



OUR HONG KONG  
FOUNDATION  
團結香港基金



公共政策研究院  
PUBLIC POLICY INSTITUTE

# 棕地重置和產業升級新機遇

## - 以車輛維修業為例 -

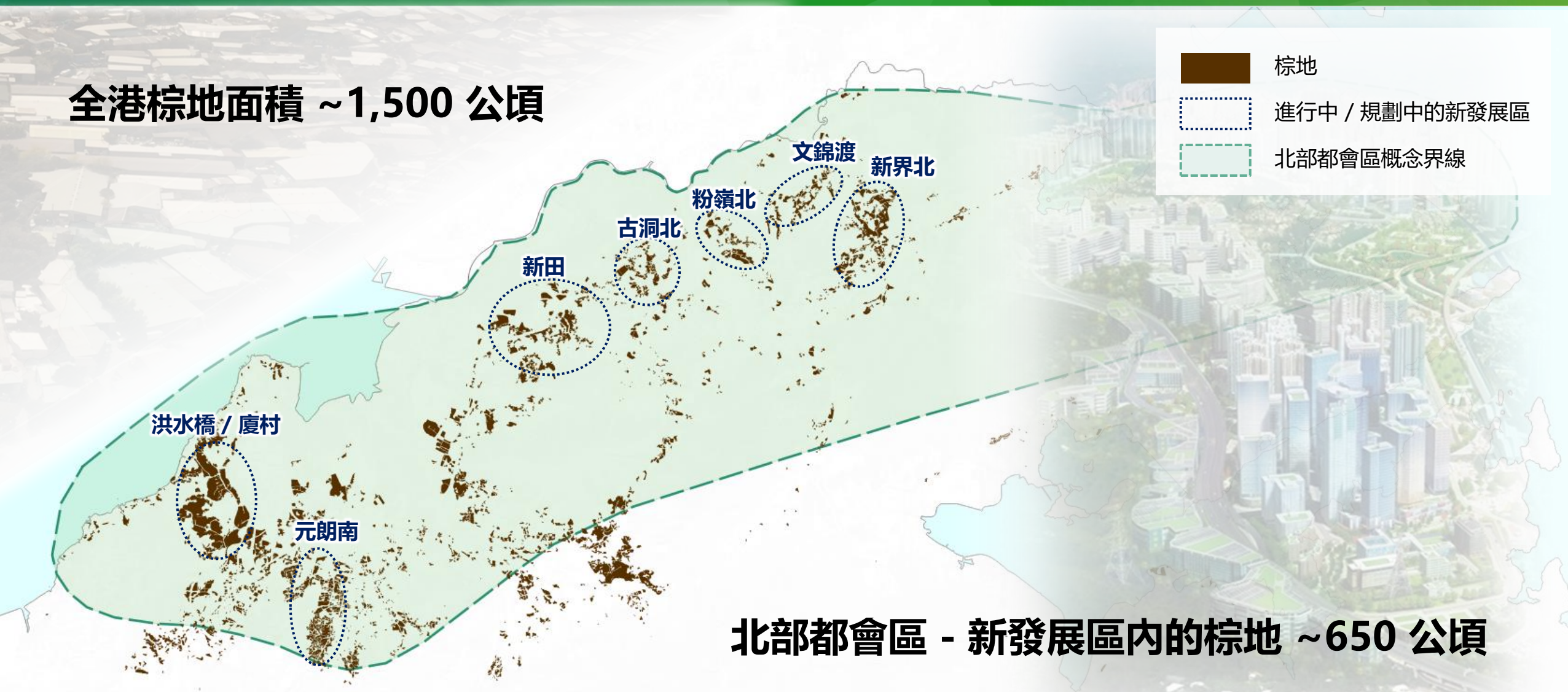
2023年8月

Research • Advocate • Engage  
研究 • 倡議 • 推動



# 重置棕地作業，是發展北部都會區的先決條件

全港棕地面積 ~1,500 公頃



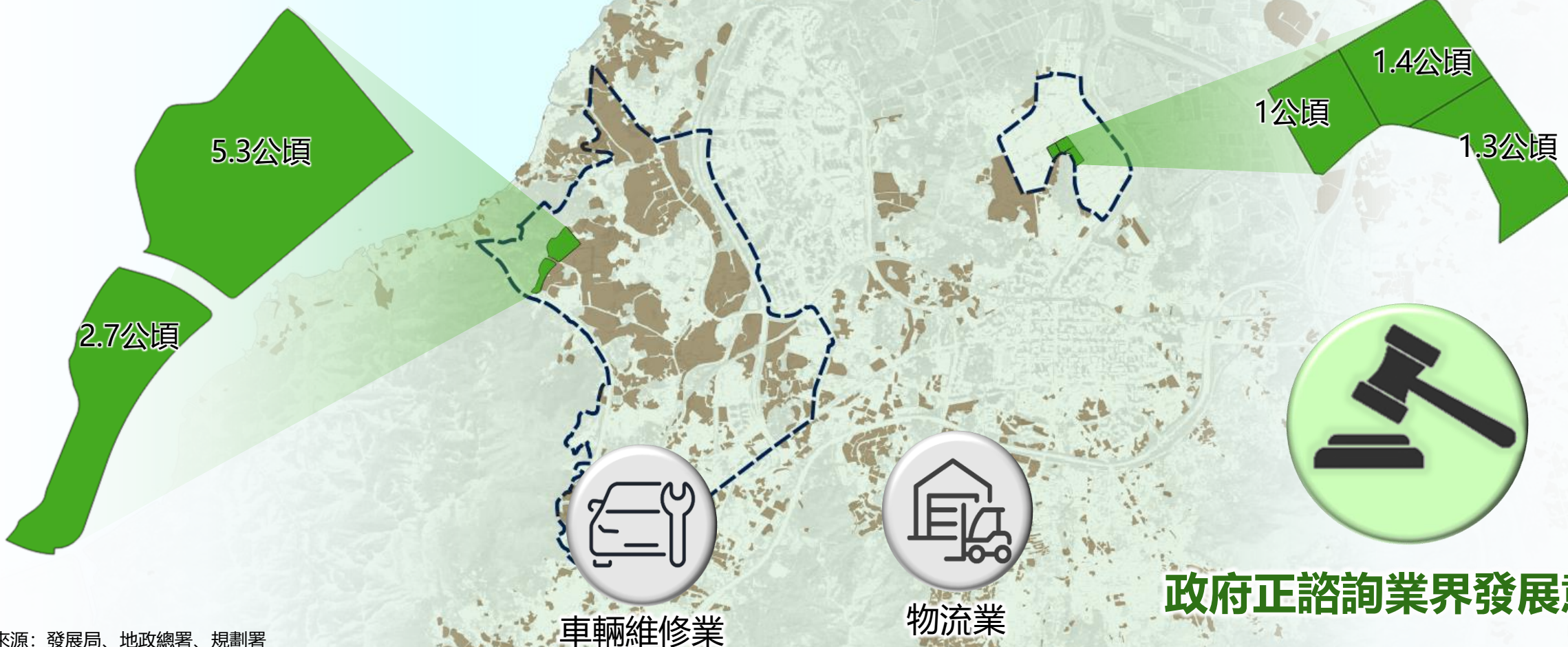
北部都會區 - 新發展區內的棕地 ~650 公頃

# 因此，政府預留5幅用地，以興建多層現代產業大樓重置棕地作業

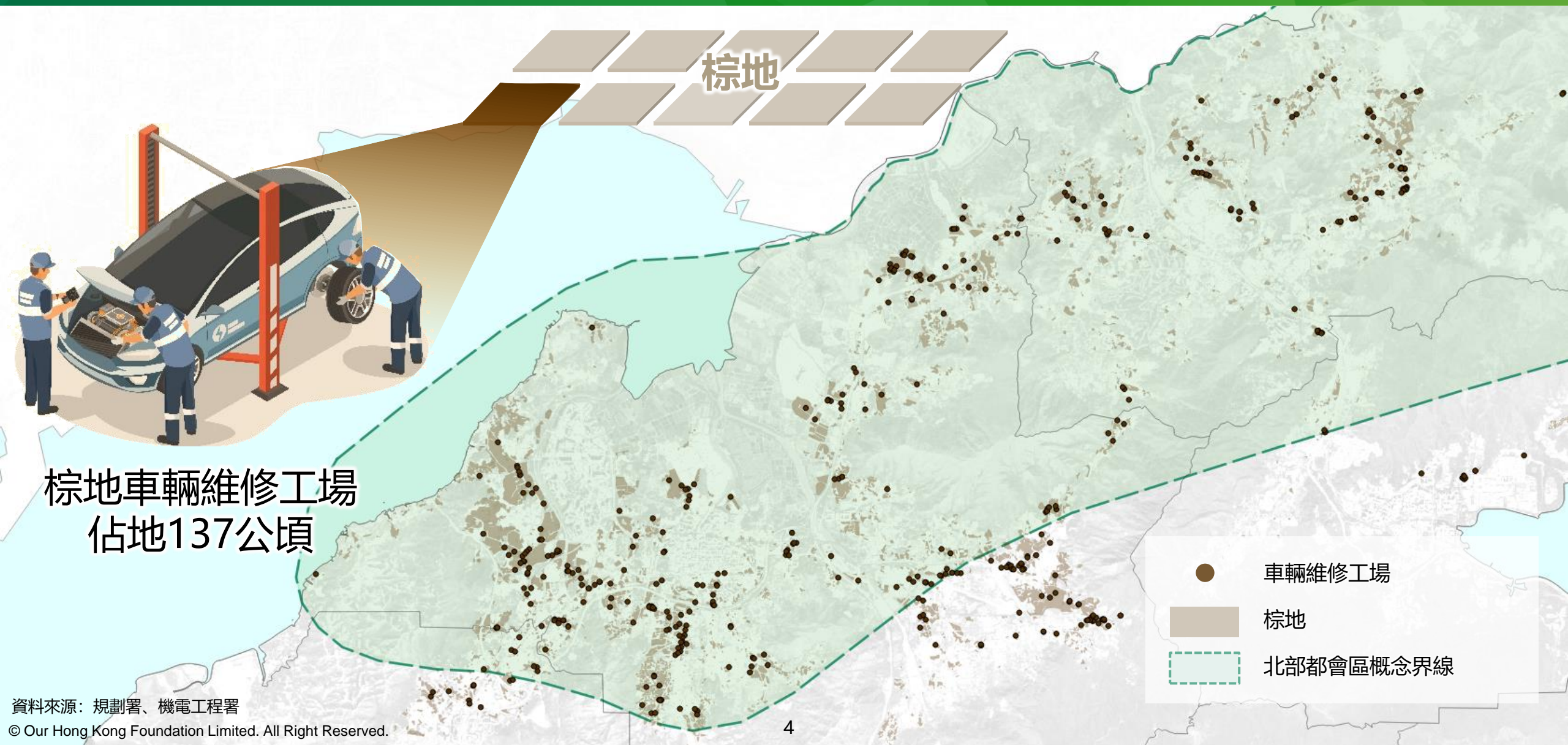
