一個靈活的規劃和租用土地制度，可鼓勵發展服務、生產及附屬用途等多方面活動，並備有地方允許擴展，同時在高質素和低覆蓋率的環境下，提供高標準的停車及上落貨設施。”

市場需求

7. 顧問認為，除了工業邨作出若干改建後或可符合商業園的某些要求之外，其他現有的工業基建產品全部不符合商業園的要求。顧問調查了約 70 間本地及海外公司，並參考了規劃署在一九九一年進行的工業及辦公室物業要求的變化調查(該項調查訪問了接近 900 間企業)的結果，認為以下四個範疇均對商業園有需求：

- (a) 跨國公司和規模較大的本地工業／貿易／聯合企業的總部及地區總部；
- (b) 較高科技和較高增值的生產、生產前期及生產後期工序；
- (c) 分銷“物流”業務；以及
- (d) 服務產品及專業服務，例如媒體產品和服務。

就商業園的可行性進行財務和經濟評估

8. 顧問根據多項假設，估計投資發展商業園項目的財務內部回報率為 14.4%。顧問認為，這個回報率較私人機構一般預期的為低(一般預期的回報率應接近 30%，視乎市場情況而定)，因此，顧問的結論是市場的確未能滿足已確定的需求。

9. 顧問亦進行了經濟分析，把較廣泛的經濟效益也計及在內。顧問估計，經濟內部回報率為 14.2%，並認為這是一個合理的經濟回報水平，足以支持公共機構作出投資。

主要建議

10. 顧問提出下列的主要建議—

(a) 策略性建議

- 政府應制定政策大綱，承諾以更具靈活性的物業產品來滿足工商界不斷轉變的需要。
- 修改並採納“其他指定用途—商業園”分區制，作為撥地發展商業園、確定合適地點和擬訂批地條款的依據。

- 透過全港及次區域發展策略，確定和預留合適地點，以便發展商業園。

(b) 短期建議

- 發展首個指定的商業園，地盤總面積為 20 至 30 公頃。
- 研究現有及已規劃興建的工業邨的潛力，並擴展香港工業邨公司所擔當的角色，使之成為商業園的規劃者、發展商和管理機構。
- 與本港和海外發展商展開討論，以研究該等機構參與發展商業園的範圍和條件。

有鑑於上述各項建議，顧問提議展開第二階段研究，以探討商業園的發展和運作細則。

督導委員會的觀點

11. 督導委員會在研究顧問的研究結果和建議時，已計及下述有關發展。

(a) 擬議在機場島發展物流中心

機場管理局(機管局)計劃在機場島發展兩個物流中心，其一位於南商業區，其二則設於東商業區。位於南商業區的用地佔地約 2 萬平方米，預計會發展成為高質素的第三方物流中心，擁有現代化物流中心應具備的各種先進技術。位於東商業區的用地佔地約 12 500 平方米，將發展為高質素的特定用途物流／辦公大樓。機管局已邀請有意投標者競投兩個中心的發展權。

(b) 香港工業邨公司的角色

香港工業邨公司最近已擴大其服務範圍，使服務業也可進入工業邨。此外，該公司正就提供土地／建築物供製造業和服務業使用方面所擔當的角色，進行全面檢討。

(c) 把科學園、香港工業邨公司和香港工業科技中心公司合併

《行政長官特設創新科技委員會最後報告》提出了多項建議，其中一項是把香港科學園、香港工業邨公司和香港工業科技中心公司合併。政府已接納這項建議，並已開始進行所需的跟進工作。合併的目的是要精簡該三個機構所提供的服務，並提供更靈活的架構機制，以迎合本港產業界對基礎設施不斷轉變的需求。

(d) 商貿地帶概念

最近，規劃署建議實施一個新的地帶區劃機制，稱為“商貿地帶”，以便在區劃建築物的用途和物業類別時，可以有更大的靈活性。此舉的目的，是要把現有工業區的若干部分指定為“商貿地帶”，使位於該地帶的樓宇可同時用作工業和辦公室用途。規劃署現就“商貿地帶”概念進行諮詢工作。假如諮詢結果顯示“商貿地帶”概念獲得支持，而城市規劃委員會又表示贊同，便可實施這個概念，以便有關方面可視乎市場的需求，更靈活地劃定樓宇的用途，使同一幢大廈可同時容納無污染和危險性較低的工業活動及辦公室和其他商業活動。

12. 督導委員會雖然同意較為靈活的工業基建有市場需求，但認為這種需求不一定相等於對一個新穎而特定的物業產品(即商業園)的需求。督導委員會相信，工業邨公司已擴闊其服務範圍，很可能已可滿足大部份對商業園這類產品的需求。其實，在顧問確定為對商業園有需求的四類範疇之中，有三類(即較高科技和較高增值的生產；分銷物流業務；服務產品及專業服務，例如媒體業)現可在工業邨內作業。儘管工業邨可能會受到形象和環境等條件所限，然而，這些問題可透過以下方法解決：批地予獲准在工業邨作業的公司時，採取適當的策略，確保邨內各類商業活動能互相協調；日後設立工業邨時作更妥善的規劃。事實上，全面檢討工業邨公司所擔當的角色正好提供良機，讓該公司可找出更佳的方法，以滿足顧問所確定的需求。

