文件編號：CPC 12/2021

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

房屋委員會四個工廠大廈的清拆安排

目的

本文件旨在請委員通過為清拆業安工廠大廈、穗輝工廠大廈、宏昌工廠大廈和葵安工廠大廈而制訂的清空方案及相關安排。

建議

2. 請委員就清拆上述四個工廠大廈通過以下安排：

(a) 在委員通過擬議的清空方案後，於 2021 年 5 月 24 日公布清拆該四個工廠大廈（**第 16 段**）；

(b) 給予受影響租戶／暫准證持有人 18 個月通知，以便他們遷離單位（**第 16 段**）；

(c) 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（不包括差餉），並按公布清拆計劃當日於有關租約／暫准證內訂明的租金／暫准證費計算；以及向「D」組租戶額外發放以每個標準單位 8,000 元計算的一筆過款項（**第 18 和 19 段**）；

(d) 在受影響租戶／暫准證持有人提出申請時，先行向他們發放 70% 的特惠津貼，餘款則在騰空並交回單位後支付（**第 20 段**）；

(e) 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的空置單位，並且不會限制受影響租戶透過局限性投標方式所競投單位的面積，惟有關單位的面積不得超過其現租單位的面積（**第 22 段**）；

(f) 向成功租用晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈空置單位的受影響租戶／暫准證持有人提供三個月免租期（**第 22 段**）；

(g) 向不租用晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈單位的受影響租戶／暫准證持有人發放一筆過款項，以每標準單位 25,400元計算（**第 23 段**）；

(h) 向不租用餘下兩個房屋委員會(房委會)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（**第 24 段**）；

(i) 授權相關工廠大廈的區域物業管理總經理，就特殊和具有合理理據的個案批准發放特惠津貼，金額為 15 個月的租金／暫准證費、預先發放特惠津貼款項、提供參與局限性投標的機會、就租用房委會其他工廠單位給予三個月免租期、發放一筆過款項以替代租用房委會其他工廠單位，以及向提早退租者發放一筆過款項（**第 25 段**）；

(j) 由公布清拆計劃當日起凍結加租。就於公布清拆計劃後到期的受影響租約，在約滿後向租戶批出按月計的暫准證，並重新評估暫准證費，但金額不會超過現有租約所訂租金（**第 26 段**）；

(k) 就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，該重估的暫准證費將於 2021 年 6 月 1 日生效，而金額不會超過現有暫准證所訂費用（**第 27 段**）；

(l) 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（不包括差餉），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用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（**第 29 段**）；

(m) 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現有租約所訂租金，亦不會每六個月進行檢討（**第 30 段**）；以及

(n) 把本文件銷密（**第 37 段**）。

背景

重建房委會轄下工廠大廈的可行性研究

3. 現時房委會管理六個工廠大廈，分別是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。

4. 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。我們隨後進行包括交通、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在技術上是否可行。《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，在該六幅工廠大廈用地中，有三幅可用作發展公營房屋。我們現已完成有關重建工廠大廈的可行性研究。

為符合《消防安全（工業建築物）條例》所需消防安全改善工程的研究

5. 此外，我們曾在 2019 年 8 月（見 CPC18/2019 號文件）告知委員，房委會轄下所有工廠大廈均受《消防安全（工業建築物）條例草案》規管，有關草案其後於 2020 年 6 月獲制定成為法例。我們亦告知委員，我們會研究和確認所需進行的消防安全改善工程以符合規定的標準，並待完成研究後向委員匯報結果。

6. 我們現已完成研究，並確認所需進行的消防安全改善工程以符合《消防安全（工業建築物）條例》（《條例》）的規定。根據屋宇署和消防處現行的執法政策，《條例》將分兩個階段實施，第一階段涵蓋 1973年 3 月之前落成的建築物，第二階段則涵蓋 1973 年 3 月之後落成的建築物。由於房委會的六個工廠大廈均在 1979 年至 1984 年期間落成，屬於第二階段的建築物，因此現階段無須立即進行改善工程。此外，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，我們會繼續為所有工廠大廈進行例行維修保養工程。

