

2021 年 6 月 7 日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

重建香港房屋委員會工廠大廈的研究結果及清拆安排

目的

本文件旨在向委員簡述有關重建香港房屋委員會（房委會）轄下工廠大廈的研究結果，以及清拆四個工廠大廈的安排。

背景

2. 現時房委會管理六個工廠大廈，分別是位於九龍灣的業安工廠大廈、火炭的穗輝工廠大廈、長沙灣的宏昌工廠大廈、葵涌的葵安工廠大廈和晉昇工廠大廈，以及屯門的開泰工廠大廈。

3. 行政長官在《2019 年施政報告》中邀請房委會研究重建轄下的工廠大廈作公營房屋用途，特別是增加公共租住房屋單位的供應。房委會隨後進行包括交通、排污、空氣質素、噪音、空氣流通和視覺影響等評估，以確定這些工廠大廈用地作公營房屋發展的技術可行性。《2020 年施政報告》和《長遠房屋策略》2020 年周年進度報告均指出，根據初步研究結果，在六幅工廠大廈用地中，有三幅可用作發展公營房屋，及於 2031 年提供超過 3 000 個單位。房委會現已完成有關研究。

研究結果

4. 重建房委會轄下工廠大廈為住宅用途的可行性研究結果顯示，把業安工廠大廈、穗輝工廠大廈、宏昌工廠大廈和葵安工廠大廈的用地作房屋發展在技術上是可行的。至於晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈則存在嚴重的噪音、空氣質素和氣味問題，這些限制均不能透過設計或其他緩解措施有效處理，作房屋發展並不可行。在當區環境未有顯著改善之前，該兩幅用地在現階段不會作房屋發展。房委會的策劃小組委員會於 2021 年 4 月 23 日通過該研究結果。詳情請參閱附件的房委會議事備忘錄。

四個擬重建的工廠大廈的租賃情況

5. 四個擬重建的工廠大廈共有 4 822 個單位，總室內樓面積共約 121 400 平方米。因應房委會向合資格非住宅租戶提供租金寬減^{註1}期間的過渡安排，於租金寬減期間租約期滿的部分租戶已獲發暫准證以現有租金繼續於有關單位經營。截至 2021 年 3 月 31 日，四個工廠大廈的整體出租率約為 97%，涉及 903 份租約和 1 185 張暫准證（即共 2 088 戶）。此外，業安工廠大廈亦涉及一個商舖租戶。

清空方案

6. 儘管房委會有權在給予適當通知後終止租約，而租戶在法律或合約上均無權獲得任何形式的補償，但房委會的既定做法是會為受重建／清拆計劃影響的租戶作出相關安排，以協助他們搬遷。房委會商業樓宇小組委員會於 2021 年 5 月 24 日通過於當日公布清拆四個工廠大廈；並在參考以往的做法和當前情況後，通過向受重建計劃影響的租戶提供清空方案，當中主要安排如下：

- (a) 給予受影響租戶／暫准證持有人由公布清拆計劃當日（即 2021 年 5 月 24 日）起計 18 個月的通知期，以便他們遷離單位；
- (b) 向受影響租戶／暫准證持有人發放特惠津貼，金額為 15 個月的租金／暫准證費，並按公布清拆計劃當日（即 2021 年 5 月 24 日）於有關租約／暫准證內訂明的租金／暫准證費計算；
- (c) 為受影響租戶／暫准證持有人安排局限性投標，競投晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的空置單位，惟所競投單位的面積不得超過其現租單位的面積。透過局限性投標租用單位的租戶／暫准證持有人可獲三個月免租期；

註1 房委會在 2019 年 10 月至 2020 年 3 月期間為合資格的零售和工廠大廈租戶提供 50% 租金寬減，其後又延長寬減期及擴闊涵蓋範圍，由 2020 年 4 月至 2021 年 9 月，為合資格非住宅租戶提供 75% 的租金寬減。

