

立法會房屋事務委員會
長遠房屋策略小組委員會

活化工廈

目的

本文件概述利便舊工廈重建和整幢改裝的現行措施（活化工廈措施），以及有關利便工廈整幢改裝作「過渡性住房」用途的可行性的研究進展。

活化工廈措施

2. 為鼓勵空置或未盡其用的工廈透過重建或整幢改裝，提供更多樓面作合適的用途，以配合香港不斷轉變的社會及經濟需要，政府於 2009 年 10 月宣布一系列活化工廈措施。有關措施於 2010 年 4 月 1 日實施，包括—

鼓勵工廈重建

- (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》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，最長為五年；及

鼓勵工廈整幢改裝

- (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」（「商貿」）地帶。

3. 2011年9月，政府完成活化工廈措施的中期檢討，並於其後推出多項優化措施以增加整幢改裝的靈活性，包括－

- (a) 確認在改裝工廈的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，在改裝工廈外部安裝覆蓋層或幕牆，亦不會視作增加建築物的體積；
- (b) 容許對改裝工廈的現有構架作小規模改動，包括改動建築物的內外部結構，前提是拆卸外部結構的範圍不得超過現有大廈總樓面面積的10%，及大廈改裝後的總樓面面積不得有所增加；及
- (c) 鼓勵新整幢改裝申請參與「BEAM Plus」評估，但申請人無須取得特定評級。

我們亦延長活化工廈措施申請期三年，即截止日期由2013年3月31日延至2016年3月31日。

4. 截至今年6月底，地政總署根據活化工廈措施共批出71宗申請¹，有關項目可提供經改裝或新建樓面面積合共約72萬平方米。

5. 一如行政長官在《2013年施政報告》中宣布，政府正研究進一步優化上述的現行活化工廈措施，以更利便位於適當土地用途地帶的工廈活化作非工業用途。目前相關細節正在研究中，我們會在完成後公布詳情。

利便工廈整幢改裝作「過渡性住房」用途的可行性

6. 有關容許工廈整幢改裝作「過渡性住房」用途，從而利便工廈業主進行改裝工程，改裝其現有工廈作小型住宅單位以臨時性質出租方面，政府正在活化工廈政策下研究其可行性。相關規

¹ 有關申請的詳細統計資料載於政府就活化工廈措施編制的網頁（www.devb.gov.hk/industrialbuildings/chi/home/index.html），當中已在土地註冊處註冊的個案，其主要資料（例如地點及用途）亦可從地政總署網頁取得。

管制度包括《建築物條例》(第 123 章)、《城市規劃條例》(第 131 章)以及地契條款。

7. 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。除地積比率和上蓋面積之外，住用樓宇亦訂有特定的建築標準和規定（尤其天然照明和通風方面），從安全及健康角度保障住客的福祉。工廈如按照這些建築標準和規定改裝作「過渡性住房」用途，在部分、甚至大部分個案中將牽涉大幅度改動樓宇，或甚至須拆卸樓宇的部分樓面。據我們與一些工廈業主了解，有關工程即使在技術上可行，其費用亦相當昂貴，因而影響有關計劃的可行性。例如，由於工廈並不一定每一面周邊外牆均能符合居住用途上訂明的窗戶要求，因此建築物內部沒有窗戶或未能加設窗戶的地方，將須作其他用途或丟空，這對有關改裝計劃的財務可行性造成影響。雖然如經立法會批准，有關建築物規例可予以修改以放寬這些要求，但這卻對住客的安全及健康有損。

8. 從城市規劃角度而言，經考慮多方面因素，例如周遭環境、交通狀況、噪音影響等，合適的用地會劃作工業用途。就座落於工業地帶內的工廈，其街道環境及噪音暴露量有可能令該工廈不宜作住宅用途。例如，重型車輛在工業地帶內的運作會引致交通安全問題，而工廈內的機器噪音及工廈的煙囪排放亦可能構成安全及健康問題。現時，個別工業地帶如已轉變至大部分位於其中的工廈均不進行污染工業工序，當局會考慮改劃有關地帶作其他社會需求較大的用途，例如商業和住宅用途。就改劃作住宅用途而言，如一幅工業用地的附近地帶仍有工業活動進行，惟並非位處毗鄰，該用地可改劃作「住宅（戊類）」，讓有關用地可在取得規劃許可及按其個別情況評估是否合適後重建作住宅用途，以確保並無不可接受的工業與住宅用途鄰接或土地用途與周遭不相容的問題。如個別工業區已不再作工業用途，並且沒有土地用途與周遭不相容的問題，有關用地可改劃作其他類別的住宅用途。我們相信改劃合適的工業用地作住宅或其他用途，是保障將來居民福祉的較適當方法。事實上，正如政府已經公布，規劃署會繼續致力物色合適的工業用地以改劃作其他用途，包括住宅用途。

9. 從土地契約角度而言，整幢改裝現有工廈作「過渡性住房」用途可透過特別豁免書申請的方式處理，但前提是擬議的改裝項目須符合所有相關的城市規劃及屋宇管制規定。

10. 有鑑於上述問題，並全面考慮保障居民福祉的需要，我們認為「過渡性住房」的方案並不切實可行，而我們應繼續持續進行工業地帶檢討，以物色合適工業用地以改劃作社會需求較大的用途，包括住宅用途。

改劃工業用地作其他用途－最新進展

11. 正如我們過往已向委員表示，規劃署已在 2000、2005 及 2009 年分別進行合共三輪工業用地分區研究，有關改劃工作一直持續進行。現時規劃署正進行新一輪全港工業用地分區研究，其主要目的旨在探討位於不同規劃地帶的現有工廈樓面的使用情況，以及檢討未開發的工業用地，以確定哪些土地可改劃作社會需求較大的用途，包括住宅用途。例如，上一輪在 2009 年進行的分區研究，共有約 60 公頃用地建議由工業用途改劃作其他用途，當中包括約 30 公頃作住宅用途。此外，現正進行的分區研究亦會就本港工業用地的中長期需求作出預測。有關結果及建議預計在 2014 年年底或之前完成。

12. 請委員備悉上文所述的現況。

發展局

2013 年 7 月