

廠廈需求大 小瀝源火炭改劃擬煞停

工業地轉住宅或成絕響

規劃署研究認為本港工業用地有需求，不建議再將工業地改劃為住宅用途，擬叫停沙田小瀝源和火炭工業地改劃方案，覓地建屋再下一城的期望落空。最新全港工業用地研究報告顯示，全港工廈空置率降至5.3%，預計三年後，需要1606萬平方米總樓面面積，規劃署並建議，放寬粉嶺安樂村工業區發展限制，善用工業地，增加就業機會。

大公報記者 曾敏捷

為了增加土地供應，改善工廈空置情況，政府積極研究改劃部分工業地作住宅及商業發展。規劃署2009年檢討工業用地後，建議改劃全港14幅工業地，部分會改作住宅用途，預計可提供約1.5萬個單位，外界本來對新一輪工業用地檢討增加建屋用地充滿期望，但規劃署昨日公布《2014年全港工業用地分區研究報告》，不建議再將工業地改劃為住宅或其他用途。

92%樓面用作貨倉

規劃署於2009年建議改劃14幅用地，至今有八幅已經完成改劃，有三幅卻不建議再改發展用途，包括擬改劃作住宅發展的小瀝源工業地，原建議改為住宅戊類發展。小瀝源工業地皮面積約7.5公頃，現時用途包括九巴沙田車廠、新地小瀝源酒店用地、捷和中心、捷和實業大廈及金利來集團大廈等。規劃署指，由於現址的巴士車廠仍然運作中，並未搬遷，不符合改劃住宅用地的前設，故建議保留原有用途。

火炭工業區兩幅共約1.9公頃的工業地，原擬規劃為商貿用途，但規劃署最新調查發現，區內五幢工廈，92%樓面用作貨倉，而本港物流業用地預期會持續上升，同樣建議維持工業用途。

規劃署發言人認為，叫停用地改劃，不會對短期住宅供應有太大影響，因為有關用地尚未正式開始住宅用途規劃。他又說，其他擬議改劃的住宅地，包括火炭三幅擬改作興建公營房屋的用地，均按程序進行中。

空置率降至5.3%

最新研究指，本港工廈空置率近年有下跌趨勢，整體空置率降至5.3%，「工業」和「商貿」地帶內空置率分別由2009年的6.5%和8.4%，跌至去年的3.5%和6.0%。自2001年起，共有295公頃的「工業」用地改劃作「商貿」或其他用途，過去五年亦有110個位於「工業」或「商貿」地帶內的地盤，取得非工業用途規劃或發展許可，用作商業、辦公室及酒店等發展。

規劃署的評估認為，本港對工業用地有實質需要，現時49.6%工廈樓面是用作工業用途，佔樓面約1496萬平方米，而製造業及物流倉庫的發展，會繼續帶動工廈需求增長，三年後即2018年需要1606萬平方米樓面面積，較現時增加約7.4%，長遠需增加至1986萬平方米樓面，增幅度達33%，因此政策上不建議改劃工業用地作其他用途。

規劃署發言人指，工業用地79%樓面是進出口貿易、物流等公司佔用，四類佔有最多樓面的製造業包括食品、成衣、紡織品及印刷，都是與市民的生活息息相關，估計所有工廈的總就業人口達40萬人，佔全港總就業人數約14.6%，反映香港仍保留部分工業用地。

規劃署分別在2000年、2005年及2009年進行全港工業用地分區研究。2014年的研究旨在了解位於「工業」、「其他指定用途」註明「商貿」、「住宅（甲類）」、「住宅（戊類）」和「綜合發展區」五類地帶，約510公頃內共1448幢現有私人工廈的最新使用情況，以便能更有效地規劃及利用這些工業用地的土地資源。



