

# 立法會發展事務委員會

## 活化工業大廈的進展



發展局

Development Bureau

# 背景

推動市場善用土地資源  
配合社會和經濟需要



荷塘工業中心

解決消防安全  
及違規使用問題



2018年10月

重啟活化工廈計劃

工廈未必被善用

工業及非工業用途並存

未達現代消防及屋宇標準



# 六項措施

商賈

商業

工業

商賈

商業

綜合  
發展區

住宅

1987年前落成的工廈

樓齡15年以上的工廈

整幢改裝的工廈

## 重建

2018年10月起  
三年申請期

+地積比率<sup>上限</sup> 20%

三年內完成契約修訂\*

十足補償

\*規劃申請獲批起計

## 整幢改裝

2019年4月起  
三年申請期

免收豁免書費用

預留 10%樓面  
作政府指定用途



## 促成改裝工廈 作過渡房屋

免收豁免書費用

彈性處理規劃  
及樓宇設計規定

# 六項措施

現有工廈

## 放寬地契豁免書申請

2019年2月起  
初步為期5年

### 五類用途無需申請或繳付費用



藝術工作室

辦公室(影音錄製室)



辦公室(設計及媒體製作)



辦公室 (只限於特定創意產業)

研究所、設計及發展中心

現有工廈

## 倉庫用途具更廣闊定義



貨物裝卸及貨運設施



可循環再造物料回收中心

局部改裝的工廈

## 擴闊緩衝樓層 准許用途



電腦 / 數據處理中心



電訊機樓中心



# 「標準金額」補地價先導計劃

## 全港分成五大區



2021年3月15日 – 2023年3月14日（為期兩年）



標準金額是傳統估價以外的選項



訂定標準金額水平、  
先導期內維持不變



不同區域，不同金額



不同用途，不同金額

修契前工業 / 倉庫



修契後商業 /  
現代工業



修契後  
住宅



提高補地價金額的確定性、加快處理契約修訂申請

# 重建

上一輪  
6年獲批申請

14

樓面面積  
約**108**萬  
平方米

58

城規會接獲申請

52\*

獲批申請

## 樓面面積

商業



1:1

工業



港島 3 宗  
九龍 47 宗  
新界 2 宗

註：

獲批申請重建的項目大部分位於  
觀塘、葵涌、荃灣、長沙灣及九龍灣

「標準金額」  
補地價先導計劃

5

地政總署接獲申請  
其中4宗獲得接納

(截至2021年9月中)

\*部分重建項目須申請契約修訂，地政總署共接獲  
20宗申請，4宗已獲批，16宗正在處理

(截至2021年8月31日)



# 整幢改裝

10% 樓面面積作政府特定用途

## 地政總署

接獲豁免書申請\*

7

\*3宗已獲規劃准許、4宗無需規劃申請

## 城規會

接獲非工業用途申請

獲批申請\*

6

6

\*可向地政總署申請豁免書

(截至2021年8月31日)

發展局及地政總署  
正與申請人商討特定用途



政府就細節作最後決定



地政總署公布詳情



豁免書

## 例子



文化藝術



體育及康樂



創意產業



創新科技



社區服務設施



申請人反應正面

# 促成改裝工廈作過渡房屋

## 拆牆鬆綁

- 「商業」、「綜合發展區」、「商貿」及「住宅」
- 整幢改裝  
× 工業用途



工廈業主



非政府機構



運房局專責小組

- 運房局專責小組統籌
- 屋宇署
  - 推出特別變通或豁免指引
  - 積極考慮就上蓋面積、地積比率、地盤空地、通道巷批予若干豁免
- 城規會
  - 為期不超過五年 → 毋須申請 (視為屬分區計劃大綱圖內經常准許的臨時用途)
- 地政總署
  - 免收地契豁免書費用

已接獲並正處理 **1** 宗申請\*

\*位於觀塘區



社區




(截至2021年8月31日)




# 放寬豁免書申請政策

## 規劃制度


粗略估算涉及約 **50萬** 平方米

 藝術工作室

辦公室(影音錄製室)

 辦公室(設計及媒體製作)

辦公室 (只限於特定創意產業)

 研究所、設計及發展中心

## 土地契約



限制只許作  
「工業及 / 或倉庫」用途



 豁免書申請及費用



被視為左方指定的五類准許用途

→ 無須另行申請豁免書或繳付豁免書費用

- ✘ 直接提供顧客服務或貨品的處所
- ✘ 超出准許範圍的違規用途使用情況
  - 地政總署會在接獲投訴或相關部門通知時採取行動

# 「倉庫」用途具更廣闊的定義

地政總署  
作業備考



地契下「倉庫」用途更廣闊的詮釋：



貨物裝卸及貨運設施

可循環再造物料回收中心



無須申請豁免書



為行業提供確定性



# 擴闊緩衝樓層的准許用途

工業樓層

官塘工業中心

緩衝樓層

非工業樓層

放寬緩衝樓層的准許用途:



電腦 / 數據處理中心



電訊機樓中心

→ 為局部改装創造機會



地政總署作業備考



消防安全規定

✓ 一併改装緩衝樓層及接連以下三層



完