



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

「新一輪活化工業大廈措施的推行情 況」意見書

2020 年 3 月

香港銅鑼灣渣甸街 54 號富盛商業大廈 9C 室

Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: office@hkpasea.org Website: www.hkpasea.org



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2019/2020 年度

理事會成員名單

會長	:	李鏡波先生	
創會會長	:	容永祺先生, SBS, MH, JP	*理事會當然成員
前會長	:	胡曉明博士工程師, SBS, JP	*理事會當然成員
	:	謝偉銓測量師, BBS	*理事會當然成員
	:	盧偉國議員, SBS, MH, JP	*理事會當然成員
前任會長	:	陳紹雄工程師, JP	*理事會當然成員
常務副會長	:	黃偉雄先生, MH	
副會長	:	李惠光工程師, JP	史泰祖醫生, JP
	:	伍翠瑤博士, JP	吳長勝先生
	:	林義揚先生	羅范椒芬議員, GBM, GBS, JP
	:	黃友嘉博士, GBS, JP	陳鎮仁博士, GBS, JP
	:	周伯展醫生, BBS, JP	梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP
	:	羅志聰先生	施家殷先生, MH
	:	梁世民醫生, BBS, JP	潘榮昌博士, SBS
	:	何建宗博士	
財務長	:	吳德龍先生	
秘書長	:	蔡淑蓮女士	
副秘書長	:	彭一邦博士工程師, JP	
理事	:	梁美芬議員, SBS, JP	曾其鞏先生
	:	楊位醒先生, BBS, MH	何君堯議員, JP
	:	陳記煊先生	施榮懷先生, BBS, JP
	:	林力山博士測量師	余秀珠女士, BBS, MH, JP
	:	葛珮帆議員, BBS, JP	洪為民教授, JP
	:	廖長江議員, GBS, JP	王桂壘律師, BBS, JP
	:	容海恩議員, JP	楊全盛先生
	:	龐朝輝醫生博士	范家輝博士
	:	黃元山先生	黃家和先生, BBS, JP
	:	劉敏儀博士	任江工程師
	:	吳宏偉講座教授	黃健兒測量師
	:	鄒廣榮講座教授	鄭正煒工程師, JP
	:	龐寶林先生	李文輝博士
	:	李應生先生, BBS, MH, JP	賴旭輝博士測量師, JP
	:	鍾志斌先生	龔永德先生

註：依職位資歷及筆劃排序



香港專業及資深行政人員協會

經濟事務委員會

主席：梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP

副主席：黃偉雄先生, MH

副主席：施家殷先生, MH

房屋規劃及地政專責小組

討論：「新一輪活化工業大廈措施的推行情況」

召集人：鄒廣榮講座教授

副召集人：鄔滿海測量師, GBS

成員：李鏡波先生

黃元山先生

尹德川先生

梁穎雯女士

鄧婉智女士

楊位醒先生, BBS, MH

任江工程師

姚逸明先生

陳少康測量師

譚雪欣律師



香港專業及資深行政人員協會 「新一輪活化工業大廈措施的推行情況」意見書

2020 年 3 月

前言：

為配合香港不斷轉變的社會和經濟需要，行政長官於 2018 年施政報告宣佈重啟活化工廈計劃，新一輪計劃提出六大措施，包括重建、整幢改裝、改裝作過渡房屋、放寬豁免書申請政策予五類用途、擴闊緩衝樓層的准許用途、公佈土地契約內註明「倉庫」用途具更廣闊定義，以期更有效運用現有工廈，釋放工廈潛力及空間。惟截至 2020 年 1 月，城市規劃委員會只收到 37 宗重建申請和 4 宗整幢改裝申請，其餘各項則沒有申請，反應未如理想。

香港專業及資深行政人員協會關注相關活化工業大廈政策，曾於 2010 年遞交「就活化舊工業大廈政策意見書」¹，最近再就「新一輪活化工業大廈措施的推行情況」深入討論。鑑於房屋及土地問題較受市民關注，本會集中就整幢改裝、改裝成過渡性房屋、放寬豁免書申請三大措施提出一些意見，期望特區政府繼續施行計劃時，能進一步完善計劃內容，吸引更多工廈業主參與，釋放閒置工業大廈空間，達至地盡其用。

香港專業及資深行政人員協會的意見：

1. 整幢改裝

1.1 跨部門統籌各項相關政策

改裝工廈作其他用途，除了需仔細研究周邊地區規劃配套，例如道路、交通、環境等情況外，由於規管工廈法例繁多，涉及的行政範圍十分廣泛，需要發展局、運輸及房屋局以及其他多個政策局及部門配合。本會建議由政務司司長領

¹ 本會的建議載於 2010 年 5 月呈交的「就活化舊工業大廈政策」意見書。



導跨部門專責小組，統籌及協調整個規劃運作及執行，靈活處理相關規例，提高行政效率。

1.2 公私營合作締造雙贏局面

為解決房屋問題，政府早前推出「土地共享先導計劃」，以公私營合作模式發展新界農地。本會建議政府參考此模式，與工廈業主合作，為願意投資改建的工廈業主放寬地契豁免條件。如業主同意改裝後，撥出一部分單位用作政府、機構及社區用地(GIC)，政府亦可減收補地價費用，以鼓勵業主與政府合作，釋放更多工業閒置空間。

