

立法會問題第三條

(口頭答覆)

提問者：許長青議員 會議日期：二零零四年二月二十五日

作答者：房屋及規劃地政局局長

問題：

關於香港工廠大廈單位出現大量空置及有些被用作非法居住或其他用途的情況，政府可否告知本會：

- (一)現時本港分別屬於政府及私人的工廠大廈單位數目及面積；它們在 2002 及 2003 年的使用率各有多少，以及被用作居住用途的個案數目；
- (二)當局有沒有評估《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》的實施，能不能改善香港工廠大廈的空置情況；若有，結果是甚麼；若沒有，原因是甚麼；及
- (三)當局有沒有研究如何改善工廠大廈單位的空置及濫用情況，以及有沒有探討放寬工廠大廈的用途；若有，結果是甚麼；若沒有，原因是甚麼？

答覆：

主席：

我就問題三部分的答覆如下：

- (一) 在 2003 年，房屋委員會共管理十一個政府工廠大廈區，合共有一萬三千二百六十五個單位，涉及面積約為三十二萬平方米。由於其中五個工廠大廈區將會在稍後清拆，房屋署已將其租賃凍結。因此，這些工廠大廈區的出租率比較低，其 2002 年 及 2003 年的空置率分別為百分之四十五和百分之五十。其餘六個政府工廠大廈區在 2002 年 及 2003 年 的空置率分別為百分之四和百分之六。而私人工廠大廈及工廠貨倉方面，至 2002 年底為止，總存量約為二千一百萬平方米，空置率約為百分之十。我們暫時未有 2003 年的數據。

房屋署在 2002 年並無接到有關政府工廠大廈單位被濫用作住宅用途的投訴，亦沒有在政府工廠大廈進行有關的調查。在 2003 年署方在政府工廠大廈進行調查，發現二十一宗將單位濫用作住宅用途的個案。而在 2002 年及 2003 年政府分別發

現十四宗和三十宗將私人工廠大廈單位濫用作住宅用途的個案。有關部門已對這些濫用個案作出跟進行動。

(二)《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》的落實，將為香港的商貿及服務行業帶來不少商機，並大大加強內地與香港的經濟合作與融合。我們預期有關《安排》將促進香港的現有產業、帶動新興產業、促進經濟轉型和創造就業機會。

在貨物貿易方面，零關稅優惠會使香港產品進入內地市場時，較海外產品在價格上更具競爭力。我們相信這將會吸引一些品牌產品在本港生產，或吸引高增值和知識產權含量高的製造工序在本港進行，促使香港產業結構調整，進一步邁向高增值、高科技的多元化產業發展。

上述發展，相信對改善本地工廠大廈空置情況有直接或間接的正面影響。但具體效果，須視乎本港及外地的業界，特別是工業界，如何利用上述《安排》的優惠，亦視乎個別企業的經營及生產模式及策略。

(三) 為配合香港的工業轉型及使私人工廠大廈單位有更靈活的用途，政府和城市規劃委員會（下稱城規會）近年來已定期檢討及逐步放寬工業樓宇准許用途的範圍。主要的工作成果包括於 2000 年 10 月引入「其他指定用途」註明「商貿」的新用途地帶（下稱「商貿」地帶），使現有工業及工辦樓宇的用途能享有最大的彈性。及可在新建的樓宇發展作商業及非污染工業等用途。至今已有一百九十六公頃的工業土地改劃作「商貿」用途。

至於其餘在「工業」地帶的土地，其可經常准許的用途亦於 2001 年 7 月擴闊至包括資訊科技和電訊業、與工業用途有關的辦公室、研究所、設計及發展中心。又於 2001 年 9 月，進一步容許透過申請規劃許可，把整幢工業樓宇改作公眾娛樂場所、教育機構及其他相關協調用途。

因此，工業樓宇的業主可透過修訂土地契約或申請短期豁免書，改變其工業樓宇作上述放寬的用途。地政總署亦已實施一套簡化的短期豁免書批核程序，方便工業樓宇的業主將其樓宇轉作其他用途。

以上措施將有助改善工業樓宇的使用率。政府會繼續監察有關情況，以及在有需要時進一步檢討「工業」及「商貿」地帶內准許的用途。

就改善濫用情況方面，房屋署會進行定期巡查以防止有人濫用政府工廠大廈單位。而地政總署及屋宇署會在收到投訴或其他部門轉介有關違反土地契約或建築物條例個案後，採取即時跟進行動。此外，房屋署亦有信件給租戶勸告不要濫用政府工廠大廈單位，而屋宇署亦有進行宣傳勸告大廈業主不要非法改建單位。

* * * *