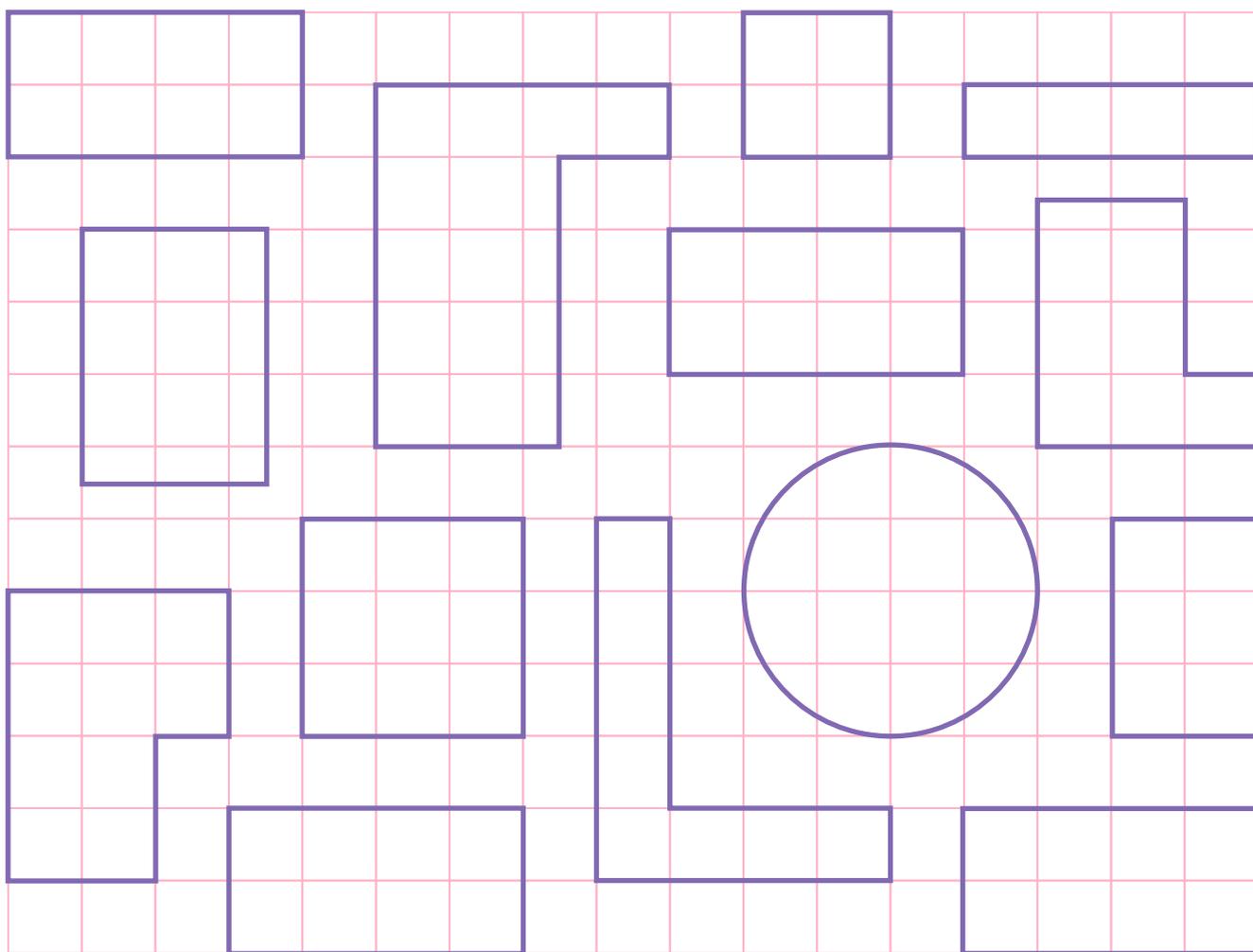


第五章

工業



目 錄

1. 引言	1
2. 範圍及應用	1
3. 本港工業之主要特色	2
4. 提供和預留工業用地的規劃策略	2
5. 工業用途的定義	3
6. 工業活動及相關活動的概括類別	3
7. 各類土地用途	5
8. 地積比率及工人人口密度準則	12
9. 全港工業樓面面積及土地需求之評估	13
10. 對地點的要求	15
11. 設計概念	20
12. 建議地段面積	23
13. 建議的上蓋面積和退入範圍	24
14. 消防車輛的通道要求	24
15. 交通運輸的要求	25
16. 停泊車輛和起卸貨物的需求	29
17. 關於休憩用地及景觀區的指引	30
18. 支援設施	33

表

- 表 1 有關地積比率的準則
- 表 2 有關工人人口密度的準則
- 表 3 各類工業用地的淨面積與總面積比率
- 表 4 建議的地盤面積、地段面積、上蓋面積及退入範圍
- 表 5 通往工業地段的主要道路的總闊度最低標準
- 表 6 各個工業土地用途類別在泊車設施方面的要求
- 表 7 有關休憩用地及景觀區的準則
- 表 8 各個工業土地用途類別的配套設施建議清單

圖

- 圖 1 工業土地用途類別
- 圖 2 工業區的土地面積定義
- 圖 3.1 設計概念 1：理想街道景觀 — 適用於所有工業土地用途類別
- 圖 3.2 設計概念 2：單一大型休憩用地 — 適用於所有工業土地用途類別
- 圖 3.3 設計概念 3：園景平台 — 適用於工業及工業／辦公室用地
- 圖 3.4 設計概念 4：相連共用休憩用地 — 適用於工業邨、科學園及商業邨
- 圖 3.5 設計概念 5：庭院式共用休憩用地 — 適用於工業邨、科學園及商業邨
- 圖 3.6 設計概念 6：設置闊度符合最低標準的通路 — 適用於鄉郊工業用地
- 圖 3.7 設計概念 7：主要幹路沿線的路旁停車等候處 — 適用於鄉郊工業用地
- 圖 4 新工業區內工業通道的最低標準

- 圖 5.1 兩面臨街／緊急車輛通道圖示(1)至(4)
- 圖 5.2 兩面臨街／緊急車輛通道圖示(5)至(8)
- 圖 6 現有工業區內工業通道的最低標準
- 圖 7.1 一般地段入口圖則
- 圖 7.2 地段入口花槽的一般垂直切面圖
- 圖 7.3 路邊的樹柵／矮柱和欄杆的一般安排
- 圖 7.4 公用設施專用範圍的一般安排
- 圖 7.5 一般工業用地通道的一般園景設施
- 圖 7.6 工業邨、科學園和商業邨工業用地通道的一般園景設施
- 圖 7.7 中央種植地帶的一般詳圖
- 圖 7.8 個別地段退入範圍的一般安排
- 圖 A2.1 全港工業樓面面積需求預測方法

附錄

- 附錄 1 設於各類工業用地的工業示例
- 附錄 2 全港工業樓面面積需求預測方法

工業

1. 引言

- 1.1 自中國推行「開放改革」政策以來，本港的工業開始轉型。其後經濟亦持續轉型，趨向於以服務及知識為主導。這些轉變對工業用地的需求，無論在質或量方面，均產生重大影響。
- 1.2 當局不斷就工業用地的需求進行研究，並根據研究結果制訂了一個策略大綱。本章所述的規劃標準與準則便是根據該策略大綱所釐定。最近期的有關研究是在一九九六年年底完成的「為新工業區及商業園提供工業樓宇及制訂規劃指引和設計規範的研究」（下稱「新工業區及商業園研究」），以及在一九九九年年底完成的「預留和提供工業用地的規劃大綱的檢討研究」（下稱「工業用地檢討研究」）。

2. 範圍及應用

- 2.1 本章列出各類工業土地用途，政府會根據該等用途類別預留土地。本章同時列載有關工業發展項目在設施供應和地點方面的標準與準則，包括地段面積、地積比率、上蓋面積、工人人口密度、交通工程要求和配套設施等發展規範及規劃標準。至於環境方面的考慮因素，以及有關休憩用地、車位以及上落客貨設施等配套設施的規劃準則，則納入其他有關章節內。
- 2.2 有關發展規範及規劃標準的準則，主要在規劃新工業區時應用；如情況許可，該準則亦應在現有工業區內逐步施行，尤其應在綜合重建大型物業時施行。

3. 本港工業之主要特色

- 3.1 本港製造業經歷了重大轉變，不少公司已把生產線及勞工密集的工序遷往中國華南地區及東南亞其他國家。雖然面對這些轉變，製造業仍然是本港經濟重要的一環。
- 3.2 隨着生產線的轉移，許多原來從事生產活動的工場也改變角色，轉而從事非生產性的工作，例如行政、設計、銷售及市場推廣、製板、研究發展、品質控制和包裝等，並與金融、運輸、貿易及廣告等行業建立起密切的聯繫。
- 3.3 雖然有不少公司把生產線遷離本港，但仍有不少廠商從事低增值的輕工製造業務。另一方面，近年新興的製造業趨向於高增值、高科技和以資訊為主的行業，例如印刷、生產多媒體電腦軟件和硬件、食物加工、生產電子玩具及優質鐘表等。此外，貿易公司的數目亦大幅增加，當中有不少更積極從事產品設計、製模和製板、訂定生產計劃和品質控制等與製造業相關的業務。
- 3.4 隨着製造業更積極地從事高科技及以資訊為主的業務，以及製造與商務方面的運作出現了錯綜複雜的關連，傳統工業與辦公室用途的分野已日漸模糊。這情況在新工業區尤為顯著。現時，很多工業機構從事非生產、出／入口及以辦公室為本的活動。商業用途滲入工業區的現象日益普遍。

4. 提供和預留工業用地的規劃策略

- 4.1 根據「新工業區及商業園研究」的結果而就提供和預留工業用地事宜所制訂的規劃策略大綱，是在一九九七年獲政府採納的。該項研究從策略層面就工業用地的大小、提供的時間及分布等方面提出建議，並為依據《規劃標準與準則》來進行的地區層面詳細規劃工作提供指引。制訂該策略

大綱時，已充分考慮根據工業用地需求預測方法所計算出的土地需求量。

- 4.2 其後，政府根據「工業用地檢討研究」的結果對該策略大綱進行檢討，並於一九九九年年底採納經檢討的策略大綱。有關策略指出，工業與辦公室用途在空間需求上並非互不相關，而是有共通之處。為應付工業界與商界不斷轉變的需求，有關策略建議增加一個新的地帶，名為「商貿」地帶。
- 4.3 鑑於製造業將會愈來愈專注於生產高科技產品、研究發展以及提供服務，本港須按照這原則來規劃及提供工業用地和樓宇。

5. 工業用途的定義

- 5.1 在一般情況下會採用以下由城市規劃委員會所頒布的「工業用途」定義：

凡任何地方、處所或搭建物，若是用作貨品或物料的製造、更改、清洗、修理、裝飾、精加工、出售前改裝、搗碎或拆除或變換，或用作貯存、裝卸或處理貨品及貨物，或用作進行與上述程序有關的培訓、研究、設計、發展、品質管制及包裝者，均屬工業用途。

6. 工業活動及相關活動的概括類別

- 6.1 為方便土地用途規劃，我們根據工業活動及相關活動的一般經營特色及特殊要求把該等活動概括分類如下。

輕工製造活動

- 6.2 該類活動主要包括勞工密集的生產活動。雖然近年廠商紛紛遷往內地以及東南亞其他國家生產，但仍有不少廠商維持在港的生產活動。

工業相關活動

- 6.3 從事這類活動的公司主要是那些已把生產線遷離本港，但仍在港從事輔助業務的製造業公司，這些公司繼續在港從事行政、銷售及市場推廣、設計、製板、品質控制、包裝、研究發展等工作，這些工作雖然不屬生產性質，但卻是工業活動中不可或缺的工序。

在經營方面有特殊要求的商業活動

- 6.4 從事這些活動的主要是貿易公司。由於在經營及聯繫方面有特殊要求，該類公司未必適宜開設於傳統的分層工廠大廈或辦公室樓宇內。該等公司會選擇交通方便以及能照顧商務訪客的地方，例如分別設有載貨升降機和載客升降機的大廈。雖然這類活動不屬工業性質，然而，許多從事這類活動的公司在經營上需要較多地方貯存貨物，以及專用的上落客貨設施，因此該類公司較適宜開設於工業／辦公室樓宇內。

高科技製造活動

- 6.5 該類活動主要屬資本密集、高增值以及高度自動化／機械化的活動。該類活動可能需要特別的樓宇設計及／或地點要求，這取決於有關公司所採用的生產程序。

科技服務活動

- 6.6 該類活動主要涉及研究、新科技以及產品開發，而不涉及生產，即把實驗室以及純學術研究工作的科技成果加以應用，然後推出市場。資訊科技與電訊業是這個類別下的重要項目。屬於這行業的機構從事製造、設計、發展、生產、操作、加工、裝配或研究電訊設施和服務、資訊科技產品和服務，以及電子和微型電子系統貨品和零件等。

非正式工業活動

- 6.7 該類活動主要涉及新界鄉郊地區工場的工業活動，一般規模較小，性質較為簡單，例如初步原料加工、機器維修等業務。

特殊工業活動

- 6.8 有別於本港主流的輕工製造業，特殊工業活動主要屬重工業和涉及處理體積龐大的商品、原料及／或危險品的活動。這類活動通常需要大量資金以及佔地廣闊，而且一般在基礎設施及地點方面都有特殊要求。部分更可能有潛在危險，或會嚴重影響環境。

7. 各類土地用途

各類工業土地用途

- 7.1 工業活動以及工業相關活動種類繁多，需要在不同類型的樓宇內進行，土地用途規劃制度也需要滿足這方面的需求。本章節所列載的各項工業土地用途是因應已確定的需要而訂定的，並且會在規劃及預留土地時採用。圖 1 列出了各類工業及工業相關活動和各類工業土地用途之間的關係。至於各類工業用地上適宜進行的工業及工業相關活動，則於附錄 1 舉例說明。
- 7.2 按照各種主要樓宇形式的差別，工業土地用途可分類為下述一般工業用途和特殊工業用途：

(a) 一般工業用途

一般工業用途屬工業土地用途的主要類別，主要用作興建多層工廠大廈、特別用途倉庫及工業／辦公室(工辦)樓宇。屬於這類別的土地用途為：

工業用途

- 7.2.1 預留作工業用途的土地，在法定及非法定的規劃圖則上通常劃為或指定為「工業」區，旨在供發展多層工廠大廈之用。這類大廈內的工廠一般都是從事勞工密集和低增值的輕工製造活動。除製造工序外，這類大廈也適宜用作附屬貯存處、附屬辦公室、附屬陳列室、技術支援服務，以及資訊科技與電訊業等用途。
- 7.2.2 此外，預留作工業用途的土地也適宜發展一般貯物用途的多層貨倉。一些需要經常裝卸貨物的貿易公司，若需要有大量貯物空間設於同一處所或樓宇內(至少佔總實用樓面面積 30%)，通常無法設於一般的商業／辦公室樓宇內。這類貿易公司亦享有當然權利設於工業樓宇內。
- 7.2.3 由於本地製造業已較少從事直接生產活動，轉而從事更多管理工作，因此需要較大比例的空間作附屬辦公室用途。在工業用途地帶，與工業用途相關的辦公室是經常准許的用途。

工業／辦公室用途

- 7.2.4 「工業」地帶內的工業／辦公室樓宇只准從事工業及工業相關活動。設在工辦樓宇內的辦公室，只要直接與工業經營有關，其面積便不受限制。
- 7.2.5 貿易公司在經營上需要大量貯物空間，並經常要裝卸貨物，故商業樓宇不能滿足它們在這方面的需求，因此，這類公司適合設於工辦樓宇內。有鑑於此，只要貿易公司有不少於 30%的實用樓面面

積用作貯物用途，便有當然權利設於「工業」地帶的工辦樓宇內。

- 7.2.6 為為使工業及工業／辦公室樓宇在使用上更具彈性，在現有樓宇低層(不包括地庫)的特別設計非工業部分內，很多商業用途是經常准許的，但這些商業用途與樓上的工業用途之間要以一層緩衝樓層分隔開，而且非工業部分內不可設有工業用途。至於哪些類別的商業用途有當然權利進行，或是可透過規劃許可制度獲得許可，則應按照區內情況而決定。

(b) 特殊工業用途

特殊工業用途屬工業土地用途的主要類別，普遍用作興建特別設計的樓宇，包括特別倉庫樓宇。屬於這類別的土地用途為：

工業邨

- 7.2.7 預留作發展工業邨之用的土地，在法定及非法定的規劃圖則上劃為或指定作「其他指定用途」註明(只作工業邨用途)。這個土地用途類別主要照顧一些採用嶄新或改良技術和工序，而且無法在多層工廠大廈或商業樓宇內營運的製造或服務業。對於高科技工業及工序獨特或需要特殊設施的工業來說，這類土地在滿足它們的需求方面發揮着重大作用。此外，一些面積細小的地段及小型出租樓宇尤其能照顧一些沒有財政資源去自行建造專業樓宇的中小型公司的需求。

科學園

- 7.2.8 預留發展作科學園之用的土地，在法定及非法定的規劃圖則上應劃為或指定作「其他指定用途」註明(只作科學園用途)。這個土地用途類別的首要重點是科學研究、新科技及新產品的開發。科學園被視為發展本地高科技工業的其中一項技術支援基礎設施。
- 7.2.9 「科學園研究」探討在香港發展科學園的建議，以及在落實執行方面的各種問題。在該項研究中，科學園被視為以產業為本的發展計劃，並會與各所大學、其他高等院校或主要研究中心保持正式的工作聯繫。科學園在設計上不但可鼓勵開創和促進以知識為本的業務，而且有助設立其他管理機構，鼓勵它們積極把科技及商業技術轉移給園內其他機構。
- 7.2.10 其他活動包括生產過程中的其他元素，例如銷售、市場推廣、採購、財務管理及一般管理等，只要與核心研究及發展工作相關的活動，也可獲准在科學園內進行。有限度的輔助生產活動也可獲准在園內進行，這視乎個別情況而決定。
- 7.2.11 科學園將為以知識及科技為本的公司提供環境和建立形象，並應切合情況，配備完善的輔助及配套設施，包括商業及康樂設施。園內可為到訪的學術及技術研究人員提供附服務設施的住宿地方。此外，園內應進行大規模的景觀美化工程，以營造優美的環境。

鄉郊工業用途

- 7.2.12 預留供鄉郊工業活動之用的土地，在法定及非法定的規劃圖則上劃為或指定作「工業(丁類)」用途。在這類土地上從事的活動，將仍以餘下的間接成本較低的工業為主。基於經營上的要求，這些活動所採用的生產工序須在空地上而不能在分層工廠大廈內進行。區內的大多數非正式工業機構，都設於低層臨時搭建物內，並附有空地供貯存貨物、停泊車輛和起卸貨物之用。這些工場通常設於鄉郊地區個別面積較小的土地上。
- 7.2.13 鄉郊工業活動也為環境及基建設施帶來一些嚴重的負面影響。為求改善環境，我們有需要限制這類作業。有見及此，除已劃為「工業(丁類)」用途的土地外，不應再把新的土地劃為這個用途。至於現有的工業使用者，則應為他們提供機會，讓他們能以更有效率的方式在現有土地上作業。

其他有特殊要求的工業用途

- 7.2.14 這個土地用途類別會劃為「其他指定用途」並附加適當註明，其所容納的一般為資本密集和佔地廣闊的特殊工業。這些工業不能設於分層工廠大廈內，而且在基礎設施及／或地點方面可能有特殊要求，例如需鄰近深水航道、貼近海旁、用地上需設有散裝貯存空間或貨倉設施等。這些工業可能需大量用水或會產生一定程度的環境滋擾。

各類商貿土地用途

7.3 「商貿」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。「商貿」地帶可合法用作非污染工業用途*、商業用途及辦公室用途，而「工業」地帶則仍須保留以用作進行傳統工業活動。至於「商業」地帶，則可照顧較高級的零售、綜合零售／辦公室及酒店發展的需求。

7.4 「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，新的「商貿」樓宇經常准許進行資訊科技與電訊業、非污染工業、辦公室及商業的混合用途。「商貿」地帶在用途方面所提供的彈性，有助物業市場更迅速地對工商界正在轉變中的需要作出回應。然而，為確保這個新地帶的環境不受污染，這個地帶內不准進行污染工業用途，包括厭惡性行業。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。

* 任何工業用途，若其所進行的活動不會因產生噪音、廢水排放、振動、臭味、油煙、煙霧、煤屑、煤灰、塵埃或砂礫而對樓宇使用者及地區市容造成損害，即屬非污染工業用途。《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》等有關條例，以及載於第九章有關「環境」的規劃標準與準則，亦須予以參考。

- 7.5 雖然「商貿」地帶會取代某些「工業」地帶，但必須在適當地區保留「工業」地帶，以維持足夠的工業樓面空間供應來應付生產型工業的需求。基於規劃制度應具彈性的原則，「工業」地帶內經常准許進行資訊科技與電訊業及設置與工業用途相關的辦公室。這類辦公室用途須為相關的工業經營提供直接支援及輔助，而該等相關工業經營可以是位於或並非位於同一處所或建築物，或是同一個一般工業區內。與工業用途不相關的辦公室則必須向城規會申請許可。此外，在現有樓宇低層(不包括地庫)的特別設計非工業部分內，有當然權利進行一般辦公室用途，但這些辦公室用途與樓上的工業用途之間要以一層緩衝樓層分隔開，而且非工業部分內不可設有工業用途。
- 7.6 下列各類樓宇，若為新發展或整幢樓宇的重建／改建部分，即有當然權利設於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內：
- (a) 商貿樓宇，用作資訊科技與電訊業、非污染工業(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)、辦公室及商業的混合用途；
 - (b) 辦公室樓宇，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)及附屬辦公室用途；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)及辦公室用途(不包括直接向公眾提供顧客服務或供應貨品者)。樓宇低層的商業部分可以設有或不設商業用途。如果樓宇低層的商業部分設有商業用途，這些用途與樓上的工業用途之間要以一層緩衝樓層分隔開。