## 洪水橋 / 厦村新發展區

首5幅用地共~12公頃

## 元朗創新園



# 車輛維修工場約佔全港棕地面積的10%，若能成功重置入多層產業大樓，將可作示範作用



# 再者，車輛維修業界正面臨三大挑戰，而多層產業大樓正是業界實現升級轉型的契機

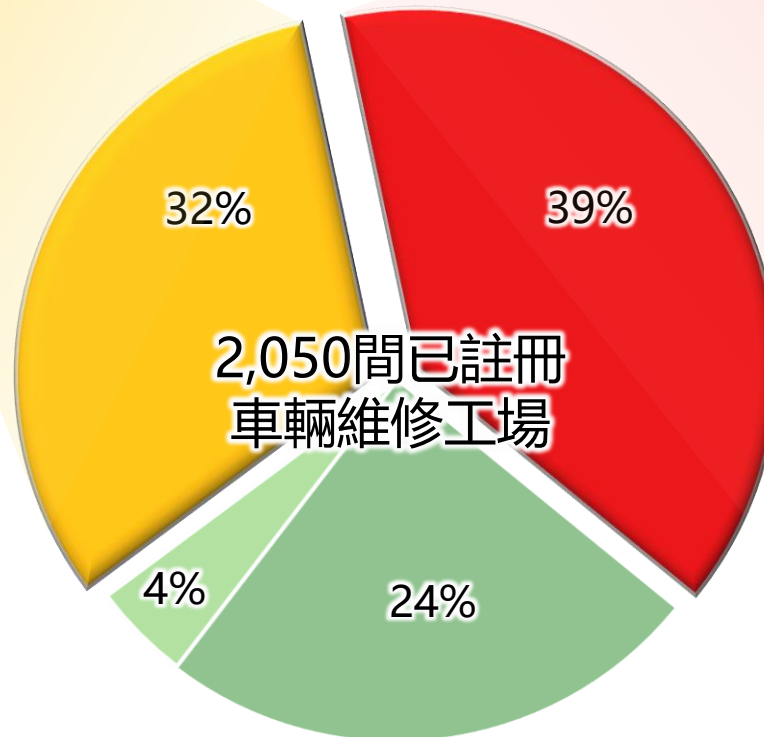
挑戰一：可供營運場地漸少

挑戰二：電動車漸成主流

挑戰三：業界未能升級轉型



「棕地」及「舊住宅區」工場已佔  
72%



# 當中位於「棕地」及「舊住宅區」的場地供應會越來越少，需要妥善另覓重置地點

挑戰一：可供營運場地漸少

挑戰二：電動車漸成主流

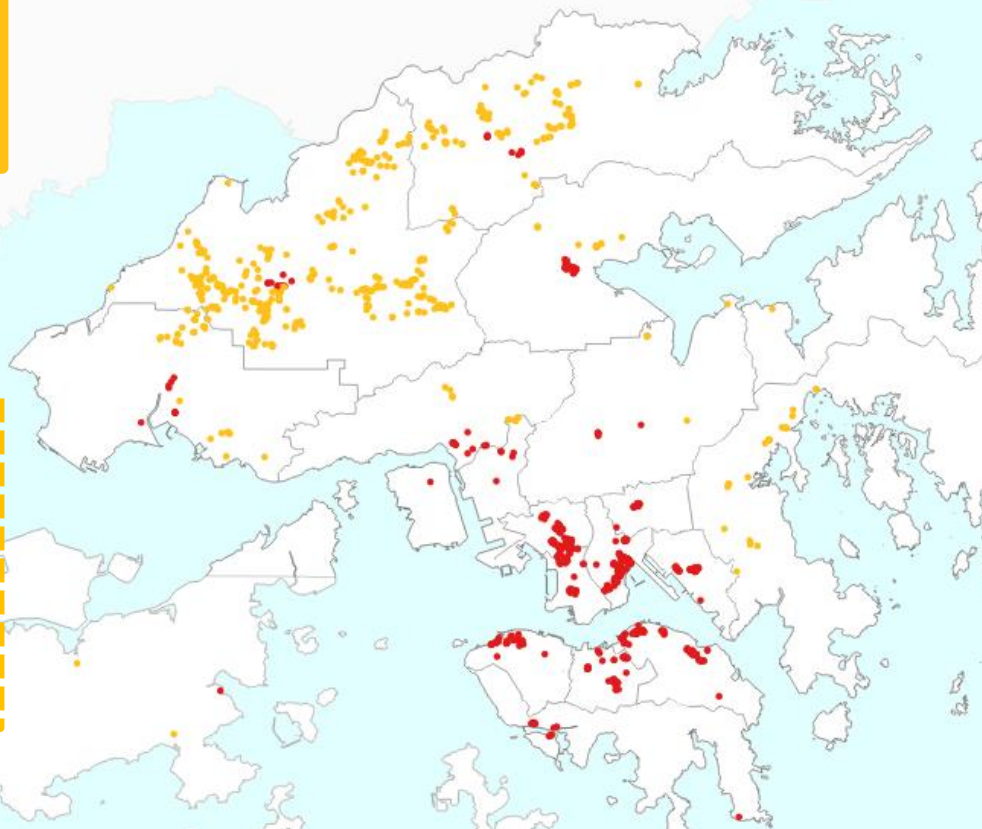
挑戰三：業界未能升級轉型