重建工廠大廈的可行性研究結果

7. 根據策劃小組委員會於 2021 年 4 月 23 日會議上通過的重建房委會工廠大廈的可行性研究結果，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。而把晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈用作房屋發展則不可行，原因是該兩處存在嚴重的噪音、空氣質素和氣味問題，而這些問題暫時均未能透過任何緩解措施有效處理。因此，在當區環境未有顯著改善之前，現階段我們不會進一步探討重建該兩個工廠大廈的事宜。

房委會四個工廠大廈的清拆計劃

8. 策劃小組委員會通過展開為業安工廠大廈、穗輝工廠大廈和宏昌工廠大廈的用地進行改劃為住宅用途的程序。至於葵安工廠大廈用地，改劃土地用途的程序會在葵涌分區計劃大綱草圖的司法覆核個案[註 1]審結後開展。

9. 策劃小組委員會亦同意，我們應在進行改劃用地期間，同時清空該四個工廠大廈內的租戶，然後拆卸有關大廈。這安排將有助房委會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；以及考慮到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負擔的居所，而管理工廠大廈並非房委會的核心業務，房委會應集中精力和資源以落實未來十年公營房屋的供應目標。

10. 此外，雖然房委會轄下所有工廠大廈現時的消防安全狀況良好，就我們為符合《條例》規定而所需的消防安全改善工程的研究（請參閱上文第 6 段）顯示，所需進行的改善工程涉及的成本高昂。因此，為擬重建的工廠大廈進行這類工程未必符合成本效益。由於我們未能掌握改劃個別用地確切所需的時間，因此，倘在清空該四個工廠大廈內的租戶後拆卸有關工廠大廈，我們便可避免在等候完成改劃用地程序的過渡期間，為非房委會核心業務的工作支付不合比例的開支以符合《條例》的要求。即使我們把個別用地改劃為住宅用途的建議未能成功，我們仍可把有關用地交還政府作其他合適的用途，而用於管理該等工廠大廈的資源亦可撥作管理日益增加的公共屋邨組合。

11. 策劃小組委員會亦通過，待商業樓宇小組委員會通過有關的清空方案後，我們將一併公布研究結果和清拆安排。

工廠大廈的資料和租賃情況

12. 我們曾告知委員（見 CPC18/2019 號文件），鑑於我們須就所需的消防安全改善工程以符合《條例》規定的標準和重建工廠大廈以發展公營房屋的可行性進行研究，我們已凍結出租房委會轄下工廠大廈的空置單位。截至 2021 年 3 月 31 日，該四個工廠大廈共有 4822 個單位（室內總樓面面積約共 121400 平方米），整體出租率約爲 97%。

註 1 葵涌分區計劃大綱草圖正受司法覆核個案影響，在個案審結前該大綱圖暫時不會作進一步修訂。

13. 由 2019 年 10 月起，房委會向合資格非住宅租戶提供租金寬減[註 2]。根據委員通過的租金寬減期過渡安排，租戶在租約期滿後已獲發暫准證，以便在續約的新租金達成協議前[註 3]，可按現有的租金水平繼續使用有關單位。截至 2021 年 3 月 31 日，該四個工廠大廈內的工廠單位共涉及 903 份租約和 1185 張暫准證。

14. 除工廠單位外，業安工廠大廈地下還有一個商舖，宏昌工廠大廈則設有一個互助委員會（互委會）辦事處，而該四個工廠大廈內均設有一些儲物室、承辦商辦公室、無線電基站、公眾收費電話亭和泊車位。

擬議清空方案

15. 擬議的清空方案摘要載於**附件 A**，詳情如下。

通知期

16. 我們***建議***在委員通過擬議的清空方案後，在 2021 年 5 月 24日公布該四個工廠大廈的清拆安排。跟以往房委會工廠大廈的清拆安排一樣，我們***建議***向受影響租戶／暫准證持有人給予 18 個月的通知，以便他們遷離單位。

