

規劃指引編號 25D

城市規劃委員會規劃指引 在「工業」地帶內進行的用途／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 城市規劃委員會(下稱「城規會」)了解到隨着工業結構轉型，本港的工業活動已從以製造和生產為主導，改爲以管理／服務及資訊為主導的多元化發展。近年來，資訊科技及電訊業的發展尤爲迅速。城規會已引入「其他指定用途」註明「商貿」地帶，目的在於使現有工業樓宇及工業-辦公樓宇¹(下稱「工辦樓宇」)的使用具有最大彈性，而興建新樓宇以作商業及非污染工業用途時亦可具有最大靈活性。爲了進一步推動資訊科技及電訊業的發展，城規會認爲有需要擴大「工業」地帶所准許的用途範圍，以便容納這類行業。雖然「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以便確保工業樓面的供應充足，但資訊科技及電訊業亦是與工業協調的用途。由於資訊科技及電訊業有特殊要求，例如源源

¹ 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。

不絕的電力供應、樓面負荷偏重、高樓底等，因此這類行業需要設於「工業」地帶的工業或工辦樓宇內。

- 1.2 隨着製造業北移，那些非屬製造工序但與工業有關的支援活動，在本港的經濟發展中發揮重要的作用，因此當局亦有需要作出配合。爲此，城規會認爲有需要放寬管制與工業用途有關的辦公室，以及那些需要大量貯存空間及經常上落貨物的貿易公司。這些用途已經獲准在工辦樓宇進行，而現時則爲有當然權利在「工業」地帶進行的用途。然而，在「工業」地帶內，一般商業和辦公室用途仍受到規劃管制。

2. 適用範圍與應用

- 2.1 這份指引訂明「工業」地帶用途表所列的部分工業和與工業有關用途的辭彙的修訂定義，以及詳細說明在「工業」地帶內有當然權利進行的用途。這份指引亦載列城規會在評審有關「工業」地帶內發展辦公樓宇及在工業或工辦樓宇進行商業用途的規劃申請時所依據的主要規劃準則。

3. 詞彙釋義

工業用途

- 3.1 工業用途指用作下列用途的地方、處所或構築物：進行物品的製造、更改、清洗、修理、裝飾、精加工、改裝以供出售、搗碎或拆除，或用作進行貨品及物料的改變，或用作貯存、裝卸或搬運貨品及貨物，或用作進行與上述工序有關的訓練、研究、設計與發展、品質管制及包裝。
- 3.2 重型及厭惡性工業有特殊的選址要求，而且所產生的交通和環境影響與一般工業用途不同，應設於特別指定的地點。因此，「工業」地帶所准許的工業用途，不包括這類大型且須設於特別設計的獨立處所內的用途，例如：飛機保養及修理廠、化學品及生化品工廠、水泥製造廠、電力站、氣體廠、物料回收／循環再造設施、採礦及採石、貯油庫、煉油廠及石油化工廠、垃圾處理裝

置、資源回收場和沙倉。這些用途應設於特別工業區內或指定作這類用途的「其他指定用途」地帶內。

與工業用途有關的辦公室

- 3.3 與工業用途有關的辦公室，是指一間公司用作進行活動的處所，而有關活動是直接支援及輔助相關的工業運作，但這些工業運作不一定位於同一處所或樓宇內或相同的一般工業區內。

資訊科技及電訊業

- 3.4 資訊科技及電訊業大體上是指進行下列方面的製造、設計、發展、生產、操作、加工、裝配或研究的機構：

- (a) 電子及微型電子系統、產品和配件；
- (b) 資訊科技產品和服務，包括任何電腦硬件和軟件、電腦資訊與應用；以及
- (c) 電訊設施和電訊服務²。

- 3.5 為免引起疑問，凡涉及資訊科技及電訊用途而直接提供顧客服務、零售服務或供應貨品的活動，都不包括在上述範圍內。一般商業／辦公室用途，儘管在工作或運作上可採用上文第 3.4 段所述的設備或設施，亦不包括在內。

