

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Journal
Date : 22 November 2016 (Tuesday)
Page : A14

資源錯配 工業缺地商貿過剩



工業用地過剩的問題已見逆轉，政府規劃署因應《香港2030+》發表的綜合土地需求及供應分析顯示，本港7年後，即2023年將出現8.4公頃工業用地短缺，至2041年不足情況進一步擴大，屆時欠缺量達53公頃。相反，近年大量改劃的商貿地，未來將出現過剩情況，到2041年會多出32公頃用地。如此錯配，主因是當局估計未來會有大量工廠重建作非工業用途。

該分析報告指出，規劃署早前對本港甲級寫字樓、商貿及工業用地需求進行檢討和研究，扣除已落實、規劃、規劃工作大致完成的土地供應後，推算出商業核心區甲級寫字樓、工業和特殊工業用地，至2041年分別會有8.9公頃、53.6公頃和17.4公頃的短缺【表1】，而非商業核心區甲級寫字樓、一般商貿用地卻多出10.5公頃和32.3公頃。

工業用地在未來25年的短缺愈趨嚴重，更成為未來欠缺最多的工業用地類別。規劃署解釋稱，由現在至2023年間，由於一般物流/倉儲用途帶動，工業用地需求會顯著上升，加上舊工廠拆卸、改建或轉作其他用途，令工廠數量減少。雖然有位於葵涌的政府土地，及其他位於粉嶺、火炭及荃灣的潛在工業用地可作新供應，但預計2023年仍會出現約8.4公頃的短缺。

工廠持續被改變用途

規劃署進一步指出，即使2023年後，有來自洪水橋新發展區、元朗南及昂船洲的新供應，惟工廠持續被重建作非工業用途，導致供求差距持續擴大，預計至2033年，2041年分別欠約38公頃，及約53.6公頃。

重建的工廠都變了什麼呢？為數不少都成為商貿用地。署方預計，非商業核心區甲級寫字樓用地至2033年，會有約15.1公頃盈餘。主因之一是觀塘及九龍灣商貿區的現有工廠將進行重建：一般商貿用地亦會因現有工廠重建，長沙灣和葵涌的政府出售土地而大幅增加，由2023年約12.9公頃盈餘，增加1.5倍至2041年的32.3公頃。署方坦言，一般商貿用地需求預計會有約112萬方米的跌幅，屆時難免供過於求。

身兼《香港2030+》研究專家小組成員、測量師學會會長劉振江認為，署方的研究結果反映土地資源出現錯配。「未來有好多種地要收番，係上圍嘅商貿樓場都要安置上樓，需要好多工業用地，但工業用地偏偏不斷被改劃，政府明顯做得唔夠去保住工廠。」他建議，放寬工業用途，以減少工廠被重建作非工業用途。

中華廠商聯合會會長李秀恒亦認同相關建議，他要求政府修例，重新界定「工業」和「商業」用途。「而家香港都無咩工業，好多工廠入面都係做緊非工業嘢，政府不如與時並進，將商業同工業結合，而會儲用途就另外劃分出嚟。咁樣就可以多除少補，唔會出現商業用太多，工業唔夠嘅情況。」