- (d) 如局限性投標後仍有剩餘的空置單位，則會安排公開投標。未能透過局限性投標投得單位的租戶／暫准證持有人，可參加公開投標並競投任何面積的單位。未能透過上述局限性投標租用單位，但成功在此公開投標（如進行的話）租用單位的租戶，亦可獲三個月的免租期；
- (e) 向不租用晉昇工廠大廈或開泰工廠大廈單位的受影響租戶／暫准證持有人^{註2}發放以每個標準單位 25,400 元計算的一筆過款項；
- (f) 向不租用晉昇工廠大廈或開泰工廠大廈單位，並於公布清拆計劃當日起計九個月內遷離單位的受影響租戶／暫准證持有人，每戶額外發放一筆為數 100,000 元的款項，以提供額外誘因，鼓勵他們在私人市場物色合適的地方，或及早作出其他計劃；
- (g) 由公布清拆計劃當日起凍結加租。於公布清拆計劃後到期的受影響租約，在約滿後向有關租戶批出按月計的暫准證，並重新評估暫准證費，但金額不會超過於公布清拆計劃當日的現有租約所訂租金；
- (h) 於租金寬減期內批出的暫准證，持證人可繼續以按月計的暫准證使用單位，惟須繳交重新評估的暫准證費。該重估的暫准證費以 2021 年 6 月 1 日釐定並於該日生效，而金額不會超過於公布清拆計劃當日的現有暫准證所訂費用；
- (i) 向位於業安工廠大廈的商舖租戶發放特惠津貼，金額為 15 個月的租金，並按公布清拆計劃當日於租約內訂明的租金計算；以及向其提供參與局限性投標以租房委會轄下街市檔位的機會，並提供三個月免租期，或發放為數 137,000 元的一筆過津貼以代替參與局限性投標的機會；以及

註2 受影響租戶可選擇搬遷至供應充裕的私人工廠大廈的空置單位，而部分租戶或會藉此機會結業和退休。根據差餉物業估價署的統計數字，截至 2020 年年底，私人工廠大廈的空置單位總面積為 1 037 600 平方米（佔總存量的 6.4%），超過一半的空置單位位於觀塘、葵青和荃灣。

- (j) 於該商舖租約期滿後，按重新評估的暫准證費向租戶批出暫准證，該重新評估的暫准證費金額不會超過於公布清拆計劃當日的現有租約所訂租金。

7. 房委會已於 2021 年 5 月 24 日發出新聞公報，公布重建房委會工廠大廈的研究結果及清拆安排。房委會亦已個別通知受影響租戶/暫准證持有人相關的清空方案及清拆安排詳情，並會繼續與他們保持緊密聯繫，回應他們的意見和關注事項。

下一步工作

8. 我們會開展改劃程序，把業安、穗輝和宏昌三個工廠大廈的用地改劃為住宅用途。至於葵安工廠大廈用地，我們會在葵涌分區計劃大綱草圖的司法覆核個案完結後，與相關政府部門擬訂發展計劃及開展相關改劃程序。

運輸及房屋局
2021 年 5 月

香港房屋委員會議事備忘錄

重建房屋委員會工廠大廈的研究結果

目的

本文件旨在告知委員有關重建房屋委員會（下稱「房委會」）轄下工廠大廈的研究結果及相關安排。

背景

重建房委會工廠大廈的可行性研究

2. 六個工廠大廈分別是位於九龍灣的業安工廠大廈、火炭的穗輝工廠大廈、長沙灣的宏昌工廠大廈、葵涌的葵安工廠大廈和晉昇工廠大廈，以及屯門的開泰工廠大廈（請參閱**附圖一至六**）。

3. 行政長官在《2019年施政報告》中邀請房委會研究重建轄下的工廠大廈作公營房屋用途，特別是增加公共租住房屋（下稱「公屋」）的供應。房委會隨後進行包括交通、排污、空氣質素、噪音、空氣流通和視覺影響等評估，以確定這些工廠大廈用地作公營房屋發展的技術可行性。《2020年施政報告》和《長遠房屋策略》2020年周年進度報告均指出，根據初步研究結果，在六幅工廠大廈用地中，有三幅可用作發展公營房屋，及於2031年提供超過3 000個單位。我們現已完成有關重建工廠大廈的技術可行性研究。

為符合《消防安全（工業建築物）條例》所需的消防安全改善工程研究

4. 此外，所有房委會的工廠大廈均受2020年6月制定的《消防安全（工業建築物）條例》（下稱「《條例》」）規管。根據屋宇署和消防處的現行執法政策，《條例》將分兩個階段實施，第一階段涵蓋1973年3月或之前落成的建築物；第二階段則涵蓋1973年3月之後落成的建築物。由於房委會轄下的六個工廠大廈均屬於第二階段的建築物，因此現時無需立即進行改善工程^註。我們亦進行了另一項研究，以確定為符合《條例》的標準所需進行的消防安全改善工程，有關研究亦已完成。