- 不符合《規劃大綱圖》土地用途
- 北部都會區和新發展區進行收地發展



## 需要另覓土地重置「棕地」及「舊住宅區」工場



- 不符合《建築物條例》要求
- 市區重建減少舊住宅建築地舖供應

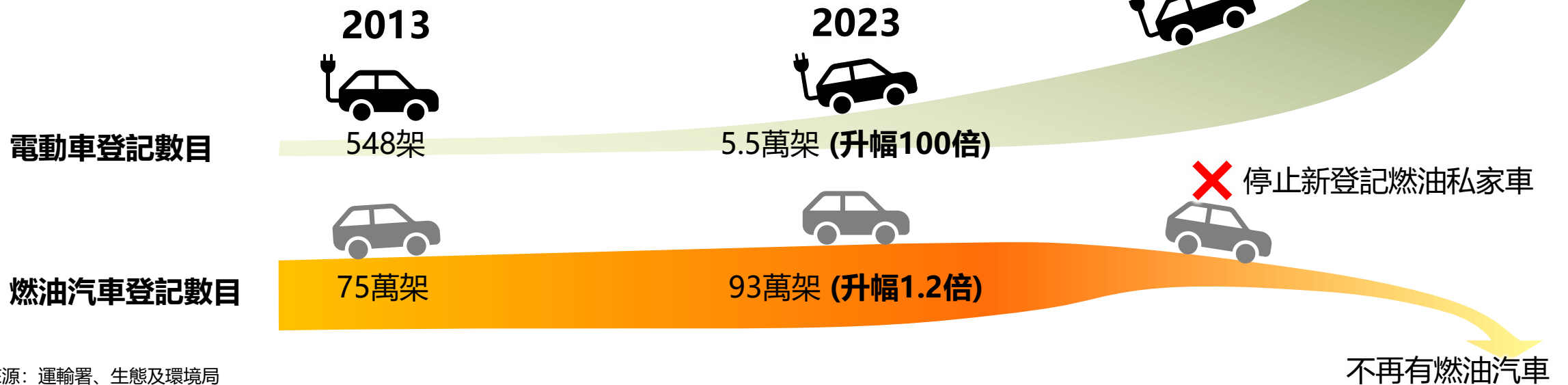
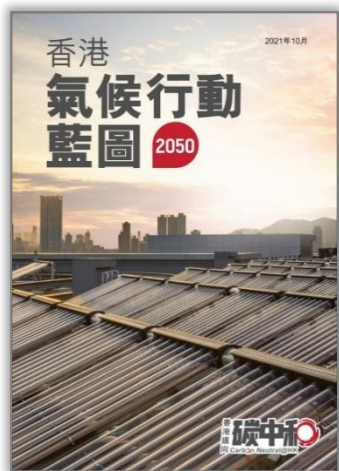


# 此外，在香港邁向碳中和的過程中，電動車將逐漸取代燃油汽車

挑戰一：可供營運場地漸少

挑戰二：電動車漸成主流

挑戰三：業界未能升級轉型



資料來源：運輸署、生態及環境局

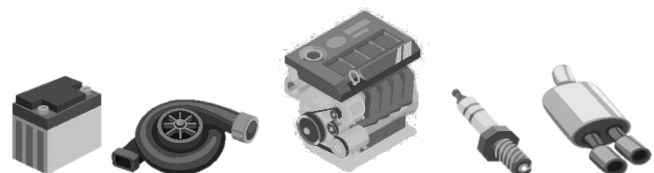
© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