特惠津貼

17. 儘管房委會有權在給予適當通知後終止租約，而租戶在法律上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向受重建／清拆計劃影響的租戶[註 4]發放特惠津貼，以協助他們搬遷。

18. 我們***建議***沿用以往的做法，向租戶／暫准證持有人發放特惠津貼，金額相當於 15 個月的租金／暫准證費（不包括差餉），並按公布清拆計劃當日(倘委員通過上文第 16 段所述的建議，即 2021 年 5 月 24 日)的有關租約／暫准證內訂明的租金／暫准證費計算有關金額。

註 2 房委會曾先後推出六輪租金寬減措施，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（請參閱 CPC 21/2019 號、CPC 25/2019 號、CPC 3/2020 號、CPC 12/2020 號、CPC 23/2020號和 CPC 5/2021 號文件）。

註 3 在 2021 年 9 月租金寬減期結束後並恢復續租安排時，新議定租金的有效期將追溯至原有的續約生效日期，而已繳交的暫准證費則會用作支付新租約的租金。

註 4 互委會辦事處、儲物室、承辦商辦公室、無線電基站、公眾收費電話亭和泊車位的租戶／暫准證持有人均不符合資格領取特惠津貼。

19. 此外，房委會工廠大廈的租戶因應獲得租用權的時間和方式而享有不同的權益，並歸類為「A」組至「E」組租戶，詳情載於**附件 B**，現時已再沒有「A」組至「C」組的租戶。除了 23 個「D」組租戶[註 5]外，該四個工廠大廈的全部現有租戶均屬於「E」組租戶。根據租約附帶的權益，「D」組租戶在退租時，有權額外獲得以每個標準單位[註 6]8,000 元計算的一筆過款項，而「E」組租戶則沒有此權益。

預先發放款項

20. 與以往的清拆安排相若，我們***建議***向提出申請的受影響工廠大廈租戶／暫准證持有人提前發放 70%的特惠津貼，而餘款則在租戶交還已騰空的單位、清繳欠付租金及清理雜物等程序後發放。

搬遷

21. 按照既定做法，我們會向受清拆影響而透過公開投標方式投得房委會其他工廠單位的房委會工廠大廈租戶，提供三個月免租期。如這些租戶不搬遷至房委會其他工廠單位，則可領取一筆款項以作替代。由於租戶透過公開投標方式競投房委會其他工廠單位較為困難，因此商業樓宇小組委員會在 2002 年 8 月通過了一項安排（見 CPC56/2002 號文件），准許受房委會工廠大廈清拆計劃影響的租戶，透過局限性投標租用房委會其他工廠單位，惟其所競投的單位面積不得超過 50 平方米或大於其現租單位。

22. 我們***建議***按照以往做法，為受該四個工廠大廈清拆計劃影響的租戶／暫准證持有人安排局限性投標，以租用晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的空置單位[註 7]。為提供靈活性，並切合現時租用較大單位的租戶／暫准證持有人的需要，我們***建議***取消 50 平方米的面積限制。換言之，受影響的租戶／暫准證持有人可透過局限性投標，競投不大於其現租單位面積的任何晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈空置單位。如進行局限性投標後仍有剩餘的空置單位，我們會安排公開投標。受影響的租戶／暫准證持有人如選擇不參加或未能透過局限性投標租用單位，可選擇參加公開投標（如舉行的話）競投任何面積的單位。按照以往做法，我們會向透過局

註 5 在 23 個「D」組租戶中，20 個為業安工廠大廈的租戶，另外三個則為葵安工廠大廈的租戶。

註 6 每個標準工廠單位的室內樓面面積約為 25 平方米。

註 7 截至 2021 年 3 月 31 日，晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈共有約 60 個空置標準單位。

限性投標成功租用晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的受影響租戶提供三個月的免租期[註8]。

23. 此外，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[註9]。部分租戶或會藉此機會結業和退休。受影響租戶如不搬遷至餘下兩個房委會工廠大廈，可領取一筆款項以作替代。按照以往做法，這筆款項是按房委會於兩年期內招標出租工廠單位的最新租金數據計算的平均月租的四倍，即相當於每個標準單位 25,400 元。為免生疑問，受影響租戶如成功租用其他房委會工廠單位則不獲發這筆款項。