8. 地積比率及工人人口密度準則

8.1 各類工業用途的最高平均核准地積比率及地積比率核准幅度概列於下表 1：

表 1：有關地積比率的準則

土地用途		最高平均地積比率	地積比率核准幅度
一般工業用途 ／ 商貿用途	都會區內現有的工業區	9.5	5.0-12.0
	都會區內的新工業區	8.0	2.5-12.0
	新市鎮及其他新發展區	5.0	3.5-9.5
特殊工業用途	工業邨	2.5	1.0-2.5
	科學園	2.5	1.0-3.5
	鄉郊工業用途	1.6	1.0-2.0
	其他有特殊要求的工業用途	按經營要求而定	

8.2 上述地積比率核准幅度僅供參考之用。就個別規劃而言，在決定個別用地在指定幅度之內的地積比率時，應根據當地的情況，例如高度和密度的限制、接駁道路的交通容量、基礎設施等，而對上述標準作出所需的調整。

8.3 在擬定批地條件或契約修訂條款時，應採用表 1 所載準則，這套準則亦適用於擬議的重新發展用地。至於擬重新發展而無須修訂契約的已發展土地，則應視乎情況而採用《建築物(規劃)規例》或契約條款所訂明的地積比率，惟仍須受其他相關法律條文所規限。

8.4 下表 2 概列有關工人人口密度的概括準則，以便在地區層面規劃有關的基礎建設，以及為工人提供設施：

表 2：有關工人人口密度的準則

土地用途		工人人口密度
商貿用途		20-25 平方米／工人
一般工業用途	工業用途	現有工業區：25 平方米／工人 新工業區：35 平方米／工人 貨倉：700 平方米／工人
	工業／辦公室用途	20 平方米／工人(所有區域)
特殊工業用途	工業邨	75 平方米／工人
	科學園	15 平方米／工人
	鄉郊工業用途	300 名工人／公頃
	其他有特殊要求的工業用途	按運作需要而定

註：由於不同地區和不同工業類別的工廠大廈，在樓面面積分配及地積比率方面差別很大，因此不適宜就工人人口密度訂定硬性標準。較實際的做法是按各區本身的情況來計算。在沒有詳細資料的情況下，應使用以上數字來估計大概的工人人數。在規劃工業輔助設施時，亦應採用以上數字。

9. 全港工業樓面面積及土地需求的評估

- 9.1 一九九一年的「工業用地發展策略」首次提出一套預測一般工業及倉庫樓面面積需求的方法。稍後，鑑於本港經濟轉型，加上規劃標準與準則又採納了新的工業土地用途分類方法，當局遂檢討並修訂了該套預測方法，把包括工業用地及工業／辦公室用地的一般工業用地需求，以及倉庫用地需求的預測分開進行。經修訂的預測方法載於附錄 2。
- 9.2 進行預測時會採用樓面面積需求指標，即一般工業用途及倉庫的需求作為因變數。因變數根據多

個宏觀及微觀經濟指標來進行迴歸分析，以得出建議的預測模式。有關的宏觀及微觀經濟指標計有製造業就業水平、留用進口工業機器數量、轉口貨量、工業生產指數、倉庫樓面面積生產量、一般工業用途及倉庫總需求量的樓面面積滯後統計數字等。

9.3 循以上方法共得出五個預測模式，其中三個用以預測一般工業用地需求量，而另外兩個則用作預測倉庫用地需求量。根據這五個預測模式便可擬備為期 15 年期的室內樓面面積需求預測數字。為增加規劃的靈活性，預測數字會分為不同的「級別」，以顯示出最大和最小的潛在需求。

9.4 如有需要，樓面面積的需求預測可根據以下的數項假設數字轉化為土地需求量：

(a) 用以把室內樓面面積需求量轉化為建築樓面面積需求量的因數；

(b) 地積比率的假設數字；以及

(c) 淨面積與總面積比率的假設數字。

9.5 轉化過程中所採用的地積比率假設數字一如表 1 所載。淨面積與總面積比率的假設數字則載於附件表 3，這個比率是用以計算土地效益或發展容量，並概括評估發展區內可供作工業發展用途以及需撥供發展道路、休憩用地及其他設施的面積比例。淨土地面積與總土地面積兩者之間的關係於圖 2 說明。

9.6 由於預測模式會定期作出調校，預測模式和得出的預測數字日後將會有所更改。因此，當現有的因變數和自變數出現新資料時，應馬上列入考慮之列。另外，各項假設數字應定期檢討。日後倘經濟結構有較重大的變化，則亦應考慮採用新的自變數。

- 9.7 經修訂的預測方法結合了經濟理論、統計技巧，以及質量判斷和結果分析等專業範疇，從而得出合理可靠的預測數字。由於任何預測工作均不能單靠一個元素，故必須結合上述各個範疇來進行。
- 9.8 特殊工業用地的需求主要是政策主導的，因此，經修訂的預測方法並無對這類需求進行預測。工業邨及科學園的用地需求預測會繼續由香港科技園公司負責。預測具特殊要求工業用地的需求時，應參考有關界別的研究結果。至於鄉郊工業用地，則假設供應量會大致維持在現有水平。

10. 對地點的要求

對地點的一般要求

- 10.1 各類工業及商貿土地用途對地點的一般要求如下：
- (a) 平地或大片平坦的階地；
 - (b) 須方便前往港口設施、內陸貨櫃存放場或機場；
 - (c) 有便捷的通路接駁主要道路，在可能的情況下，最好能直通主要的幹道，以避免對易受噪音影響的用途造成滋擾；
 - (d) 須方便前往市區現有商業中心；
 - (e) 有足夠的自來水、排污以及存放／處理廢物的設施、電力供應及電話服務；
 - (f) 選址應避免對住宅及其他易受影響土地用途造成不良的環境影響(例如產生噪音、異味、塵埃等)，又或需要特別設計，以便裝置合適設施來紓減該等影響；以及

- (g) 選址應避免破壞鄉郊景色、郊野公園、集水區及環境易受影響的地區，且應妥為設計以及美化環境，務求把影響減至最低。

對地點的特殊要求

10.2 我們曾檢討各類工業及商貿土地用途對地點的要求，檢討結果顯示，一些特殊的地點因素可能只適用於特定的土地用途：

10.3 工業及工業／辦公室用途

- (a) 具備方便的公共交通，但不應直接毗連住宅及其他易受影響用途，除非與這些用途之間有商業或工辦樓宇作為緩衝區；
- (b) 最好位於住宅區西面，以便全年大部分時間都能在順風的方向；以及
- (c) 最好是接近跨界公路或鐵路，以方便與外發中國加工工序有關的運輸。

10.4 工業邨

- (a) 位於面積廣大且未經開墾的土地或填海區，以確保能分階段發展以及容許日後繼續擴展；
- (b) 地點上符合特殊要求，可供那些不能在多層大廈內經營的工業使用；
- (c) 距離住宅區不應太遠，但也不能與住宅區毗連，且應特別考慮對環境的影響；
- (d) 與其他工業邨之間有良好的交通網絡，以加強工業界之間的聯繫；

- (e) 有足夠公共運輸服務，雖然不一定需要有集體運輸系統，但最好有通路或交通工具接駁至集體運輸系統；
- (f) 最好位於住宅區西面，以便全年大部分時間都能在順風的方向；
- (g) 最好位於空氣流通，以及污染不算嚴重的地區；以及
- (h) 地盤面積最少應有約 100 公頃為佳。

10.5 科學園

- (a) 位於面積廣大且未經開墾的土地或填海區，以確保能分階段發展以及容許日後繼續擴展；
- (b) 設有先進的電訊基礎設施；
- (c) 連接主要道路及鐵路；
- (d) 以就近高等教育院校及／或研究發展機構為宜，以增強與工業界之間的合作；
- (e) 坐落於獨特的、舒適的及／或景色優美的環境之中，以創造高質素的環境；以及
- (f) 地盤面積最少應有約 20 公頃為佳。

10.6 鄉郊工業用途

- (a) 符合一些特殊的地盤要求，可供一般多層工廠大廈或工業邨不能容納的工業使用；
- (b) 地盤具有某些特點和足夠地方以提供露天存貨場、泊車處和園景緩衝區；

- (c) 區內基礎設施齊備，包括有足以容許貨車和緊急車輛通過的通道；
- (d) 須特別注意盡量減少對環境造成不良影響；以及
- (e) 地盤面積最少應有約 5 公頃為佳。

10.7 其他有特殊要求的工業用途

- (a) 一般有大量土地。符合一些特殊的地盤要求，可供一般多層工廠大廈不能容納的工業使用；
- (b) 遠離住宅區，特別是要盡量減少對環境造成不良影響及產生潛在危險；
- (c) 最好位於住宅區西面，以便全年大部分時間都能在順風的方向；
- (d) 最好位於空氣流通以及污染不算嚴重的地區；
- (e) 地盤位於深水海旁，以符合若干特殊工業的需要，例如那些使用危險品作為原料或需要起卸大量原料的工業；
- (f) 這些符合若干特殊工業所需的深水海旁地盤應與所屬水域的現有及規劃用途互相協調；
- (g) 對於某些需要海路運輸的特殊工業，有關水域的進出口航道必須有安全的導航路線供船隻使用。船隻發生意外的風險以及因船隻發生意外而造成的危險，均不得超過可以接受的水平。有關方面須及早徵詢海事處處長對這些用地的意見；
- (h) 與某些特殊工業有關的其他具體要求；以及

- (i) 地盤面積應按運作要求而決定。

10.8 危險品貯存倉庫

- (a) 多層工業大廈內的工廠可自設危險品貯存庫，但這些貯存庫的位置不得比周圍的街道高出超過 30 米。貯存庫的貯存量限制如下：

液體：第 5 類第 3 分類物質 2 500 公升；
或其他物質 1 350 公升

固體：900 千克

氣體：按個別申請的實際情況予以考慮
(石油氣除外)

- (b) 如貯存超過豁免數量的危險品，必須獲消防處處長發出有效牌照，並遵守有關的安全規定。如貯存超過豁免數量的石油氣，則須經機電工程署署長批准。把危險品貯存庫設在使用有關危險品的工廠內，可減少運送危險品的需要，從而減低運送過程中發生意外的可能性。
- (c) 為補充上述所需的措施，應於便利使用者或中心位置興建公眾危險品倉庫，以供同一工業區內所有有關機構使用，這些倉庫可由單一東主管理。
- (d) 位於工業中心內或其附近的海旁地盤，被認為是危險品倉庫的理想選址，因為海路運輸比陸路運輸更便宜和安全。
- (e) 倘若貯存大量危險品倉庫的預留土地並非真正的多面向街地盤，則須容許在地段界線範圍內闢造「多面向街」地盤。為此，消防處處長已規定任何地段界線與建築界線之間均須保持 6 米寬的安全區，以便進行救火工作及保護周圍的財產。

10.9 商貿用途

- (a) 位於運輸設施的樞紐或方便前往集體運輸設施的地區；
- (b) 因土地用途不協調或不能克服的環境及交通問題而不大可能重建作工業或住宅用途的工業區；
- (c) 因與易受影響用途為鄰而存在某程度的不協調問題的地區，例如現有的住宅發展與工業發展之間的地區，可劃為「商貿」地帶，以作為緩衝區；以及
- (d) 區內大部分現有工業樓宇為空置率高、殘舊，而且需要一些誘因促使其改變用途的地區。

11. 設計概念

一般規劃設計原則

11.1 擬備工業區設計圖時，應盡量採用下列之一般設計原則。雖然每項設計都會受制於個別地盤的環境，例如地形和地盤結構，但仍應盡量採用有關原則。不過，這些並非硬性規定的規則，而只是一些設計指引。

11.2 運作方面的考慮因素

- (a) 採用《香港規劃標準與準則》本章或其他章節所載的有關標準與準則，以符合地段面積、通道、消防車輛通道、停泊車輛和起卸貨物、休憩用地及環境美化等運作要求；
- (b) 在道路設計內界定明確的道路等級，但無須包括輔助道路。而每個地段均需提供兩邊臨街面；

- (c) 須提供多個足以容納停泊車輛和起卸貨物設施，以及讓有關車輛有足夠轉動範圍的地段；
- (d) 在正常情況下可使用公用道路作為消防車輛通道，從而避免指定緊急車輛通道；
- (e) 在行人最易到達的地方提供公共運輸設施；以及
- (f) 把社區、商業及康樂方面的支援設施集中在一起，而工業支援設施則聚集在其他地點。

11.3 城市設計、市容美化及環境等考慮因素

- (a) 提供路旁／街道園景設施，以劃分行人和車輛通道，並確定入口的等級；
- (b) 把行人路與交通車輛分隔開；
- (c) 提供促進空氣流通的通風廊；以及
- (d) 提供容易到達和易於管理的園景區及休憩用地。所關設的休憩用地應主要用作靜態康樂用途，例如休憩處和公園。

一般工業及商貿用途在設計上的具體考慮因素

11.4 工業及商貿用途

- (a) 如需劃設緊急車輛通道，應依照消防處的規定進行；
- (b) 在用地的邊緣及中央提供充足的園景美化地帶，以改善一般市容；以及
- (c) 提供行人天橋，把支援設施的集中區與工業區其他地方連接起來。

特殊工業用地在設計上的具體考慮因素

11.5 工業邨和科學園

- (a) 如需劃設緊急車輛通道，應依照消防處的規定進行；
- (b) 沿建築物邊緣提供退入範圍以及在建築物正面作適當設計及處理；
- (c) 為科學園提供臨街面園景設施，以取代地段牆；
- (d) 建立卓越的形象，創造可吸引訪客的內外環境；以及
- (e) 預留足夠土地，以供日後延長道路、擴建休憩用地及商業、康樂等支援設施，並使分期發展和日後的擴建工程得以靈活進行。

11.6 鄉郊工業用途

- (a) 如需劃設緊急車輛通道，應依照消防處的規定進行；
- (b) 提供支路或避車處，以紓緩因貨車輪候及在路旁起卸貨物而造成的擠塞情況；
- (c) 在工場密集的用地提供訪客及貨車共用的泊車處；以及
- (d) 提供園景緩衝區，以改善工業建築物的外觀，並把凌亂的作業隔開。

11.7 其他有特殊要求的工業用地

- (a) 如需劃設緊急車輛通道，應依照消防處的規定進行；

- (b) 提供實質設施，把這些工業用地與主要發展區充分分隔開來；
- (c) 提供受嚴格管制的界線，例如邊界牆或鐵絲圍欄；以及
- (d) 顧及提供特殊基建輔助設施，例如碼頭和共用污水處理系統。

設計概念說明

11.8 根據已訂明的設計考慮因素、活動性質、發展規模、業權安排和管理模式而為不同類別工業用地擬備的設計概念說明，分別載於圖 3.1 至 3.7。這些設計概念說明所提出的道路設計、行人設施及園景／休憩用地的概括空間安排，應視乎地盤實際情況而靈活應用。這些說明只供參考之用，並不擬作為規範準則。

12. 建議地段面積

12.1 建議地段面積扼要載列於附件表 4。

12.2 就地段面積提出建議的目的如下：

- (a) 提供足以容納停泊車輛、起卸貨物設施及車輛轉動範圍的最小地段面積；
- (b) 提供足以容許高效益建築設計的地段面積；
- (c) 提供足以達到發展指引各章節所建議的最高發展密度的地段面積；以及
- (d) 在需要劃設退入範圍的情況下，提供足以沿前界線、後界線和側邊界線設退入範圍的地段面積。

13. 建議的上蓋面積和退入範圍

13.1 建議的上蓋面積和退入範圍亦扼要載列於附件表4。

13.2 管制上蓋面積和退入範圍的目的如下：

- (a) 減低可見的發展密度，以改善街道景觀；
- (b) 減輕工業區的擠迫感及提供通風廊，以促進空氣流通；
- (c) 在地段界線範圍內提供車輛輪候／轉動的地方，以紓緩路旁的擠塞情況；以及
- (d) 闢設園景設施，使建築物產生較柔和的視覺效果。

14. 消防車輛的通道要求

14.1 把消防車輛通道要求納入新工業區布局設計的原則如下：

- (a) 每個工業地段均應有兩條車輛通道可供使用，以符合圖4「新工業區工業通道最低標準」所規定的道路要求。以設有中央分隔帶的雙程車路來說，其單程行車路應最少有7.3米寬。若因限制而不能提供中央分隔帶，則沒有中央分隔欄的雙線雙程行車車路應最少有13.5米寬；
- (b) 若以公用道路作為消防車輛通道，則應指定緊急車輛通道。受到地盤限制而提供的緊急車輛通道，須符合路政署訂定的路面荷載量標準，並應視作《道路交通條例》下的公用道路來進行維修管理，以及可由警方強制執行。工業地段的標準緊急車輛通道應有9米寬。只有在不能開闢專用道路的情況下，才

應考慮在有關地區設不足 9 米寬的緊急車輛通道，但此等緊急車輛通道的寬度亦不應少於 6 米。兩面臨街地段和緊急車輛通道的範例載於圖 5.1 及圖 5.2，以供參考；

- (c) 緊急車輛通道／路緣邊線與建築物正面相隔的平面距離不應超過 10 米，並應在緊接地段界線之處，以硬路面行人路形式提供能承受 20 噸荷載量的 6 米寬緊急車輛通道。為禁止車輛在緊急車輛通道／行人路停泊，應在與通道成直角的位置裝設符合路政署標準的緊急防撞欄。防撞欄應距離出入口起碼 11 米，以便消防車輛可以產生足夠的衝力衝過防撞欄；以及
- (d) 工業邨及科學園的土地批約條款應包括在地段的退入範圍內預留不少於 6 米寬的指定緊急車輛通道專用區。

14.2 現有工業區的消防車輛通道要求，載於圖 6「現有工業區工業通道最低標準」。在現有工業區進行綜合重建時，可採用新工業區的標準。在部門內傳閱工業區設計圖之前，應先及早徵詢消防處的意見。

15. 交通運輸的要求

一般設計原則

15.1 交通運輸需求的一般規劃指引，已在《香港規劃標準與準則》第八章內訂明。在規劃和設計新工業區的道路和其他運輸設施時，應參照第八章所載及下述的設計原則：

- (a) 界定明確的道路等級；

- (b) 區域幹路的設計應達到合適的標準，以容納預期在區內產生的交通量和途經該區的交通量；
- (c) 為前往有關用地而提供的主要區內道路，應是設有園景中央分隔帶的雙程分隔車道；
- (d) 提供次要通道但不能直達有關用地的區內道路，應採用不分隔車路的標準；
- (e) 區內道路的設計不應吸引車輛途經該區；
- (f) 應為所有工業地段提供兩邊臨街面；
- (g) 行人路線及通道應與車輛交通分隔；
- (h) 應在行人最易到達的地方提供公共運輸設施；以及
- (i) 在可能的情況下，產生大量交通的工業或商貿應有直接通路接駁主要的幹道，以避免對易受噪音影響的用途，例如通道沿路的住宅用途，造成滋擾。

道路等級

- 15.2 新工業區內的道路可概括劃分為通往工業樓宇的主要通道或次要通道，並應界定明確的道路等級（見圖 4）。
- 15.3 連接工業區與主要幹路網及其他住宅或就業區的區域幹路，應按運輸署規定的標準進行設計，以容納預期在區內產生的交通量和途經該區的交通量。區域幹路不會為有關用地提供通道，但會為個別自給自足的社區提供連接通道，至於區內的主要及次要通道則由區內道路提供。

- 15.4 區內道路應採用直通道路、新月形或環路的形式。如可能的話，應避免採用令大型車輛不易轉彎或倒車的盡頭路。

提供主要通道的道路

- 15.5 為工業地段提供主要通道，而又是地盤出口和入口位置所在的區內道路，應按雙程分隔車道標準進行設計。通往工業地段的主要通道的道路總寬度扼要載列於附件表 5。
- 15.6 在新工業區提供主要通道的道路，通常應按雙線分隔標準設計，每條車路起碼寬 7.3 米，半徑不足 150 米的彎路則起碼寬 7.9 米。車路之間應設無間斷的中央園景分隔帶，一般工業用地的車路分隔帶起碼寬 5 米；工業邨及科學園內的車路分隔帶起碼寬 2 米。地盤出入口對面的車路分隔帶可略為斷開，以便車輛右轉進出地盤。
- 15.7 若因受到限制而不容許設有中央分隔帶，提供主要通道的雙線雙程車路應最少寬 13.5 米。這項標準已在《運輸規劃及設計手冊》第 2 冊圖 3.4.12.8 說明。
- 15.8 新工業區無須提供輔助道路，因為停泊車輛和起卸貨物的設施應全部設於個別地盤內。

提供次要通道的道路

- 15.9 沒有地盤入口或出口，但供車輛在工業區內行走的區內道路，可提供次要通道。
- 15.10 提供次要通道的雙程不分隔車路應最少寬 10.3 米。發揮相若作用的單程路最少寬 7.3 米。這些標準已在《運輸規劃及設計手冊》第 2 冊之圖 3.4.12.8 說明。

交界處

- 15.11 最適當的交界處設計取決於該交界處的交通特點。有關交界處種類的選擇及選址的考慮因素，包括交界處相隔的距離，已在《運輸規劃及設計手冊》第 2 冊第 4 章概述。