# 但汽車維修業界未能跟上電動車的發展趨勢

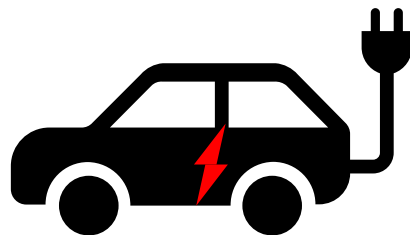
挑戰一：可供營運場地漸少

挑戰二：電動車漸成主流

挑戰三：業界未能升級轉型



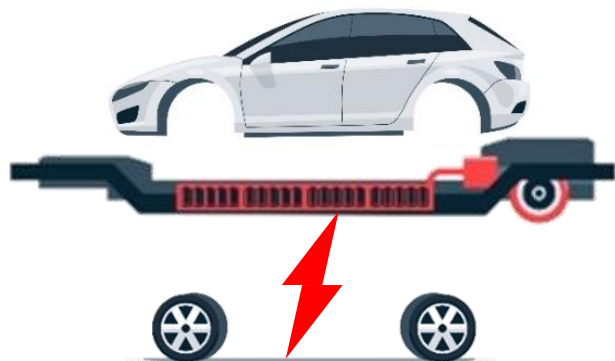
燃油汽車



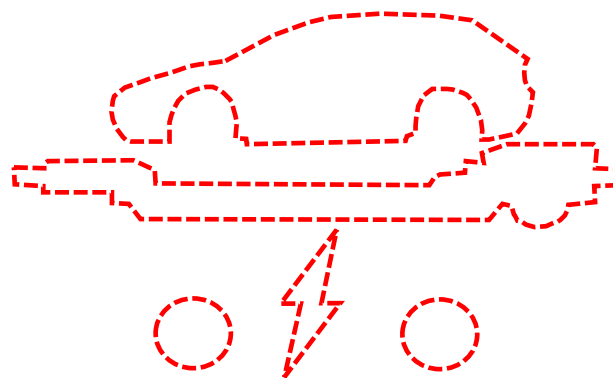
電動車製造商及代理商



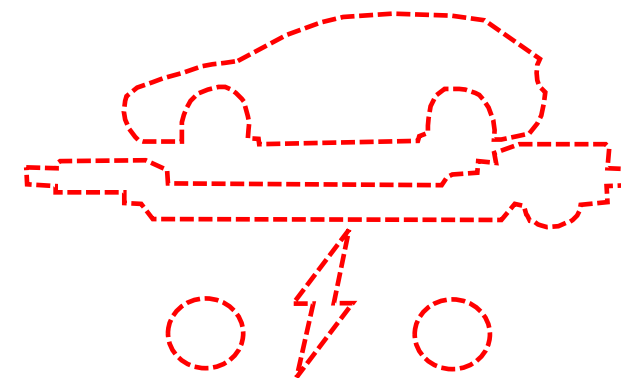
傳統維修技工



電動車



未有下放維修技術及零件



未能掌握最新維修技術

構造和運作原理大不相同



# 單靠製造商及代理商亦未能應付未來龐大的電動車維修需求

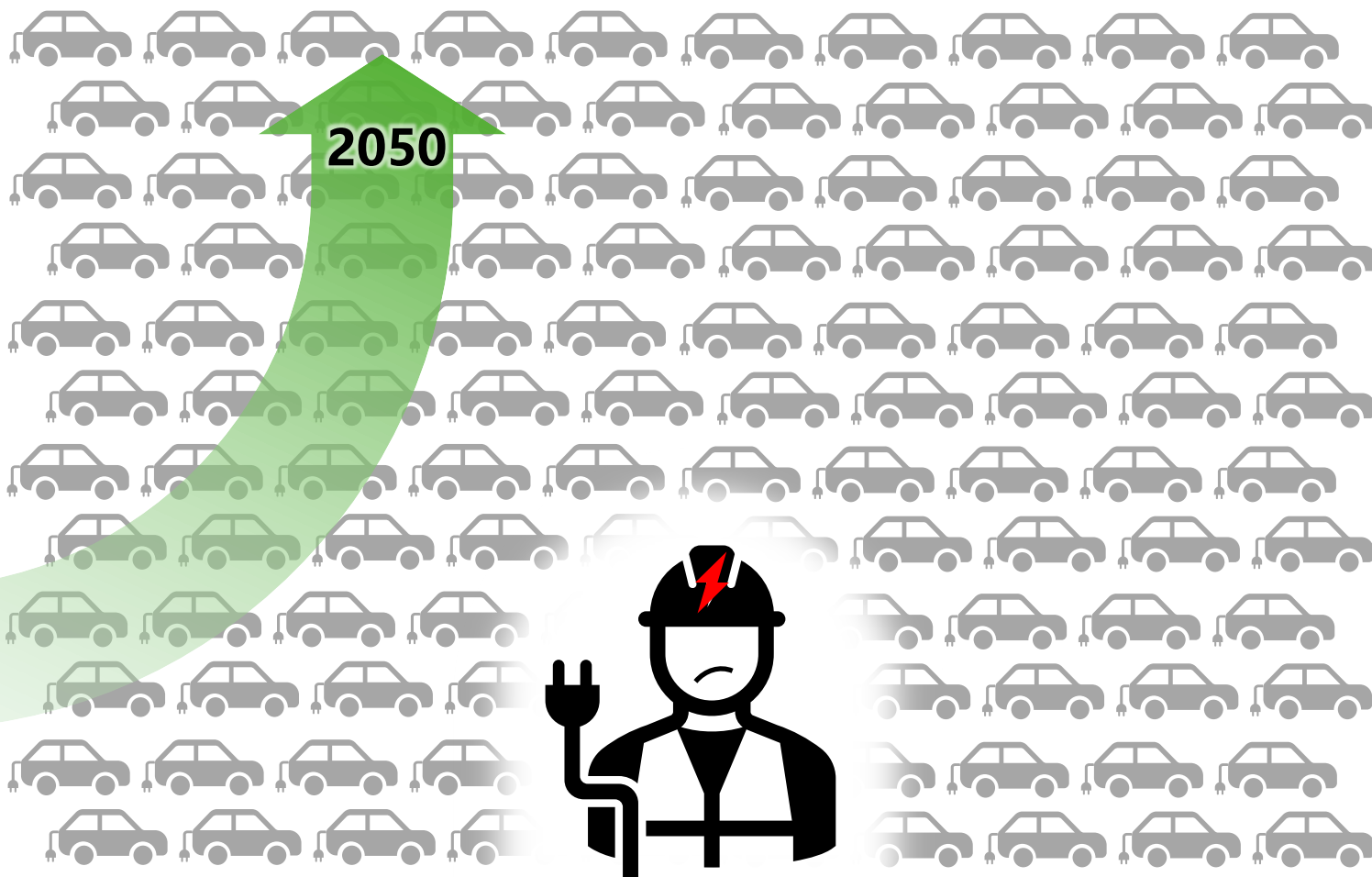
挑戰一：可供營運場地漸少

挑戰二：電動車漸成主流

挑戰三：業界未能升級轉型



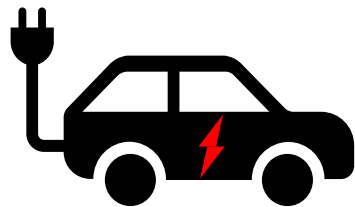
2023



# 建議1：鼓勵製造商及代理商引入新車種時承諾開放維修技術

## 電動車製造商及代理商

引入新車種後，3至5年內下放維修技術及零件



與職業訓練局合作提供維修培訓課程及支援



軟件更新

檢測儀器

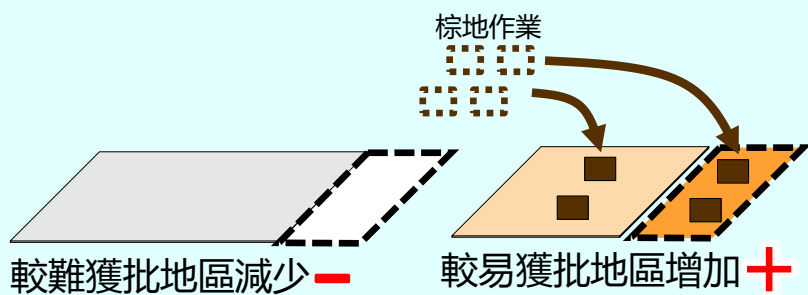
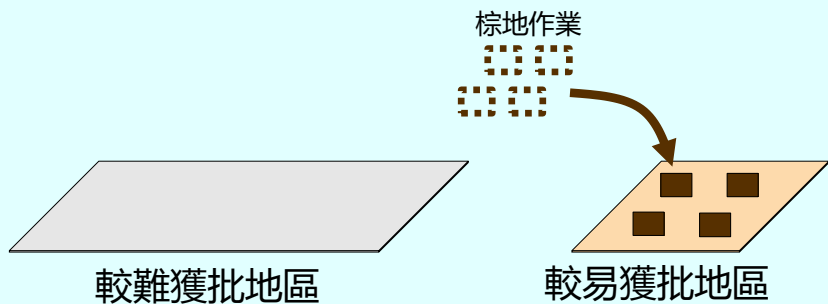
零件規格