就提早退租額外發放的款項

24. 由於該四個工廠大廈同時清拆，大量租約／暫准證會受影響，加上另外兩個工廠大廈的空置單位供應有限，因此我們認為適宜提供額外誘因，鼓勵受影響租戶／暫准證持有人在私人市場物色合適的地方，或及早作出其他計劃。因此，作為特別安排，我們***建議***向選擇不租用房委會其他工廠大廈單位，並在公布清拆計劃當日起計九個月內遷離單位的受影響工廠大廈租戶／暫准證持有人，每戶額外發放一筆為數 100,000 元的款項。

特殊及不可預見個案的安排

25. 為使清空過程更為順暢，我們***建議***委員授權區域物業管理總經理批准就具有合理理據的特殊或不可預見的個案，發放金額為 15 個月租金／暫准證費的特惠津貼、預先發放特惠津貼款項、提供參與局限性投標的機會、就租用房委會其他工廠單位給予三個月免租期、發放一筆過款項以替代租用房委會其他工廠單位，以及向提早退租者額外發放一筆過款項。我們預期此類個案數量不多。

註8 受影響的租戶/暫准證持有人如選擇不參加或未能透過局限性投標投得晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的空置單位，可選擇參加其後的公開投標（如仍有剩餘的空置單位並進行公開投標）。在此情況下，他們可競投任何面積的單位。透過此公開投標成功租用單位的租戶同樣合資格獲得三個月的免租期。為免生疑問，無論透過上述局限性投標或公開投標而成功租用單位的租戶，只能獲得一次為期三個月的免租期。

註9 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 1037600 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。

清拆計劃公布後的租務安排

26. 與過往清拆計劃中清空方案的有關做法一致，我們會由公布清拆計劃當日起凍結加租。倘有租約在公布清拆計劃後到期續約，我們會批出按月計的暫准證，並重新評估暫准證費，但金額不會超過現有租約所訂租金。

27. 至於在租金寬減期內約滿而按上文第 13 段所述安排已獲發暫准證的租戶，原本的安排是在續約時，新租金和新租約會於原有的續約日期生效，而已繳交的暫准證費可用作支付新租約的租金。然而，我們認為在公布清拆計劃後，並不適宜與有關租戶續訂租約。因此，我們***建議***繼續向這些暫准證持有人發出按月計的暫准證，並重新評估暫准證費，惟金額不會超過他們現有的暫准證所訂的暫准證費用。重新評估的暫准證費將以 2021 年 6 月 1 日作為釐定的日期，並將於同日生效[註 10]。

28. 我們要指出，上述安排是為該四個工廠大廈的受影響租戶而設的特別措施，目的是在顧及有大量租約／暫准證受影響的情況下，提升清空方案使清拆過程更為順暢。至於零售／其他非住宅物業及晉昇工廠大廈和開泰工廠大廈的工廠單位，其中因租金寬減安排獲發暫准證的租戶，在租金寬減期結束後與他們續約的安排則不受影響。

受影響商戶的清空方案

29. 如上文第 14 段所述，業安工廠大廈地下設有一個商舖。自1976年以來，房委會一直向受公共屋邨重建／清拆影響而須遷離的商戶發放特惠津貼。合資格的商戶除獲發特惠津貼外，還會獲得參與局限性投標以租用房委會街市檔位的機會；並會獲提供三個月免租期，或領取一筆過的津貼以代替參與局限性投標的機會。該筆向商戶發放的特惠津貼和一筆過津貼會每兩年檢討一次，而現行發放的金額由 2020 年 1 月 1 日起生效。特惠津貼金額是按公布清拆計劃當日於租約內訂明的月租（不包括差餉）的 15 倍計算，而一筆過津貼的金額則為 137,000 元（見 CPC33/2019號文件）。我們***建議***對業安工廠大廈的該名商戶作出同樣的安排。由於向商戶發放的一筆過津貼金額相對較高，並且須與受公共屋邨清拆影響的商戶所作的安排一致，因此我們***建議***，上文第 20 段所述預先發放款項和上文第 24 段所述因提早退租而額外發放款項的安排，均不適用於此商戶。

