

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)323/18-19(04)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2018年12月19日舉行的會議

有關活化工業大廈的背景資料簡介

目的

本文件就活化工業大廈("工廈")提供背景資料，並綜述議員自2012-2013年度立法會會期以來，在立法會、發展事務委員會("事務委員會")及其他委員會/小組委員會的會議上就此課題提出的意見及關注事項。

背景

2. 政府當局於2009年10月宣布，當局於2010年4月1日起實施為期3年的一系列有時限活化工廈措施(下稱"活化計劃")，以鼓勵有關各方提供更多樓面面積作合適用途，從而配合香港不斷轉變的社會及經濟需要。相關主要措施包括：

——*鼓勵工廈重建的措施*：

- (a) 降低位於非工業地帶而樓齡達30年或以上的工廈，在《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)下申請強制售賣令的門檻，由90%業權降低至 80%；
- (b) 批准特別契約修訂及以"按實補價"方式(即按最佳用途及重建項目的擬議發展密度)評定土地補價；
- (c) 如修訂契約作重建的土地補價超過 2,000 萬元，業主可選擇按固定利率，分期按年攤付80%的土地補價，最長為5年；及

——鼓勵工廈整幢改裝的措施：

- (d) 工廈業主可免繳豁免費用，申請在現有工廈的整段使用期內或現行契約期間(以較早者為準)，改變現有工廈的用途。這些工廈的樓齡應為15年或以上，及位於"工業"、"商業"或"其他指明用途"註明"商貿"地帶。

3. 在政府當局於2011年9月完成活化計劃的中期檢討後，¹行政長官在2011-2012年施政報告宣布延長活化計劃3年，至2016年3月31日為止。為增加整幢改裝的靈活性，當局引入下列優化措施：

- (a) 確認在主要天台層設置獲豁免計入總樓面面積的公用設施，若所佔面積不超過主要天台層對下樓層屋頂面積的50%，將不會視作增加建築物的高度；同樣地，在外牆安裝覆蓋層或幕牆，亦不會視作增加建築物的體積；
- (b) 准許就建築物的現有構架作小規模改動，包括改動其內外部結構，前提是拆卸外部結構的範圍不得涉及超過現有建築物總樓面面積的10%，以及該建築物改裝後的總樓面面積不得有所增加；及
- (c) 鼓勵就改裝整幢工廈新提出申請的人士取得"綠建環評"的認證²，但他們無須取得特定評級。

4. 在2010年至2016年推行活化計劃期間，政府當局接獲合共248項在此項計劃下提出的申請。³截至2017年12月31日，⁴政府

¹ 資料來源：政府當局就"活化工廈——進度報告及中期檢討"提交的文件(立法會CB(1)1909/10-11(06)號文件)

² "綠建環評"獲香港綠色建築議會認可及發出認證，是就建築物在規劃、設計、施工、調試、管理、運作及維修等各範圍的可持續事宜所訂立的一套全面的表現準則。

³ 資料來源：政府當局就"土地供應概況"提交的文件(立法會CB(1)461/16-17(01)號文件)

⁴ 資料來源：政府當局就審核2018-2019年度開支預算時提出的初步問題所作的書面答覆(答覆編號：DEVB(PL)013)

當局已批准99宗整幢改裝及14宗重建申請，可提供合共約186萬平方米經改裝或新建樓面面積作非工業用途(例如酒店、辦公室、商店及服務行業、食肆、資訊科技及電訊業、教育機構，以及康體文娛場所)。

議員提出的主要意見及關注事宜

5. 議員曾於事務委員會及長遠房屋策略小組委員會("小組委員會")的會議上討論有關活化工廈及相關事宜。⁵下文各段綜述議員提出的主要意見及關注事宜。

申請強制售賣令的門檻

6. 一名小組委員會委員建議，政府當局應考慮就樓齡達30年或以上的工廈，把《土地(為重新發展而強制售賣)條例》所訂的強制售賣令申請門檻進一步降至低於80%業權，令工廈業主更容易根據活化計劃申請重建。

7. 政府當局表示，雖然有人要求當局進一步降低申請門檻，以加快工廈重建，但政府當局考慮到，申請門檻如有任何調整，均會影響在工廈內經營業務的中小型企業，故此在現階段並無計劃降低有關門檻。

整幢改裝作"過渡性住房"用途

8. 小組委員會部分委員促請政府當局考慮放寬相關的屋宇管制及安全規定，以便利業主整幢改裝其工廈作臨時性質的"過渡性住房"用途，為居住在環境惡劣及存在安全隱憂的分間單位或床位寓所的較低收入住戶提供另一選擇。

9. 政府當局表示已根據活化工廈政策，研究容許工廈整幢改裝作"過渡性住房"用途的方案。⁶在進行有關研究後，政府當局認為有關方案並不切實可行，當局應繼續正在進行的工業地帶

⁵ 小組委員會於第五屆立法會的房屋事務委員會下成立，以研究所有與房屋相關的資料及增加房屋供應的方法，務求切合社會上各個羣組的需要，並就長遠房屋策略作出建議。

⁶ 資料來源：政府當局就"活化工廈"提交的文件(立法會CB(1)1529/12-13(01)號文件)