行人路

- 15.12 一般工業用地行人路內的行人地帶應最少寬 4.5 米，除鄉郊工業區的行人地帶應最少寬 2.5 米外，特殊工業用地的行人地帶均最少應寬 3.5 米（有關行人路規劃標準的詳情及行人地帶的定義，請看第八章第 5.8 段及表 9）。行人路旁應提供種植及街道設施範圍，一般工業用地行人路旁的種植及街道設施範圍應最少寬 4 米，而特殊工業用地（鄉郊工業區除外）為最少寬 2 米。視乎交通情況需要，行人過路處應設交通燈控制。要更有效地控制交通情況，可在路口的交通燈訊號中加入控制行人分段橫過馬路的訊號。主要道路交匯處、公用泊車處或公共運輸設施等地點行人密集，是提供分層行人過路設施的充分理由。行人過路設施的設計指引載於《運輸規劃及設計手冊》第 2 冊第 3.7 節。
- 15.13 在設計行人路時，亦應考慮環境因素，例如空氣質素。在可能的情況下，應把個別地盤內的行人路與車輛流通頻繁的地方分隔。為減少衝突，應考慮提供獨立的車輛及行人通道。如不能提供獨立通道，可設置花槽或欄杆等實物作為分隔。
- 15.14 行人設施的設計應可供弱能人士使用。行人天橋應設有斜路及／或升降機。燈號控制的行人過路處應設低邊行人路、有凹凸紋的警告條及提示橫過馬路的響號。

公共交通

- 15.15 公共運輸設施應設於行人最易到達的地點，而且通常應設在地面和行人過路設施的附近。在評估公共運輸交匯處設施的需要時，應從區內的需求角度考慮，並應參照第八章的規劃指引所載。有關公共運輸設施的位置及設計的指引，亦載於《運輸規劃及設計手冊》第 9 冊。

16. 停泊車輛和起卸貨物的需求

工業發展及商貿用途的泊車設施需求

- 16.1 有關評估工業及商貿樓宇／區的泊車及上落客貨設施需求的一般指引，載於《香港規劃標準與準則》第八章。關於提供泊車設施的標準，已於附件表 6 扼述。至於泊車和上落客貨設施的進一步設計指引，則載於《運輸規劃及設計手冊》第 7 冊。
- 16.2 由於新的工業及商貿區的個別用地內應已提供泊車和上落客貨設施，故可無須提供路旁泊車設施。此外，應提供分隔牆或花槽等設施，以作為防止在路旁泊車的措施。

一般泊車設施

- 16.3 有關巴士和的士停泊處，以及公共泊車設施的提供。應作為全區發展策略的一部分，並應與交通工具營辦商及有關政府部門磋商。關於停車場和公共運輸設施提供的指引，已分別載於《運輸規劃及設計手冊》第 7 及第 9 冊。

17. 關於休憩用地及景觀區的指引

一般設計原則

17.1 下列一般設計原則旨在通過改善工業區個別用地的設計元素，以及全面協調區內的美化環境建議，以改善工業區總體的景觀和視覺效果：

- (a) 應在規劃階段的初期制訂地盤總綱圖，其中應包括休憩用地的規劃和設計；
- (b) 應考慮到經營要求及其與其他地方安排的關係；
- (c) 動態及靜態的康樂設施應設在容易到達的地點；
- (d) 休憩用地應在易於看見的地點闢設，以防被人非法佔據和破壞；
- (e) 應設休憩用地系統，以在整個工業發展區形成有用而連貫的聯繫；
- (f) 應提供路旁／街道園景設施，把行人和車輛分隔；
- (g) 應在路旁設置花槽、矮柱及／或欄杆，防止有人在路旁停泊車輛和起卸貨物；
- (h) 應闢設園景緩衝區，把服務設施用地隔開；以及
- (i) 應在有關用地的批約條款內訂明，必需妥善管理和保養私人景觀區。

指引和標準

17.2 關於闢設景觀區和休憩用地的一般指引，已於附件表 7 扼述。圖 7.1 至 7.9 是其中一些示例。這

些例子只會用作指引，而不應對日後工作細則的制訂造成局限。

景觀總綱圖

17.3 除鄉郊工業區外，應在所有土地用途類別的初步規劃階段制訂整體的景觀設計總圖。

路旁／街道園景設施

17.4 下列的設計元素適用於以下工業用地類別—工業、工業／辦公室、工業邨及科學園。

- (a) 應使用適當的鋪築物料(例如依據路政署規定的標準，鋪砌互相緊扣的混凝土鋪路磚)，以劃分道路交界處、行人專區和個別地段的入口(見圖 7.1)。至於工業區和工業／辦公室區，則應依據路政署的設計標準設計防撞欄，這些防撞欄應設於離出入口兩旁 11 米的地方；
- (b) 應在街道種植樹木、設置高花槽及／或符合路政署標準的分隔牆，以改善行人通道和界定個別地段的入口。工業區和工業／辦公室區的花槽應最少寬 4 米(由花槽內側起計)；設於工業邨和科學園的花槽則應最少寬 2 米。所有高花槽應採用底部開口的設計，底部的泥土要疏鬆，並應在適當的距離安裝灌溉水掣(見圖 7.2 至 7.4)。此外，在工業邨和科學園出入口兩旁均應設矮柱；
- (c) 應在高花槽內種植各種合適的植物或設置分隔牆，以免行人未經許可，擅自內進；
- (d) 地下公用設施和街道植樹應限於行人道專用範圍的不同部分，以防止日後的維修保養出現問題；

- (e) 應在通往該區各個主要入口提供園景設施；
- (f) 在適當情況下，應在車路中央設置種植地帶。以工業和工業／辦公室用地來說，花槽最少應有 5 米寬(由花槽內側起計)；設於工業邨和科學園的花槽則應最少寬 2 米。在可能的情況下，應裝設自動灑水系統。圖 7.5 至 7.7 顯示在車路、行人專區和個別地段之間設置花草類園景的一般安排；
- (g) 應在全區／全邨適當地栽種不同品種的植物；
- (h) 應充分協調每個區／每個邨的街道設施(即街燈、標誌、座椅、蔭棚、廢紙箱等)，使其在視覺上配合得調和一致；以及
- (i) 應研究橋樑(例如行人天橋)及有關建築物的設計，以確保與周圍的建築設計融合和一致。

個別地段的園景設施

17.5 下列的設計元素適用於以下工業用地類別—工業邨和科學園。

- (a) 個別地段的布局設計應顧及建築物的選址，以便創造更佳的环境；
- (b) 應以園景設施取代硬物設施(例如圍欄和牆壁)，作為科學園的地段界線。如無可避免地要利用牆壁作為界線，則應同時種植花木(見圖 7.8)；
- (c) 應在地段的退入範圍內設置 2 米寬的種植地帶；以及

(d) 應在批約條款中就維修保養要求作出規定。

邨界線的園景設施

17.6 以下是適用於邨界線園景設施的指引：

- (a) 在可行的情況下，應在工業邨、科學園和鄉郊工業區的界線提供全面美化環境設施，包括土丘及／或護土牆。這對於鄉郊工業及那些須符合特殊要求，以減少對環境造成不利影響的工業尤其有用。植物的品種最好與鄰近地區已種植的品種相若；以及
- (b) 界線的種植地帶最少應有 6 至 7 米寬(見圖 7.9)。

闢設休憩用地

17.7 以下是適用於闢設休憩用地的指引：

- (a) 大型公眾休憩用地應依據《香港規劃標準與準則》第四章的指引來提供，並應為有關的休憩用地制訂整體總綱圖；
- (b) 應提供其他休憩用地，以便組成一個休憩用地的系統或網絡，把不同的建築區段與大型休憩用地連接起來；以及
- (c) 休憩用地應種植樹木，並應與在街道種植的樹木融合在一起。

18. 支援設施

18.1 整體上應提供一系列社區、商業、居住、飲食、康樂及其他支援設施，以支援工業區內的機構，並應仔細規劃這些設施，以免用途之間有所衝突。附件表 8 的建議一覽表列出不同類別工業用地可能需要的各種支援設施。該表節錄了支援工

業用地可能需要的種種設施，但並未盡錄所有的設施，因此應因應毗鄰地區所提供的設施，靈活地詮釋建議的一覽表。

- 18.2 部分支援設施可集中在交通極方便的地點，例如特別設計的購物中心，而基於運作理由，有些設施則只可以集中在一起，例如機械設備和廠房。表 8 展示了每種支援設施選址的概括因素。
- 18.3 支援設施的供應會按個別情況而有所不同，其中不少設施已在《香港規劃標準與準則》其他章節闡述。為確定這些設施的種類和規模，或有需要進行調查。其中一部分設施的供應，已在《城規會規劃指引》闡述。

提供支援設施的考慮因素

- 18.4 提供支援設施時，應考慮以下因素：
- (a) 某個工業區的特色，包括位置、主要工業類別、工人人口、工作人口的組合、商務訪客的性質和環境質素；
 - (b) 位置偏遠的工業區最好能夠自行提供多樣化的設施；
 - (c) 在未開墾土地建設的新工業區應預留足夠土地，用以提供支援設施；以及
 - (d) 以現有工業區來說，新的支援設施可納入工辦、商業樓宇重建計劃或綜合重建計劃內。

工廠大廈的食堂指引

- 18.5 為了在工業區提供足夠方便的地點供工人用膳，工廠大廈內可設置食堂。以下是適用的指引：
- (a) 食堂不可設置在批約條款指定用作車輛通道、供車輛停泊或起卸貨物的地方，但在地

政監督予以批准後，則可在工廠樓宇的其他地方設置食堂，但須符合所有法例和部門規定；

- (b) 由於食堂是為在同一樓宇內工作的僱員而設，故不可設有直接通到街上的專用通道，但緊急通道則屬例外；
- (c) 食堂的面積不應超逾該地段工廠大廈總建築樓面面積的 10%；以及
- (d) 符合特定要求的工廠食堂可在現有樓宇的使用期內一直設置。

熟食中心

18.6 熟食中心的標準載於《香港規劃標準與準則》第六章。

酒店

18.7 為了提供更多地點給遊客和商務旅客選擇、提高營商和處理業務的效率，並把區內各種活動更妥善地融合在一起，可考慮在劃為「工業」及「商貿」地帶的地區或其毗鄰的合適用地提供多樣化的住宿設施，例如酒店等。以下的指引可有助於權衡是否在工業／辦公室區和科學園提供酒店：

- (a) 鄰近的設施或用地，可吸引很多商務旅客聚集，例如機場、跨境交通運輸車站和會議／展覽區(例如展銷會)；
- (b) 鄰近有互相協調的用地，例如工業／辦公室和商業／辦公室樓宇、休憩用地及政府／機構／社區設施；
- (c) 鄰近集體運輸系統的車站或運輸交匯處；

- (d) 位於臨街面較長的顯眼位置，因為酒店可以大大改善整個地區的市容；
- (e) 缺乏會議／展覽設施的地區；
- (f) 從酒店正前方看到的景觀可以接受；
- (g) 需要改善交通情況的地區，因為預期酒店發展所產生的重型貨車交通量較少，兼且繁忙時間也有不同，故或可改善附近一帶的交通情況；以及
- (h) 這種用途可設於存在鄰接問題的地區，作為住宅發展、學校和醫院等環境易受影響地區的緩衝區。

表 3：各類工業用地的淨面積與總面積比率

土地用途		淨面積對總面積比率 (%) ¹
一般工業用地	工業用地	45-55
	工業／辦公室用地	45-55
特殊工業用地	工業邨	60-65
	科學園	55-65
	鄉郊工業區	65-70
	其他具特殊要求的工業區 ²	不適用

*註： 1. 淨面積對總面積比率只供參考之用，一俟依據新標準定出多個布局設計後，便應予以修訂。

2. 其他具特殊要求的工業區的布局設計會按運作需求而定，故沒有列出淨面積對總面積比率。

表 4：建議的地盤面積、地段面積、上蓋面積及退入範圍

土地用途		最小地盤面積(公頃)	最大上蓋面積(%)	建議地段面積	最小退入範圍	一般建築物高度
一般工業用途	工業用地	10	100 ¹	2 700 平方米 (45 米臨街面 × 60 米深)	平台以上樓層側面退入 4.5 米，前後退入 7.5 米	高層
	工業／辦公室用地	5	100	2 700 平方米 (45 米臨街面 × 60 米深)	與工業用途相同	高層
特殊工業用途	工業邨	100	40 ² -60	5 000 平方米 - 40 000 平方米 (62.5 米臨街面 × 80 米深) ³	與另一工業地段接壤的每邊周界退入 4.6 米，所有其他周界退入 7.6 米	低層
	科學園	20	65	5 000 平方米 - 20 000 平方米 (62.5 米臨街面 × 80 米深)	與另一工業地段接壤的每邊周界退入 5 米，所有其他周界退入 10 米	低至中層
	鄉郊工業區	5	80	1 000 平方米	按運作需要而定	低層(最高 13 米)
	其他具特殊要求的工業區	按經營要求而定				

註釋：

- (1) 根據《建築物(規劃)規例》的規定，100%的上蓋面積應只限於高度不逾地面水平以上 15 米的平台。至於平台之上的大廈，核准上蓋面積百分率不應逾《建築物(規劃)規例》附表 1 訂明的百分率。
- (2) 為工業邨訂定最小上蓋面積，是為免因地價低廉，不必要地多購土地。
- (3) 所建議的科學園的地段面積只是作為指引，地段面積較小亦可。

表 5：通往工業地段的主要道路的總闊度最低標準

土地用途		行車道	中央 分隔帶	路旁種植 地帶 ⁽¹⁾	行人路內的 行人地帶	總闊度 之最低 標準 ⁽²⁾
一般工業 用途	工業用地	雙線：每 條 7.3	5 米	4 米	4.5 米	36.6 米
	工業 / 辦公室 用地	雙線：每 條 7.3 米	5 米	4 米	4.5 米	36.6 米
特殊工業 用途	工業邨	雙線：每 條 7.3 米	2 米	2 米	3.5 米	27.6 米
	科學園	雙線：每 條 7.3 米	2 米	2 米	3.5 米	27.6 米
	鄉郊工業區	7.3 米	不適用	1.5 米	2.5 米	15.3 米
	其他具特殊要 求的工業區	按運作需 要而定	不適用	2 米	不適用	不適用

註⁽¹⁾：在路旁種植地帶內提供街道設施

⁽²⁾ 行人路沿建築物毗鄰需預留額外空間（詳情請看第八章表 9）

表 6：各個工業及商貿土地用途類別的泊車設施需求

(a) 一般工業用途及商貿用途

發展類別		泊車設施需求		上落客貨設施需求	
		標準	備註	標準	備註
一般工業用途	工業用途	- 私家車： 每 1 000-1 200 平方米總樓面面積設一個	見註 (1)-(3)	- 每 700-900 平方米總樓面面積設一個貨車車位，其中 50%應供停泊貨車之用 - 面積不少於 45 米×40 米的用地應設一個貨櫃車上落貨車位，其迴車處的外半徑為 11.6 米	見註 (1)-(5)
	工業／辦公室用途	- 私家車： 每 600-750 平方米總樓面面積設一個	見註 (1)-(3)	- 就工業／辦公室用途總樓面面積的 50%，每 1 000-1 200 平方米設一個貨車車位；就餘下的 50%，每 2 000-3 000 平方米設一個貨車車位 - 以上規定的貨車車位總數中，50%須作停泊貨車之用 - 每 800-1 200 平方米商業總樓面面積設一個只供上落貨之用的貨車車位 - 面積不少於 45 米×40 米的用地應設一個貨櫃車上落貨車位，其迴車處的外半徑為 11.6 米	見註 (1)-(5)
商貿用途	工業樓宇	- 私家車： 每 600-750 平方米總樓面面積設一	見註 (1)-(3)	- 就總樓面面積的 50%，每 1 000-1 200 平方米設一個貨車車位；就餘下的 50%，每 2 000-3 000 平方米設一個貨	見註 (1)-(5)

發展類別		泊車設施需求		上落客貨設施需求	
		標準	備註	標準	備註
		個		車車位 - 以上規定的貨車車位總數中，50%須作停泊貨車之用 - 面積不少於45米x40米的用地應設一個貨櫃車上落貨車位，其迴車處的外半徑為11.6米	
工業／辦公室樓宇	- 私家車： 每600-750平方米總樓面面積設一個	見註(1)-(3)	- 就工業／辦公室用途總樓面面積的50%，每1 000-1 200平方米設一個貨車車位；就餘下的50%，每2 000-3 000平方米設一個貨車車位 - 以上規定的貨車車位總數中，50%須作停泊貨車之用 - 每800-1 200平方米商業總樓面面積設一個只供上落貨之用的貨車車位 - 面積不少於45米x40米的用地應設一個貨櫃車上落貨車位，其迴車處的外半徑為11.6米	見註(1)-(5)	
辦公室樓宇	- 私家車： 就總樓面面積的頭15 000平方米，每150-200平方米設一個；就餘下的總樓面面積，每	見註(1)-(3)	- 每2 000-3 000平方米總樓面面積設一個貨車車位 - 就地盤靜面積至少達5 000平方米的用地，每20 000平方米或不足此數的總樓面面積設一個的士及私家車上落客停車處	見註(1)-(4)	

發展類別		泊車設施需求		上落客貨設施需求	
		標準	備註	標準	備註
		200-300 平方米設一個			
	商貿樓宇	- 私家車： 每 200-300 平方米總樓面面積設一個	見註 (1)-(3)	- 每 800-1 200 平方米總樓面面積設一個貨車車位，其中 50%應作停泊貨車之用 - 地盤靜面積至少達 5 000 平方米的用地，最低限制須設一個的士及私家車上落客停車處 - 面積不少於 45 米×40 米的用地應設一個貨櫃車上落貨車位，其迴車處的外半徑為 11.6 米	見註 (1)-(5)

*註：

1. 如設有其他配套設施，《香港規劃標準與準則》第八章 - 內部運輸設施的有關標準將適用。
2. 按總樓面面積來提供設施的標準，同時適用於不足所指定的平方米數的總樓面面積。
3. 下列設計標準適用：
 - (i) 私家車的迴車處 - 外半徑為 7.5 米。
 - (ii) 貨車的迴車處 - 外半徑為 11.5 米。
4. 為貨車提供的設施中，65%為輕型貨車設施；35%為重型貨車設施。
5. 就面積少於 45 米×40 米的用地，應按個別情況及諮詢運輸署以決定所提供的貨櫃車上落貨車位。

(b)特殊工業用途

發展類別	泊車設施需求(見註(1)-(4))		
	私家車	貨車	貨櫃車
1. 工業邨 ⁵	每 900 平方米總樓面面積設 1 個或每 450 平方米地盤面積設 1 個，兩者中以數目較大者為準。所提供的車位中，50%須用作停泊私家車和輕型貨車，另 50%須供貨車停泊及上落貨之用		面積不少於 45 米 x 40 米的用地應設一個貨櫃車上落貨車位，其迴車處的外半徑為 11.6 米。
2. 科學園 ⁶	每 75 平方米總樓面面積設 1 個(75%供私家車使用；25%供輕型貨車使用)	每 5 000 平方米總樓面面積設一個	沒有
3. 鄉郊工業用途	每一機構設一個停車位，或每個機構每 900 平方米總樓面面積設一個停車位，兩者中以數目較大者為準，以供貨車／訪客車輛停泊之用。		
4. 其他有特殊要求的工業用途	按運作需要而定		

註：

1. 如設有其他配套設施，《香港規劃標準與準則》第八章 - 內部運輸設施的有關標準將適用。
2. 以上規定的貨車車位總數中，50%須作停泊貨車之用。
3. 為貨車提供的設施中，65%為輕型貨車設施；35%為重型貨車設施。
4. 按總樓面面積來提供設施的標準，同時適用於不足所指定的平方米數的總樓面面積。
5. 就工業邨來說，上述泊車設施屬最低要求。香港科技園公司會根據個別用地的情況來評估泊車設施的實際需求。
6. 就科學園來說，重型貨車的泊車設施規定並不適用。

表 7：有關休憩用地及景觀區的準則

土地用途	整體景觀 總綱圖	路邊／街道景觀 美化工程		闢設休憩 用地	個別地段 的工程	邨界線 的工程
		種植地帶中 位數	架高花槽 與路邊的 距離			
工業用地	有	5 米	4 米	有	不適用	不適用
工業／辦公 室用地	有	5 米	4 米	有	不適用	不適用
工業邨	有	2 米	2 米	有	2 米種植 地帶	有
科學園	有	2 米	2 米	有	2 米種植 地帶	有
鄉郊工業區	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	有
其他具特殊 要求的工業 用地	有	不適用	2 米	有	不適用	有

表 8：各個工業土地用途類別的配套設施建議清單

配套設施種類	一般工業用途				特殊工業用途						
	工業用地		工業/ 辦公室用地		工業邨		科學園		鄉郊工業 區		其他具特殊要求的 工業用地
	(I)		(I/O)		(IE)		(SP)		(RI)		(SI)
	C	D	C	D	C	D	C	D	C	D	
A	社區設施										按運作需要而定
1	*		*		*		*				
2	*		*		*		*				
3	*		*		*		*				
B	膳食供應服務										
1		*		*		*		*		*	
2		*			*						
3		*		*	*		*				
4	*		*		*		*				
C	商業服務										
1	*		*	*			*				
2	*	*	*	*	*		*	*		*	
3	*		*	*			*				
4	*		*	*			*				
5	*		*	*			*				
6	*		*	*	*		*				
7	*	*	*	*	*		*	*			
D	商業配套服務										
1			*				*				
2			*				*				
3			*				*				
4			*				*				
5			*				*				
6			*				*				
7			*				*				
8			*				*				
E	工業配套服務										
1	*		*		*		*				
2	*	*	*		*		*			*	
3	*	*	*		*		*				
4	*		*							*	
5	*		*		*		*				
F	住宿設施										
1			*			*	*				
2			*				*				
3			*				*				
G	康樂設施										
1	*		*				*				
2	*		*				*				
3		*		*			*				

