

房委會轄下四個工廠大廈的清拆安排

行政長官在《2019年施政報告》中邀請香港房屋委員會(房委會)研究重建轄下的工廠大廈作公營房屋用途。房委會已完成有關研究，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，而晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈則因環境的限制，現階段不會作房屋發展。房委會在獲其相關小組委員會通過後，已於2021年5月24日公布重建轄下工廠大廈的可行性研究結果及上述四個擬重建作公營房屋用途的工廠大廈的清拆安排。

2. 根據現行政策，房委會轄下工廠大廈以商業原則營運，廠戶以三年定期租約形式租用房委會工廠大廈單位。根據租約條款，即使在租約期內，房委會如給予租戶三個月通知，按租約條款亦可終止租約。租約條款亦沒有規定房委會在租約期滿後必須與現有租戶續約。

3. 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亦無權獲得遷置或任何形式的補償，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/暫准證持有人提供清空方案，除在2021年5月24日發出新聞公報外，同日亦在有關工廠大廈張貼通告，以例子闡述如何計算向受影響租戶/暫准證持有人發放的各項款額，並在翌日已個別發信給受影響租戶/暫准證持有人，詳細列出清空方案中的各項安排。

4. 按以往清拆轄下工廠大廈的安排，房委會會向受影響租戶/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。房委會亦會安排局限性投標，讓受影響租戶/暫准證持有人優先競投面積不超過其現租單位的晉昇工廠大廈或開泰工廠大廈空置單位，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。此外，如局限性投標後仍有剩餘的空置單位，房委會會安排公開投標。未有透過局限性投標租用單位的受影響租戶/暫准證持有人，可參加此公開投標並競投任何面積的單位。若未有透過局限性投標租用單位，但在此公開投標成功租用單位，亦可獲三個月的免租期。

5. 房委會為受影響租戶/暫准證持有人安排局限性投標，讓他們優先租用晉昇工廠大廈或開泰工廠大廈的空置單位，旨在提供一個選擇。受影響租戶亦可選擇搬遷至供應充裕的私人工廠大廈的空置單位。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超過100萬平方米（佔總存量的約6.4%），其中超過一半的空置單位位於觀塘、葵青和荃灣。

6. 不租用晉昇工廠大廈或開泰工廠大廈單位的受影響租戶可獲發放以每個標準單位¹25,400元計算的一筆過款項。此外，考慮到四個工廠大廈合共的受影響租戶/暫准證持有人數目較多，而房委會餘下兩個工廠大廈的空置單位供應有限，房委會在此次清拆計劃的清空方案中亦作出特別安排，向不租用晉昇或開泰兩個工廠大廈單位，並於公布清拆計劃當日起計九個月內遷離並交還單位的受影響租戶/暫准證持有人提供早鳥優惠，每戶額外發放一筆為數100,000元的款項，以鼓勵他們及早在私人市場物色合適的地方，或作出其他計劃。

7. 就如何計算受影響租戶在清空方案中可獲發的特惠津貼及各項款額，可參考附件的例子。

8. 我們相信房委會在清空方案中提供的各項津貼及款項，特別是就不租用房委會其他工廠大廈單位及提早退租所發放的一筆過款項和早鳥優惠，將可為租戶提供一定的協助。我們會繼續與持份者保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注事項。

房屋署

2021年6月

¹ 一個標準單位的面積為25平方米。

例子(一)：假設租戶以月租2,500元(不包括差餉)租用一個標準工廠單位(25平方米)，特惠津貼及各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)	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) 如成功租用晉昇或開泰兩個工廠大廈的單位(可享有三個月免租期)	\$37,500	-	-	\$37,500 (另可享有三個月免租期)
(二) 如不租用晉昇或開泰兩個工廠大廈的單位	\$37,500	\$25,400	-	\$62,900
(三) 如不租用晉昇或開泰兩個工廠大廈的單位，並於公布清拆計劃日期起計九個月內遷離並交還單位	\$37,500	\$25,400	\$100,000	\$162,900

就上述的例子而言，租戶可獲發的最高款額相等於其所繳付租金的約65倍。

例子(二)：假設租戶以月租 5,000 元(不包括差餉)租用兩個標準工廠單位(50 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			
	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	總額
(一) 如成功租用晉昇或開泰兩個工廠大廈的單位(可享有三個月免租期)	\$75,000	-	-	\$75,000 (另可享有三個月免租期)
(二) 如不租用晉昇或開泰兩個工廠大廈的單位	\$75,000	\$50,800	-	\$125,800
(三) 如不租用晉昇或開泰兩個工廠大廈的單位，並於公布清拆計劃日期起計九個月內遷離並交還單位	\$75,000	\$50,800	\$100,000	\$225,800

就上述的例子而言，租戶可獲發的最高款額相等於其所繳付租金的約45倍。