

## 立法會房屋事務委員會

### 清拆房屋委員會舊型分層工廠大廈

#### 目的

本文件告知議員有關清拆房屋委員會舊型分層工廠大廈的最新情況。

#### 背景

2. 興建分層工廠大廈原是政府徙置計劃的一環，目的是安置受寮屋及平房區清拆計劃影響的工廠和工場。在七十年代末至八十年代初，房屋委員會亦興建了一些工廠大廈，工廠大廈的總數增至十七個。房屋委員會在 1989 年就分層工廠大廈的政策進行檢討，並決定長遠來說應逐步退出擁有及管理分層工廠大廈，以集中資源向有需要的低收入家庭提供資助租住房屋。直至目前為止，一共有六個工廠大廈因樓宇結構問題或其他發展用途(例如興建公屋、發展基本運輸建設或休憩用地)已清拆。詳情載於附件 A。

3. 現存的十一個工廠大廈中，五個是在五十年代末至七十年代中按照舊式設計標準興建的，並沒有設置電梯；其餘六個則在 1979 年之後才落成，設有電梯，設計亦較現代化，至今使用率仍相當高。房屋委員會已計劃分階段清拆五個舊型及設備簡陋的分層工廠大廈。詳情見附件 B。

#### 提早退租計劃

4. 為配合日後的清拆計劃，房屋委員會在 2001 年 9 月已停止出租該五個舊型工廠大廈的單位。為鼓勵租戶自願終止租約，房屋委員會於 2000 年 11 月推行「提早退租計劃」。根據計劃，該等廠廈單位內一些租約沒有註明期限的租戶若選擇在 2004 年 6 月 30 日前自願退租，可獲發放特殊的特惠津貼，金額相等於當時進行清拆計劃發放的全數特惠津貼的 75%。該計劃反應理想，約一半的合資格租戶因而提早交回單位。目前，這些工廠大廈內近半數的單位亦已空置。有關「提早退租計劃」的反應及該工廠大廈現時的空置情況，詳列於附件 C。

## 最新進展

5. 鑑於新蒲崗工廠大廈的樓宇狀況欠佳，房屋委員會在 2003 年 10 月決定清拆該工廠大廈。清拆工作仍在進行，預計在本年內完成。

6. 最近，房屋委員會檢討了其餘四個舊型工廠大廈(分別是柴灣工廠大廈、九龍灣工廠大廈、觀塘工廠大廈和大窩口工廠大廈)的情況。自上文所述的「提早退租計劃」實施後，這些工廠大廈的空置率相對偏高。除了柴灣工廠大廈外，其餘三個工廠大廈的空置率維持在五成以上。儘管這些工廠大廈有進行定期保養維修，但隨着樓齡漸高，樓宇的狀況每況愈下。有鑑於此，房屋委員會在 2005 年 3 月原則上同意分階段清拆這四個工廠大廈，而當中樓宇狀況最差的大窩口工廠大廈會在 2006 年清拆。

## 清拆安排

7. 為了盡量減少清拆計劃對租戶及經營者的影響，房屋委員會推行下列措施：

- (a) 受影響租戶會在清拆前十八個月獲得通知，讓他們有充裕時間作出合適安排；
- (b) 在清拆前，任何加租計劃都會凍結；
- (c) 受影響租戶及經營者會獲發特惠津貼，以應付重新開業或結束業務的支出。租戶在提出申請時可獲發放 70% 的特惠津貼，餘款則在單位騰空後領取，以便他們有現金周轉應付搬遷等安排；以及
- (d) 房屋委員會會向有意租用房屋委員會轄下其他工廠單位的租戶提供三個月免租期，租戶亦可選擇領取一筆現金津貼，以代替免租優惠。

## 未來路向

8. 房屋委員會將繼續逐步清拆柴灣、九龍灣和觀塘這三個舊型及設備簡陋的工廠大廈。有關清拆計劃的具體安排會因應個別工廠大廈的實際樓宇狀況、空置率和租戶營運情況作出擬定。

房屋及規劃地政局  
二零零五年五月

已清拆的房屋委員會舊型分層工廠大廈

工廠大廈名稱	興建年份	清拆年份	備註
長沙灣 (第 1 座)	1960 年	1990 年	因結構狀況欠佳而清拆。
元朗	1966 年	1996 年	已予清拆，用作「居者有其屋計劃」發展。
順基	1982 年	1997 年	已於 1998 年拆卸，用作發展西鐵工程項目。
石硤尾	1977 年	2001 年	土地將交還政府。
葵涌	1966 至 1973 年	2002 年	已予清拆，用作興建租住公共屋邨。
長沙灣 (第 1A、第 2 至 5 座)	1960 至 1965 年	2003 年	土地將交還政府。
佐敦谷	1959 年	2004 年	土地將交還政府，撥作休憩用地。

已計劃清拆的房屋委員會舊型分層工廠大廈

工廠大廈名稱	興建年份	清拆年份	備註
新蒲崗	1962 至 1965 年	2005 年	清拆工作正在進行。有關用地規劃作工業用途，土地將在清拆後交還政府。
大窩口	1961 至 1966 年	2006 年	清拆工作正在進行。有關用地規劃作工業用途，土地將在清拆後交還政府。
柴灣	1959 年	待定*	有關用地規劃作綜合發展區，土地將在清拆後交還政府。
九龍灣	1975 年	待定*	有關用地規劃作其他指定用途（商業），土地將在清拆後交還政府。
觀塘	1966 年	待定*	有關用地規劃作其他指定用途（商業），土地將在清拆後交還政府。

\* 鑑於樓宇狀況欠佳，房屋委員會已在 2005 年 3 月原則上同意分階段清拆這些工廠大廈。

提早退租計劃的結果及剩餘舊型工廠大廈的最新空置情況  
(截至 2005 年 3 月 31 日)

工廠大廈名稱	總數		接獲的申請數目			收回的單位/租約數目		最新空置率	
	單位 (a)	租約	單位 (b)	租約	$\frac{(b)}{(a)}\%$	單位	租約	單位	%
柴灣	378	185	132	61	34.9%	87	41	87	23%
九龍灣	807	362	304	123	37.7%	271.5	111	438	54%
觀塘	817	399	508.5	234	62.2%	468.5	212	503	62%
新蒲崗	2 008	912	1 400	575	69.7%	905	398	1 391	69%
大窩口	1 035.5	424	570.5	223	55.1%	518	211	526	51%
<b>合計</b>	<b>5 045.5</b>	<b>2 282</b>	<b>2 915</b>	<b>1 216</b>	<b>57.8%</b>	<b>2 250</b>	<b>973</b>	<b>2 945</b>	<b>58%</b>