註 房委會所有工廠大廈均設有消防灑水系統，且有一直進行例行維修保養，因此消防安全狀況良好。在此期間，我們將繼續為轄下所有六個工廠大廈進行例行維修保養工程。

研究結果

5. 房委會策劃小組委員會於 2021 年 4 月 23 日審視及通過重建工廠大廈為住宅用途的可行性研究結果，重點如下：

- (a) **三幅**工廠大廈用地，即**業安、穗輝和宏昌**工廠大廈用地，作房屋發展在**技術上是可行的**。根據我們的初步評估，這三幅用地可在**2031 年提供約 4 200 個單位**；
- (b) 第四幅工廠大廈用地，即**葵安**工廠大廈用地，雖然存在一些環境上的限制，但作房屋發展技術上可行，可提供**約 600 個單位**。不過，由於相關的葵涌分區計劃大綱草圖受司法覆核個案影響，個案完結前該大綱圖暫緩進一步修訂，故**項目開展和落成時間暫未有定案**；
- (c) 餘下**兩幅**用地，即**開泰和晉昇**工廠大廈用地，存在嚴重的噪音、空氣質素和氣味問題，而這些限制均不能透過設計或其他緩解措施有效處理，因此，作房屋發展並**不可行**。在當區環境未有顯著改善之前，該兩幅用地在現階段不會作房屋發展；以及
- (d) 保留四幅用地不同公營房屋類別的彈性，以配合社會對公屋、綠表置居計劃及其他資助出售房屋之間的需求轉變。個別用地的最終房屋類別可於較後時間才確定。

下一步工作

改劃相關用地作住宅用途

6. 現時穗輝和葵安工廠大廈用地劃作「工業」地帶；宏昌及業安工廠大廈用地則分別劃作「休憩用地」及「其他指定用途註明『商貿』」地帶。我們會開展改劃程序，把業安、穗輝和宏昌三幅用地改劃為住宅用途。至於葵安工廠大廈用地，我們會在葵涌分區計劃大綱草圖的司法覆核個案完結後，與相關政府部門擬訂發展計劃及開展相關改劃程序。

清空及拆卸建築物

7. 房委會的主要職能是協助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以負擔的居所。鑑於《長遠房屋策略》2020 年周年進度報告中公布未來十年公營房屋供應的目標為 301 000 個單位，房委會需要集中精力和資源以達成該目標。管理工廠大廈並非房委會的核心業務。再者，根據為符合《條例》的標準而進行的研究（請參閱上文第 4 段）顯示，所需進行的改善工程涉及的成本高昂。因此，為擬議重建的工廠大廈進行這些工程未必符合成本效益。

8. 有鑑於此，策劃小組委員會通過在進行改劃用地的期間，同時清空四個工廠大廈，然後拆卸有關建築物。此安排可縮短重建計劃的時間，提早完成房屋供應，以滿足公營房屋的殷切需求。此外，由於我們未能掌握個別改劃用地所需的時間，隨著清空及拆卸四個工廠大廈，我們可避免在等候完成改劃用地的過渡期間，為非房委會核心業務的工作付出不合比例的開支以符合《條例》的要求。即使我們將個別用地改劃為住宅用途的建議未能成功，我們仍然可以將有關用地交還政府作其他合適的用途，而管理工廠大廈的資源亦可以撥作用於管理日益增加的公屋業務組合。