註：

- 1 “C”指集中提供服務
- 2 “D”指分散提供服務
- 3 至於其他具特殊要求的工業用地，配套設施會按運作需要而提供。
- 4 本清單並非詳盡無遺；配套設施可因應用地的實際環境而酌情增減。

圖 1：工業土地用途類別

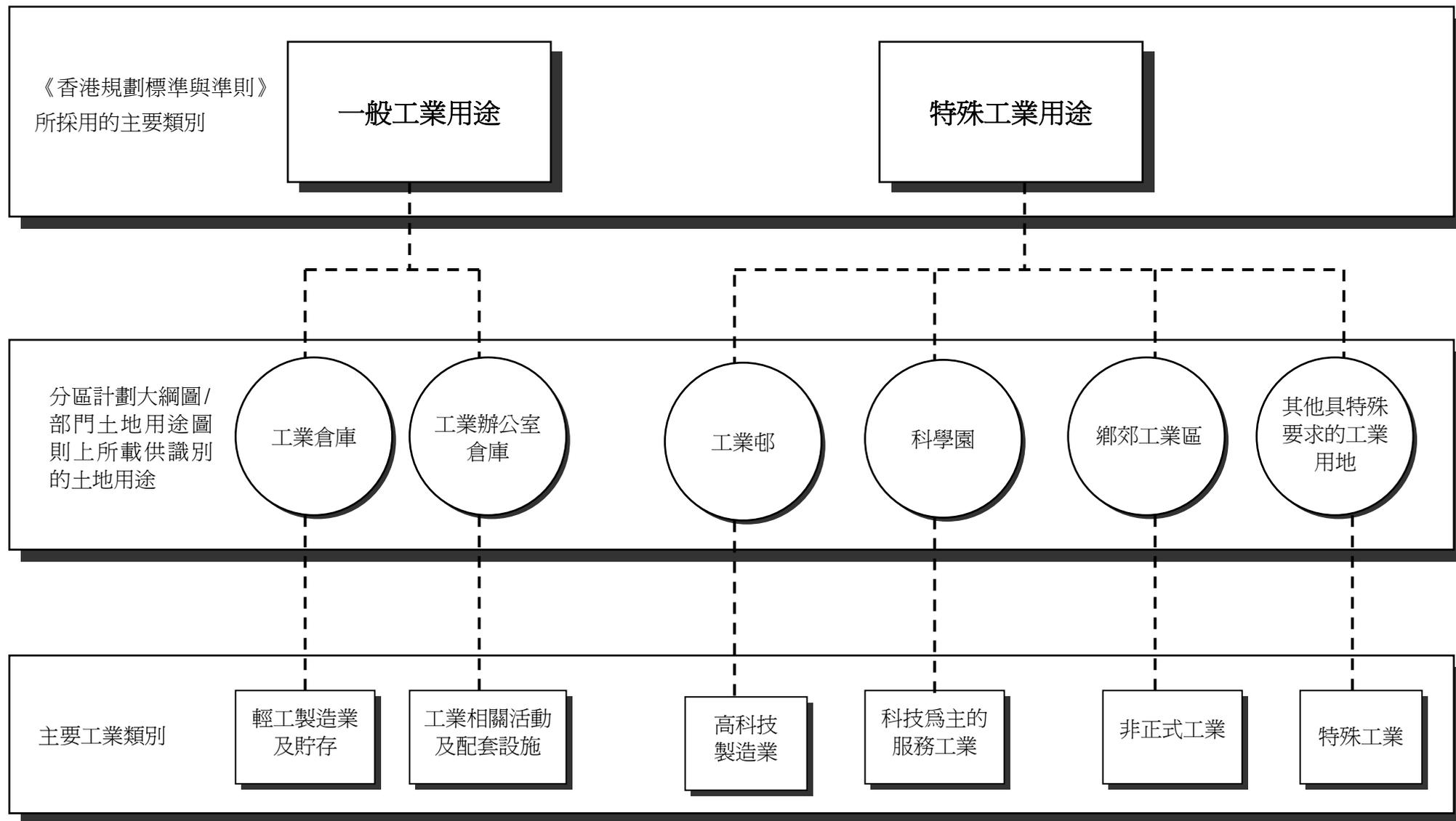
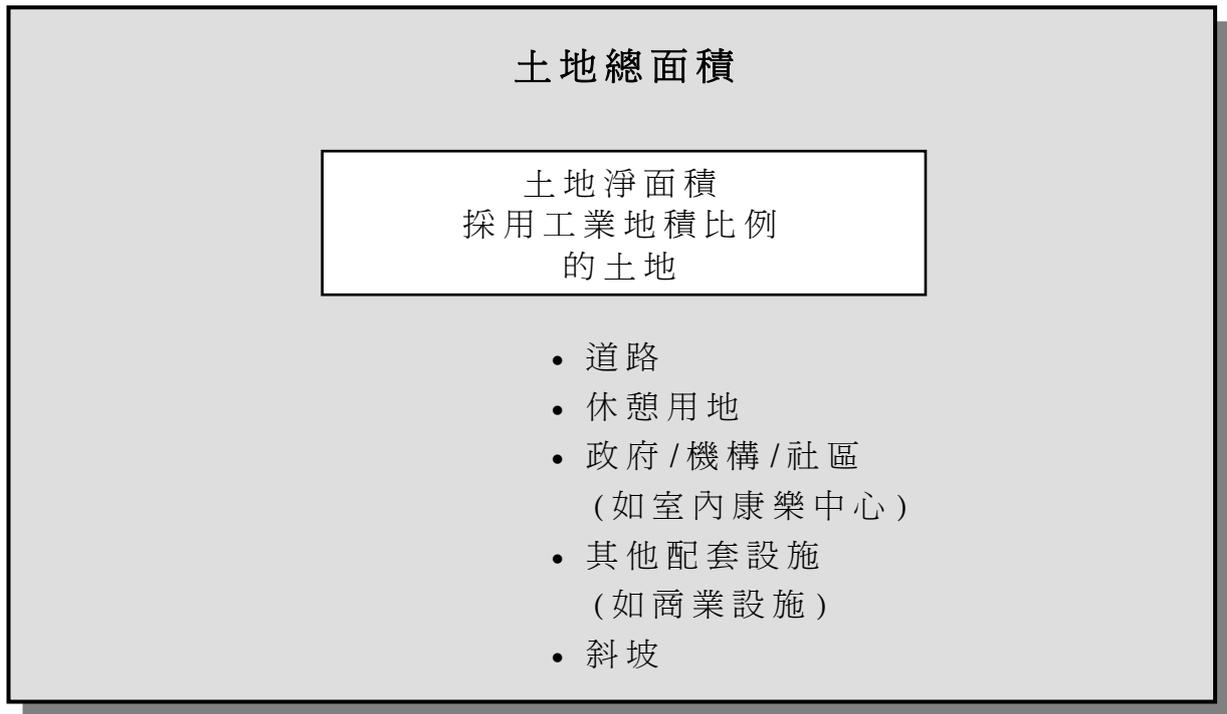
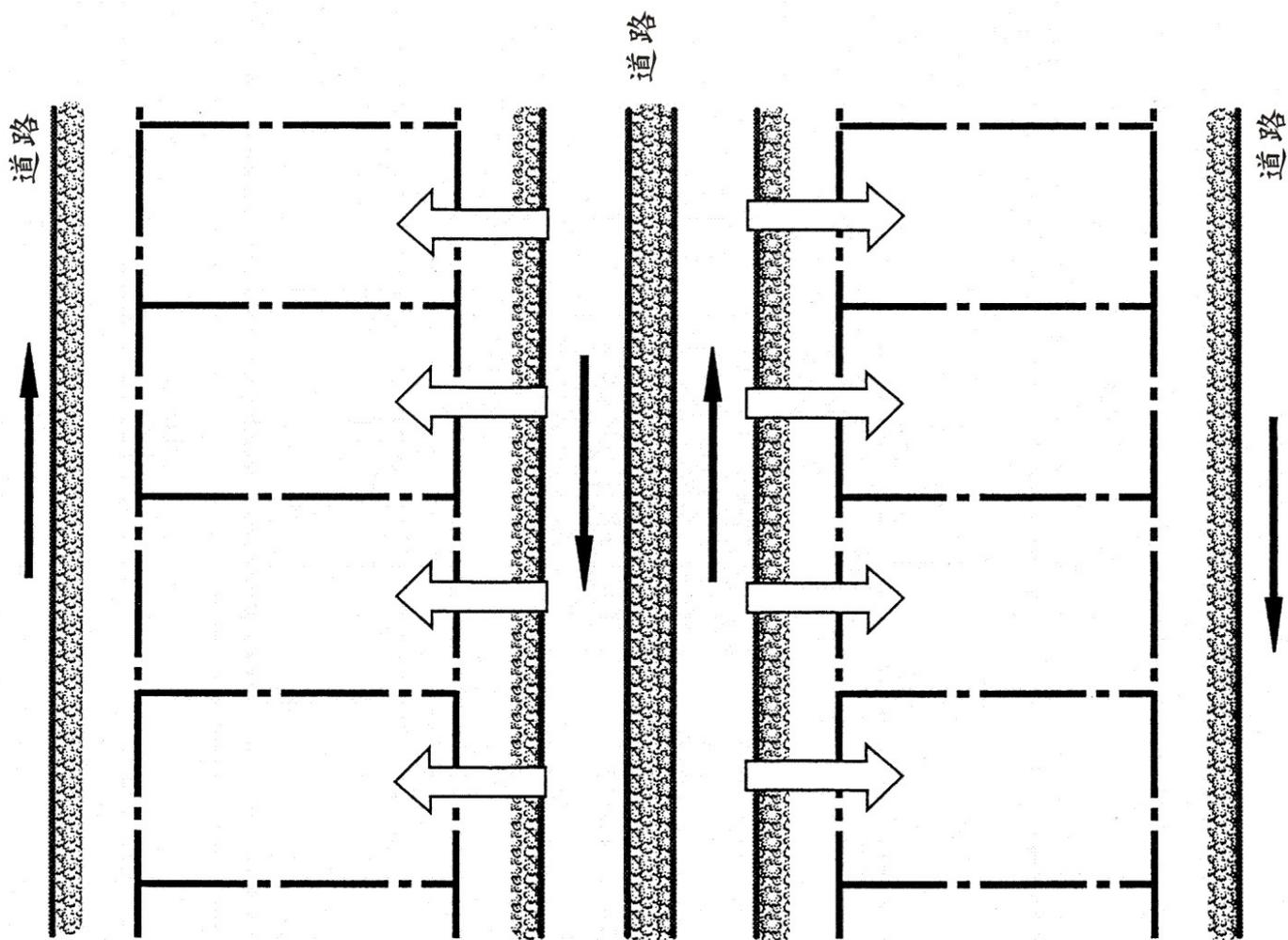


圖 2：工業區的土地面積定義





優點：

- 整個地區景觀一致。
- 行人路與行車道分隔，可減少車輛非法停泊以及上落客貨。

缺點：

- 車輛/行人流向受到限制。
- 行人路經常跨越行車道(約40至50米)。

設計概念 1:
理想街道景觀-適用於所有工業土地
用途類別

規劃署

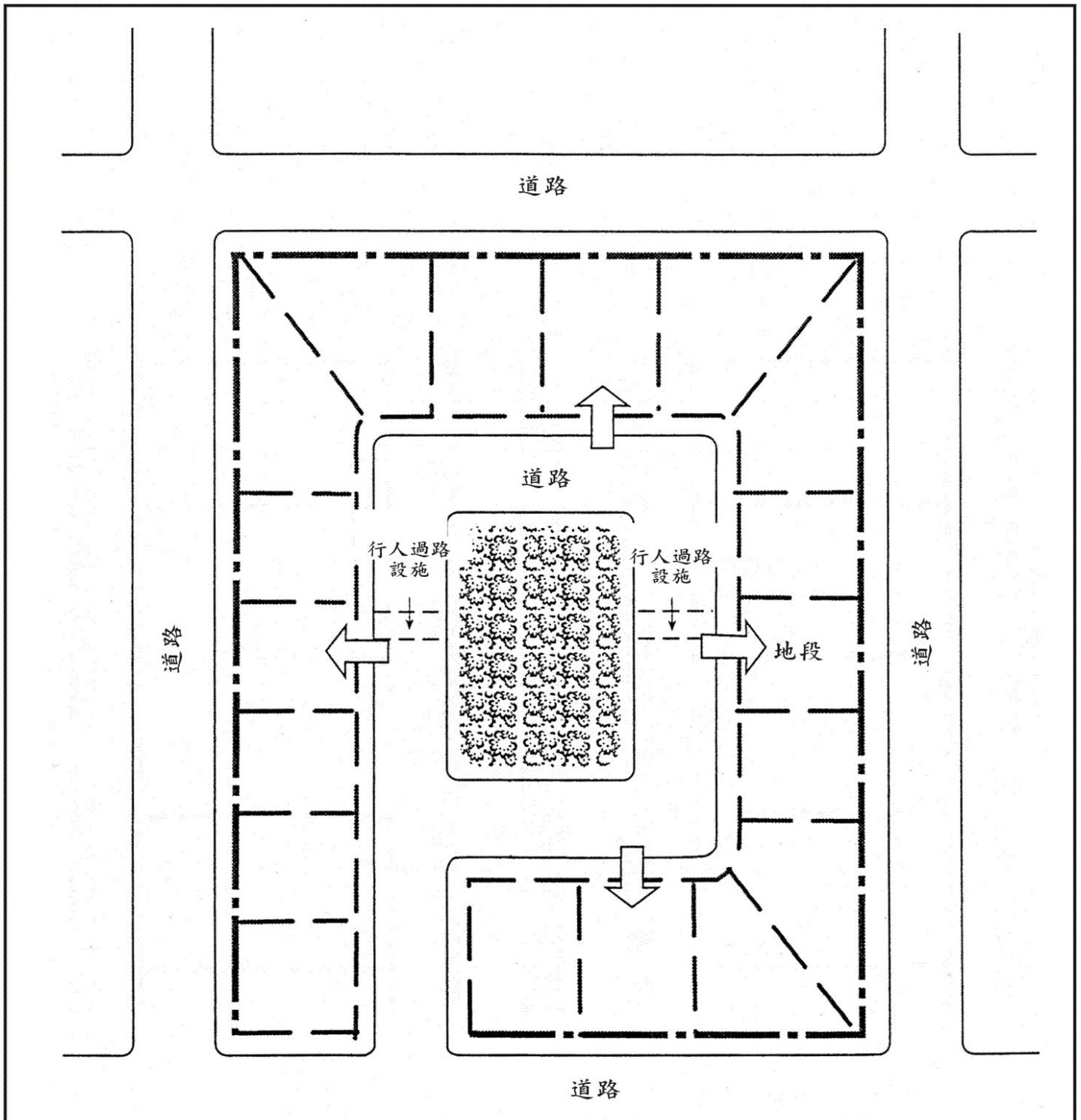


圖則編號
M/SS/07/33
檔案

日期

圖號

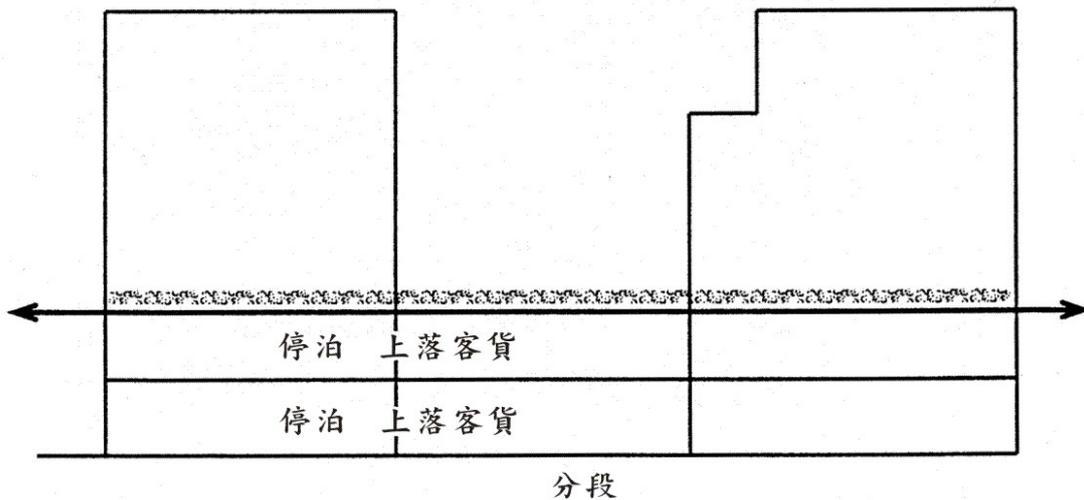
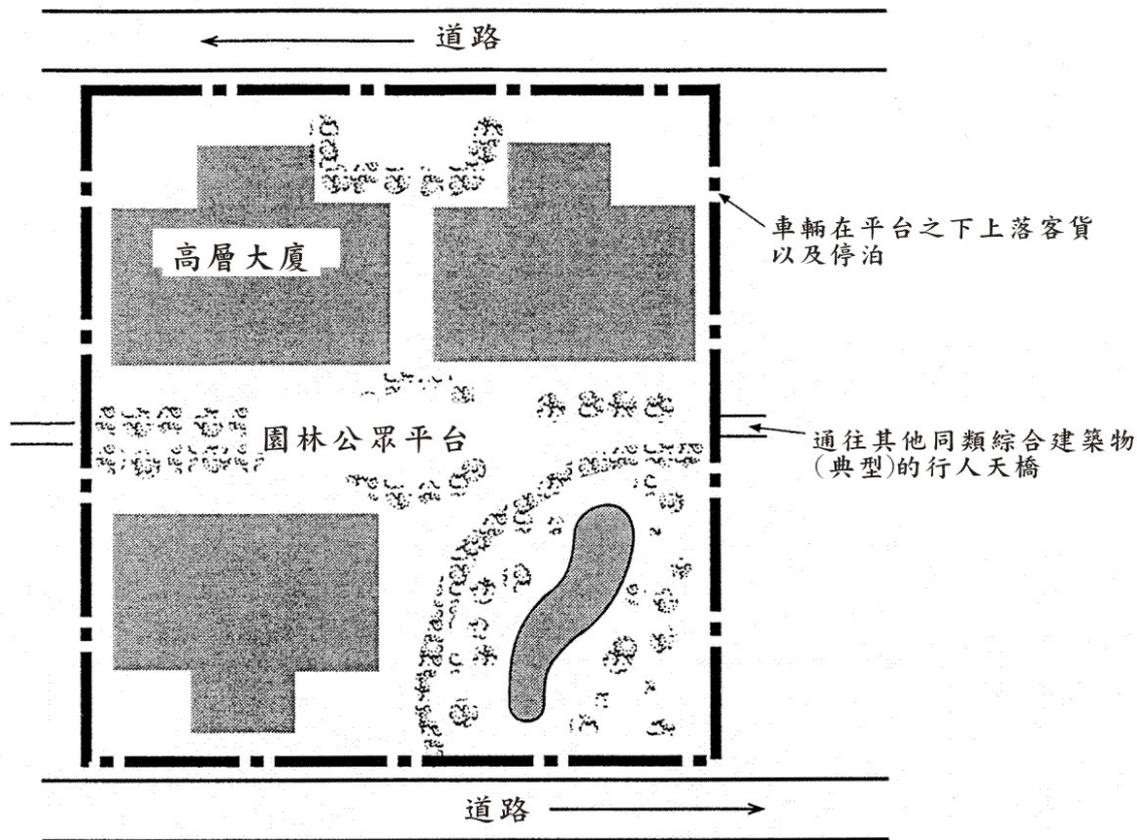
3.1



- 優點：
- 所有大廈均可通往休憩用地。
 - 休憩用地面積大，可集中興建康樂設施。
 - 中央休憩用地管理較容易。
- 缺點：
- 休憩用地與大廈之間有道路分隔。
 - 行人/車輛分隔不足。
 - 休憩用地未能連接起來。
 - 休憩用地由於四周均有工業大廈遮擋，加上環境嘈雜以及空氣污濁，區內人士可能不太願意前往。
 - 該等面積細小的地方四周均為工業大廈，可能會被毗鄰的活動濫用。

設計概念 2：
 單一大型休憩用地-適用於所有工業
 土地用途類別

規劃署		日期	圖號
圖則編號 M/SS/07/34	檔案		
			3.2



優點：

- 有很多地方可闢作園景休憩用地。
- 可輕易從其他大廈前往休憩用地。
- 休憩用地與停泊及上落客貨區分隔。
- 可在平台興建通道連接其他的休憩用地。
- 平台下的覆蓋率高。