30. 在公布清拆計劃後，受公共屋邨重建／清拆影響的商戶待租約期滿後，會以現時租金獲批按月計的暫准證。其後，有關租金會每六個月檢討，以反映因重建／清拆計劃導致人口減少所帶來的影響。至於業安工廠大廈的商舖，由於不存在人口減少而帶來影響的情況，我們認為無須每六個月檢討租金。由於沒有每六個月檢討租金的安排，我們***建議***在租約

註 10 倘委員通過於 2021 年 5 月 24 日公布清拆計劃的建議（第 16段），這些暫准證持有人可獲發的特惠津貼金額，將按他們現有的暫准證所訂的暫准證費計算。

期滿後向該名商戶發出按月計的暫准證時，重新評估暫准證費，而金額不會超過現有租約所訂的租金。這是一項與業安工廠大廈受影響廠戶一致的特別安排，不會影響日後對受公共屋邨清拆計劃影響的商戶所作的安排。

晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的安排

31. 由於現階段不會重建晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈，因此我們會恢復出租這兩個工廠大廈的空置單位，並且會先為擬議重建的四個工廠大廈的受影響租戶安排局限性投標。當租金寬減期完結後，我們亦會恢復續租安排。對於因租金寬減的過渡安排而現時以暫准證形式租用單位的租戶，續租後新租金和新租約的生效日期會追溯至原有的續約生效日期，而已繳付的暫准證費則會用作支付新租約下的新租金。倘若這兩個工廠大廈當中有租戶選擇結業，根據租約條款，這些租戶可在給予房委會所需通知後退租。由於他們不受任何重建／清拆計劃影響，因此他們不會享有任何特惠津貼或獲發其他款項，亦不會根據擬議重建的四個工廠大廈的清空方案獲提供相關安排。

32. 我們會適時與屋宇署和消防處聯絡，以便因應這兩個部門的執法政策和實施計劃，進行所需的消防安全改善工程，以符合《條例》的規定。

對財政、人手和資訊科技的影響

33. 根據上述的建議，第 18、19 和第 29 段所述應付的特惠津貼額估計約為 1.83 億元。就第 23 和第 24 段所述應付的款項，現階段未能確定將會選取有關款項的租戶／暫准證持有人數目，假設所有須遷離的租戶／暫准證持有人均選擇不租用房委會其他工廠單位及提早退租，房委會應付的最高金額估計約為 3.29 億元。由於在編製預算時，重建房委會工廠大廈的可行性研究仍在進行，因此 2021/22 年度至 2024/25 年度的財政預算及預測並未包括上述的撥款需求。2021/22 年度所需的撥款，暫時會從其他成本中心調配資源應付。至於由 2022/23 年度起的撥款需求，則會在編製相關的預算時申請撥款。

34. 該四個工廠大廈的清空安排需要額外人手進行。我們會利用輔助人力資源（即個體聘用人員和房委會定期項目員工）提供協助，並會另行申請額外人手。資訊科技方面沒有影響。

公眾反應和公布事宜

35. 待委員通過擬議的清空方案後，我們會於同日發出新聞稿，一併公布重建房委會工廠大廈的可行性研究結果和該四個工廠大廈的清拆安排，並個別通知受影響租戶。

36. 我們預計受影響租戶的反應不一。部份租戶或會籍此機會結業，其他租戶則可能關注有否其他選址可供繼續經營。鑑於受影響的租戶眾多，而餘下兩個房委會工廠大廈的空置單位供應有限，打算繼續營運的租戶可能會在搬遷安排上要求更多協助。我們會向相關租戶解釋清空方案所提供的各種選項，特別是替代搬遷至房委會其他工廠單位的一筆過款項和提早退租所發放的款項，將為選擇搬遷至供應充裕的私人工廠大廈的租戶提供更多財務上的協助。我們將與持份者保持緊密聯繫，以回應他們的意見和關注事項。