▲規劃署不建議再將工業地改劃為住宅或其他用途 資料圖片

▼規劃署昨日公布《2014年全港工業用地分區研究報告》



《2014年全港工業用地分區研究》 規劃建議摘要

- 保留現時大部分「工業」及「商貿」地帶，維持小瀝源及火炭工業區工業用途
 - 優化工業用地使用情況，放寬粉嶺安樂村發展限制
 - 促進工業區轉型，改劃荃灣柴灣角及香港仔鴨洲工業區作商貿地帶
 - 善用工廈，探討進一步放寬非工業用途限制
 - 出售「工業」地帶內合適的政府土地作工業用途
 - 保留非工業用地內的工廈，鼓勵及促進轉型
- 資料來源：規劃署《2014年全港工業用地分區研究》

工業用地樓面面積需求預測

| 行業 | 2014 | 2018 | 2023 | 2041 |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| 製造業 | 2.33 | 2.29 | 2.25 | 19.86 |
| 一般物流/貨倉 | 12.63 | 13.77 | 14.65 | |
| 總數 | 14.96 | 16.06 | 16.90 | 19.86 |

單位：百萬平方米
資料來源：規劃署《2014年全港工業用地分區研究》



▲規劃署建議將香港仔鴨洲工業區改劃為「商貿」地帶 網上圖片

重建潛力高 倡「拆牆鬆綁」

【大公報訊】規劃署擬為工業用地及工廈用途限制「拆牆鬆綁」，建議放寬粉嶺安樂村工業用地的樓高限制，提升地積比率，並促進荃灣柴灣角及香港仔鴨洲工業區轉型作商貿用途。規劃署建議，出售「工業」地帶內合適的政府土地作工業用途，增加短中期供應。

粉嶺安樂村工業區佔地約32公頃，現時以低密度發展為主，當中不少是修車場等臨時建築。規劃署認為該處交通便利，毗鄰粉嶺新發展區及連塘香園圍口岸，有潛力作商業、辦公室、物流存倉等發展，建議放寬發展限制，創造更多就業職位，配合區內的人口增長。

促進轉型增就業機會

規劃署發言人稱，區內現有98幢工廈，75%都是單一業主擁有，重建潛力高。該署建議，放寬現時地積比率為五倍，放寬高度為25米的發展限制，但實際可增加多少樓面面積，仍有待研究。

對於部分正活躍轉型的工業區，例如荃灣柴灣角、香港仔鴨洲，規劃署建議，改劃為「商貿」地帶，以進一步促進轉型及提供更多就業機會。

規劃署發言人補充指，柴灣角毗鄰西鐵荃灣西站及港鐵荃灣站，交通便利，區內40幢工廈近60%的樓齡超過30年，而且40%屬單一業主，重建轉型的潛力高。至於2009年已建議改劃的鴨洲，規劃署已完成技術評估，加上南港島線預計於2016年通車，當局現時已開始逐步轉型。兩幅工業地帶面積分別為10.9公頃和3.7公頃。

因時制宜 協助轉型

【大公報訊】規劃署研究調整工業用地發展方向，各界反映不一。有測量師認為發展應因時制宜，放寬工廈發展有助順應實際需要。有發展商認為，社會對房屋用地需求較工業用地大，政府應審視形勢，再仔細考慮建議。

香港測量師學會規劃及發展組梁家棟指，政府一直有因應工業發展需要，檢視土地用途，包括提出工廈活化，及改劃工業用地作其他用途。他同意政府應協助工業用地轉型，包括放寬部分低密度工業區發展限制，以達至地盡其用，以及將活躍轉型的工業地改劃商業地帶。他又說，現時不少工廈其實已用作非工業用途，但部分用途，例如水耕、養殖等，都存在灰色地帶，故政府有需要探討相關的條例及限制，以理順實際需要，「與其讓他們偷偷摸摸地做，不如政府清清楚楚列明哪些可以做，哪些不能做」。對於規劃署擬叫停將工業用地改作住宅用途，梁家棟坦言由於未詳閱報告，不敢妄下論斷，但強調改劃用途需配合用地周邊發展，不是單一因素可決定。