技術支援

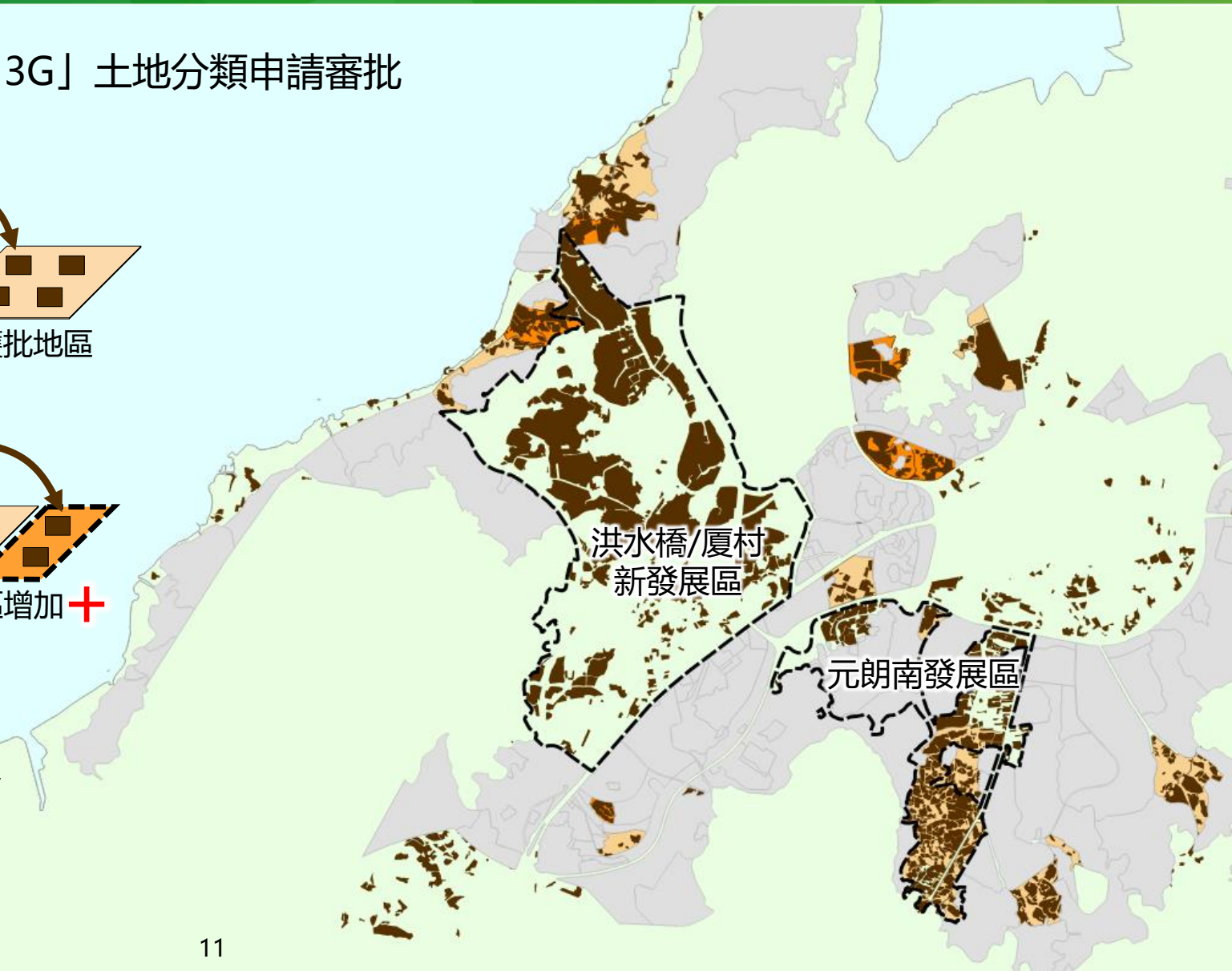


# 另一方面，政府最近放寬規劃指引，讓棕地作業者較易另覓重置場地，騰出新發展區的棕地，以加快發展新發展區

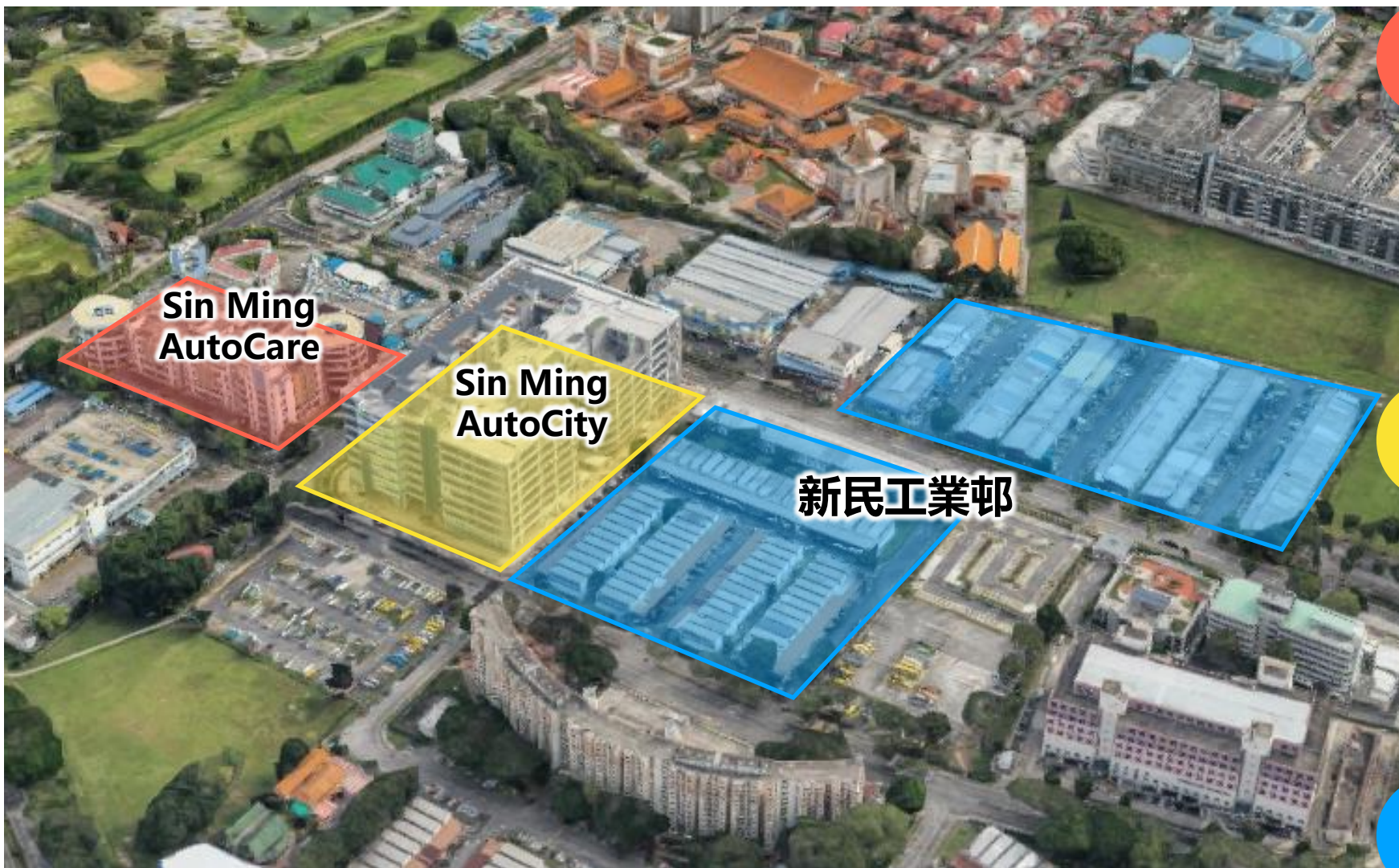
若要作臨時棕地用途，需按「規劃指引編號13G」土地分類申請審批



**但放寬指引只是轉移棕地作業地點，並沒有實際解決棕地問題**



# 新加坡「新民工業邨重建項目」重置產業和騰空用地的三步發展策略 可為實際解決棕地問題提供參考



1

## 附近先建安置工廈

興建Sin Ming AutoCare讓一部分新民工業邨工場先行遷入



2

## 騰出土地再建更多安置工廈

興建Sin Ming AutoCity以完成安置新民工業邨餘下的工場



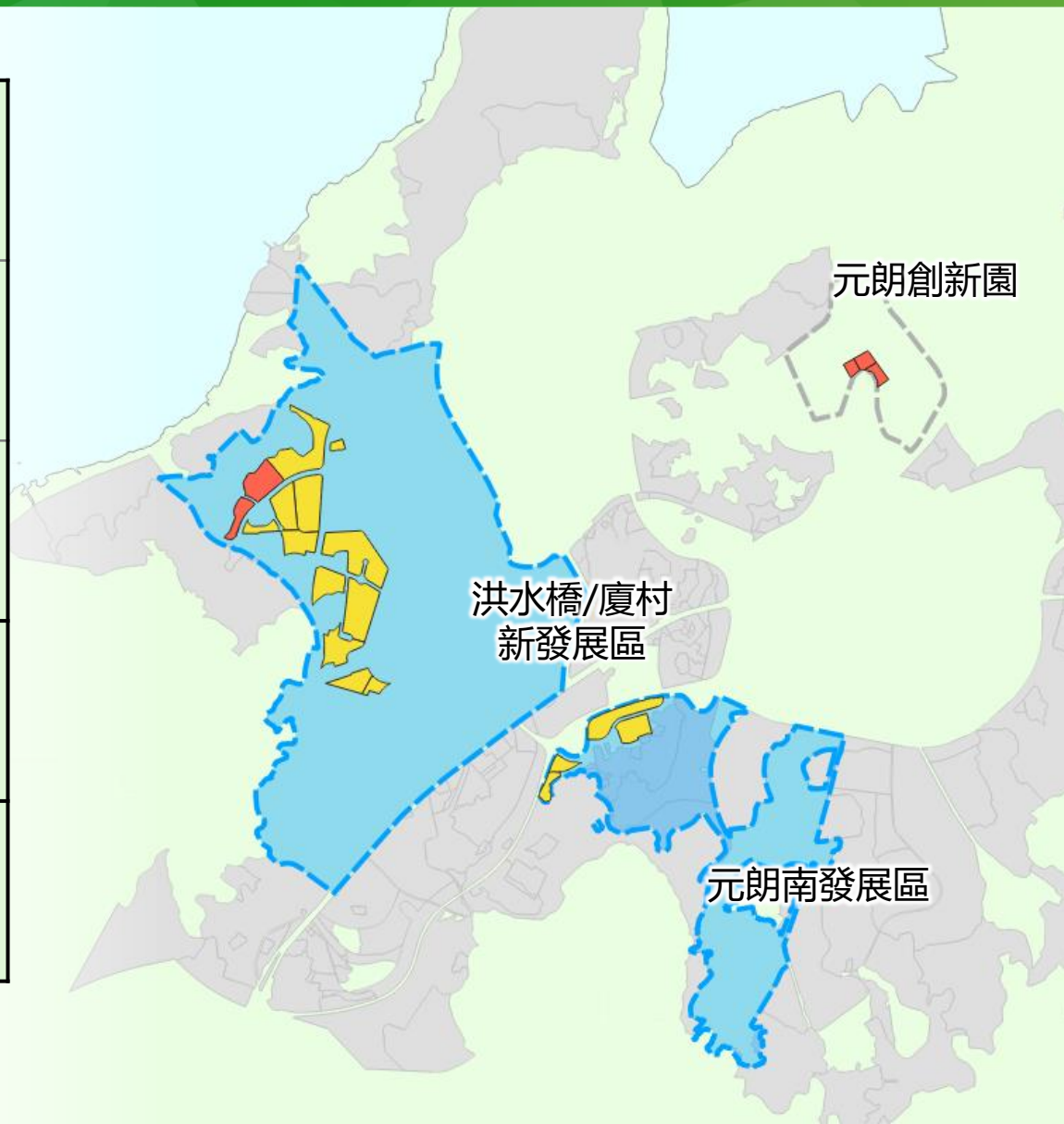
3

## 完成重置後釋放發展土地

全部騰空新民工業邨地盤，土地將用作住宅及第一類商業發展

# 建議2：優化多層現代產業大樓策略，完善「騰空棕地政策」組合拳

短期	13G	<b>放寬規劃指引13G</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>暫時容許棕地營運者較易重置在其他地方營運</li> </ul>
	1	<b>興建首批多層現代產業大樓</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>政府已物色5幅用地興建多層產業大樓（約12公頃）</li> </ul>
	2	<b>利用首批大樓重置更多棕地，興建更多大樓</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>重置其他洪水橋/廈村新發展區及元朗南發展區棕地作業，騰出更多用地興建多層大樓（約72公頃）</li> </ul>
中期	13G	<b>重置大部分棕地後，按序收緊規劃指引13G</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>按序減少較易獲批地區範圍，減少棕地作業</li> </ul>
長期	3	<b>完成騰空新發展區內棕地，全面發展新發展區</b>