9. 商業樓宇小組委員會在 2021 年 5 月 24 日的會議上，通過為受影響租戶提供的清空方案及相關安排。

公布事宜

10. 我們會發出新聞公報，一併公布研究結果及清拆安排，並會個別通知受影響租戶。我們亦會向立法會房屋事務委員會簡介有關研究結果及清拆安排。

提交參考

11. 本文件提交委員參考。

房屋委員會秘書鍾沛康

電話：2712 2712

傳真：2624 5685

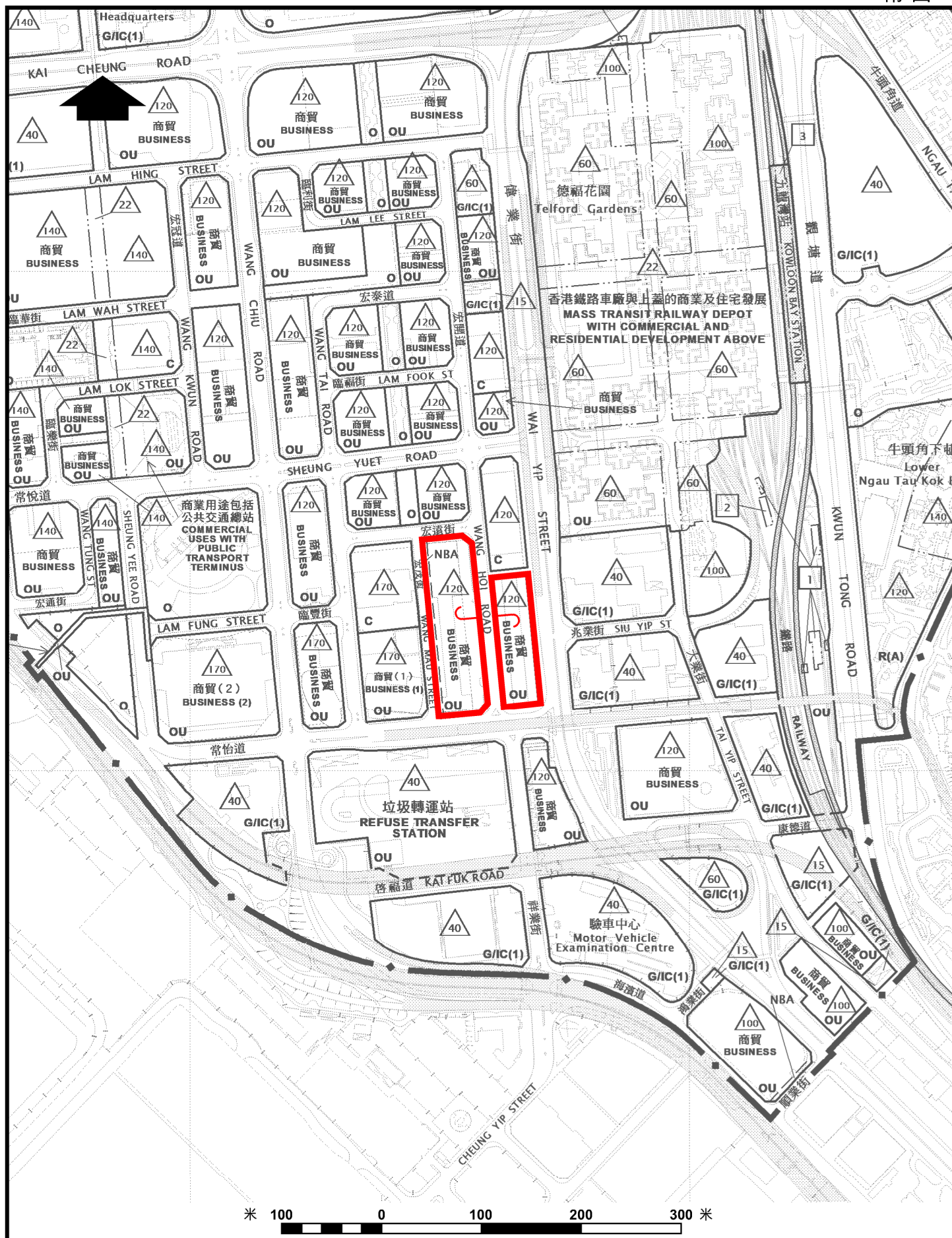
附圖列

附圖一 - 業安工廠大廈的位置平面圖
附圖二 - 穗輝工廠大廈的位置平面圖
附圖三 - 宏昌工廠大廈的位置平面圖
附圖四 - 葵安工廠大廈的位置平面圖
附圖五 - 晉昇工廠大廈的位置平面圖
附圖六 - 開泰工廠大廈的位置平面圖

副本送：策劃小組委員會委員
商業樓宇小組委員會委員

檔號：HDCR2-5/PLAN2/10-15/9
(發展及建築處)