缺點：

- 興建園景平台及高架行人通道會增加建築成本。
- 休憩用地可能過多，以致使用率不足。
- 會吸引區外閒雜人等前來，大廈保安可能受到影響。

設計概念 3：
園景平台-適用於工業及工業/
辦公室用地

規劃署



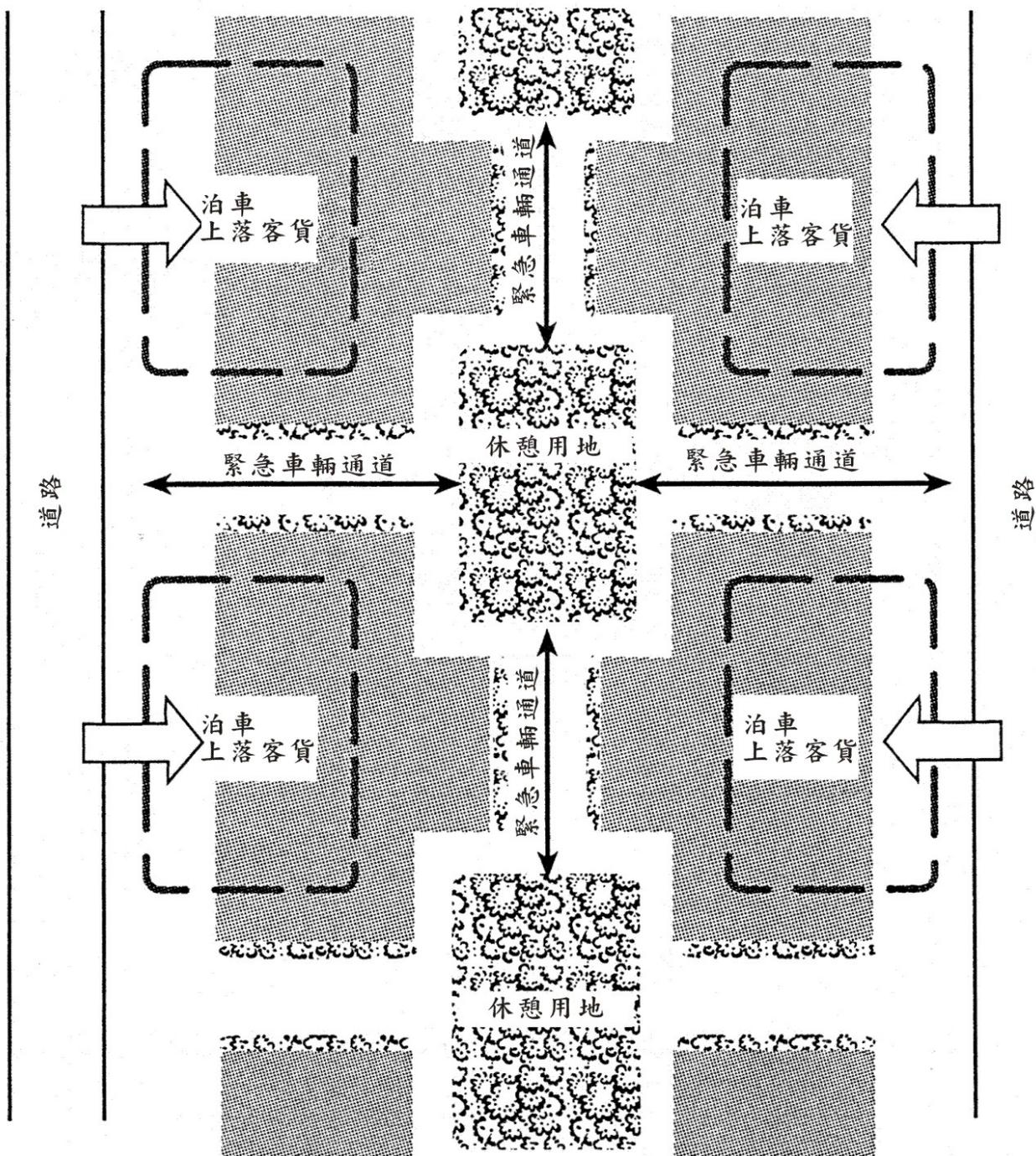
圖則編號
M/SS/07/35

日期

圖號

檔案

3.3



優點：

- 車輛通道與行人通道可以充份分隔。
- 休憩用地的分布較平均更容易到達和滲透範圍更廣。
- 大廈之間的休憩用地相連。
- 更多機會採用有趣的大廈設計。

缺點：

- 休憩用地/緊急車輛通道可能被濫用為貯存地方。
- 警方巡邏車未必可以駛到大廈之間的休憩用地/緊急車輛通道。
- 休憩用地可能過剩和未能地盡其用。
- 需清楚界定休憩用地/緊急車輛通道的維修責任誰屬。

設計概念 4：
相連共用休憩用地-適用於工業邨、
科學園及商業邨

規劃署



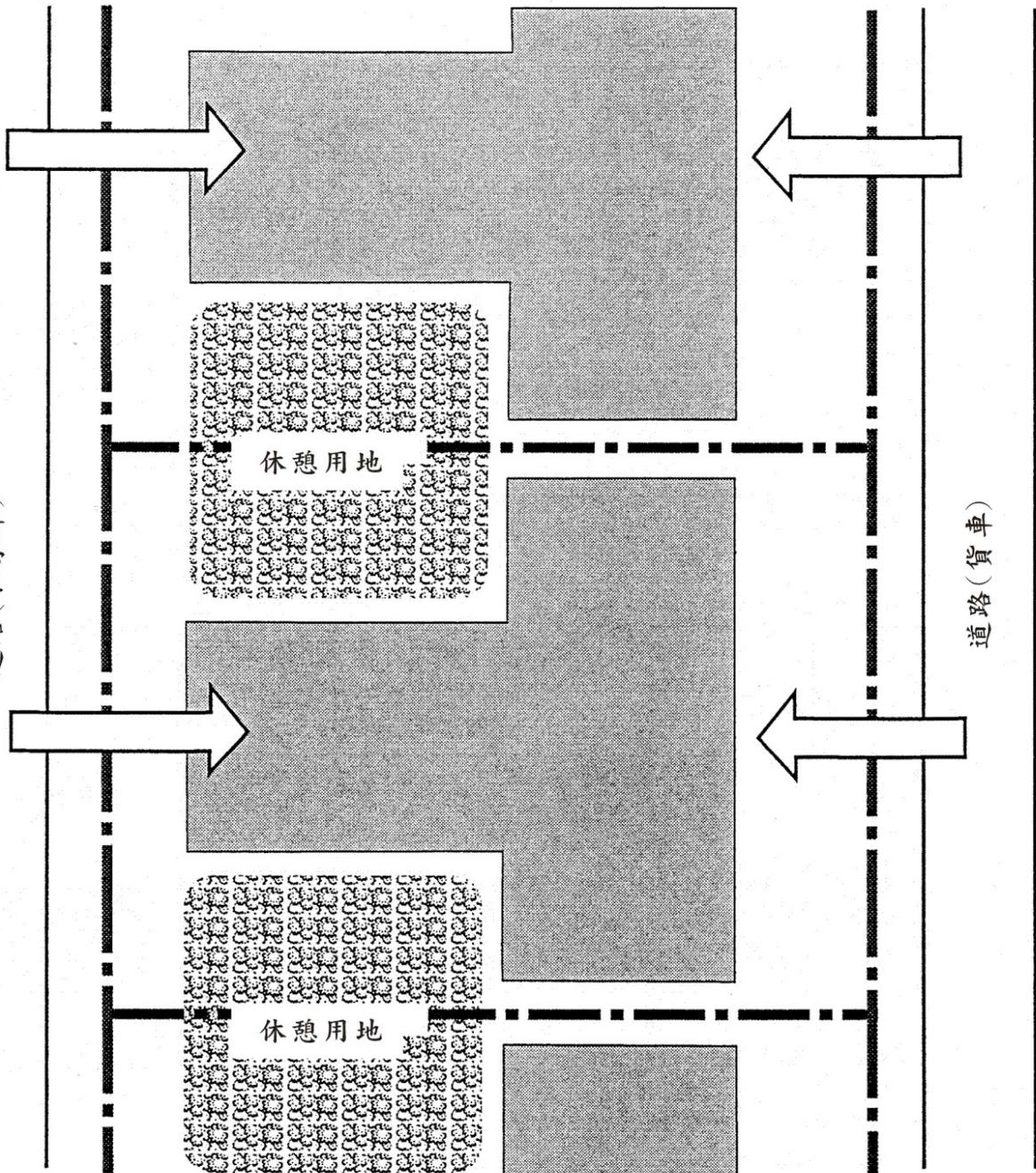
圖則編號
M/SS/07/36
檔案

日期

圖號

3.4

道路(私家車)



道路(貨車)

優點：

- 整個範圍內的休憩用地分布平均。
- 可輕易從大廈前往休憩用地。
- 休憩用地與上落客貨區分隔開。
- 行人活動與上落客貨活動分開進行。

缺點：

- 休憩用地與大廈之間為通道所分隔。
- 休憩用地範圍並不相連。
- 需清楚界定休憩用地的維修責任誰屬。

設計概念 5：
庭院式共用休憩用地-適用於工業邨、
科學園及商業邨

規劃署

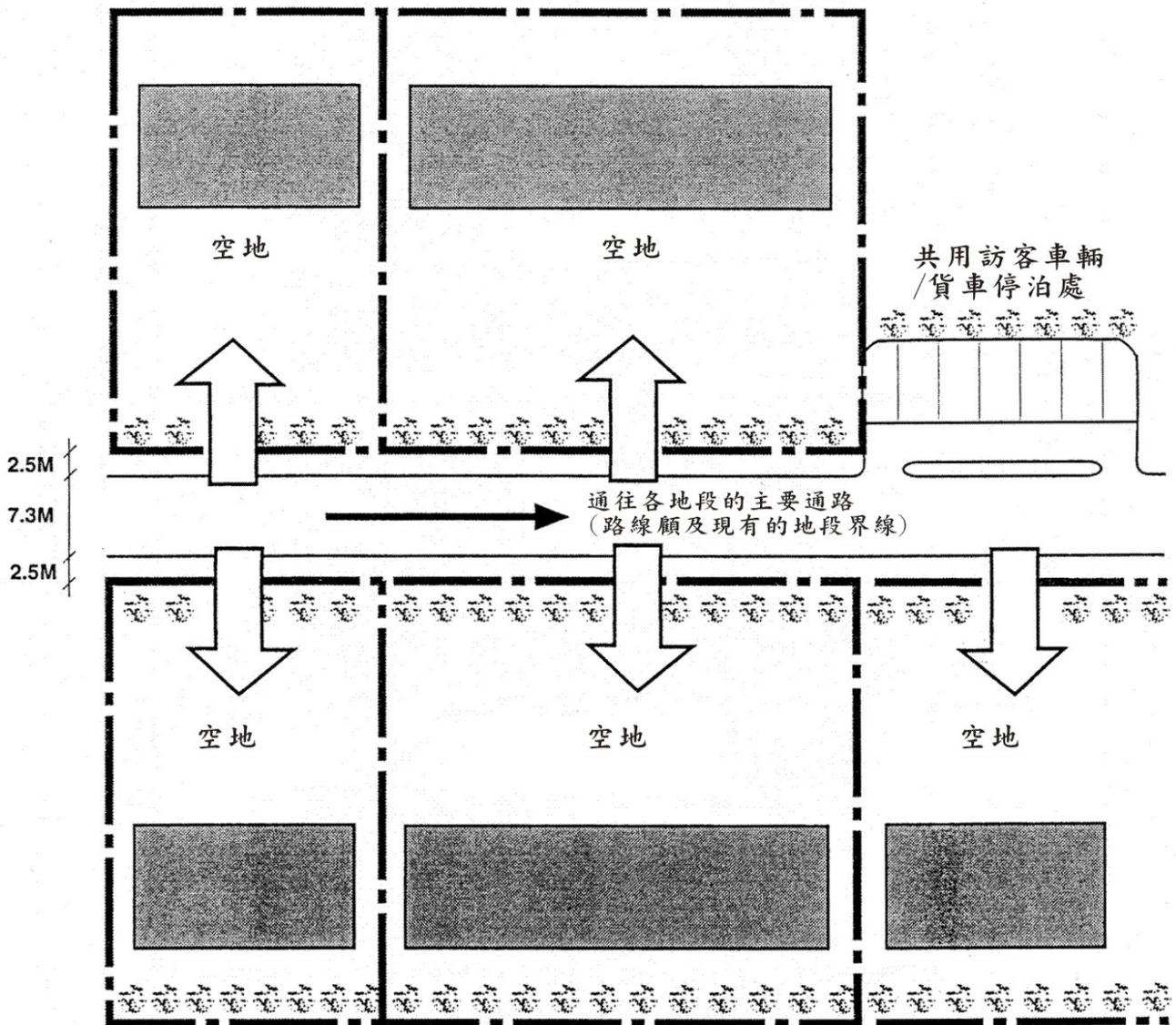


圖則編號
M/SS/07/37
檔案

日期

圖號

3.5



優點：

- 可保留狀況尚佳的現有臨時建築物。
- 設置完整的通路及停泊設施，使工廠的運作更有效率，並提供合併和擴充的機會。

缺點：

- 為了擴闊道路和提供共用的訪客車輛/貨車停泊設施，可能需要收地。

設計概念 6：
設置闊度符合最低標準的通路-適用於
鄉郊工業用地

規劃署



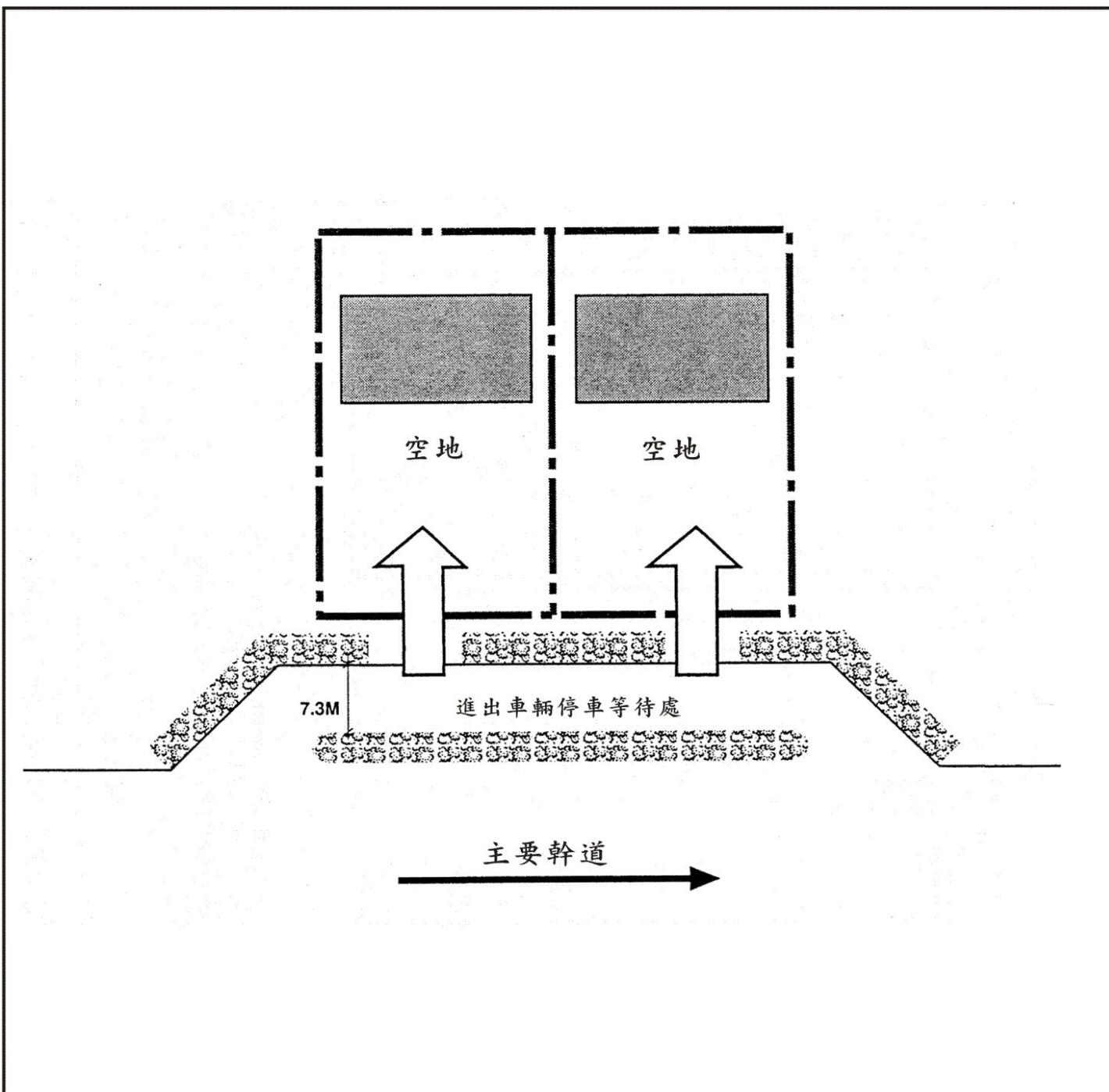
圖則編號
M/SS/07/38

日期

圖號

檔案

3.6



優點:

- 可藉景觀美化減低鄉郊建築物所帶來的視覺影響。
- 減少對主要幹路沿線交通的阻塞。

缺點:

