

香港特別行政區政府  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局  
香港何文田佛光街 33 號



**Housing, Planning and Lands  
Bureau**

33 Fat Kwong Street, Homantin,  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD/PS 9/2/1/160  
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5086  
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會秘書處  
立法會房屋事務委員會秘書  
(經辦人：余麗琼女士)

余女士：

**立法會房屋事務委員會  
有關 2005 年 5 月 10 日會議的跟進事項**

房屋事務委員會於五月十日的會議上，要求當局提供有關管理及維修工廠大廈的開支數字、租戶參與局限性投標的資料及釐定特惠津貼的準則，現謹覆如下。

**管理及維修費用**

房屋委員會轄下有五個舊型工廠大廈將會被清拆。過去三年，房屋委員會為這些工廠大廈支付的管理及維修保養費用，表列於附件 A。

## 局限性投標

為協助受清拆工廠大廈計劃影響的租戶另覓合適廠房，房屋委員會安排租戶參與局限性投標，競投其他較新廠廈的單位。在過去三年舉辦的三十次局限性投標中，約八十名租戶成功投得合適單位予以搬遷，佔總申請人數約 84%。詳情見附件 B。

## 釐定特惠津貼金額的準則

房屋委員會向受清拆行動影響的工廠大廈租戶及經營者發放特惠津貼，協助他們應付重新開業或結束業務的部分支出。在釐定有關津貼金額時，房屋委員會主要參照過往清拆廠廈所採用的特惠津貼金額，並根據個別廠廈的地點及設施水平、差餉物業估價署最新的分層工廠大廈租金指數，以及政府收回被寮屋工場佔用的政府土地時發放相類似的特惠津貼額等因素，調整最新適用的津貼款項。

由於廠廈租戶取得租約的日期、方法及租約條款各有不同，租戶可獲的特惠津貼亦視乎租約的類型及條款而有所分別，大致可劃分為由“A”至“E”五個組別。受大窩口工廠大廈清拆計劃影響的不同組別租戶的特惠津貼金額，載列於附件 C。

房屋及規劃地政局局長

( 林錦平 代行 )

二零零五年八月四日

副本送：

房屋及規劃地政局局長政務助理  
房屋署副署長(屋邨管理)

有待清拆的舊型工廠大廈  
過去三年之管理及維修費用

工廠大廈名稱	開支(\$百萬元)		
	2002-03	2003-04	2004-05
新蒲崗	6.5	7.6	9.8
大窩口	4.9	3.6	4.1
觀塘	2.8	3.4	5.5
九龍灣	4.0	3.1	6.1
柴灣	4.4	1.9	3.9
總數	22.6	19.6	29.4

受清拆影響的工廠大廈租戶  
參與局限性投標的情況

工廠大廈名稱	租戶數目	局限性投標 次數	參與投標 租戶數目	成功投標 個案
葵涌	755	1	8	7 (88%)
長沙灣	910	4	15	12 (80%)
佐敦谷	80	17	15	14 (93%)
新蒲崗	912	8	55	45 (82%)

**受大窩口工廠大廈清拆計劃影響的不同組別租戶  
獲發放的特惠津貼額**

座數	層數	單位面積	特惠津貼 (\$)				
			A 組	B 組	C 組	D 組	E 組
1 座	地下	18 平方米	91,260	63,882	45,630	15 個月 淨租金 加 8,000 元	15 個月 淨租金
	1 樓		71,010	49,707	35,505		
	2 樓		65,898	46,129	32,949		
	3 樓		60,804	42,563	30,402		
	4 樓		56,556	39,589	28,278		
2 至 3 座	地下	24 平方米	121,680	85,176	60,840		
	1 樓		94,680	66,276	47,340		
	2 樓		87,864	61,505	43,932		
3 樓			81,072	56,750	40,536		
3 座	4 樓		75,408	52,786	37,704		
	5 樓		69,744	48,821	34,872		
	6 樓		65,208	45,646	32,604		

**不同租戶組別的釋義**

- A 組：這些租戶於 1977 年 1 月之前以月租形式租用工廠大廈單位，他們須付的租金定在不高於市值的水平，並享有頂讓權。這些租戶可獲發的特惠津貼金額為所有租戶組別中最高。
- B 組：這些租戶於 1977 年 1 月之後以月租形式及市值租金租用工廠大廈單位，並享有頂讓權。他們可獲發的特惠津貼金額相等於 A 組的 70%。
- C 組：這些租戶於 1979 年 1 月 1 日之後透過投標以市值租金取得為期三年的定期租約，並享有頂讓權。他們可獲發的特惠津貼金額相等於 A 組的 50%。
- D 組：這個組別的租戶於 1980 年至 1983 年期間透過公開投標或申請以市值租金取得為期三年的定期租約，但並不享有頂讓權。他們可獲發的特惠津貼金額相等於 15 個月淨租金加一筆過 8,000 元款項。
- E 組：這個組別包括於 1979 年 1 月 1 日之後透過公開投標或申請以市值租金取得為期三年的定期租約而不屬 D 組的租戶，他們並不享有頂讓權。他們可獲發的特惠津貼金額相等於 15 個月的淨租金。

至於在工廠大廈單位內經營而與房屋委員會並無租務關係的經營者，他們可獲發相等於向 E 組租戶發放的特惠津貼金額。