發出日期：2021 年 5 月 24 日

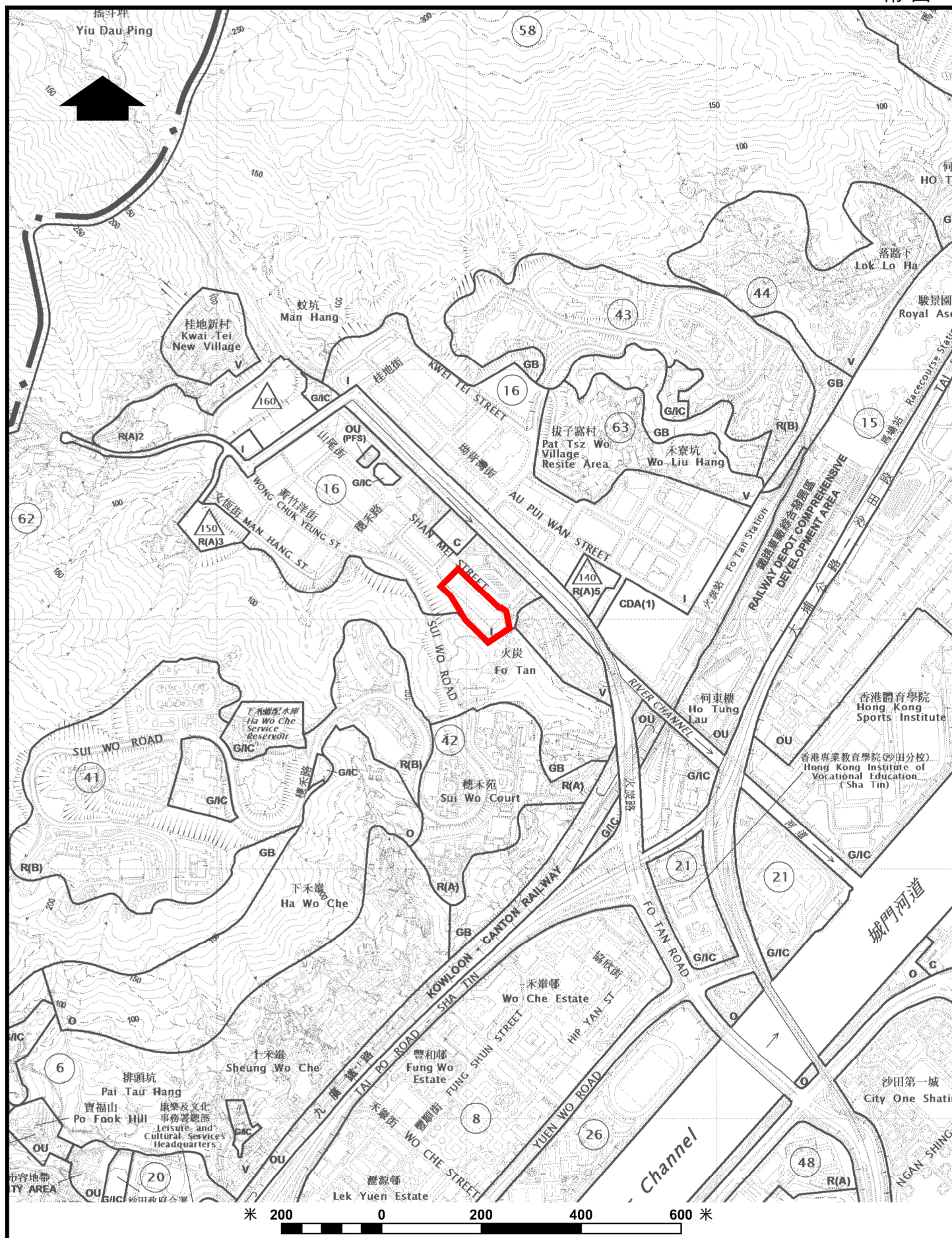


九龍灣業安工廠大廈



房屋署
規劃組

日期:
21. 5. 2021

