

規劃指引編號 22D

城市規劃委員會規劃指引 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展

(重要提示：

這份指引只供一般參考用。

任何人如對這份指引有疑問，應向城市規劃委員會秘書處(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓-電話號碼：2231 4810 或 2231 4835)或規劃署的規劃資料查詢處(熱線：2231 5000)(北角政府合署 17 樓及沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)查詢。

城市規劃委員會可修訂這份指引，無須事先通知。)

1. 引言

1.1 設立「其他指定用途」註明「商貿」地帶的目的，是使現有工業樓宇及工業－辦公樓宇(下稱「工辦樓宇」)的使用享有最大彈性，而興建新樓宇以作商業及非污染工業用途時亦可有最大的靈活性。這個地帶可理解為「商業」及「工業」地帶兩者的結合，但並非用來取代這兩個地帶。「商業」及「工業」地帶在確保有充足的土地供應，以便在適合地點進行商業和工業核心活動方面，仍然發揮重要作用。

1.2 「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，主要是進行一般就業用途。在這個地帶內，凡屬於「商貿」樓宇的新發展計劃內，有當然權利進行非污染工業、辦公室及商業混合用途。至於涉及《公眾衛生及市政條例》所指的厭惡性行業的工業用途，則不准在這個地帶內進行。在這個地帶內的現有工業樓宇及工辦樓宇內，只有那些具有較低火警危險，而且不會直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才有當然權利進行，以確保消防安全和不會造成環境問題。要淘汰所有污染性和危險性的現有工業用途，不可能一蹴而就，故此，在整個地帶改作非污染商貿用途之前，實有需要確

保同一樓宇及現有工業區內的用途得以相容。

2. 考慮範圍及指引的應用

- 2.1 這份指引訂明「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地用途表上所載的有關辭彙的釋義，並詳細闡釋這個地帶內准許進行的用途。

3. 詞彙釋義

非污染工業用途

- 3.1 **非污染工業用途**指任何工業用途，其所涉活動不會因噪音、廢水排放、振動、氣味、煙氣、煙霧、煤屑、灰燼、塵埃或砂礫而對建築物的使用者和區內的良好環境造成損害。
- 3.2 在界定某項工業用途是否符合「非污染工業用途」的定義時，應參考有關的條例(例如《空氣污染管制條例》、《水污染管制條例》、《廢物處置條例》及《噪音管制條例》)，以及其相關的技術備忘錄、規例及政府公布的有關指引(例如《香港規劃標準與準則》)，亦可就每宗個案的個別情況徵詢有關當局(例如環境保護署署長)的意見。
- 3.3 非污染工業用途，一般包括樣板製造、製作、設計、研究及發展、更改、測試、品質管制、改裝、修理、裝配、包裝、貯存及分發貨品及材料等用途，而這些用途不會對鄰近用途造成環境污染和滋擾。非污染工業用途亦包括為提高生產力所提供的資訊科技支援和訓練，以及上述工序所涉及的貨品和物料遞送服務。例子包括度身訂做、時裝設計及縫製、電腦輔助設計服務、電子產品及配件的設計及原型製造、標紙／襟章／鈕扣壓紋、不涉及在同一場地印刷的報章、書籍和雜誌編輯工序、照相排版和排字、負片沖曬及剪輯、製成品包裝和品質檢定，以及電器、家具和文儀用品出售後的維修服務等。

3.4 非污染工業用途不包括涉及《公眾衛生及市政條例》所指定厭惡性行業及《空氣污染管制條例》所涵蓋指定程序的工業用途，亦不包括會產生化學廢物的活動，或其他會產生殘渣(如廢水)、噪音、空中排放物、固體廢物、徑流及臭味，或產生實質轉變以致對其他土地用途或環境帶來不可接受影響的活動。

3.5 非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)，意指符合上文第 3.1 段所述定義的工業處所，不包括使用及／或貯存已列為危險品，並須根據《危險品條例》申領牌照的物品。倘非污染工業處所只涉及使用及／或貯存小量危險品，而且該等危險品可獲豁免申領危險品牌照的規定，則可獲准在這個地帶內設立。

辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)

3.6 **辦公室(不包括直接提供顧客服務或貨品的辦公室)**，意指不會因為須向顧客或公眾訪客直接提供服務或供應貨品，以致經常吸引大量訪客的辦公室。

3.7 這類處所一般用作不會吸引大量訪客的「辦公室」功能，例子包括作總部或後勤用途的辦公室、專業顧問公司如建築師、工程師、測量師、規劃顧問、律師、會計師的事務所，以及商業服務機構如廣告代理、管理顧問公司、公關公司及室內設計／平面設計公司。

3.8 公眾可能經常到訪的處所，例如旅行社、物業代理、職業介紹所、經紀行、放債公司、門票銷售處及遊客資訊中心，會視為一般辦公室用途。擬在工業樓宇及工辦樓宇(現有建築物低層特別設計的非工業部分除外)內設立這些處所，必須先取得城市規劃委員會的規劃許可。

工辦樓宇

3.9 工辦樓宇是一種雙重用途的樓宇，樓宇內每一個單位(位於特別設計的非工業部分的單位除外)均可靈活使用，作工業及辦公室用途。就樓宇構造而言，有關樓宇必須遵守所有適用於工業和辦公樓宇的建築物及消防規例，包括樓面負荷量、間隔、照明、通風，以及走火通道和衛生設備的提供等方面。

4. 「其他指定用途」註明「商貿」地帶內准許的用途 / 發展

新發展計劃

4.1 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的新發展或涉及整幢建築物的重建／改建計劃，下列類別的建築物屬於有當然權利進行的用途：

(a) 商貿樓宇，用作非污染工業(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)、辦公室及商業混合用途；

(b) 辦公樓宇，不論是否設有零售及其他商業用途；

(c) 工業樓宇，用作非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)和辦公室用途(不包括直接提供顧客服務或貨品的辦公室)；以及

(d) 工辦樓宇，用作非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)、樓上的辦公室用途(不包括直接提供顧客服務或貨品的辦公室)，以及一般辦公室用途，樓宇低層的特別設計的非工業部分可以設有或不設商業用途。如設有商業用途，這些用途與樓上的工業用途之間由一層緩衝樓層分隔開。

4.2 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，任何「商貿」樓宇的新發展，以及任何把現有整幢工業樓宇或工辦樓宇重建／改建為「商貿」樓宇的發展，有當然權利進行該地帶的土地用途表附表 I 第一欄所列出的所有用途。

4.3 任何工業樓宇或工辦樓宇的新發展(即在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的新發展，而這些發展的一般建築圖則是在劃為這個地帶後才呈交且獲得批准的)，除非已透過規劃許可審批制度取得城市規劃委員會批准，否則必須符合土地用途表附表 II 第一欄所指定的用途的規定。就該發展來說，如果樓宇內沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品的工業經營，而這個意向已在呈交建築圖則時清楚註明，則有當然權利進行一般辦公室用途。若並非屬於這個情況，則只有那些不會直接向公眾

提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途才有當然權利進行。這項規定是為確保樓宇內的消防安全。以此推論，倘樓宇內設有直接提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，則城市規劃委員會不會批准在該樓宇內設立涉及使用／貯存危險品，並須根據《危險品條例》申領牌照的擬議工業經營。