泛海集團執行董事關傑林認為，社會對房屋的需求大，增加房屋用地更為迫切，他認為政府應審視形勢，再仔細考慮規劃署的建議。美聯物業沙田及大埔區高級營業董事陳光明指，沙田可以發展的土地差不多用盡，規劃署不建議增加區內住宅地，可以支持區內樓價。



▲工廈非工業用途的佔用比率愈來愈高，當中包括水耕、養殖等新興行業 資料圖片

新興行業進駐蔚然成風

【大公報訊】全港工廈現有80%樓面面積，由非製造業公司佔用，主要從事進出口貿易、批發和零售、速遞等業務。工廈有不少零售店、藝廊、室內運動場等，吸引大量人流，規劃署建議，在樓宇結構及消防安全允許情況下，進一步探討放寬工廈的非工業用途限制。

研消防風險

規劃署的最新研究指出，工廈非工業用途的佔用比率愈來愈高，除辦公室用途外，其他非工業用途例如同

店、陳列室、數據中心及檢測中心等，整體佔用比率約為5%，當中包括水耕、養殖等新興行業。

規劃署認為，現時沙田分區大綱圖中，已准許「藝術工作室」，可不經城規會批核於工廈設立；長遠而言，署方會研究不違反消防條例及影響樓宇安全問題下，容許更多新興行業於工廈內設立。

規劃署發言人指，工廈的高樓底設計、租金平，對不少行業有一定吸引力，但放寬使用限制的前提是對樓宇結構沒有影響、符合消防條例，而且使用者之間不會有負面影響，具體做法需諮詢不同部門的意見。

新田購物城擬非牟利經營

【大公報訊】記者黃昱報道：落馬洲邊境購物城有最新進展，項目倡議人、民建聯立法會議員黃定光透露，由一群業界退休精英組成的營運商已經正式提交建議書，承諾每月將起碼40萬元以上的所有利潤上交，購物城非牟利基金會將把得來的資金全數用作慈善用途。他又透露，基金會初步同意營運商的建議，但邊境購物城何時能夠營運，就要看城規會何時審批以及具體的工程進度。

預計投資逾一億

早前地產商以象徵式一元，借出位於元朗新田的一幅面積約40萬平方呎的土地，用於營運臨時購物城，為期兩年。有關土地租約問題在早前已經解決。臨時購物城名為「新田購物城」，正籌備成立非牟利基金會。消息透露，基金會董事局成員將有六人，包括恒基及新鴻基的代表、購物城倡議人黃定光、元朗區議會主席梁志祥、工商界代表田北辰、鄉事代表文祿星。

基金會籌備會議發言人表示，目前已有第一家營運商提交建議書，預計投資逾一億元，以非牟利宗旨經營

購物城。營運商又承諾每月支付最少40萬元的租金，上交給新田購物城非牟利基金會，兩年租約合共向基金會支付1000萬元租金，全數用作慈善用途。發言人表示，基金會成員初步大致同意有關營運模式，部分細節有待磋商研究。

黃定光昨日接受《大公報》查詢時，證實有關消息。他透露，營運商在建議書中表明會將所有扣除成本外的利潤，全數上交基金會，用作慈善。他直言：「全個邊境購物城，除了商戶之外，真的不涉及賺錢。營運者要自己去貸款一億元來搞項目，而且講明項目不賺錢，不涉及盈利，這個確實好難做。是一群業界的有心人走出來，為了幫社會化解矛盾來做義工的。」他續稱，當下律師已經在草擬條款，預料短期內將會落實細節並簽約。

至於購物城何時才能正式營運，黃定光坦言無法預計。他指出，當下計劃仍需要取得城規會的通過，在施工過程中可能又會涉及延誤的問題，所以難以判斷：「唔可以講是不是在農曆新年前，畢竟只有半年，我們是要踏踏實實，一切跟足程序去做，免得出現任何問題。」

港鐵「心臟」曝光

【大公報訊】記者葉漢亮報道：香港新聞工作者聯會昨日參觀青衣站港鐵車務控制中心，港鐵車務營運主管——西面網絡黃現暉講解青衣車務控制中心的運作情況，指出車務控制中心是港鐵的心臟地帶，肩負管理、監察、協調列車及港鐵站的運作。

