

放寬現有工業大廈地契豁免書申請

行政長官在《2018年施政報告》公布政府重啓活化工業大廈(工廈¹)計劃。計劃的其中一項措施是包括在符合本公告載列的條款及條件的情況下，在設定期限(初步為五年)內，准許將現有工廈內的處所用作某些非工業用途，而無須另行向地政總署申請地契豁免書(豁免書)及繳付豁免書費用，但前提是這些用途必須屬規劃制度下的經常准許用途(即無須作出規劃申請)。本公告旨在闡述這項措施的政策及運作安排。

2. 為了善用沒有即時計劃進行整幢改裝或重建的現有工廈，城市規劃委員會(城規會)多年來數次放寬它們的經常准許用途，以涵蓋一些非工業用途，例如不涉及直接提供服務或貨品的藝術工作室。然而，按已訂立的地契²，大部分現有工廈限於用作工業用途。因此，在現行土地行政安排下，如工廈業主欲將有關處所作經常准許的非工業用途，該業主(或獲授權人士)須先向地政總署申請短期豁免書，以豁免該處所的地契限制。除非根據任何現行政策獲得豁免，否則申請人須繳付豁免書費用(如申請獲批)和行政費。

修訂安排

3. 為了支援多個界別(包括文化藝術、創意產業及創新科技界)的發展，以及回應工廈用戶對安全和合法場地的需求，政府會在 **2019年2月1日至2024年1月31日** 共五年期間的任何時

¹ 在本公告，工廈指在地段合法興建的樓宇，而根據地契條件，該地段除作工業或工業及／或倉庫用途外，不得作任何其他用途。這不包括特殊的工廈，例如工業邨內的工廈、貨櫃碼頭內的倉庫及房屋委員會興建的分層工廈，以及坐落在個別地段以支持特殊工業的工廈(例如貨物裝卸、造船及修船、存油、煉油及生產相關化學副產品、製造聚苯乙烯塑料、製造及存儲氯氣、氫氣及紡織化工等)。

² 在本公告，所有「地契」的提述包括政府地契或賣地／批地／換地規約等(視乎情況而定)，而「地契」一詞均須據此解釋。

間(指定期限)內，**准許**將工廈處所用作下文第 4 段所列類別的特定用途，**但本許可的前提是該用途為分區計劃大綱圖上該用地所屬地帶「第一欄」的准許用途(即經常准許用途)**。根據這政策，在指定期限內，現有工廈部分處所的業主可**無須**向地政總署申請短期豁免書及**無須**繳付原本應付的豁免書費用和行政費，而將有關工廈處所用於下文第 4 段所載的任何准許用途。

准許用途

4. 在符合下文第 5 段的前提下，上文第 3 段所指的本許可涵蓋以下用途 –

- (a) **「藝術工作室」**：指純粹用作繪畫、雕塑、陶藝及其他藝術畫和藝術品等創作的工作場地，以及藝術表演的排練場地。為免生疑問，該許可並不包括任何用於教授藝術或其他科目(該類用途視作「學校」用途)；住用用途的處所；或向處所經營者、擁有人及租戶以外的人士提供排練場地。
- (b) **「辦公室(影音錄製室)」**：指任何只用於影音錄製和小規模電影製作的處所。
- (c) **「辦公室(設計及媒體製作)」**：指任何用於媒體的設計和製作工作的處所，但不包括獨立式的播音室、電視製作室及／或電影製作室。
- (d) **「辦公室(只限於「特定創意產業」)」**：指任何用作商業事務，以及進行文書、行政、文件和其他與商務或工業有關工作的處所。就本許可而言，只有「特定創意產業」(即設計及媒體製作公司、印刷及出版業、電影公司和與電影業有關的行業組織)使用的辦公室才納入本許可的涵蓋範圍。為免生疑問，本許可不包括

任何播音室、電視和／或電影製作室、電影院、戲院或博物館。

- (e) 「**研究所、設計及發展中心**」：指任何用於研究和設計新產品和經大幅修改的產品或工業程序，以及研究和發展資訊科技及電訊技術的處所。就本許可而言，准許用途亦包括從事創新科技研究和設計的公司³使用的處所。

5. 上文第 4 段所列的准許用途**不應涉及**透過直接提供服務或貨品以吸引市民到訪的用途／活動，例如營運興趣班、展覽會及銷售活動，或向處所經營者、擁有人及租戶以外的人士提供排練場地。

對地契的影響

6. 如任何工廈處所內的用途符合以下兩項條件，則在指定期限內屬准許用途，業主無須另行向地政總署申請短期豁免書及繳付豁免書費用或行政費－

- (a) 該用途在相關分區計劃大綱圖內有關工廈所屬用途地帶，屬「第一欄」的准許用途(即經常准許用途)；
以及
- (b) 該用途是上文第 4 段所列的准許用途(須符合上文第 5 段所述的準則)；

