



### 当规划将来的业务时，我应考虑甚么？

你应该考虑下列三个要素：

- 开业的地点与土地用途
- 邻近环境
- 处所的过往用途

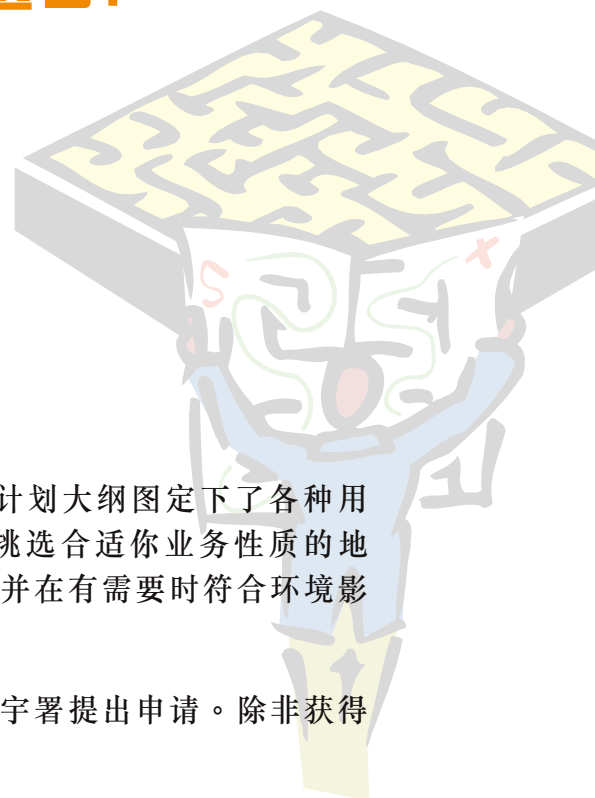
#### 开业的地点与土地用途

根据「城市规划条例」【1】，香港所有土地均已按分区计划大纲图定下了各种用途，例如工业、商业、康乐、郊野公园、市区等。应该挑选合适你业务性质的地点，作为开业之用。这将有助你日后管理你的环保问题，并在有需要时符合环境影响评估的法例要求。

如需更改建筑物用途，你须按「建筑物条例」的要求向屋宇署提出申请。除非获得屋宇署的批准，否则所有住宅楼宇都不能改作工业用途。

香港现时有三个工业园，特别为工业运作而设的。你可考虑将工厂设于园内，而申请入园的条件包括：

- 该工业项目的性质，必须确实是无法在香港市面上一般多层工厂或商业大厦内进行运作的。
- 该项目必须不属于政府订定的厌恶性行业。
- 该项目的主要业务不能只作为存货或仓库之用。



#### 延伸阅读

【1】 香港规划标准与准则



### 工业园的优点：

- 由于工业园是远离住宅区的，所以其工业活动对当地居民产生滋扰的可能性较低。
- 特别适合那些无法在多层大厦内运作的工业活动。
- 连接到市区、机场、货柜码头和中国大陆的交通网络都极方便。
- 园内的道路、排水系统、污水渠、电力和供水系统等都安装完备。



工业园与沙田燃料限制区的位置



### 香港科技园公司

如欲查询或索取更多工业园的资料，请与香港科技园公司联络：

电话：(852) 2629 6859 网址：[www.hkstp.org](http://www.hkstp.org)



### 燃料限制区

在沙田燃料限制区内，所有工商业设备在法例上只准许使用气体燃料，惟于建筑工地内或在紧急情况下操作的设备除外。



### 环保园

香港特区政府已筹建位于屯门第38区的环保园，为环保及回收再造业提供长期用地。详情可浏览网页：[www.epd.gov.hk/epd/ecopark](http://www.epd.gov.hk/epd/ecopark)

在选择不同开业地点的过程中，除了作商业考虑外(如成本、物流安排等)，亦应审慎考虑该些地方或处所提供的环保基建及污染控制设施(如污水渠、废物处置、污水处理等设施)是否足够。对于那些专为个别行业而设并已备有中央设施(如共用排气管道、中央隔油池、废物处理设施等)的处所，可作优先考虑。第2章概述了香港的环保基建状况。



### 选址的例子 — 土地成本与环保费用

为了减低土地成本，某食品生产商决定在较偏远的地点建厂。然而，由于该地点并未设有污水渠，因此该生产商必须安装额外的污水处理设施，方能符合有关的法定排放标准。

## 邻近环境

应考虑邻近环境的特性，以及附近处所以对尘埃、气味、噪音等环境滋扰的敏感度，这可影响到将来引致环保投诉的可能性。主要的考虑因素包括：

- 你公司的计划选址附近，是否有对环境敏感的处所，如住宅、学校、医院等？
- 你公司计划迁进的建筑物内，是否有对环境敏感的住户(如需要清静居住环境的年长住户)？

假如你对上述任何一条问题的答案为是的话，你便需格外小心规划及设计你的运作程序和设施，甚或需要安装合适的环保系统。否则，你将来的运作很可能引起环保投诉。

## 处所的过往用途

在决定选址前，你应研究该处所的过往用途。这样做的原因是，该地点可能被以往的运作造成土地污染【2,3】(如油污)或建筑物受损(如污水管被严重腐蚀)的问题。而这将会招致额外的土地净化或建筑物修复之费用。

曾经用作下列运作的处所，特别可能出现土地污染的问题：

- 燃油设施，如油库、加油站
- 金属加工场
- 气体工程
- 车辆维修/ 拆卸工场
- 发电厂
- 船厂
- 化学品制造/ 加工厂



土地污染的例子



### 延伸阅读

- 【2】 污染土地的评估和补救方法指引(暂时只提供英文版本)
- 【3】 受污染土地勘察及整治指引