



立法會房屋事務委員會



重建房屋委員會工廠大廈的 研究結果及清拆安排

2021年6月7日

背景

2019年施政報告	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的供應。房委會隨即展開研究。
2020年施政報告	初步研究結果顯示，在六幅工廠大廈用地中，有三幅可發展公營房屋，及於2031年提供超過3 000個單位。
23. 4. 2021	房委會策略小組委員會通過重建房委會工廠大廈的研究結果及相關安排。
24. 5. 2021	房委會商業樓宇小組委員會通過為受影響租戶提供的清空方案及相關安排。 同日發出新聞公報，一併公布研究結果及清拆安排。受影響租戶亦已個別通知。

研究結果

工廠大廈	現有用途地帶	作房屋發展的技術可行性	備註
技術上可行 (3幅用地)			
<u>業安</u>	其他指定用途 註明『商貿』	技術上可行	<ul style="list-style-type: none"> • 可提供約4 200個單位 • 開展改劃程序，把土地改劃為住宅用途。
<u>穗輝</u>	工業		
<u>宏昌</u>	休憩用地		
技術上可行，但發展時間表現階段未能確定 (1幅用地)			
<u>葵安</u>	工業	技術上可行	<ul style="list-style-type: none"> • 可提供約600個單位 • 相關的葵涌分區計劃大綱草圖受司法覆核個案影響 • 改劃程序會在司法覆核個案完結後開展。

➤ 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³。

研究結果（續）

工廠大廈	現有用途地帶	作房屋發展的技術可行性	備註
不適合作房屋發展（2幅用地）			
<u>晉昇</u>	工業	現階段不可行	<ul style="list-style-type: none">• 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。• 在當區環境未有顯著改善之前，不作房屋發展。
<u>開泰</u>	工業		

租賃情況

- 房委會於2021年5月24日公布重建工廠大廈的研究結果及清拆四個工廠大廈的安排
- 截至2021年3月31日，四個擬重建的工廠大廈—
 - 共有4 822個單位，整體出租率約為97%
 - 涉及2 088戶
 - 另涉及位於業安工廠大廈的一個商舖租戶

清空方案(一)

- 根據租約，房委會可在給予通知後終止租約
- 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作出相關安排，以協助受重建/清拆計劃影響的租戶搬遷

清空方案(二)

參考以往做法及當前情況，主要安排如下-

■ 通知期

- 由公布清拆計劃當日起計18個月的通知期
- 即目標清空日期為2022年11月30日

■ 特惠津貼

- 15個月租金(不包括差餉)，並以公布清拆計劃當日(即2021年5月24日)的租金計算

清空方案(三)

■ 搬遷

- ▶ 為受影響租戶 / 暫准證持有人安排局限性投標，以競投晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈單位
- ▶ 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
- ▶ 如仍有剩餘的空置單位，會安排公開投標
- ▶ 未能透過上述局限性投標租用單位，但成功在此公開投標租用單位的租戶，亦可獲得三個月的免租期
- ▶ 向不租用晉昇工廠大廈或開泰工廠大廈單位的租戶發放以每個標準單位25,400元計算的一筆過款項

清空方案(四)

■ 提早退租額外發放的款項

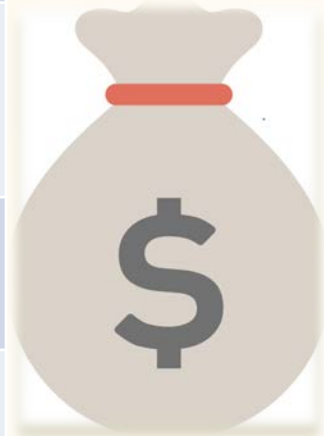
- ▶ 向不租用晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈單位，並於公布清拆計劃當日起計九個月內遷離單位的受影響租戶，每戶額外發放一筆為數100,000元的款項

清空方案(五)

例子(一)：

假設租戶以月租2,500元(不包括差餉)租用一個標準工廠大廈單位(25平方米)，特惠津貼及各類一筆過款項的計算如下：

選項	受影響租戶可獲款項			總額
	特惠津貼 (15個月租金)	替代租用房委會 工廠大廈的 一筆過款項	提早退租的 一筆過款項	
(一) 租用晉昇或開泰工廈單位(可享有三個月免租期)	\$37,500	-	-	\$37,500
(二) 不租用晉昇或開泰工廈單位	\$37,500	\$25,400	-	\$62,900
(三) 不租用晉昇或開泰工廈單位，並於2022年2月底或之前交還單位	\$37,500	\$25,400	\$100,000	\$162,900

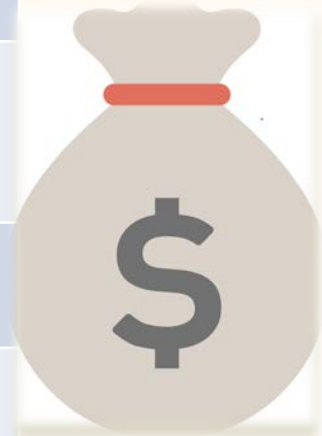


清空方案(六)

例子(二)：

假設租戶以月租5,000元(不包括差餉)租用一個50平方米工廠大廈單位(即兩個25平方米標準單位)，特惠津貼及各類一筆過款項的計算如下：

選項	受影響租戶可獲款項			
	特惠津貼 (15個月租金/ 暫准證費)	替代租用房委會 工廠大廈的 一筆過款項	提早退租 的一筆過 款項	總額
(一) 租用晉昇或開泰 工廈單位(可享有 三個月免租期)	\$75,000	-	-	\$75,000
(二) 不租用晉昇或開 泰工廈單位	\$75,000	\$50,800	-	\$125,800
(三) 不租用晉昇或開 泰工廈單位，並 於2022年2月底或 之前交還單位	\$75,000	\$50,800	\$100,000	\$225,800



下一步工作

- 房委會已個別通知受影響租戶有關清空方案及相關安排，並會與他們保持緊密聯繫
- 亦會隨即開展改劃土地用途的程序

- 完 -