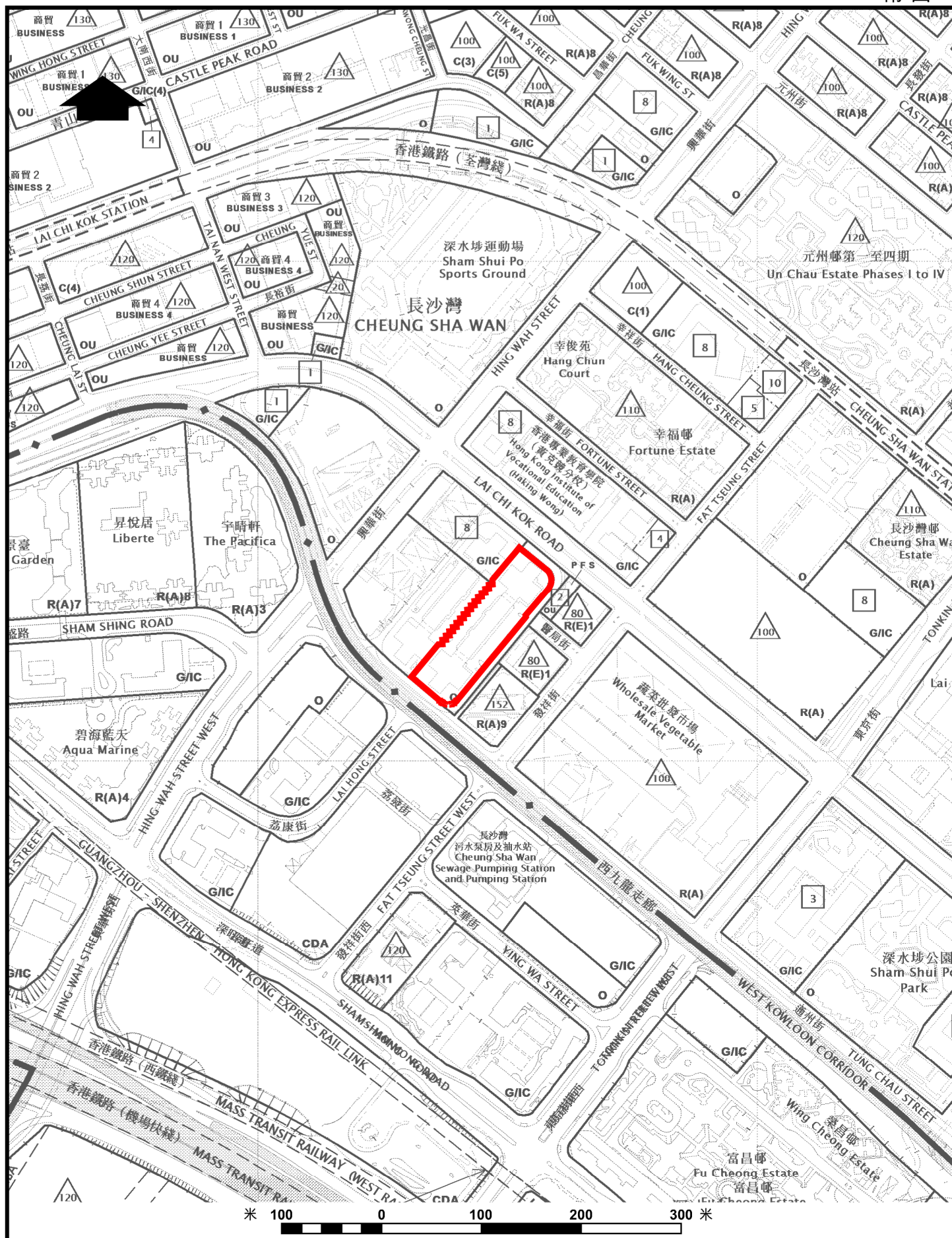


火炭穗輝工廠大廈



房屋署
規劃組

日期:
21. 5. 2021

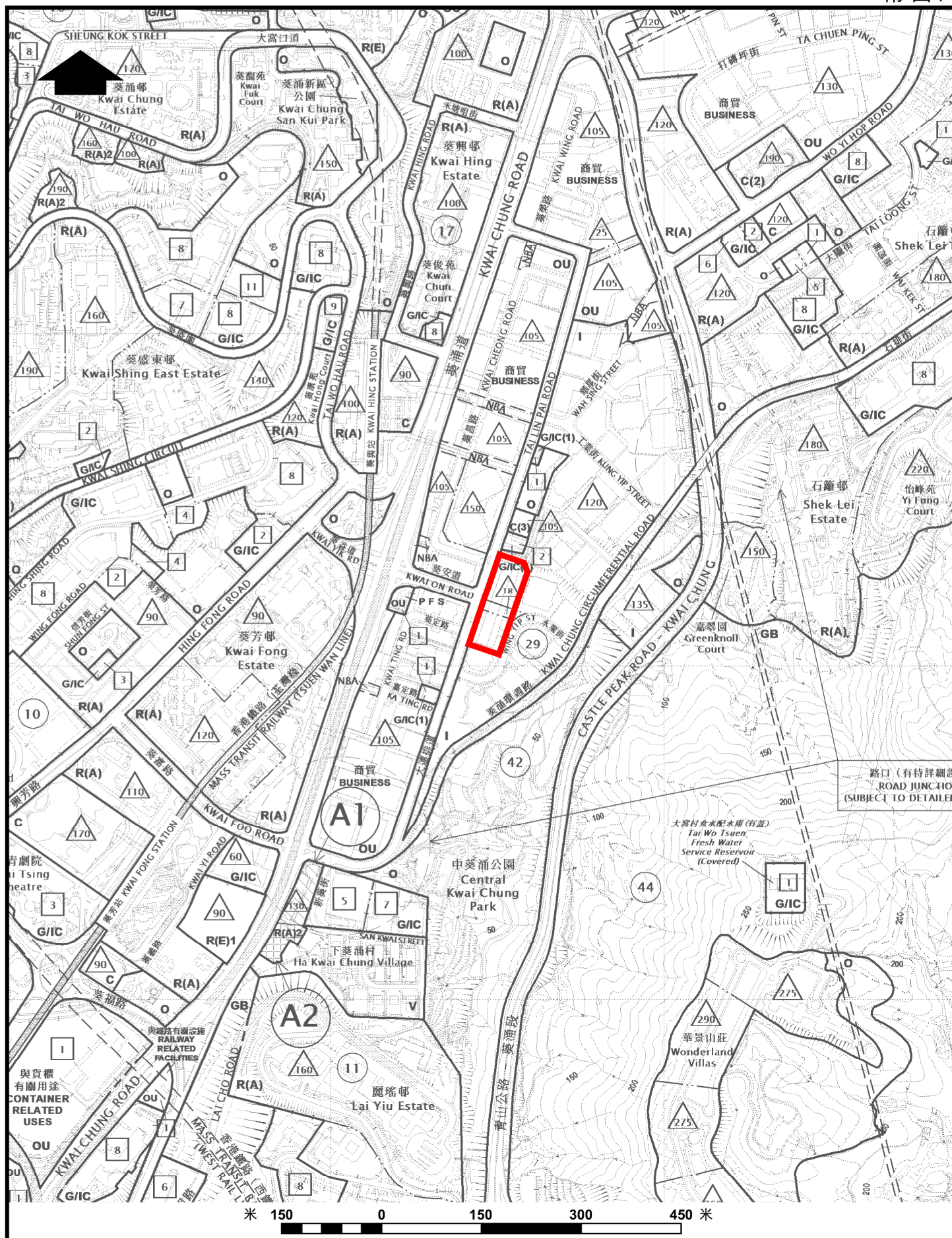