現有的工業樓宇或工辦樓宇

- 4.4 根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁的規定，任何土地或建築物的現有用途如不符合有關圖則(包括「其他指定用途」註明「商貿」地帶)的規定，無須作出更正。對於在現有工業樓宇或工辦樓宇內的所有現有用途，當局會予以容忍。不過，如擬對用途作出實質改變，則新用途必須是圖則所准許的用途(見下文第 4.8 段)。
- 4.5 雖然當局的意向，是讓現有工業樓宇或工辦樓宇在進行重建前，在使用上具有更大彈性，但也得確保這些樓宇的消防安全及環境問題獲得適當的處理。倘樓宇內設有污染性和危險性的工業用途，在整幢樓宇進行修改／改建以容納非污染性和具有較低火警危險的新用途之前，實有需要確保同一樓宇內的各種用途得以相容。有見及此，「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地用途表附表 II 規定，在現有的工業樓宇或工辦樓宇內，只有那些不會直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才有當然權利進行。附表 II 第二欄所開列的其他辦公室、商業和機構用途，均須取得城市規劃委員會的規劃許可。基於消防安全的考慮，有關須提交規劃申請而可能獲准的規定，只適用於設於地面一層的商店及服務行業。不過，面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積不超過 20% 的附屬陳列室用途，可獲准許而無須提交申請。面積超過 20% 上限的附屬陳列室用途，如向城規會提出申請，亦可能獲准設於建築物的任何一層。
- 4.6 應向消防處證明所申請的擬議商業用途不會引起或增加火警危險。基於對消防安全的考慮，在現有工業樓宇／

工辦樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積¹一般不得超過 460 平方米，而沒有噴灑系統的合計商用樓面面積一般不得超過 230 平方米。任何申請如果導致有關的樓面面積稍微超出限制，申請人必須證明可妥善解決消防安全的問題，而城規會則會按每宗申請的情況作出考慮。上述有關商用樓面面積的限制，並不適用於工業樓宇或工辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動和工人日常活動的用途。這些用途包括銀行、快餐櫃檯（位於臨街的一層，不設座位，並以食物製造廠的形式領取牌照）、電氣工程店（售賣電氣配件，通常設有維修服務，並且規模細小）、士多（售賣香煙、飲品、罐頭食物及其他日常用品，並且規模細小）及與主要工業用途有關的陳列室。任何有意提出申請的人士，可向規劃署查詢有關的工業樓宇或工辦樓宇的合計商用樓面面積資料。此外，對於涉及把現有工業樓宇或工辦樓宇低層部分轉作商業用途的申請，只要商用部分與樓上的工業或工辦用途部分被一層非危險性的緩衝樓層（例如停車場）完全分隔，則無需符合 230 平方米／460 平方米的準則。不論任何申請，商用部分都必須設有獨立的逃生通道。此外，消防處不會支持在工業樓宇或工辦樓宇的地庫進行商業用途，因為地庫較易發生火警，而且一旦發生火警亦會帶來更嚴重的危險。

- 4.7 就現有的工辦樓宇來說，在現有建築物低層（不包括地庫及全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層）特別設計的非工業部分，有當然權利進行商業及一般辦公室用途，條件是這些用途與樓上的工業或工業－辦公室用途之間，必須由一層非危險性的緩衝樓層（例如停車或上落客貨設施樓層）分隔開。在樓宇的非工業部分內，工業用途不得與商業用途並存。

對現有工業樓宇或工辦樓宇某部分的用途作出實質改變

- 4.8 如擬對用途作出實質改變，例如由一種工業用途改為另一種工業用途，或由非工業用途改為工業用途，則擬議

¹ 在計算樓面面積時，可不包括樓梯、公用通道地方、升降機大堂、洗手間、水廁及供用作設置樓宇的升降機、空氣調節系統或類似設施的機器的任何空間。

用途必須是現行的分區計劃大綱圖所准許的用途。在這種情況下，只有不涉及使用／貯存危險品(須根據《危險品條例》領取牌照者)的非污染工業用途，才有當然權利進行。這項規定是避免不同用途鄰接的問題得不到解決及／或甚至更趨惡化。

5. 其他法定及非法定規定

- 5.1 任何新發展、重建、改建及實質改變用途的計劃，均須根據《香港規劃標準與準則》的規定提供足夠的停車及上落客貨車位，並須遵守有關政府部門的所有其他法定或非法定規定，包括建築結構、走火通道及消防安全等規定，這些事宜會在提交建築圖則的階段予以考慮。

城市規劃委員會

二零零七年九月