

有關清拆宏昌工廠大廈的安排

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。房委會已完成有關研究，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。

2. 房委會的相關小組委員會已通過重建轄下工廠大廈的可行性研究結果，及為四個擬重建的工廠大廈的用地開展改劃土地用途的程序，並同時清空租戶，然後拆卸建築物。此安排可縮短重建計劃的時間，提早房屋供應，以滿足公營房屋的殷切需求。

3. 就宏昌工廠大廈而言，政府及相關部門計劃於今年稍後就土地用途改劃諮詢區議會、當區居民及持份者意見，並隨後啟動相關的城規程序。在衡量地區休憩用地供應時，會以全區作考量，包括毗鄰深水埗運動場、長沙灣遊樂場、深水埗公園等休憩用地等。房委會亦會參照《香港規劃標準與準則》的指引，在項目內為居民提供合適的休憩用地及設施。至於有關深水埗區內的整體規劃發展，規劃署會另外作出回應。

4. 根據房委會 2021 年 3 月的房屋建設計劃，預計未來五年，深水埗區內將落成的公營房屋項目如下：

預計完工年期	項目	預計建成 單位數目(約)
2021/22	白田第十一期	1 100
	西北九龍填海區 6 號地盤第三期	1 000
2023/24	白田第十期	900
2024/25	西北九龍填海區 1 號地盤(東)	2 600

5. 至於 2025/26 年度及之後落成的項目，大部分處於初期規劃及設計階段，並會受多項因素影響，例如土地用途改劃、地區諮詢、基礎建設、地盤平整工程等，因此難以在現階段列出詳細資料和時間表。然而，有關資料會按照房委會逐年延展的建屋計劃適時公布。

6. 房委會已於 2021 年 5 月 24 日公布四個擬重建作公營房屋用途的工廠大廈的清拆安排。房委會轄下工廠大廈以商業原則營運，租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，房委會如給予租戶三個月通知，按租約條款可終止租約。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。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，通過向受重建影響的租戶/暫准證持有人提供清空方案。

7. 房委會並沒有就受影響租戶/暫准證持有人的意向作出調查，但估計部分租戶/暫准證持有人或有意搬遷至其他合適單位繼續經營，部分或會藉此機會退休或結業。按以往清拆轄下工廠大廈的安排，受影響租戶/暫准證持有人獲 18 個月的通知期，讓他們於 2022 年 11 月 30 日或以前遷出並交還單位。房委會亦會向他們發放特惠津貼，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。

8. 為有意繼續經營的受影響租戶/暫准證持有人提供一個選擇，房委會會安排局限性投標，讓他們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；成功租用單位的租戶/暫准證持有人更可獲三個月的免租期。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，房委會在是次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(即在 2022 年 2 月底或之前)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，每戶將額外發放一筆為數 100,000 元的款項，以鼓勵他們早作安排，例如在私人市場物色合適的地方，或作出其他計劃。

9. 我們相信房委會在清空方案中提供的各項津貼及款項，將可為租戶提供一定的協助。我們已個別發信通知受影響租戶/暫准證持有人有關清空方案及相關安排，並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。