13. 督導委員會認為，改善現有的土地基建及修訂規劃標準，也可滿足對較為靈活的工業基建的需求。規劃署現正考慮推行的“商貿地帶”概念，就是一個很好的例子。此外，機管局提出在機場島設立兩個物流中心的建議，也可滿足顧問所確定的部分市場需求。

14. 督導委員會除了對顧問分析經濟效益所採用的方法有保留外，還不同意由政府投資發展商業園的看法。督導委員會認為，如有需要，修訂規劃指引應足以創造有利的環境，讓私人機構投資設立商業園。因此，督導委員會的結論是，設立商業園的理據並不充分。

15. 倘若第一階段研究已肯定香港確有需要設立商業園，則第二階段研究便應探討設立商業園的要求細則，例如較可取的發展形式和有關的機制安排。由於督導委員會已作出結論，認為第一階段研究未能確立充分理據設立商業園，因此，委員會認為無須展開第二階段研究。

諮詢

16. 服務業推廣策略小組(策略小組)已於一九九九年十一月十八日討論有關研究的結果和建議，亦討論了督導委員會的意見。策略小組成員質疑是否有足夠的市場興趣和需求，支持商業園這類特定形式的新物業產品。策略小組認為沒有充分理據支持設立商業園。

未來路向

17. 政府已接納督導委員會的意見。雖然沒有充分理據支持設立商業園這類特定形式的物業產品，但我們仍同意，應致力以更靈活的方式提供工業用地和基礎設施。我們會採取適當措施，確保能夠滿足市場對較為靈活的工業基建的需求。

工商局
二零零零年二月

香港商業園顧問研究

第一階段的研究範圍

獲選的顧問公司須一

- (a) 研究規劃署的兩項研究，即分別是在一九九一年進行的商業園發展研究，以及在一九九五年進行的為新工業區及商業園提供工業樓宇及制訂規劃指引和設計規範的研究，並根據香港各種土地基建目前的使用情況和最新趨勢，分析研究結果；
- (b) 找出香港現有或規劃中各種土地基建的不足之處，並研究商業園對這些基建造成的影響。顧問應特別研究，商業園如何能夠補足現有或規劃中各種土地基建，以及這些基建的服務對象，包括：
 - (i) 為不能在一般多層工廠大廈內作業，且活動涉及革新或改良技術的工業而設的工業邨；
 - (ii) 為小規模的研究發展活動而設，並提供培育服務的工業科技中心；
 - (iii) 將為從事密集的研究發展活動和技術轉移的公司而設的科學園；以及
 - (iv) 為香港的大量經濟活動提供辦公地方的其他商業樓宇，例如辦公室、商業、工業和工業／辦公室綜合樓宇。
- (c) 研究能否藉着例如修訂規劃規定等方法，以補充上文(b)項找出的不足之處，從而避免開展新的土地發展計劃；
- (d) 就其他經濟體系(特別是亞太區經濟體系)的商業園發展進行觀察和個案研究，並借鑑這類發展的經驗，以評估香港是否有需要設立商業園；
- (e) 根據香港的情況，提出清楚明確的商業園的定義；

- (f) 進行市場需求分析，藉以評估多個項目，包括準租戶／用戶的類型和數目、所需物業規模和性質、準租戶／用戶認為商業園須具備的設施以吸引他們在商業園運作，以及商業園擔當的角色等等。市場需求分析應包括有關各大地產發展商和本地及國際公司的調查研究；
- (g) 評估設立商業園可能會帶給香港的經濟效益；
- (h) 就香港興建商業園進行優點／缺點／機會／威脅的市場分析；
- (i) 研究設立商業園可能對香港帶來的環境效益和損害；
- (j) 評估在政府支持下設立商業園是否可行，並計及亞太區其他經濟體系的競爭；
- (k) 在沒有已選定的興建地點的情況下，擬備商業園發展和營運成本的粗略預算及初步成本效益分析；以及
- (l) 就是否需要在香港設立商業園提出建議(並列舉理由)，若然，建議未來的發展路向。

不論第一階段研究的結果和建議為何，政府可全權決定是否需要進行第二階段研究。如需要進行第二階段研究，政府保留決定交由誰負責的權利。

商業園顧問研究督導委員會成員

主席：工商局局長或其代表

其他成員：一 永隆銀行有限公司常務董事
伍步謙博士

一 香港中文大學經濟系副教授
鄭啟新博士

- (a) 規劃環境地政局
 - (b) 政府經濟顧問
 - (c) 工商服務業推廣署
 - (d) 工業署
 - (e) 規劃署
 - (f) 地政總署
- 的代表