研究所、設計及發展中心

- 3.6 研究所、設計及發展中心，是指用作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。

² 「電訊」和「電訊服務」的定義與《電訊條例》(第 106 章)所界定者相同。

4. 在「工業」地帶內准許的用途／發展

- 4.1 大體來說，在「工業」地帶內，除一般工業用途外，資訊科技及電訊業、與工業用途有關的辦公室，以及研究所、設計及發展中心，都是有當然權利進行的用途。然而，基於消防安全考慮，只有不直接提供顧客服務或供應貨品的活動，才會獲得准許，以免吸引許多公眾人士前來。
- 4.2 與資訊科技及電訊有關的設施及設備，例如網間連接器、機樓、交換中心、無線電發射站、傳呼中心、數據中心、數據處理／電腦中心、網絡酒店或數據網絡交匯中心，都適宜設在工業和工辦樓宇內。因此，這些用途都是「工業」地帶內有當然權利進行的用途。然而，與資訊科技及電訊用途有關而直接提供顧客服務或供應貨品的活動，卻不包括在內。
- 4.3 與工業用途有關的辦公室，可經常獲准設於工業和工辦樓宇內，但並無硬性規定有關工業運作必須位於同一處所或樓宇內或同一工業區內。如果需要經常上落貨物，而且在同一處所或樓宇內有大量貯物地方(佔總實用樓面面積至少 30%)，因此無法設於一般的商業／辦公樓宇內的貿易公司，亦可獲准設立。
- 4.4 至於註釋所列的其他商業用途(如食肆、辦公室和商店及服務行業)，可獲准在現有建築物低層特別設計的非工業部分進行，但這些用途與樓上的工業用途之間，必須由一層非危險性的緩衝樓層(例如停車或上落貨物設施樓層)分隔開。基於消防安全理由，在非工業部分，工業用途不得與商業用途並存。
- 4.5 工業公司可在同一處所或樓宇內，把總實用樓面面積最多 20%作附屬陳列室之用，無須另行申請規劃許可。汽車陳列室用途亦有當然權利設於工業樓宇的地面一層。
- 4.6 根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，所有與准許的用途直接有關，並且附屬於准許用途的用途，除面積超

過實用樓面面積 20%的附屬陳列室用途之外，均屬經常准許的用途，無須另行申請規劃許可。

5. 申請規劃許可的規定

- 5.1 如欲發展純辦公樓宇，或在工業樓宇或工辦樓宇的上層進行不屬註釋第一欄所列的商業用途，則須根據《城市規劃條例》第 16 條，向城規會申請規劃許可。城規會按個別情況考慮每宗申請。這些用途包括一般辦公室用途(例如顧問公司和各類代理機構)，以及與同一處所／建築物內的任何工業運作無關或佔實用樓面面積超過 20%的陳列室用途。

6. 主要規劃準則

- 6.1 在審議辦公樓宇的發展計劃時，相關的主要規劃準則如下：
- (a) 任何辦公樓宇的發展計劃，都必須證明有關地區的辦公室或其他商業樓面短缺，不足以配合該區的工業活動，而且在附近地區沒有其他合適的土地可供興建擬議的辦公樓宇。
 - (b) 擬議辦公樓宇所在位置，應鄰近公共運輸設施，特別是鐵路車站，以盡量減少可能引起的交通流量。
 - (c) 如果擬議的辦公室發展計劃所在土地，位於工業區內需要重建或重整的範圍，而擬議發展會對該區的一般外觀和環境帶來顯著改善，或是能夠充當現有工業和住宅或其他環境易受影響的用途如學校和社區設施之間的緩衝區，因而可紓緩不同用途為鄰的問題，則可獲城規會從優考慮。
 - (d) 必須根據《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的泊車和上落客貨設施，而有關情況並須符合運輸署的要求。

6.2 至於擬在工辦樓宇的上層或工業樓宇進行商業用途，相關的主要規劃準則如下：

- (a) 必須證明確有需要進行所申請的擬議用途，而且無法在附近地區找到其他合適的地方。擬議用途的位置和規模，必須有充分的運作理由支持。
- (b) 視乎個別情況，以及提出申請時附近地區的工辦樓宇或「商貿」樓宇的供應情況，城規會或會暫時批准在工業樓宇內的工業公司進行佔總實用樓面面積超過 20% 的附屬陳列室用途。
- (c) 如申請設立的陳列室需要較大樓面面積，以便展示大件貨品，並在場地內提供足夠的上落客貨設施，因而通常不能設於一般商業／辦公樓宇內，則可獲城規會從優考慮，但申請人必須提供充分理由，而且須符合其他準則。
- (d) 必須根據《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的泊車和上落客貨設施，而有關情況並須符合運輸署的要求。擬議商業用途的設立和運作不應對當地道路網的交通帶來不良影響。
- (e) 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³一般不得超過 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

³ 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。

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。

7. 修改／更改現有工業或工辦樓宇的用途

7.1 如欲修改／更改樓宇用途，例如由某種工業用途改作另一種工業用途，或由工業用途改作非工業用途，則擬議用途必須為現行法定圖則所准許者。如擬把一幢工業樓宇或工辦樓宇的一部分改作任何須申請規劃許可的用途，申請人必須證明擬議用途符合有關消防安全和土地用途的規定，並已顧及交通和環境方面的限制。

7.2 基於消防安全和其他規劃考慮因素，並無條文容許把工業樓宇局部改作娛樂場所、教育機構及宗教機構。如欲把整幢工業樓宇改作上述及其他相協調的用途，則可向城規會申請規劃許可，城規會會按個別情況予以考慮。

8. 其他法定及非法定規定

8.1 任何新發展、重建、改建及修改／更改用途的計劃，必須符合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