- 只在鄉郊幹路沿線上間歇可行。
- 為了開設路旁停車等候處，可能需要收地。

設計概念 7:
主要幹路沿線的路旁停車等待處-適用於
鄉郊工業用地

規劃署



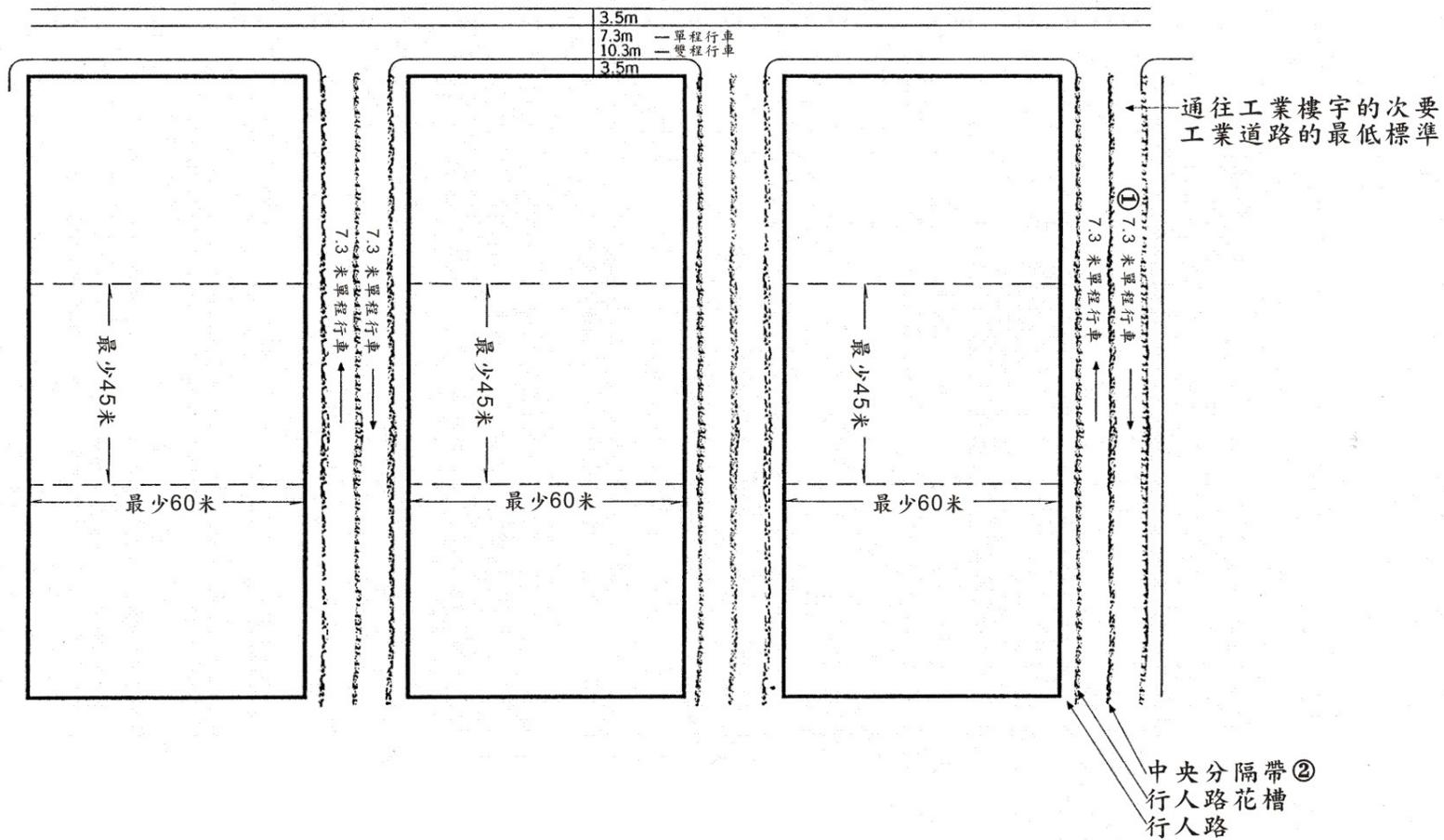
圖則編號
M/SS/07/39
檔案

日期

圖號

3.7

通往工業樓宇的主要
工業道路的最低標準



註: ① 假如因土地限制而不能設中央分隔帶, 應設闊度為13.5米的雙線雙程行車道。
② 不同土地用途的行人路及景觀設計標準見表5。

不合比例

新工業區內工業通道的最低標準

規劃署



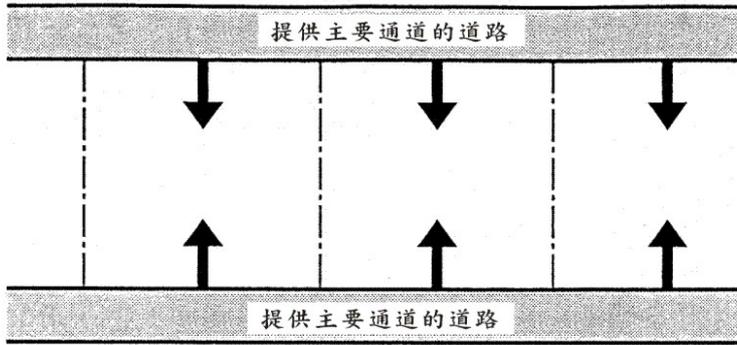
圖則編號
M/SS/07/40

日期

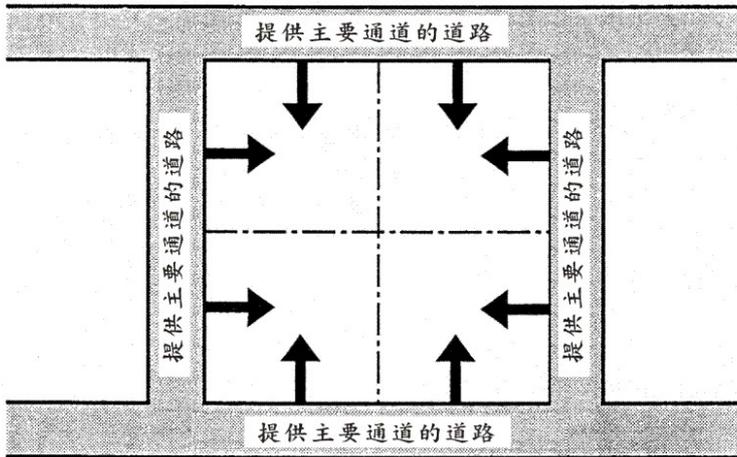
圖號

檔案

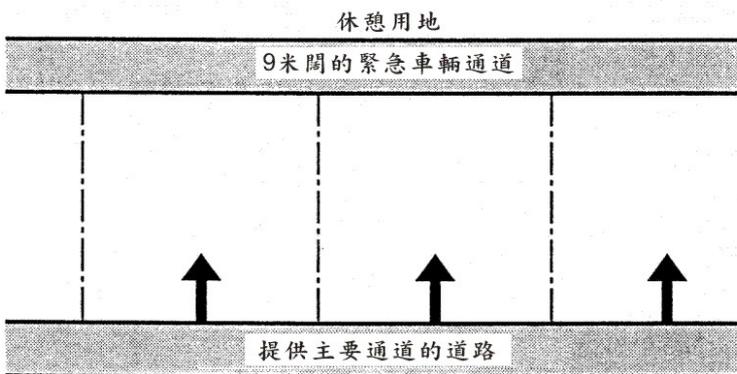
4



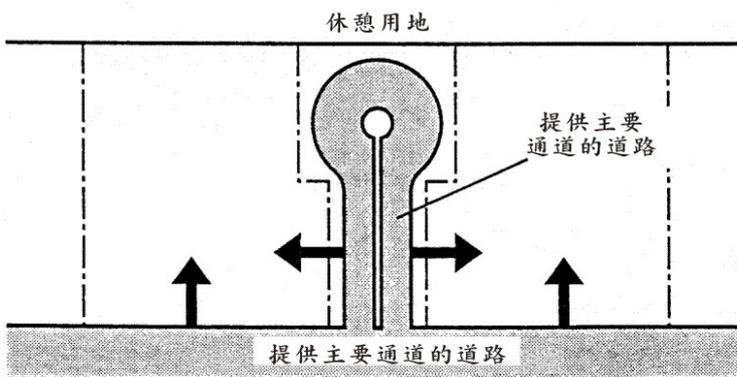
- (1) 更佳
- 兩旁都設有緊急車輛通道
 - 兩旁都設有維修設施專用通道



- (2) 更佳
- 兩旁都設有緊急車輛通道
 - 兩旁都設有維修設施專用通道



- (3) 可以接受
- 兩旁都設有緊急車輛通道
 - 其中一旁設有維修設施專用通道
 - 可能以單車徑或行人路的形式興建緊急車輛通道，以配合毗鄰的休憩用地



- (4) 可以接受
- 兩旁都設有緊急車輛通道
 - 兩旁都設有維修設施專用通道

兩面臨街/緊急車輛通道圖示(1)至(4)

規劃署



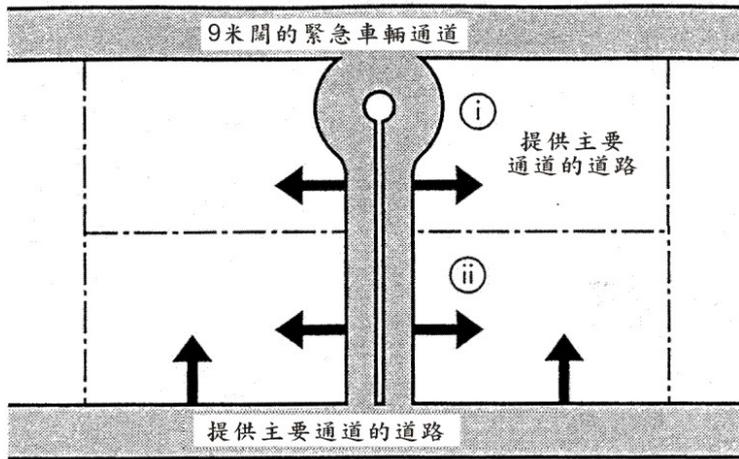
圖則編號
M/SS/07/41

日期

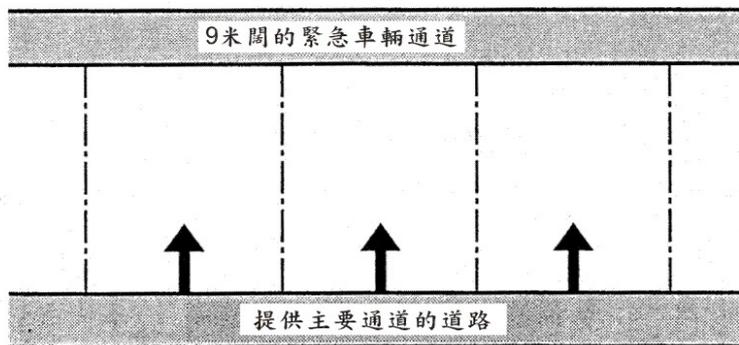
圖號

檔案

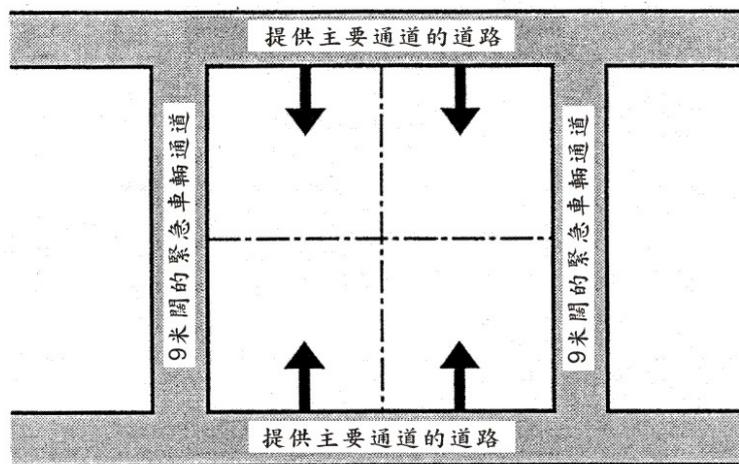
5.1



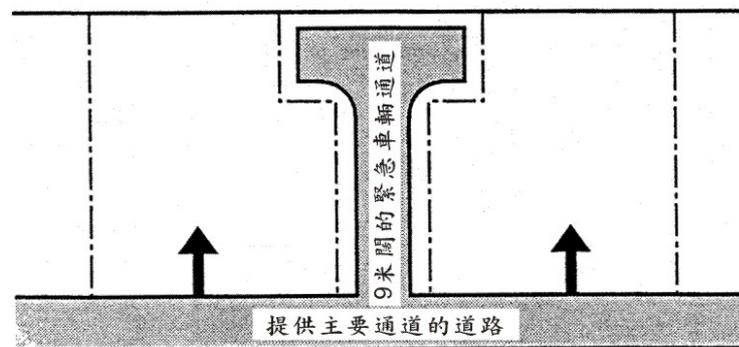
- (5) 可以接受
- 兩旁都設有緊急車輛通道
 - (i) 其中一旁設有維修設施專用通道；
 - (ii) 兩旁都設有維修設施專用通道



- (6) 僅可接受
- 兩旁都設有緊急車輛通道
 - 其中一旁設有維修設施專用通道



- (7) 僅可接受
- 兩旁都設有緊急車輛通道
 - 其中一旁設有維修設施專用通道



- (8) 僅可接受
- 兩旁都設有緊急車輛通道
 - 其中一旁設有維修設施專用通道

兩面臨街/緊急車輛通道圖示(5)至(8)

規劃署



圖則編號
M/SS/07/42

日期

圖號

檔案

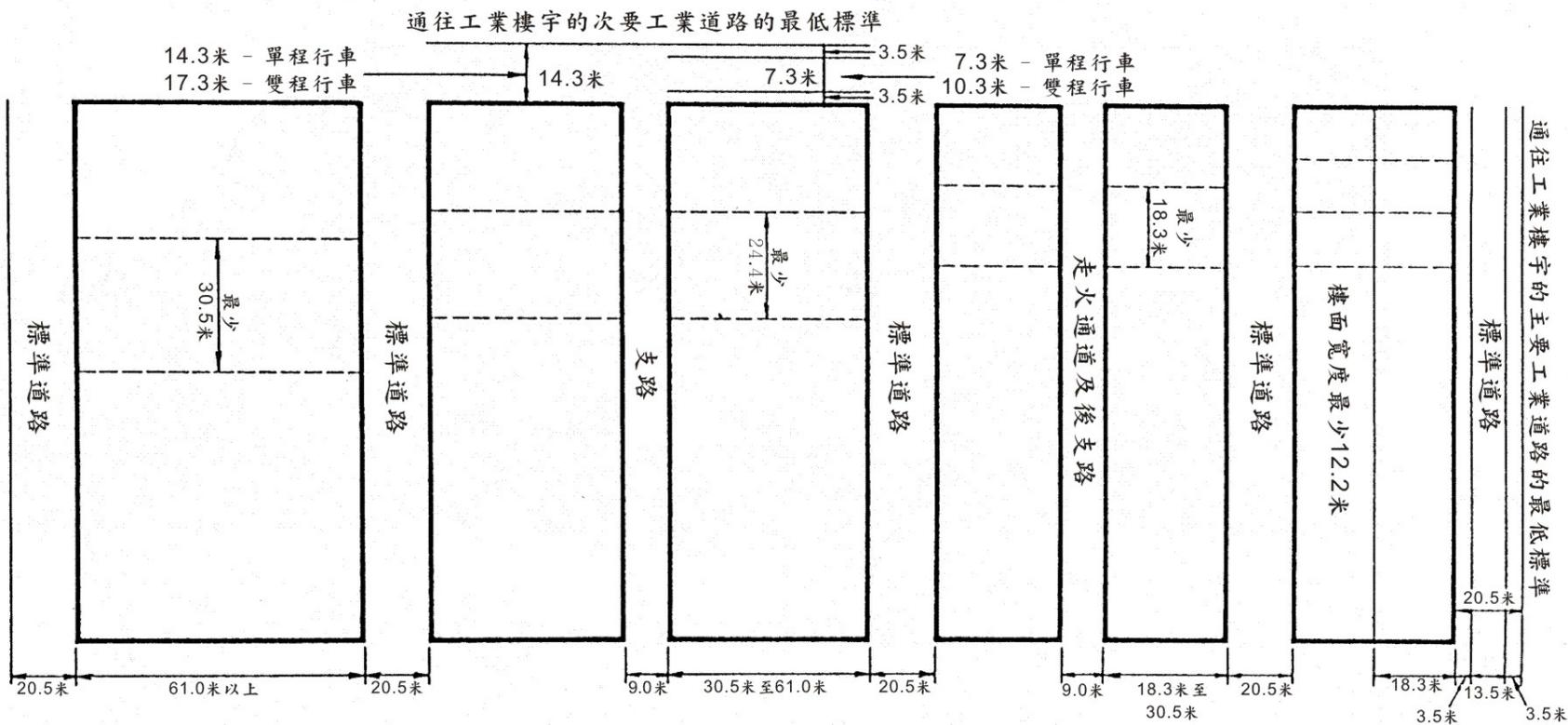
5.2

大型地盤
(1860 平方米以上)

中型地盤
(750 至 1860 平方米以上)

小型地盤
(335 至 750 平方米以上)

超小型地盤
(225 至 335 平方米以上)



註：與道路標準有關的地段深度，應顧及消防安全規定，除非已徵詢消防處的意見，否則不應超越有關規定。

不按比例

新工業區內工業通道的最低標準

規劃署



圖則編號
M/SS/07/43

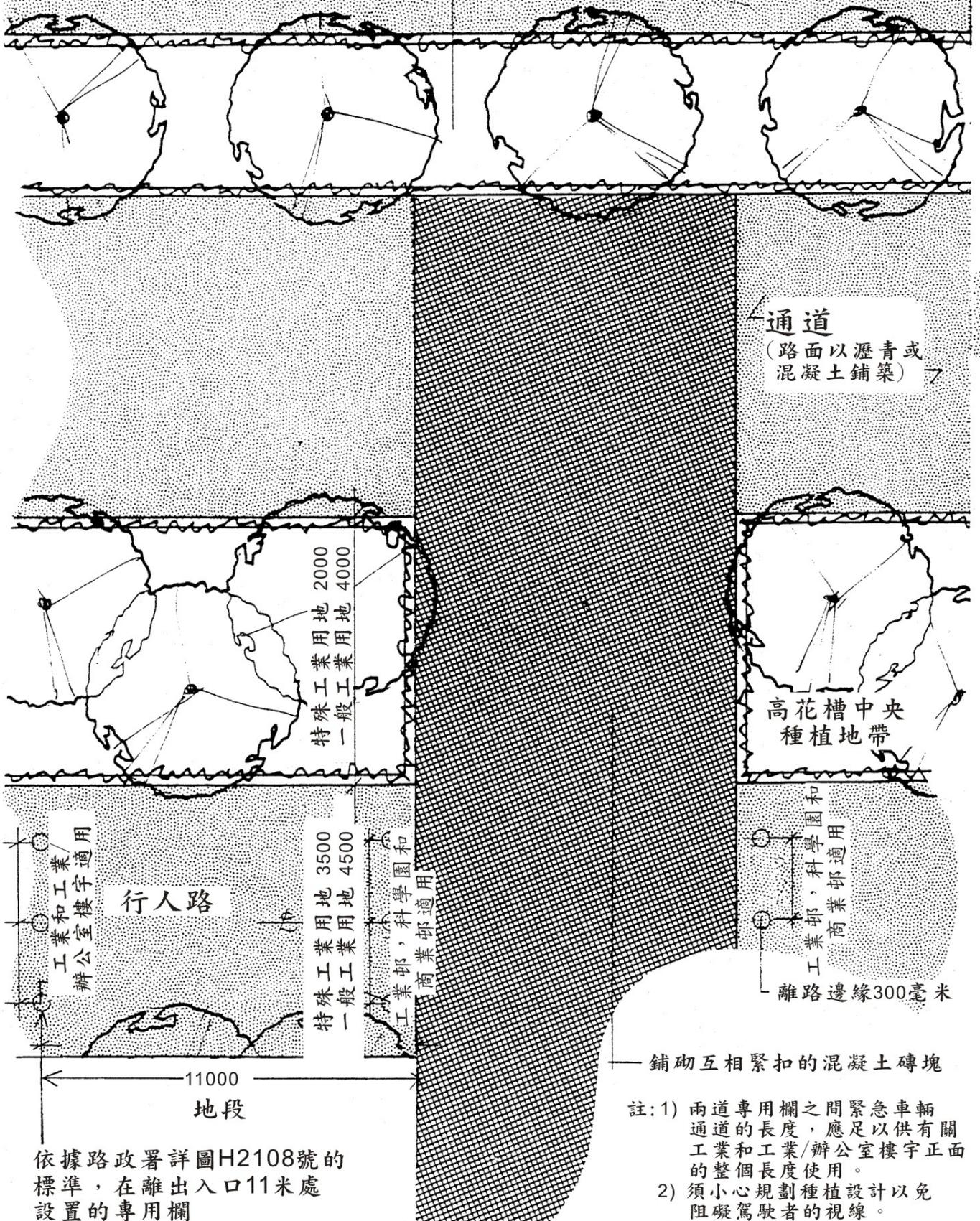
日期

圖號

檔案

6

高花槽中央種植地帶



依據路政署詳圖H2108號的標準，在離出入口11米處設置的專用欄

- 鋪砌互相緊扣的混凝土磚塊
- 註：1) 兩道專用欄之間緊急車輛通道的長度，應足以供有關工業和工業/辦公室樓宇正面的整個長度使用。
 2) 須小心規劃種植設計以免阻礙駕駛者的視線。
 3) 不按比例