檢討，以物色合適的工業用地改劃作社會需求較大的用途，包括住宅用途。

10. 政府當局解釋，從屋宇規管角度而言，工廈一般不符合住用方面的設計及規劃要求，需進行大量而又通常昂貴的改建工程，方可改裝作"過渡性住房"用途。由於此做法會影響佔用人的安全及福祉，因此不宜放寬相關的屋宇及安全規定。從城市規劃角度而言，當局會在考慮多項因素(例如周遭環境、交通狀況、噪音影響等)的情況下，把合適的用地劃作工業用途。當局有必要審慎評估，有關的改裝會否與周遭現存工廈的運作相容。從地契的角度而言，儘管可透過申請特別豁免書，把整幢現有工廈改裝作"過渡性住房"用途，但前提是擬議的改裝須符合所有相關的城市規劃及屋宇方面的規定。

11. 小組委員會部分委員表示認同政府當局不推行把工廈整幢改裝作"過渡性住房"用途方案時曾作出的考慮。他們認為，房屋問題的癥結在於土地供應不足，政府當局應加緊工作增加土地供應，以發展公營房屋。

文化及藝術產業使用工廈

12. 事務委員會及小組委員會部分委員表示關注到，自推行活化工廈的計劃以來，很多在工廈單位經營藝術工作室及排練室的藝術和文化工作者已因為租金大幅飆升而被迫遷出。他們促請政府當局協助這些受影響的藝術和文化工作者搬遷及繼續經營，例如在改裝後的工廈內預留部分樓面面積讓他們經營其業務。

13. 政府當局表示，工廈會否重建或改裝作某一特定用途，完全由個別業主考慮各項因素後自行決定。政府當局不會規定將予重建或改裝的工廈必須用作某種用途。

檢討地契內有關"工業"及"倉庫"用途的定義和涵蓋範圍

14. 事務委員會部分委員促請政府當局考慮把迷你倉及現代物流納入地契內有關"工業"及"倉庫"用途的定義和涵蓋範圍。此做法會有助促進現代物流設施的發展。政府當局表示，當局會在考慮以往違反地契條款的個案的情況下，研究會否及應在何種程度上擴大"工業"及"倉庫"用途的涵蓋範圍。

立法會質詢

15. 在2012年12月12日、2014年2月19日及10月22日、2015年6月10日及2016年11月9日的立法會會議上，議員提出5項關於活化工廈的質詢。相關的超連結載於**附錄**。

最新發展

16. 行政長官在其2018年施政報告中宣布，政府當局會重啟活化工廈的計劃。根據活化計劃的新版本，可按一套新的準則把工廈整幢改裝作過渡性房屋用途。政府當局會鼓勵工廈業主與非政府機構合作提供過渡性房屋，為尚未獲編配公共租住房屋的人士或其他有住屋需要的基層市民提供更合適的居所。運輸及房屋局轄下的一個專責小組會為擬尋求過渡性房屋的市民提供一站式及經統籌的支援。

17. 根據活化計劃的新版本，政府當局亦會就工廈地契條款所訂的"倉庫"用途公布更廣闊的定義，以涵蓋貨物裝卸及貨運設施和可循環再造物料回收中心。

18. 在將於2018年12月19日舉行的事務委員會會議上，政府當局會就重啟活化工廈計劃向委員進行簡介。

相關文件

19. 相關文件及其超連結的一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2018年12月13日

活化工業大廈

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2011年4月20日	政府當局就"活化工廈——進度報告及中期檢討"提交的文件 [<u>立法會CB(1)1909/10-11(06)號文件</u>] 會議紀要 [<u>立法會CB(1)2691/10-11號文件</u>]
立法會	2012年12月12日	<u>議事錄</u> ——有關"改變工廠大廈所在土地或樓房的用途以增加房屋供應"的口頭質詢(第3號)(第2456至2464頁)
長遠房屋策略 小組委員會	2013年7月16日	政府當局就"活化工廈"提交的文件 [<u>立法會CB(1)1529/12-13(01)號文件</u>] 會議紀要 [<u>立法會CB(1)191/13-14號文件</u>]
立法會	2014年2月19日	<u>議事錄</u> ——有關"活化工廈措施對文化藝術工作者的影響"的口頭質詢(第2號)(第5056至5063頁)
立法會	2014年10月22日	<u>議事錄</u> ——有關"活化工業大廈"的書面質詢(第19號)(第488至493頁)
立法會	2015年6月10日	<u>議事錄</u> ——有關"向工業大廈內的分間樓宇單位住戶提供的協助"的書面質詢(第14號)(第9196至9199頁)

立法會/ 委員會	會議日期	文件
立法會	2016年11月9日	議事錄——有關"對違反工業大廈地契條款個案採取的執管行動"的書面質詢(第13號)(第225至229頁)
發展事務委員會	2017年10月24日	政府當局就"行政長官2017年施政報告》及《施政綱領》有關發展局的措施"提交的文件[立法會CB(1)57/17-18(01)號文件]
發展事務委員會	2018年10月23日	政府當局就"《行政長官2018年施政報告》及《施政綱領》有關發展局的措施"提交的文件[立法會CB(1)15/18-19(01)號文件]