2. 促成改裝工廈作過渡房屋

2.1 放寬城規例增建住宅

以香港目前社會情況，房屋短缺問題嚴峻，面對公屋供應不足的情況下，善用市面現有土地資源尤為重要。而香港部份工業大廈樓齡相對較低，位於市區，連接良好的交通運輸網絡，適合改裝成其他用途。本會支持政府為「促成改裝工廈作過渡房屋」拆牆鬆綁，建議進一步放寬《城市規劃條例》，容許工廈改為住宅用地，放寬上蓋面積、地積比率及覆蓋率要求，以期增建住宅，既可解決工廈空置，又可紓緩住屋短缺問題。

2.2 改由政府主導裝修改建

全港目前有近 1500 幢工廈，許多工廈即使並非空置，也未必完全善用。自政府首度容許工廈改裝成過渡性房屋，社會憧憬將有一定數量的短期房屋供應。惟政府的活化計劃雖然容許 15 年或以上的工廈免補地價，將部分改裝成過渡性房屋，但除了工廈購入的成本，業主還須自行承擔高昂的改裝費用，況且投資者須以低於市值的租金出租，缺乏誘因吸引工廈業主參與。



本會建議政府採取主導角色，鼓勵工廈業主把物業租予運輸及房屋局，由該局撥款進行工廈改裝、管理及營運，將工廈業主考慮的經濟因素由政府承擔，可望提高誘因，讓工廈業主樂於申請改作過渡性房屋，加大規模發展及提供更多單位。

2.3 政府牽頭改裝轄下工廈

香港房屋委員會現時擁有六幢工廠大廈，分別為開泰工廠大廈、穗輝工廠大廈、晉昇工廠大廈、葵安工廠大廈、業安工廠大廈及宏昌工廠大廈，分別位於屯門、沙田、葵涌、青衣、觀塘及深水埗，合共逾 8200 個工業單位。本會建議政府牽頭，試行將以上六幢工廈改裝成過渡性房屋，試行成功後便可將模式引進至本港其他工廈，從而增加過渡性房屋供應，紓緩居住環境惡劣及長時間輪候公屋家庭的困苦。

3. 放寬豁免書申請政策

3.1 放寬工廈用途

3.1.1 容許工廈改裝為服務式住宅

本港近年樓價不斷上漲，在公、私營房屋難以滿足市民需求下，建議政府放寬工業用途，考慮容許工廈改裝成服務式住宅，並維持原有的容積率不變。由於服務式住宅無須太多配套措施，對學校、醫療、環境等方面要求較低，相信規劃上會更容易及快捷，有望盡快紓緩單身年輕人士對市區房屋的需求。

3.1.2 將「共居」模式納入豁免範圍

在房屋供應追不上需求的情況下，造就近年「共居」居住模式出現。「共居(Co-living)」主要是由個人和共享空間組成的居住模式，住客透過共享空間和資源，以減低租金和日常開支。本會支持政府放寬工



廈地契轄免書申請，准許將現有工廈單位用作非工業用途，而無須另行向地政總署申請地契豁免書及繳付豁免書費用。惟目前僅有五類用途受惠，轄免範圍不夠廣泛。

為進一步釋放工廈空間，本會認為政府應放寬豁免書申請政策，容許業主將工廈改建為「共居」類住宅，並將此類納入屬第一欄的准許用途，加快審批步伐以增加供應。

3.2 減低徵費提高誘因

現時業主如要將大廈單位轉換用途，須向地政總署繳納豁免費(俗稱「容忍費」)，以彌補地價差額。為鼓勵工廈業主改變工廈用途，本會建議政府減收上述五類以外用途的豁免徵費，以提高誘因進一步釋放工廈空間。

4. 研究調查收集工廈業主意見

新一輪活化工廈措施推行至今，政府僅收到重建及整幢改裝的申請，其餘選項未能吸引工廈業主。建議政府主動進行研究調查，收集不同工廈業主的意見，了解吸引業主申請重建或整幢改裝的因素之餘，亦要了解業主寧願空置亦拒絕改變用途的原因，針對性地改善及優化計劃，鼓勵更多業主參與。

結語：

過去數十年，香港由工業型經濟轉型至服務型經濟，令工業單位使用率偏低，不少工廈空置率高，未能善用土地資源。本會建議政府從多方面優化活化計劃，如考慮以公私營合作方式發展、由政府主導裝修改建、放寬城規例增建住宅等，可望提高誘因吸引工廈業主參與。

除此之外，由於整體活化政策行政範圍十分廣泛，牽涉的政府部



門繁多，建議由政務司司長領導跨部門專責小組，統籌及協調相關規劃運作，強化各部門的溝通，以提高行政效率。