

### 規劃署曾倡改用途新報告證區內工業活躍 小瀝源工業區改住宅煞停

【明報專訊】特首梁振英銳意改劃地皮作住宅，以增加住宅單位為首務，另邊廂，規劃署則「潑冷水」，以工業用地不足為由，最新決定不再建議大規模改劃工業用地作住宅或其他用途。規劃署昨表示，於 2010 年曾建議改作住宅、佔地 7.5 公頃的沙田小瀝源工業區，經檢視後認為該區工業活動仍活躍，加上業權分散，決定放棄改劃，保留作工業用途，未來會研究發展寫字樓。

工廈空置率跌料未來需求升規劃署公布《2014 年全港工業用地分區研究》，指本港現有 1448 幢工廈，整體工業用地面積約 510 公頃。今次是署方第四次進行相關研究，上次是 2009 年，當時署方建議把 59.7 公頃工業用地改作其他用途，包括把火炭、小瀝源、荃灣東等 7 個地區共 29.5 公頃工業用地改作住宅。

當年提出的 7 個地區，當中 6 區已陸續改劃住宅用途，只剩小瀝源未改。規劃署表示，目前工業用地面臨不足，這次不再提出大規模改劃工業用地。署方解釋，今次報告發現位於「工業」及「商貿」地帶內工廈空置率，分別為 3.5% 及 6%，較 2009 年研究的 6.5% 及 8.4% 呈下跌趨勢，加上未來市場對工廈用地需求料持續上升，估算至 2023 年需要多 1690 萬平方米工廈樓面作物流或倉儲。

#### 區內工廈空置率集中一幢

小瀝源工業地佔地 7.5 公頃（約相等香港公園面積），包括九巴沙田車廠、金利來集團大廈，規劃署於 2010 年曾建議改劃作住宅（戊類）發展，但事隔 5 年，署方決定叫停改劃。有專家估計，如土地改作住宅，可建 4000 至 5000 個單位。

規劃署表示，該處工廈雖有 7.2% 空置率，但只集中一幢工廈內，其他工廈仍有活躍工業活動，包括逾一半樓面仍作倉儲及生產工場用途，加上中央的巴士車廠無搬遷計劃，業權亦分散，經檢視後認為應維持工業用途。

當年規劃署建議改作商貿用途、佔地 1.9 公頃的兩幅火炭工業用地，亦因該處 5 幢工廈仍然運作，署方建議保留作工業用途。

佔地 32.6 公頃的粉嶺安樂村工業區目前有 98 幢工廈，全部少於 7 層。規劃署表示，該處鄰近未來粉嶺北及古洞北兩個新發展區，亦位於沙頭角公路一帶，目前該處有 75% 業權由單一業主持有，建議改善該區發展，包括研究放寬目前 5 倍地積比率及 25 米發展高限，政府亦會在區內尋找地皮作商業、辦公室等用途，期望放寬限制可鼓勵私人重建，發展更多物流及商業活動。

## 工廈樓面 79%非用於製造業

今次報告亦發現，目前有 79%工廈樓面用作非製造業，包括逾 41%作倉儲，24%作辦公室；製造及生產工場僅佔不足 8%。規劃署指出，部分工業區近年轉型發展為商廈，經檢討後，建議把荃灣柴灣角約 11 公頃工業用地，以及鴨脷洲西 3.7 公頃工業用地改作商貿發展。

測量師學會產業測量組前主席潘永祥說，近年內地發展工業成本愈來愈高，不少早年北上的港商回流本港，若與 2010 年對比，目前有需要保留更多工業用地作長遠發展。

中大地理與資源管理學系副教授姚松炎表示，規劃署今次調查連同眾多其他非工廈產業計算，「現時工廈內有文娛、康樂其他用途，最終數據一定反映空置率低」。他說，署方應扣除這些以往非工廈容許的用途，才能計算出較真確的工廈需求。