



荃灣區議會民選議員

**鄺國全議員辦事處**  
Elected Member of Tsuen Wan District Council  
**OFFICE of COSMAS, K.C.KWONG**

荃灣區議會第10/05-06號文件

本處檔案 Our Ref :

來函檔案 Your Ref :

致：荃灣區議會主席  
周厚澄 SBS.JP 太平紳士

日期：2005年5月17日

要求提高清拆大窩口工廠大廈賠償金額及擱置「扣分制」

背景

荃灣大窩口工廠大廈為六十年代荃灣工業發展時所興建，目的是要安置一些當時於山寨式經營的工業，使他們可以繼續生產和謀生，亦曾為香港的工業發展，作出了莫大的貢獻。時至今天，雖然香港的工業轉營，但這群用他們雙手創業的小廠戶，仍繼續投資，為香港工業盡最大的努力。

現時景況

大窩口工廠大廈商戶表示於2005年4月29日收到房屋署通知，指香港房屋委員會屬下的商業樓宇小組，已通過於2006年11月拆卸大窩口工廠大廈；現給予18個月的通知期，各受影響廠戶必須在2006年10月31日前遷出，以便房委會進行有關工程。據房屋署向各商戶提供的文件中表示，  
(一) 受影響的租戶將可按層數劃分的組別獲得特惠現金津貼，並在有需要的情況，可申請分期發放特惠津貼金(首期為7成，其餘3成則於廠房交吉時發放)；(二) 各租戶亦可獲發放每單位\$4700元特別津貼，以代替免租期。此外，由2005年5月1日起，即時凍結租金，商戶如欲繼續經營，可遷往房委會轄下其他有空置單位的工廠大廈。

房屋署在賠償方案中，提出A或B方案(見附件)，令部份廠戶所得賠償因而大減，得不到公平的對待。此外，房屋署在提出清拆計劃後，才通知廠戶在工廠大廈實施「扣分制」，表示若發現廠戶把有關單位之物品放置在室外，就會進行扣分，明顯是針對廠戶，令他們易墮陷阱，因被扣分而喪失賠償的權利，且會造成擾民。

因此，本人於2005年5月31日區議會大會上提出上述問題進行討論，要求房屋署派員交待有關事件，並提出下列動議：

- (1) 要求房屋署交代是次清拆計劃的原因及賠償計算細節；
- (2) 提高賠償金額；
- (3) 各受影響商戶應獲與(A組)同等的賠償金額；
- (4) 房屋署協助商戶搬遷，並提供特惠租金及簡化程序給商戶遷往房委會屬下的其它工廈；
- (5) 簡化審核程序，減少對商戶的滋擾，並儘早處理有關事宜；
- (6) 反對公屋「扣分制」引入工廠大廈，立即擱置「扣分制」。

動議人：鄺國全

和議人：田世鳴

**清拆大窩口工廠大廈**  
**建議的「A」組租戶特惠津貼**  
 (根據葵涌工廠大廈區的特惠津貼調整至現值的大窩口工廠大廈區特惠津貼)

層數	A	B	C(=A-B)	D	E(=CxD)	F	G(=E+F)
	葵涌工廠大廈區的特惠津貼			調整	大窩口工廠大廈區的特惠津貼		
	特惠津貼總額 (每平方米若干元)	不便 (每平方米若干元)	喪失頂讓權及租值利潤 (每平方米若干元)	2001年1月至2005年1月期間的租金變化	喪失頂讓權及租值利潤 (每平方米若干元)	不便# (每平方米若干元)	在進行清拆時發放的建議特惠津貼 (每平方米若干元)
地下	5,770	2,070	3,700	-10%	3,330	1,740	5,070
1樓	4,511	1,950	2,561	-10%	2,305	1,640	3,945
2樓	4,196	1,950	2,246	-10%	2,021	1,640	3,661
3樓	3,881	1,950	1,931	-10%	1,738	1,640	3,378
4樓	3,619	1,950	1,669	-10%	1,502	1,640	3,142
5樓	3,357	1,950	1,407	-10%	1,266	1,640	2,906
6樓	3,147	1,950	1,197	-10%	1,077	1,640	2,717

註：商業樓宇小組委員會之前通過的特惠津貼款項一般包括兩部分：不便及喪失頂讓權。大窩口工廠大廈區的建議特惠津貼是按照清拆附近葵涌工廠大廈時所採用的特惠津貼，經調整後計算出來。大窩口工廠大廈區所採用的特惠津貼分為兩部分：不便#部分是按照最近的政府既定款額調整，而喪失頂讓權部分則是按不同清拆行動的公布日期之間的租值變化加以調整。



## 附件 D

## 清拆大窩口工廠大廈的特惠津貼

## 1. 按層數劃分各組別租約的特惠津貼

座數	層數	標準單位 (平方米)	租用一個單位的租戶按組別劃分的特惠津貼 (每平方米若干元)						
			A組 100%	B組 70%	C組 50%	D組	E組或 真正經營者		
1座	地下	18	91,260 (5,070)	63,882 (3,549)	45,630 (2,535)	)	)		
	1樓	18	71,010 (3,945)	49,707 (2,762)	35,505 (1,973)			) 15個月 淨租金加 8,000元	) 15個月 淨租金
	2樓	18	65,898 (3,661)	46,129 (2,563)	32,949 (1,831)				
	3樓	18	60,804 (3,378)	42,563 (2,365)	30,402 (1,689)				
	4樓	18	56,556 (3,142)	39,589 (2,199)	28,278 (1,571)				
2至 3座	地下	24	121,680 (5,070)	85,176 (3,549)	60,840 (2,535)	)	)		
	1樓	24	94,680 (3,945)	66,276 (2,762)	47,340 (1,973)			) 15個月 淨租金加 8,000元	) 15個月 淨租金
	2樓	24	87,864 (3,661)	61,505 (2,563)	43,932 (1,831)				
	3樓	24	81,072 (3,378)	56,750 (2,365)	40,536 (1,689)				
3座	4樓	24	75,408 (3,142)	52,786 (2,199)	37,704 (1,571)				
	5樓	24	69,744 (2,906)	48,821 (2,034)	34,872 (1,453)				
	6樓	24	65,208 (2,717)	45,646 (1,902)	32,604 (1,359)				

2. 另向所有租戶發放每單位 4,700 元的特別津貼(商業樓宇小組委員會文件第 19 段)。