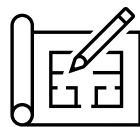


# 參考現有本地車輛維修城的經驗，發展新一代的多層現代產業大樓時應考慮三大條件

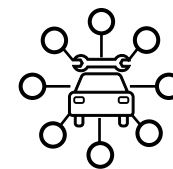
## 新一代多層現代產業大樓應考慮的條件



選址



規模及設計



管理及配套

## 案例分析 – 本地車輛維修城



大圍交通城



九龍灣大昌行集團大廈



柴灣平治港島品牌中心

# 多層現代產業大樓的理想位置應鄰近多條主要幹道

選址

規模及設計

管理及配套

元朗創新園  
多層產業用地



洪水橋 / 厦村新發展區  
多層產業用地



大圍交通城



九龍灣大昌行集團大廈



柴灣平治港島品牌中心

# 多層現代產業大樓的地盤面積應最少為1公頃

選址

規模及設計

管理及配套

## 元朗創新園 多層產業用地

1.4公頃  
1公頃  
1.3公頃



## 洪水橋 / 厦村新發展區 多層產業用地

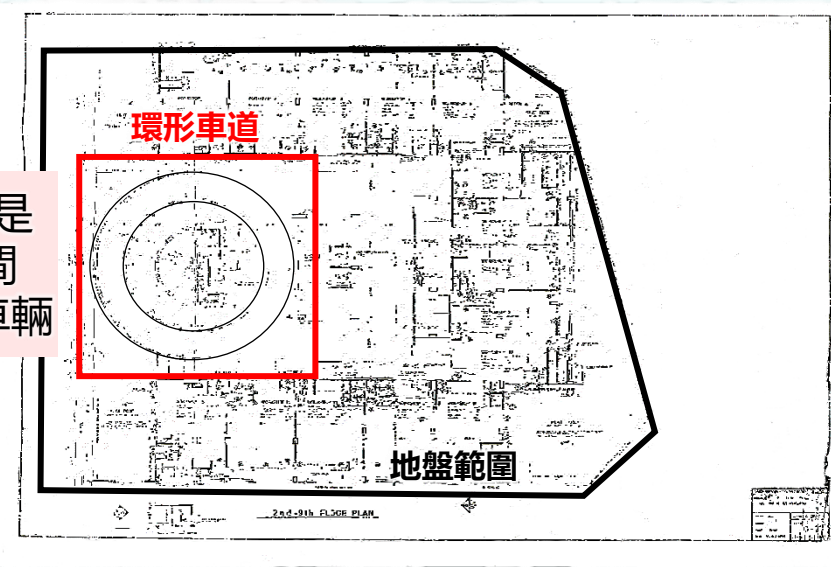
5.3公頃  
2.7公頃



大圍交通城



地盤面積只有約0.3公頃，但是上落斜道已佔25%，導致空間運用效率低，只能維修小型車輛





# 多層現代產業大樓應按行業獨特需要設計，每層用途分明

選址

規模及設計

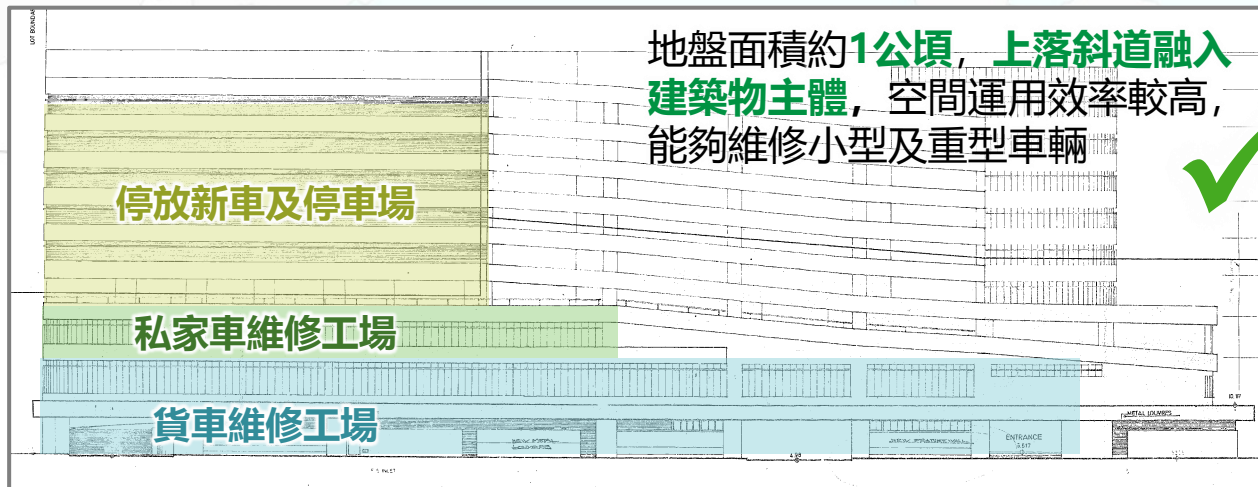
管理及配套

## 元朗創新園 多層產業用地

1.4公頃  
1公頃  
1.3公頃

## 洪水橋 / 厦村新發展區 多層產業用地

5.3公頃  
2.7公頃



九龍灣大昌行集團大廈

# 多層現代產業大樓應維持統一業權，避免因分拆業權所造成的管理混亂問題

選址

規模及設計

管理及配套



大圍交通城



出租率低



混雜食品製造工場



車輛佔據上落車道

# 多層現代產業大樓應引入車輛製造商或代理及政府部門，提供「多條龍」服務，形成「縱向」產業鏈

選址

規模及設計

管理及配套



