

有關洪水橋／厦村及元朗南新發展區物流業發展 支援棕地作業遷置多層現代產業大樓

發展局聯同各部門的綜合回覆

政府近年因應社會需要，加快推展各個發展項目以增加土地供應，當中包括收回和發展新界棕地。目前的棕地作業正支援建造、物流、運輸、回收等行業的發展，對香港經濟和就業市場有一定貢獻。然而，不少棕地作業以低密度形式使用土地，相對其他經濟活動並非最具土地效益的運作模式。因此，我們認為透過北部都會區等發展項目，整合棕地作業以提升用地效率，並提供機會幫助行業升級轉型，是合適的方向。為盡量減少收回棕地作發展對相關行業的影響，政府會按實際情況調整收地時間表，並提供特惠補償和為有意重置業務的棕地作業者提供支援。

就元朗區議會提問的各部分，現回覆如下－

(一)

過去數年，政府已先後收回及處理約 30 公頃棕地，大部分位於古洞北／粉嶺北和洪水橋／厦村，用作兩個新發展區首階段發展，收地工作大致如期進行。為如期推動各新發展區下階段的工作，政府由現時至二〇二六年底，將收回約 200 公頃棕地，其中 100 多公頃的棕地屬古洞北／粉嶺北餘下階段發展，及洪水橋／厦村第二期發展，地政總署已分別於今年一月及五月開始張貼收回及徵用土地公告，涉及上述 100 多公頃；而餘下約 100 公頃的棕地，則主要分布於新田科技城和元朗南發展區，政府會在稍後時間展開有關的收地工作。

政府的長遠目標是發展多層現代產業大樓，一方面推動產業發展，另一方面以具土地效益的方式整合受政府發展項目影響的棕地作業和協助他們升級轉型。我們已在洪水橋／厦村及元朗南發展區預留 70 多公頃土地，大部分將用以發展多層產業大樓。政府已於今年 3 月及 10 月就首兩幅位於元朗及洪水橋的多層產業大樓用地進行招標，兩幅用地均會於 2025 年 3 月截標。我們估計有關首批大樓最快有望於 2028 年落成。

(二)及(三)

因政府進行土地發展而受影響的商戶包括棕地作業，主要是獲金錢賠償。對於那些有意重置業務的作業，多層產業大樓提供的樓面是其中一個可能出路，但不是短期可落實，亦不是唯一的出路。在多層產業大樓落成之前，發展局會繼續提供不同支援措施，例如透過已成立的跨專業專隊，為覓地重置者提供規劃及地政諮詢服務，及統籌不同部門協助需重置的經營者提交規劃申請和地契修訂。由 2019 年 7 月至 2024 年 10 月底，我們協助了 45 個業務經營者就重置土地取得規劃許可，當中包括物流、汽車維修、製木廠及建造業等的經營者，共涉及約 45 公頃重置用地；另外，政府亦會繼續物色合適的政府土地，專門讓受影響的棕地作業業者參與短期租約投標。由 2020 年 12 月至 2024 年 10 月，政府先後批出了 22 幅合共約 41 900 平方米的用地。地政總署預計下一批用地將於 2025 年上半年進行招標。

政府理解多層產業大樓的租金是棕地作業者的關注之一，因為目前新界棕地的租金較為相宜，畢竟這些棕地一般是農地地契。因此，為了讓「上樓」的棕地作業業者能逐步適應多層產業大樓的租金，政府會要求投得用地的發展商將多層產業大樓的部分樓面移交政府，供政府以與目前棕地市場相若租金，出租予棕地作業經營者，初步為期約五至十年，以提供一段過渡期，讓他們適應多層產業大樓運作模式及進行產業升級轉型。

我們亦理解到部分行業的棕地作業未必適合在多層產業大樓營運。因此，在規劃北部都會區時，我們會在適合地點預留可用作露天貯物的用地。

發展局

2024 年 11 月