本許可須詮釋為適用於指定期限內任何時候對地契訂明的用途限制的臨時豁免，但僅以符合上文第 4 段所列的准許用途的情況為限。為免生疑問，本許可可在指定期限屆滿之前或之後不得

³ 倘若有關用途屬城規會公布的詞彙釋義中資訊科技及電訊業定義的範疇，工業處所的業主仍須申請短期豁免書，才可將處所用於「研究所、設計及發展中心」以外的用途。

損害或影響政府在地契下享有的權利，另有註明者除外。本許可須符合適用或訂明於地契、《建築物條例》、《城市規劃條例》及其他法例或以其他形式訂明的所有其他條款、契諾及條件，並不得損害其他各方在有關工廈的公契下享有的任何權利或補償(如適用)。若地政總署接獲任何投訴，指處所被用作上文第 4 段所列准許用途以外的用途，而有關用途構成違反地契內契諾的情況，則該署會於徵詢有關決策局後，考慮就指稱在本許可範圍以外的違規用途展開調查及在適當情況下採取執行地契條款行動。與本許可有關的其他要點見**附錄**。

7. 在判斷個別用途是否屬於本許可涵蓋的用途時，有關決策局所作決定為最終決定。

8. 為使工廈單位的業主及租戶能在確實的情況下運作，本許可設有五年有效期(自 2019 年 2 月 1 日起計)。政府會在起初五年年期結束前檢討是否延續本許可，並會適時作出公布。

查詢

9. 如對本公告是否適用於個別工廈有任何疑問，請先向相關地政總署分區地政處查詢。

發展局

2019 年 2 月 1 日

放寬現有工業大廈地契豁免書申請

其他要點

無論有關用途是否涉及對現有樓宇或其任何部分作出任何結構上或其他形式的改動，業主須不時就使用及佔用任何處所作該許可的准許用途聯絡相關主管機構及部門，例如消防處及建築事務監督，以取得一切所須的批准、許可證、許可或牌照，以確保有關用途符合任何現行條例、附例或規例的規定。此外，本許可不得詮釋為政府對有關處所任何擬議用途的可行性作出任何保證，亦不得詮釋為政府對業主在改裝其處所作准許用途或回復其處所作地契或以其他形式訂明的工業用途時所產生的任何相關支出作出承擔。

2. 在改變其處所作本許可的准許用途前，業主須考慮相關公契對該等用途的任何潛在影響，因為政府並非有關公契一方。
3. 若業主或用戶有意確定個別工廈所在地帶及相關分區計劃大綱圖註釋中註明的「第一欄」准許用途，應查閱城規會網站(<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)所載的資料或諮詢相關專業人士。
4. 為免生疑問，本許可並不影響任何工業處所的業主於繳付豁免書費用(如在任何現有政策下未有獲得豁免)及行政費後，在指定期限內按現行機制向地政總署申請地契豁免書，就於現有工廈的整段使用期內或直至有關地段的地契屆滿前改變有關工廈的用途的權利。

5. 本許可所載的任何內容，均不得詮釋為政府免除或放棄規定或堅持業主日後就本許可涵蓋的地段或其任何部分進行任何重新發展或提出任何修訂或更改地契申請時，必須遵守地契條款及契諾規定的權利。政府有權在下列情況下收取土地補價：(i) 有關地段或其任何部分於其後的重新發展超出地契准許的發展條件，(ii) 政府接獲任何修訂或更改地契條款及條件的申請；而在該兩種情況下均不須考慮本許可。為免生疑問，在地段重新發展或修訂或更改地契條款及條件時，任何相關的土地補價／豁免書費用的評估，均須根據及參照用途限制與地契訂明之條款和契諾進行，不須考慮本許可或本公告列明之任何條款。

6. 若本許可涵蓋的地段或其任何部分已被或將被政府收回，則無論是根據個別條例或地契的條款及條件進行，在首次刊登收地通知或公布相關條例下具相同效力的通知或命令，或根據地契發出收地通知(視乎情況而定)後，本許可(只要是與該地段或其相關)即被視為已撤回及取消。就此情況而言，該地段或其相關部分均會被剔除於本許可涵蓋範圍之外。

7. 政府將於指定期限屆滿(即 2024 年 1 月 31 日)前檢討是否適宜延續本許可。政府保留權利，在指定期限之內及之後，針對個別情況或全面地詮釋或檢討本許可，以及決定是否就任何個別工廈更改本許可的條款和條件或取消本許可。本公告的任何內容，並不構成政府對日後會否就延長本許可作出任何陳述，或引起任何人等對此產生任何期望。一旦就所有或某些工廈或此等工廈內的部分而言，本許可於任何時候被取消或於指定期限屆滿後不獲續期，則相關地契下的用途限制即時全面適用，不作另行通知。

發展局

2019 年 2 月 1 日