長沙灣宏昌工廠大廈



房屋署
規劃組

日期:
21. 5. 2021

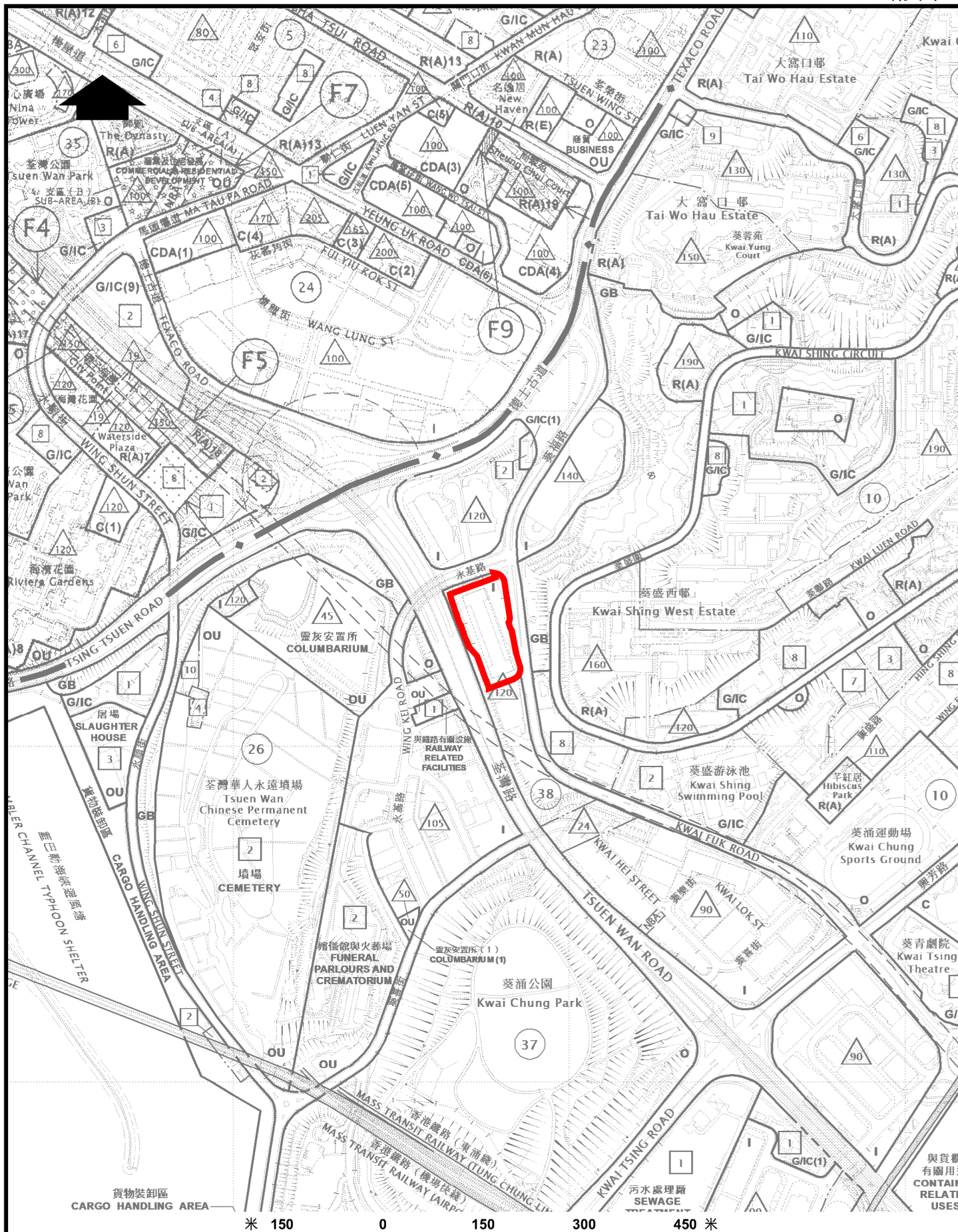


葵涌葵安工廠大廈



房屋署
規劃組

日期:
21. 5. 2021