黃現暉表示，青衣車務控制中心負責控制及監察港鐵鐵路線的運作，確保車站運作流暢，一旦出現事故，車務控制中心會即時作出跟進處理。他又指，車務控制中心同時負責供電及環境控制，任何時候保持港鐵的電源供應正常，與中電及港燈保持密切溝通，並解釋由於大部分港鐵車站均位於地底下，保持空氣流通十分重要。

黃現暉續說，港鐵不時與政府部門包括消防、警察等聯合演習，加強應付重大事故的應變能力。港鐵載客量不斷上升，列車及車站在凌晨停止服務後，均需要作檢驗及維修，港鐵亦會動用33億元，為六條路線和機場快線更新訊號系統，引進最新的無線電系統作訊號系統，提高載客量。



▲青衣站港鐵車務控制中心運作情況

他說，港鐵職員在八號風球等惡劣天氣下的工作尤其繁重，會在發出八號風球前加強巡查，做好防洪去水等工作。他又指，青衣車務控制中心會負責即將開通的南港島線的監控、協調工作，將來沙中線的監控亦會在此。

劉炳章黃子欣任港鐵非執董

【大公報訊】港鐵公司高層近期持續改組，繼早前公布馬時亨將接替錢果豐出任董事局主席後，董事局成員亦有人事變動。大嶼山發展諮詢委員會成員、香港專業聯盟主席劉炳章，以及傳易達集團（00303）主席兼集團行政總裁黃子欣，昨日獲港鐵公司委任為獨立非執行董事，即時生效。擔任獨立非執董逾10年的方敏生，同日辭去董事一職。

港鐵公司昨日宣布，任命劉炳章及黃子欣為獨立非執行董事，即日生效，劉炳章身兼董事局的工程委員會及企業責任委員會成員，而黃子欣則身兼審核委員會及工程委員會成員。港鐵主席錢果豐對兩人入局表示歡迎，形容兩人有豐富公共服務經驗，為董事局帶來更廣泛

的視野，為公司業務提供寶貴意見。

同時，方敏生即日辭任港鐵公司獨立非執行董事，新聞稿指方已擔任董事局成員超過10年，認為現時是適當時間退休，她亦不再擔任提名委員會及企業責任委員會成員。

劉炳章本身是特許測量師，曾與現任特首梁振英創立「香港專業聯盟」，現時是大嶼山發展諮詢委員會委員兼規劃及保育小組副主席、經濟發展委員會委員兼專業服務業工作小組召集人，以及理大校董會成員。

黃子欣是工程師，現時是傳易達集團主席兼行政總裁、現身兼東亞銀行、中港照相器材集團、利豐有限公司的獨立非執行董事。

「曼聯漢」東鐵車廂煲煙

【大公報訊】綜合報道：一名身穿曼聯球衣的男子，在東鐵車廂公然「煲煙」的片段，近日在網上瘋傳，網民「鬧爆」吸煙男。港鐵發言人昨日表示，已經將事件交由港鐵法務部人員跟進。根據港鐵附例第23條，在港鐵禁煙告示所指範圍內，禁止吸食或攜有已燃點的煙斗、雪茄或香煙或無遮蓋火焰，違者最高可被判罰5000元。

港鐵發言人稱，由於不清楚片段



▲身穿曼聯球衣男子公然在東鐵車廂內吸煙 網上圖片

拍攝時間，不便評論，但證實於上星期六（八日）晚上約11時半，在一輛往紅磡方向的東鐵列車上，在大圍站開往九龍塘站途中，有乘客在車廂內透過通訊器，通知車長指有人在車上吸煙。車務控制中心知會有關車上人員跟進。該名吸煙乘客在九龍塘站轉乘觀塘線列車，職員在其他乘客協助下，終於在石硤尾站找到該名吸煙乘客，並登記其資料，交由港鐵法務部人員跟進。