

(中文譯本)

### 租售工業大廈的處所

本函旨在就題述事宜，提出一些須注意的事項。煩請貴局向所有根據《地產代理條例》(第 511 章)獲發牌照的地產代理(下稱「持牌人」)，傳達函件所載內容。

近年有不少地契訂明只限作「工業及／或倉庫」用途的工業大廈(下稱「工廈」)，在取得城市規劃委員會的規劃許可後，已經／將會重建改作「現代工業用途」或「非污染工業用途」。謹此聲明，根據地契的規定，「工業用途」必須涉及生產工序，而生產工序必須在地契所涉地段內進行；至於「倉庫用途」，則必須涉及貯存貨品及／或為交付貨品而暫時作存貨／貯貨用途。在規劃機制下，「非污染工業用途」、「『其他指定用途』註明『商貿』地帶准許的其他用途」，以及「工業用途」的釋義則有所不同，現闡述如下：

- (a) 「非污染工業用途」從規劃角度而言，涵蓋的用途更為廣泛，《城市規劃委員會規劃指引》列舉的例子，包括「研究和發展」、「品質管制」、「資訊科技支援」、「為提高生產力相關工序而提供的訓練／貨品遞送」、「電腦輔助設計服務」、「報章／書籍／雜誌的編輯工序」、「產品售後服務」等。
- (b) 「『其他指定用途』註明『商貿』地帶准許的其他用途」包括「商店及服務行業」、「辦公室」、「資訊科技及電訊業」、「教育機構」、「食肆」、「娛樂場所」、「康體文娛場所」等。
- (c) 「工業用途」從規劃角度而言，涵蓋的用途廣泛，《城市規劃委員會規劃指引》列舉的例子，包括「藝術工作室」、「辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室)」、「研究所、設計及發展中心」、「商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)」、「汽車修理工場」、「資訊科技及電訊業」、「非污染工業用途」等。

上述各種用途，一概違反地契規限的「工業用途」。

(中文譯本)

本署一向從嚴處理私人物業的違契事宜。因此，持牌人在辦理工廈處所的租售業務時，必須向客戶提供準確資料。此外，持牌人也須充分了解地契與規劃機制所訂的釋義存在差異，以免向工廈物業的準買家或租戶提供不準確或含誤導成分的資料；否則違反地契條款的情況一經發現，本署定會對違契事宜採取執行契約條款行動，包括但不限於政府根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)行使重收土地的權利。

本函已闡明政府詮釋地契所訂「工業用途」的立場。謹請提醒各持牌人，在辦理工廈處所的租售業務時，若然涉及的處所正如上文第 2 段所載，已取得規劃許可准予重建或將會重建，務須注意上述各點。