文件銷密

37. 我們***建議***在委員通過上述建議後把本文件銷密。公眾屆時可於房委會網頁和部門圖書館閱覽本文件，以及可向房屋署公開資料主任索閱。

討論

38. 我們會在 2021 年 5 月 24 日舉行的會議上，請委員通過上文**第 2 段**所載的建議。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁
電話：27617928
傳真：27610019

副本送：財務小組委員會委員

檔號 ：HD3-8/NDHQ/P-11/1/1/2
（屋邨管理處）
發出日期：2021 年 5 月 20 日

擬議的清空方案摘要

1. 通知期	• 公布清拆計劃當日起計 18 個月
2. 特惠津貼	• 15 個月租金／暫准證費（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／暫准證費計算
	• 向「D」組租戶額外發放以每個標準單位 8,000 元計算的一筆過款項
	• 按申請提前發放 70%的特惠津貼，餘款則在租戶騰空及交回單位後支付
3. 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，惟所競投單位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／暫准證持有人可獲給予三個月免租期
	• 如局限性投標後仍有剩餘的空置單位，則會安排公開招標。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安排（如進行的話）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及開泰工廠大廈單位的租戶／暫准證持有人發放一筆款項，金額以每個標準單位 25,400元計算

4. 就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／暫准證持有人，每戶額外發放一筆為數 100,000 元的款項
5. 清拆計劃公布後的租務安排	• 由 2021 年 5 月 24 日（即公布清拆計劃當日）起凍結加租
	• 就於公布清拆計劃後到期的租約，向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 2021 年 5 月 24 日(即公布清拆計劃當日)的現有租約所訂明的租金
	• 如租約已於租金寬減期內到期並已獲發暫准証，則繼續批出以按月計的暫准證，惟須繳交以 2021年 6月 1 日釐定並即日生效的暫准證費，而金額不會超過現有暫准證所訂費用
6. 為受影響商戶(即位於業安工廠大廈內的商舖租户)提供的清空方案	• 18 個月通知期
	• 15 個月租金／暫准證費（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／暫准證費計算
	• 可參與局限性投標以租用房委會街市檔位，並享有三個月免租期；或領取一筆過 137,000元的津貼以代替參與局限性投標的機會
	• 租約到期後，批出按月計的暫准證，並重新評估暫准證費用，但金額不會超過現有租約所訂的租金

房屋委員會工廠大廈租戶類別

<table>
<tr><th>組別</th><th colspan="2">獲得租用權的日期</th><th>應付租金</th><th>租期</th><th>租戶享有的權益</th></tr>
<tr><td>A1</td><td colspan="2">1974 年 9 月 1 日之前</td><td rowspan="3">固定租金</td><td rowspan="4">按月計</td><td>私下轉讓並向新租戶收取轉讓費</td></tr>
<tr><td>A2</td><td rowspan="2">1974 年 9 月 1日或之後（因清拆或透過私人轉讓而取得）</td><td>1977 年 1 月之前</td><td rowspan="5">經房委會轉讓並向新租戶收取標金</td></tr>
<tr><td>B</td><td>由 1977 年 1 月起</td><td rowspan="6">市值租金</td></tr>
<tr><td>C</td><td colspan="2">1979 年 1 月 1 日之後（透過房委會以競出標金投標方式而獲得）</td><td rowspan="3">固定租期（三年）</td></tr>
<tr><td>D</td><td rowspan="2">1979 年 1 月 1 日之後（以競出租金投標或申請方式獲得）</td><td>1980 年至 1983 年期間</td><td>交回單位時獲得以每個標準單位 8,000 元計算的一筆過款項</td></tr>
<tr><td>E</td><td>其他時間</td><td>沒有特別權益</td></tr>
</table>

附註：房委會轄下的工廠大廈已沒有組別 A、B 及 C 的租戶