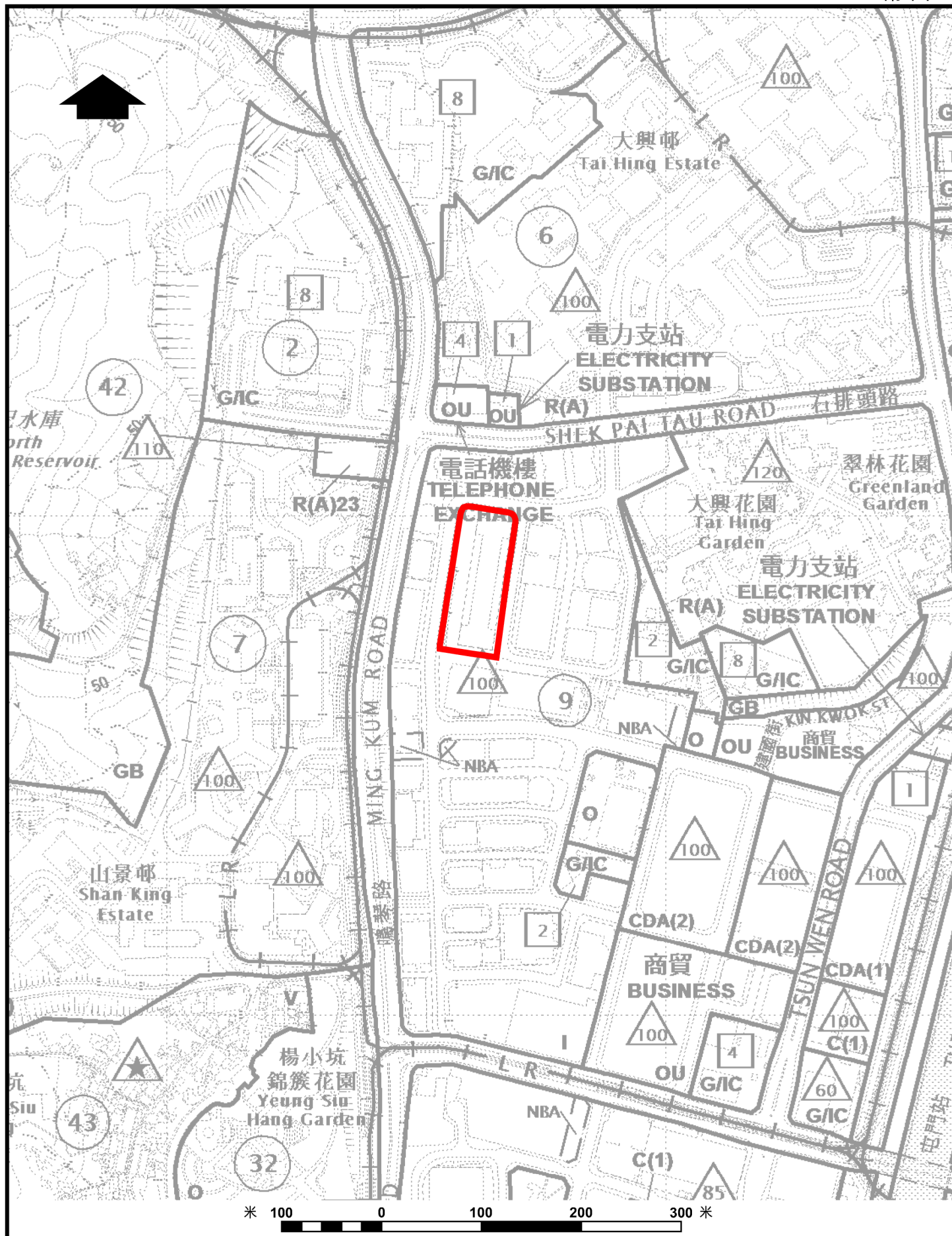


葵涌晉昇工廠大廈



房屋署
規劃組

日期:
21. 5. 2021



屯門開泰工廠大廈



房屋署
規劃組

日期:
21. 5. 2021