九龍灣大昌行集團大廈



雲集不同車輛品牌，提供陳列室、試車、銷售及汽車美容等「縱向」服務



設有運輸署車輛測試中心，提供檢查、維修及續牌「多條龍」服務



# 多層現代產業大樓應提供培訓、娛樂，及餐飲等「多元化」服務， 從而形成「橫向」產業鏈

選址

規模及設計

管理及配套



# 建議3：地標式多用途汽車城 – 提供多條龍(縱向) 及多元化(橫向)服務

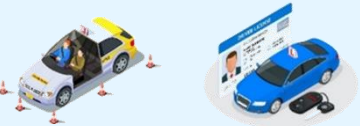
## 多條龍服務 提升汽車服務體驗



展覽、試車、銷售、保險及發牌



研發及培訓



學車，考牌及發牌



維修，檢測及續牌



## 多元化服務 吸引不同消費層



娛樂



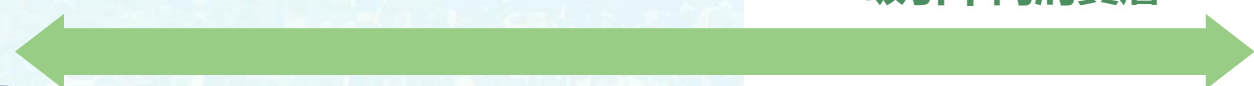
餐飲



消閒

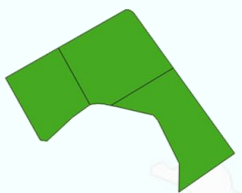


配套设施



# 雖然五幅多層產業用地位置不太理想， 但「地標式多用途汽車城」概念能增加土地發展潛力

元朗創新園  
多層產業用地



洪水橋 / 厦村新發展區  
多層產業用地



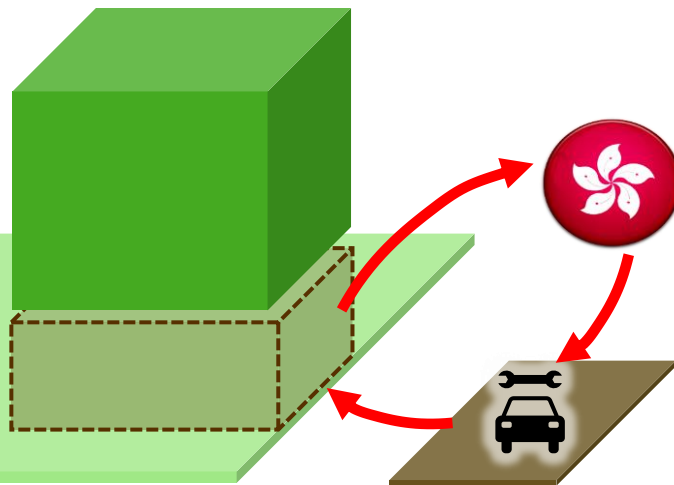
以傳統拍賣土地形式  
也可以吸引發展商競投



# 但有需要優化賣地條款

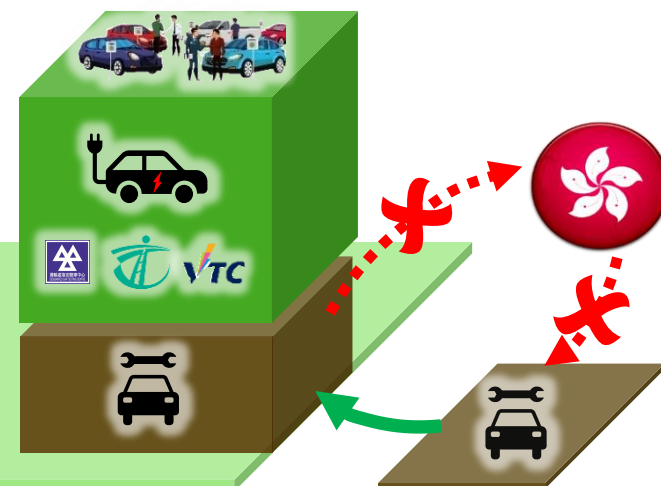
## 政府正諮詢業界發展意向

保留不少於三成樓面面積重置棕地作業，但有關樓面面積**移交政府**，出租予受政府項目影響棕地營運者



## 建議優化後的賣地條款

- 單一業主 / 不能拆售
- 引進不同**汽車製造商、代理商**
- 容許汽車服務相關的**多元化用途**
- 仍保留不少於三成樓面面積重置棕地作業，**但無須移交政府**，令發展商易於作**統一管理**





OUR HONG KONG  
FOUNDATION  
團結香港基金



公共政策研究院  
PUBLIC POLICY INSTITUTE

謝謝!