一般地段入口圖則

規劃署



圖則編號
M/SS/07/44

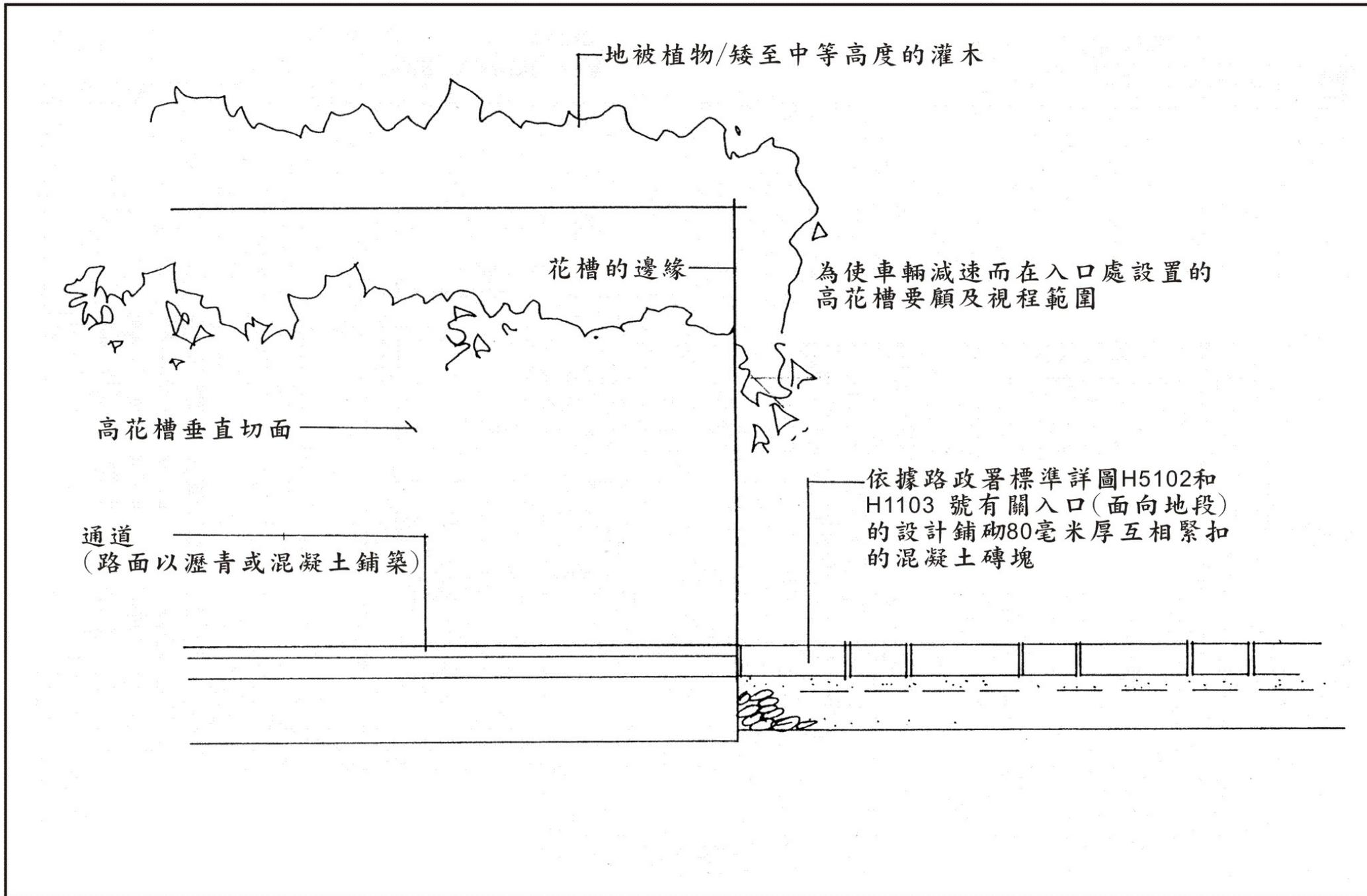
日期

圖號

檔案

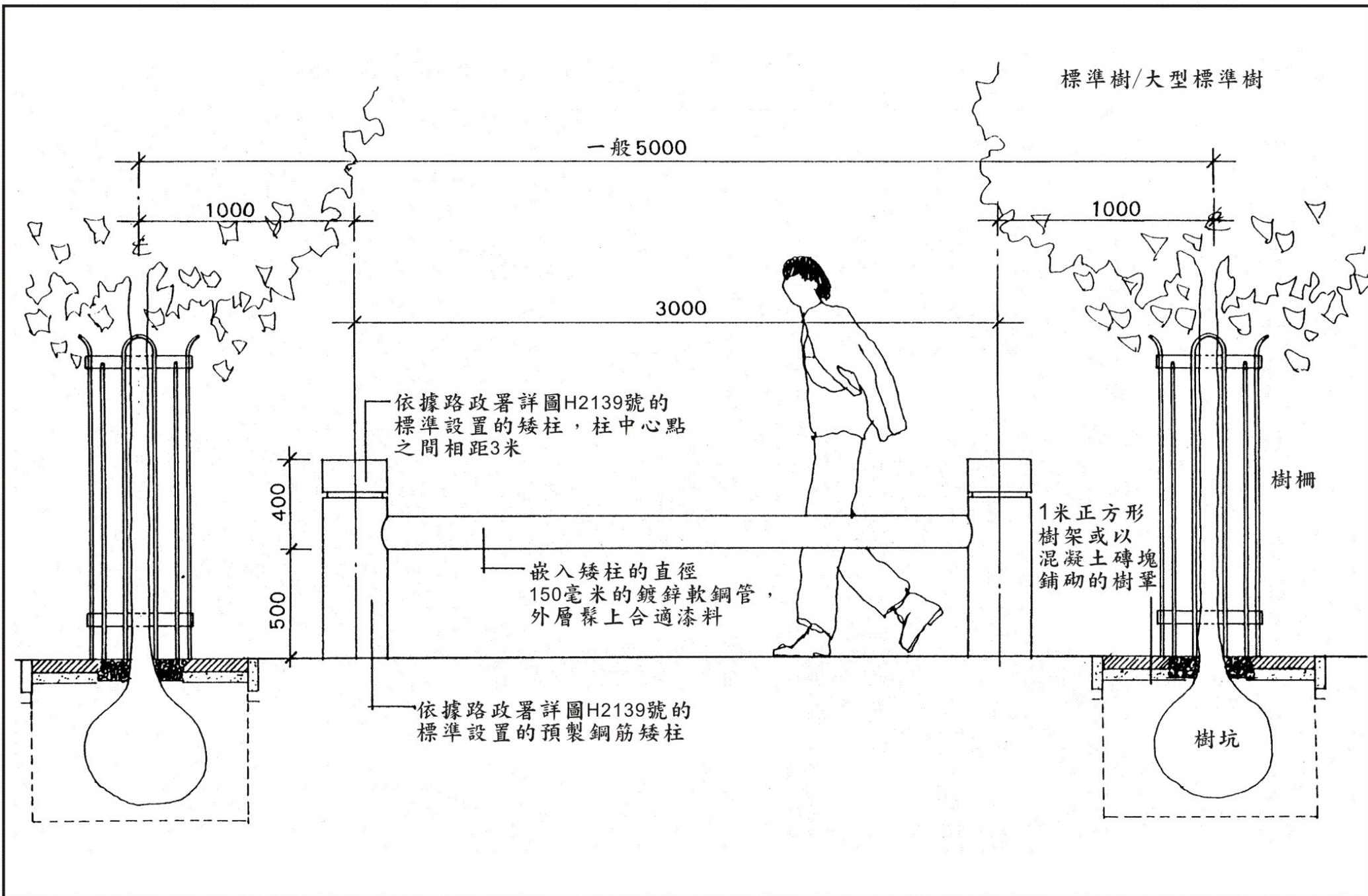
11/06

7.1



地段入口花槽的一般垂直切面圖

規劃署		日期	圖號 7.2
圖則編號 M/SS/07/45	檔案		



路邊的樹柵/矮柱和欄杆的一般安排

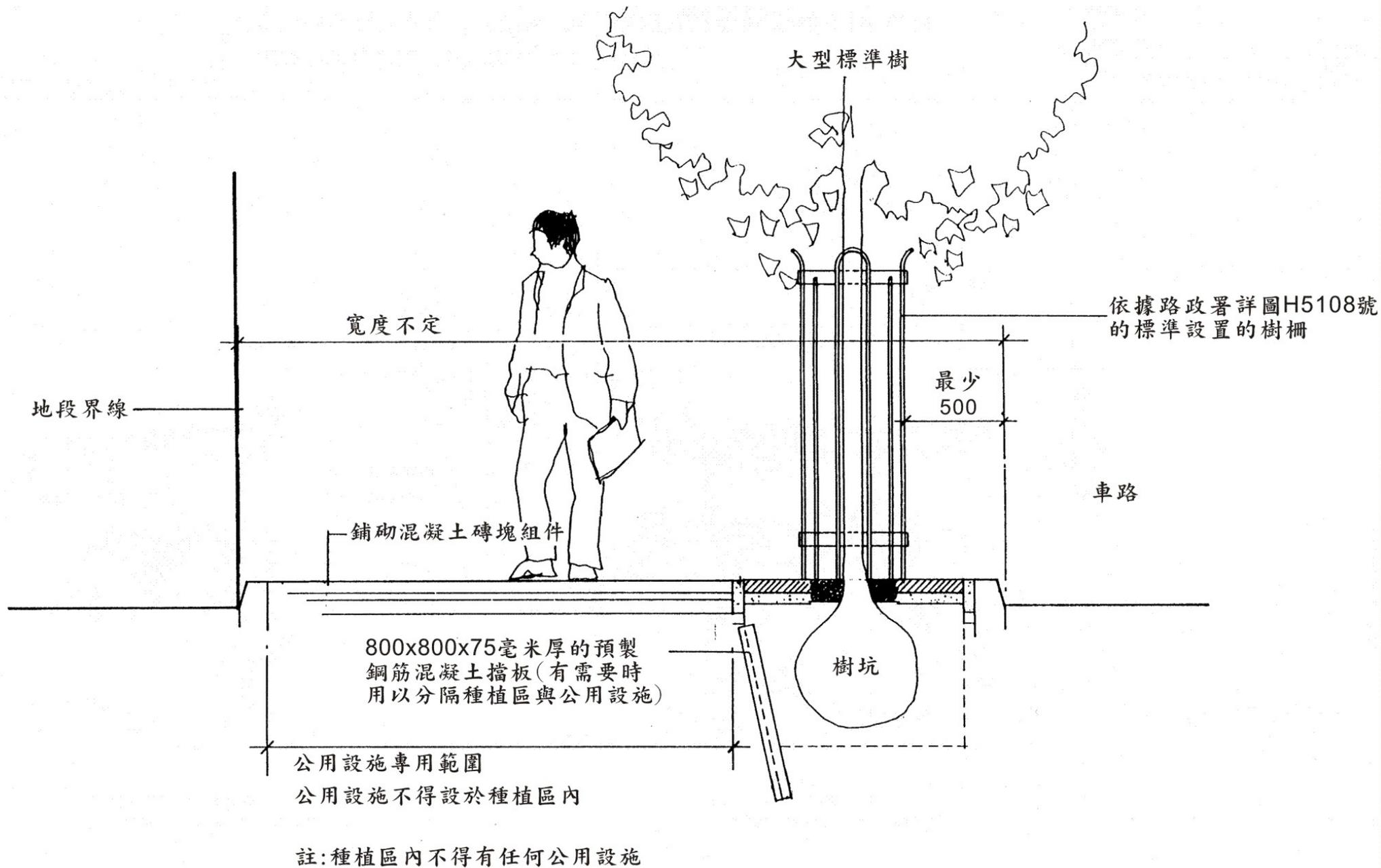
規劃署



圖則編號
M/SS/07/46
檔案

日期

圖號
7.3

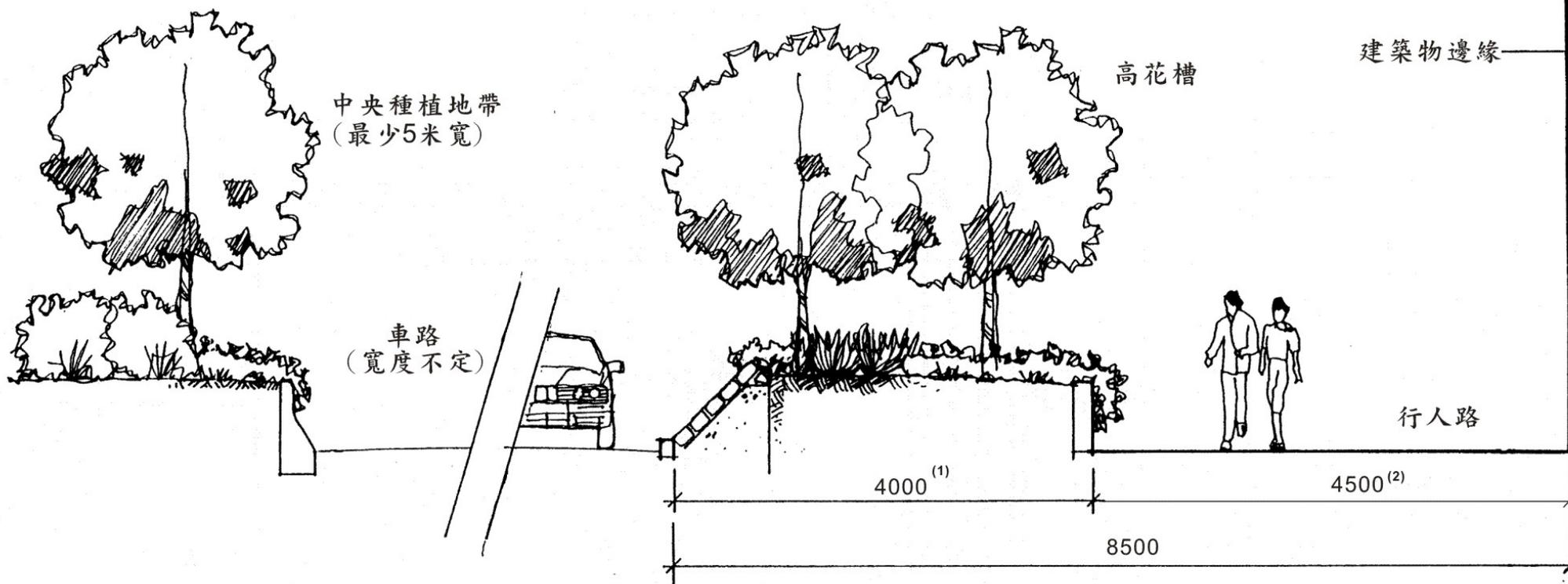


公用設施專用範圍的一般安排

規劃署		
圖則編號 M/SS/07/47	日期	
檔案	圖號 7.4	

種植地被植物/矮灌木和樹

種植地被植物/矮灌木和樹



註：(1) 在路旁種植地帶內提供街道設施
(2) 行人路沿建築物毗鄰需預留額外空間

一般工業用地通道的一般園景設施

規劃署

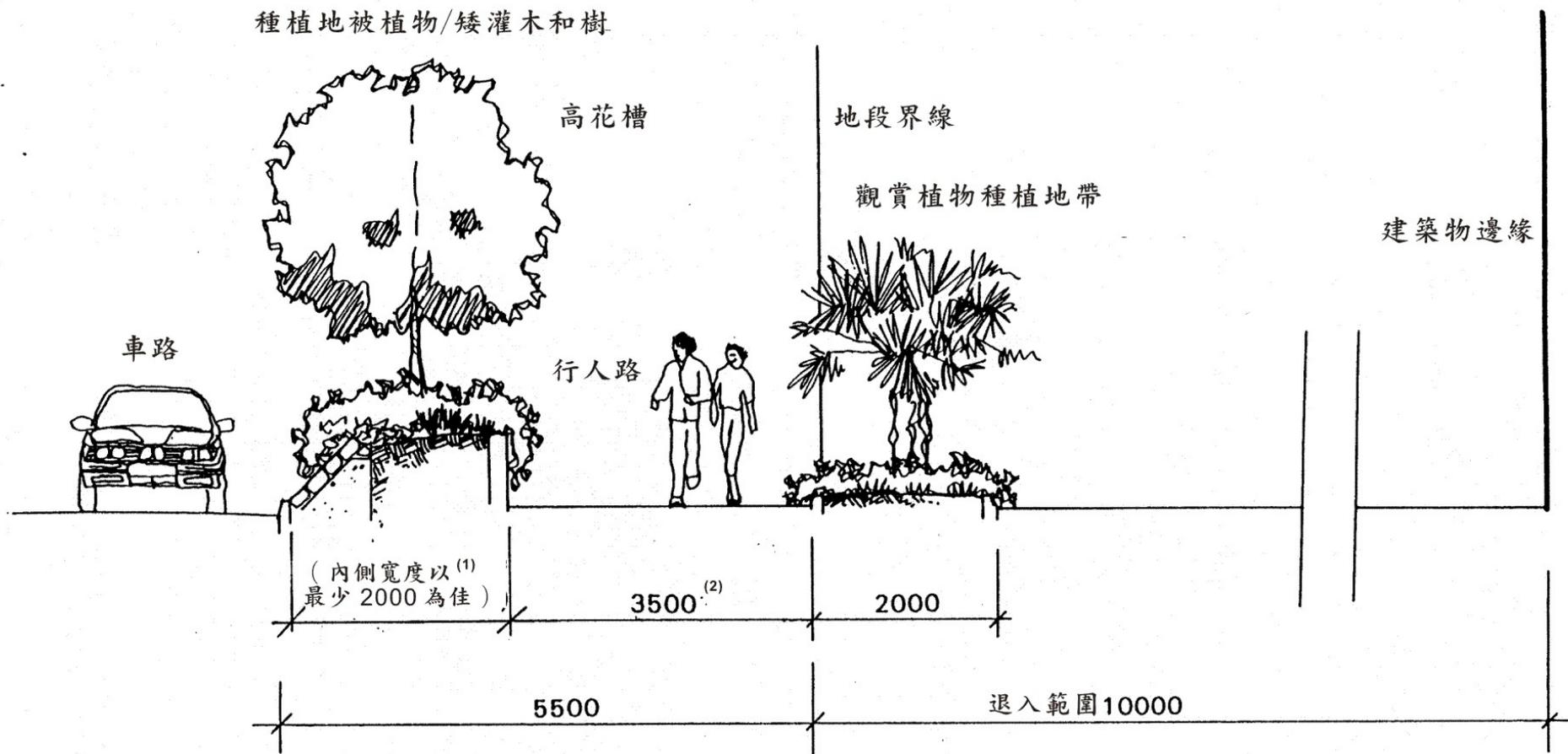


圖則編號
M/SS/07/48

日期
11/06

圖號
7.5

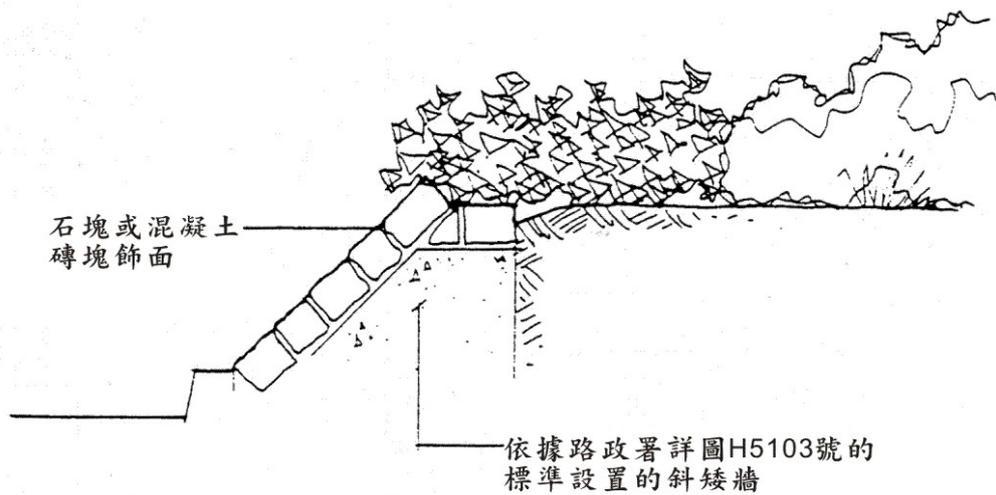
檔案



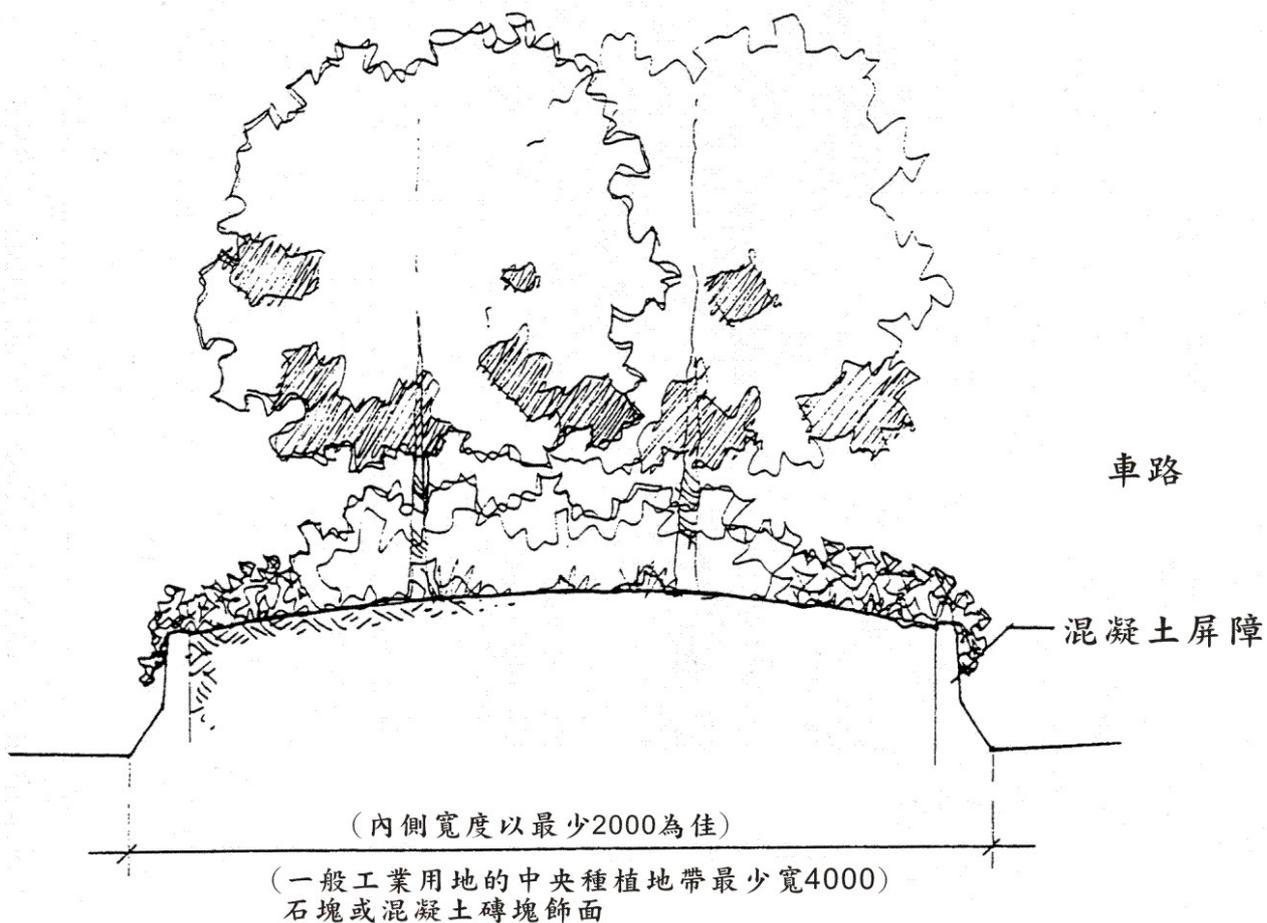
註：(1) 在路旁種植地帶內提供街道設施
 (2) 行人路沿建築物毗鄰需預留額外空間

工業邨、科學園和商業邨工業用地通道的一般園景設施

規劃署		圖號 7.6
圖則編號 M/SS/07/49	日期 11/06	
檔案		



一般切面圖



其他細節

中央種植地帶的一般詳圖

規劃署



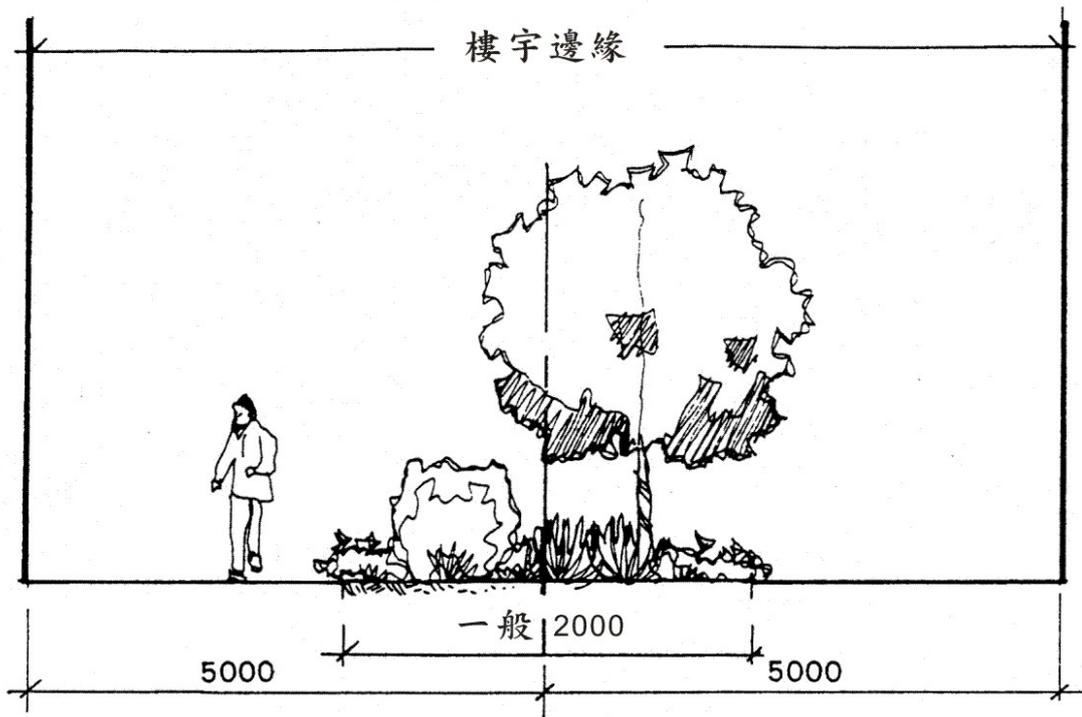
圖則編號
M/SS/07/50

日期

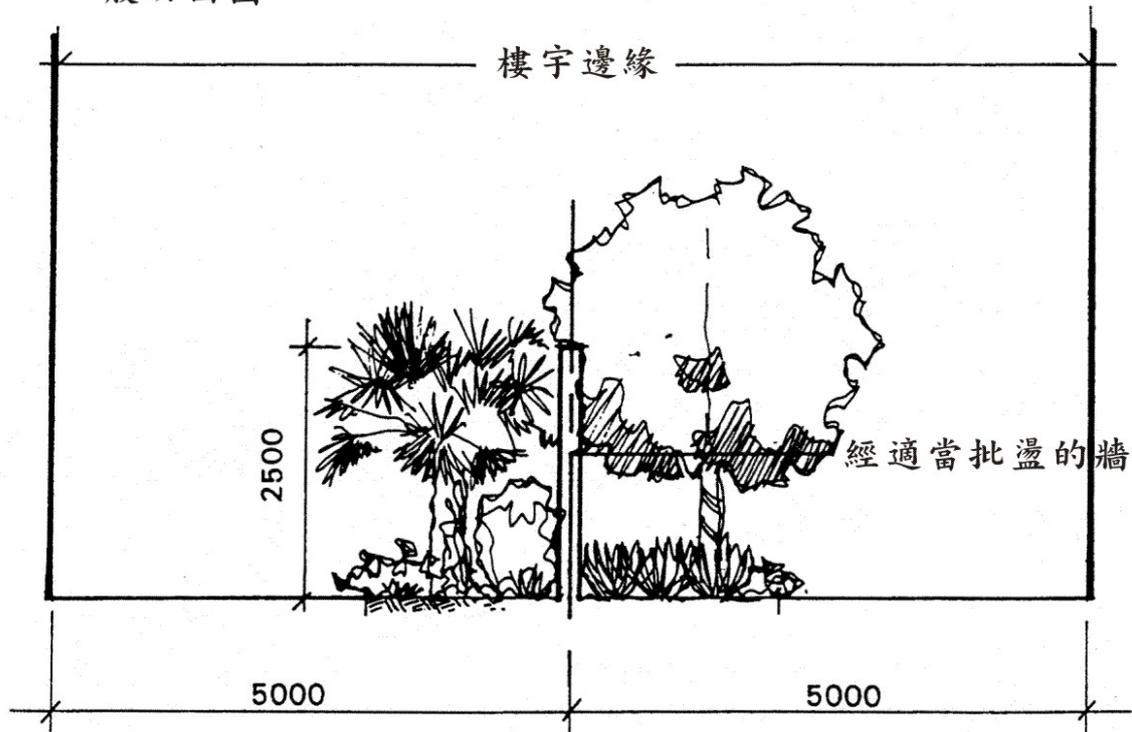
圖號

檔案

7.7



一般切面圖



邊界牆的一般切面圖

個別地段退入範圍的一般安排

規劃署



圖則編號
M/SS/07/51

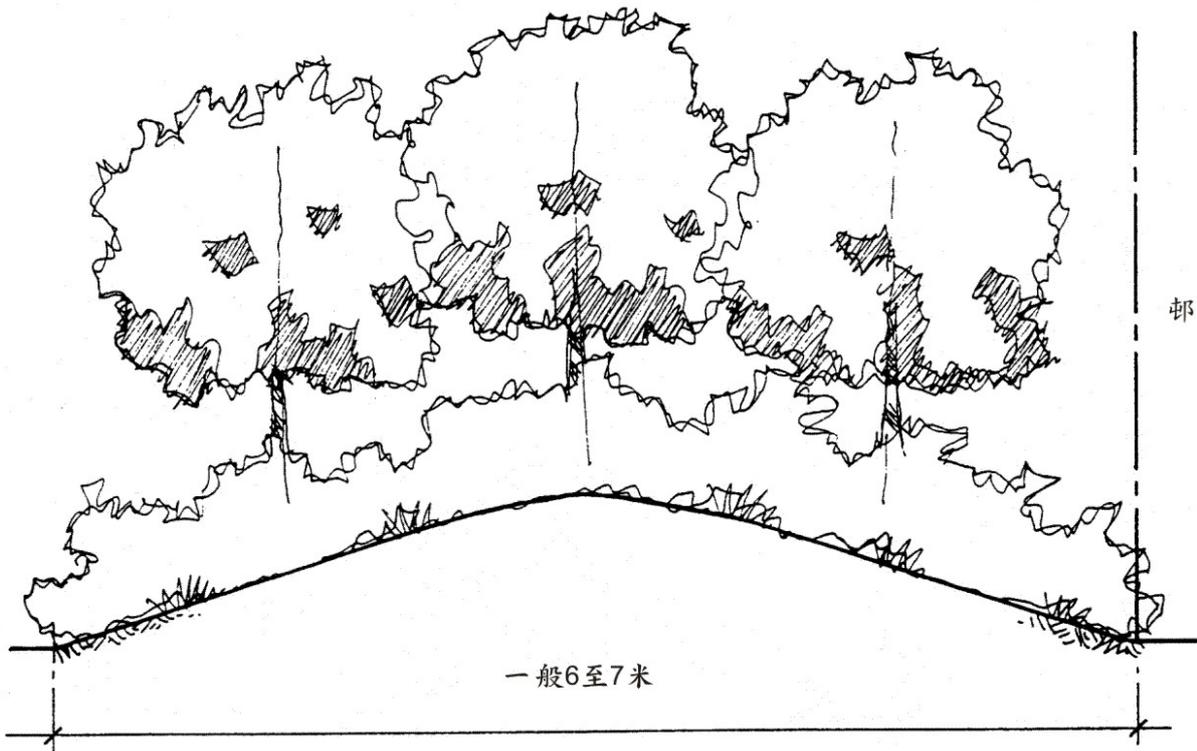
日期

圖號

檔案

7.8

結構栽種物

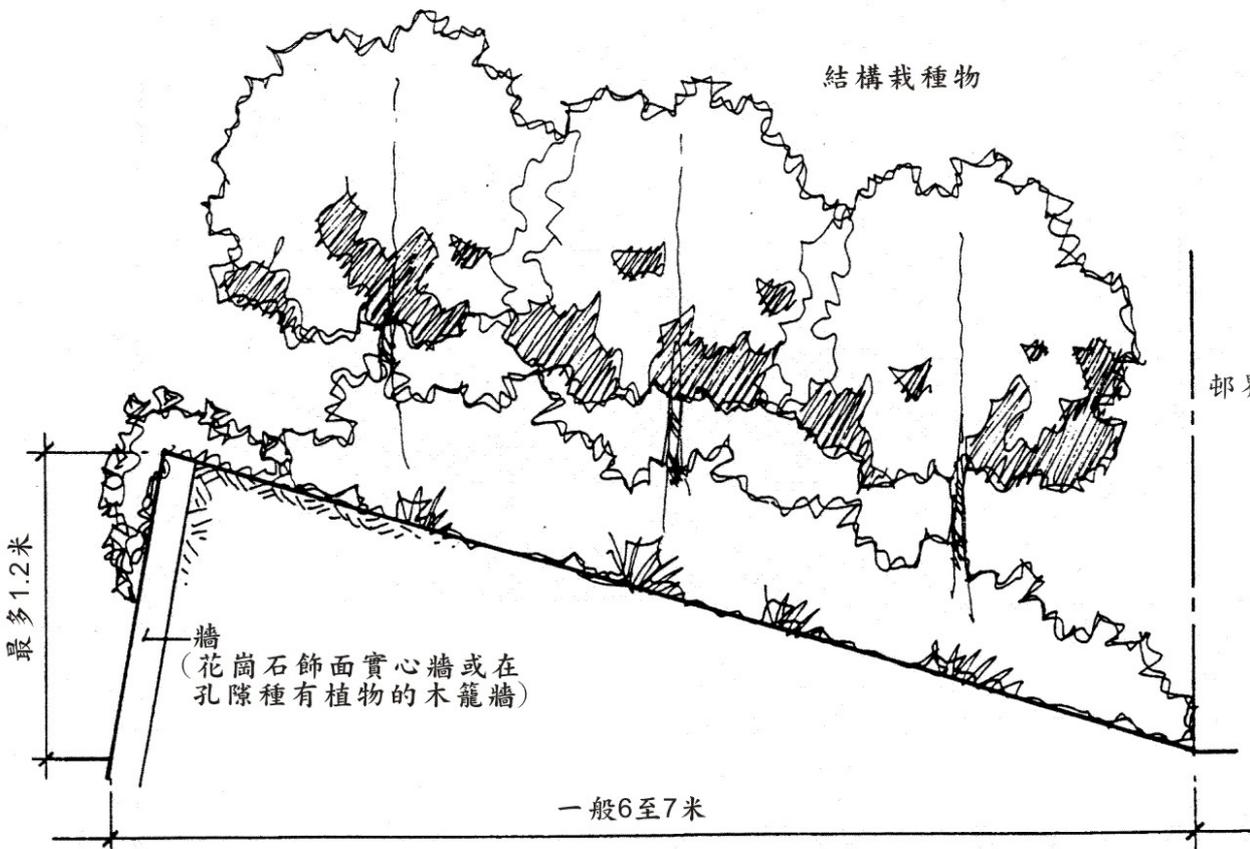


郵界線

一般6至7米

方案1

結構栽種物



郵界線

最多1.2米

牆
(花崗石飾面實心牆或在
孔隙種有植物的木籠牆)

一般6至7米

方案2

郵界線的園景設施

規劃署



圖則編號
M/SS/07/52

日期 圖號

檔案

7.9

設於各類工業用地的工業示例

土地用途		可能的業務類別示例
一般工業用途	工業用地	製衣及紡織廠的生產設施 鐘錶廠的生產及銷售設施 家庭電器製造廠的管理及技術支援辦事處 一般貯存及分銷服務的貨倉
	工業／辦公室用地	流動電話製造廠的總辦事處 化學產品的地區推廣及分銷中心 辦公室設備製造廠的出入口辦事處 電器製造廠的批發、維修及品質管制辦事處 軟件製造廠的訓練中心及技術支援組 電子玩具出入口公司的貯存及辦公室設施 食品批發公司的貯存及辦公室設施
特殊工業用途	工業邨	半導體及集成電路製造廠的生產設施 食品廠的生產及分銷設施 優質印刷廠的印刷設施 廢紙循環再造廠的生產設施 藥用產品公司的生產及研究設施 預製混凝土樁鑄造工場 飛機引擎的維修及測試設施 鋼化玻璃廠的生產及研究發展設施 消費品測試及產品證明服務的化驗設施

土地用途		可能的業務類別示例
特殊工業用途	科學園	資訊科技公司的研究發展設施 生物科技公司的研究發展設施及銷售處 先進物料製造廠的研究發展及行政處
	鄉郊工業區	造木／傢具／造紙工場 小型鋸木廠 金屬品製造廠的生產及貯存設施 汽車修理工場 建築材料及設備的貯存設施
	其他具特殊要求的工業區	化學品製造商的生產大樓 燃料貯存設施 造船廠的船塢 水泥製造廠 專為貯存大量危險品而設的貯存設施 布廠的漂染設施

全港工業樓面面積需求預測方法

1. 引言

1.1 本附錄闡述工業樓面面積的預測方法。一般工業用地和貯存庫各有不同的樓面面積需求預測模式。

2. 預測一般工業用地的內部樓面面積需求

2.1 圖 A2.1 說明預測一般工業用地的內部樓面面積需求所採用的方法。一般工業用地包括工業用地和工業／辦公室用地兩種。有關預測方法主要利用線性複迴歸分析，以確定一般工業用地樓面面積需求量與一系列自變數之間的相互關係，這些自變數相信是影響一般工業用地需求量的主要因素。

2.2 兩個計算一般工業用地樓面面積需求量的方法獲採納為他變數，分別是：

- 一般工業用地吸納量的變動 - 吸納量是用以量度佔用樓面面積(內部樓面面積)按年的增長，相等於供應量減去拆卸量，再減去前一年的空置量，然後加上當年年底的空置量。吸納量的變動是指當年的吸納量對比前一年的差額；以及
- 一般工業用地總需求量 - 根據總存量計算出來的佔用樓面總面積(內部樓面面積)，相等於當年的總存量減去空置量。

2.3 模式測試所依據的他變數和自變數的時間序列數據是在一九七六至一九九五年間收集的。利用線性複迴歸分析為一般工業用地建立的預測模式有三個，其中兩個用以估計一般工業用地總需求量，另一個則估計一般工業用地吸納量的變動。有關模式的具體計算方法如下：

$$\text{程式 1 : } TD_{\text{year } t} = B_0 + B_1 * (TD_{\text{year } t-1}) + B_2 * \ln(\text{EMP}_{\text{year } t}) + B_3 * \ln(\text{RI}_{\text{year } t})$$

$$\text{程式 2 : } \ln(TD_{\text{year } t}) = B_4 + B_5 * \ln(TD_{\text{year } t-1}) + B_6 * \ln(\text{RE}_{\text{year } t}) + B_7 * \ln(\text{RI}_{\text{year } t})$$

$$\text{程式 3 : } \ln(\text{TUC}_{\text{year } t}) = B_8 + B_9 * \ln(\text{EMPC}_{\text{year } t}) + B_{10} * [\ln(\text{TU}_{\text{year } t-1}) - \ln(\text{EMP}_{\text{year } t-1})]$$

而 \ln = 自然對數

TD = 一般工業用地總需求量

TUC = 一般工業用地吸納量的變動

EMP = 製造業僱員人數

RI = 工業機器留用的進口貨物

RE = 轉口貨物

EMPC = 製造業僱員人數的變動

TU = 一般工業用地吸納量

B_0 、 B_1 、 B_2 、 B_3 、 B_4 、 B_5 、 B_6 、 B_7 、 B_8 、 B_9 、 B_{10} 是常數

2.4 模式所包含的自變數的定義：

- (a) 製造業僱員人數 (EMP) 包括整個製造業 (即香港標準行業分類第三類製造業) 的工作僱主、積極參與的生意合伙人、不支薪親屬工人和所有為賺取薪酬或利潤而工作的僱員。
- (b) 工業機器留用進口貨物 (RI) 是說明製造業資本投資水平的代表數據。
- (c) 轉口貨物 (RE) 是指那些在進口香港之後，無論形狀、性質、式樣或用途均未經永久改變而出口的貨物。
- (d) 製造業僱員人數的變動 (EMPC) 是指製造業當年的僱員人數對比前一年的差額。
- (e) 從一般工業用地吸納量減去製造業僱員人數 ($\text{TU} - \text{EMP}$)，是試圖找出一般工業用地吸納量變動的長期經濟關係。

- 2.5 一般工業用地的樓面面積(內部樓面面積)預測，是通過把自變數的預計值代入三個預測模式而估計出來的。模式預測是用來建立一般工業用地的預測“範圍”。根據該三條程式得出的模式預測的最高值視作預測上限，最低值則視作預測下限。
- 2.6 在預測範圍內建立一般工業用地預測“帶”，是爲了顯示潛在需求量的上下限。預測帶應逐漸擴大至上個預測年度預測帶下限數字的 10% 左右。預測帶的定位應參考物業及勞工市場過去的走勢，把預計吸納量和各個模式的經濟理論基礎併入，以突出較重要的變數。建立預測帶時，“外圍”程式可以不包括在內。

3. 預測貯存庫的內部樓面面積需求

- 3.1 預測貯存庫的內部樓面面積需求的方法與一般工業用地相同，均是利用線性複迴歸分析，以確定貯存庫樓面面積需求量與一系列自變數的關係，這些自變數相信是影響貯存庫需求量的主要因素。貯存庫的總需求量和吸納量在模式測試中用作他變數。
- 3.2 模式測試所依據的他變數和自變數時間序列數據是在一九七六至一九九五年間收集的。利用線性複迴歸分析爲估計貯存庫總需求量而建立的預測模式有兩個。有關模式的具體計算方法如下：

$$\text{程式 1 : } \ln(\text{TD}_{\text{year } t}) = B_0 + B_1 * \ln(\text{RE}_{\text{year } t}) + B_2 * \ln(\text{FPROD}_{\text{year } t})$$

$$\text{程式 2 : } \ln(\text{TD}_{\text{year } t}) = B_3 + B_4 * \ln(\text{RE}_{\text{year } t}) + B_5 * \ln(\text{TD}_{\text{year } t-1})$$

而 \ln = 自然對數
 TD = 貯存庫總需求量
 RE = 轉口貨物
 FPROD = 貯存庫所樓處面面積生產力
 B_0 、 B_1 、 B_2 、 B_3 、 B_4 和 B_5 是常數

3.3 模式包含的自變數的定義：

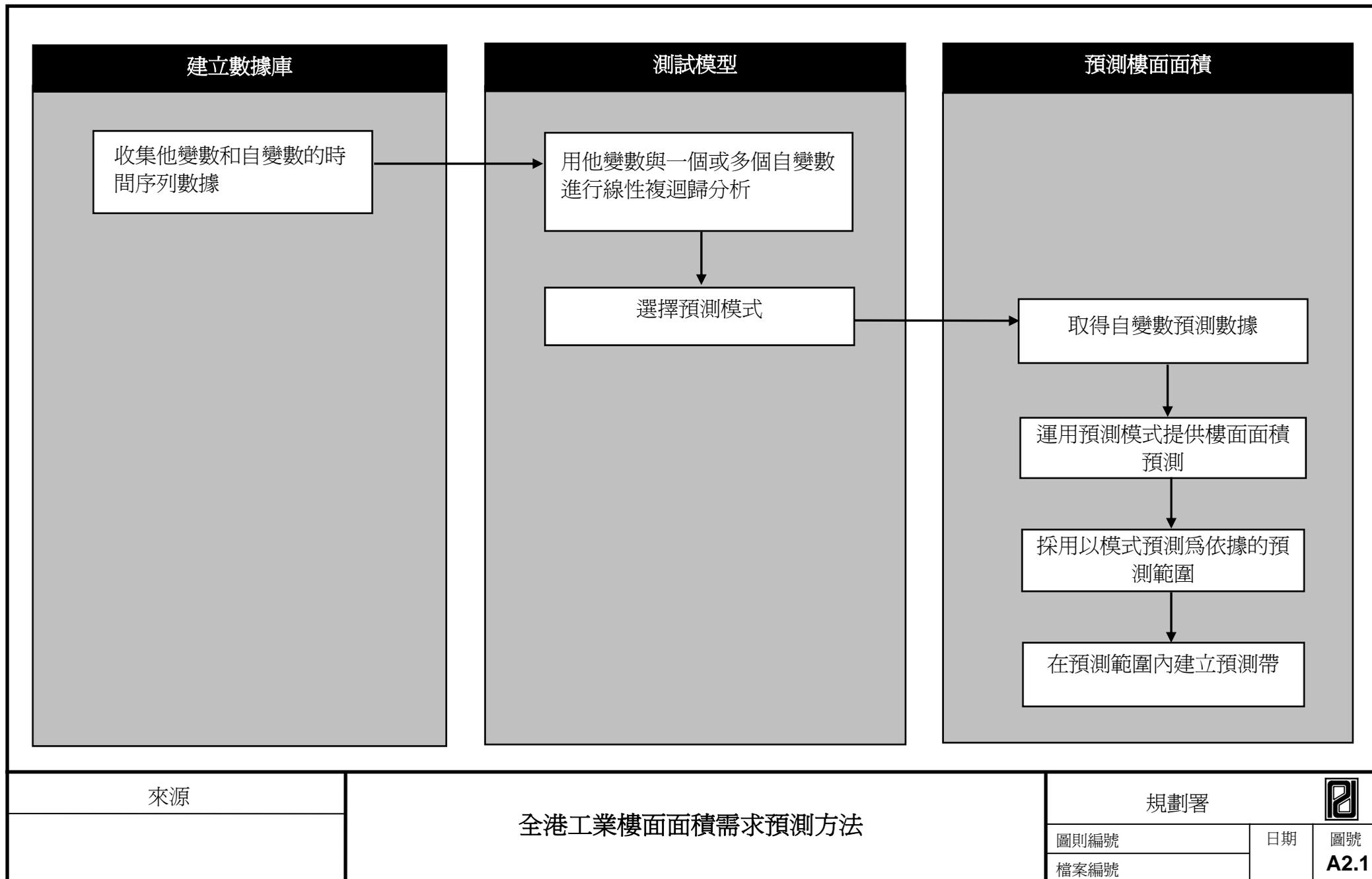
- (a) 轉口貨物(RE)是指那些在進口香港之後，無論形狀、性質、式樣或用途均未經永久改變而出口的貨物。
- (b) 貯存庫所處樓面面積生產力(FPROD)是指貯存業每平方公尺的生產水平，相等於過去一年貯存業的實際附加值與佔用的貯存庫樓面面積的商數。

3.4 貯存庫樓面面積(內部樓面面積)預測，是通過把自變數的預計值代入兩個預測模式而估計出來的。模式預測用來建立貯存庫預測“範圍”。根據該兩條程式而得出的模式測試的最高值視作預測上限，最低值則視作預測下限。

3.5 在預測範圍內建立貯存庫預測“帶”，是爲了顯示潛在需求量的上下限。採用有關預測帶時，亦應考慮第 2.6 段所述的考慮因素。

4. 總結

4.1 估計樓面面積需求所採用的預測模式和這些模式所提供的預測，是以一九七六至一九九五年數據的測試爲依據。模式須作定期調整，以顧及得知的他變數和自變數新數據。倘若經濟體系在一段時間出現較重大的結構改變，亦應考慮新的自變數。因此，確實的模式計算方法和預測所得結果，均須因應情況而作出修改。上述方法會有助日後定期進行數據更新和模式修訂工作。



來源

全港工業樓面面積需求預測方法

規劃署



圖則編號

日期

圖號

檔案編號

A2.1