

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

《消防安全（工業建築物）條例草案》 對房屋委員會工廠大廈的影響

目的

本文件旨在告知委員(i)當《消防安全（工業建築物）條例草案》（下稱「條例草案」）制定後對房屋委員會（下稱「房委會」）工廠大廈的影響，及(ii)凍結出租空置工廠大廈單位的安排。

背景

2. 2018年5月，我們向委員匯報《消防安全（商業處所）條例》對房委會商業樓宇的影響，以及為使受影響樓宇符合訂定的消防安全規定而採取的行動（請參閱CPC 15/2018號文件）。與此同時，政府亦正引入條例草案，以提升1987年前興建的工業大廈的消防安全標準。

3. 房委會轄下有六個工廠大廈^{註1}，由七幢工業大廈組成，合共提供約8 000個單位，總室內樓面面積約為202 000平方米。這些工廠大廈的租用率約99%，租戶總數約有3 300個。由於上述房委會的工業大廈^{註2}全部於1987年前建成，因此條例草案制定後，均須受到規管。

註1 包括位於葵涌的晉昇工廠大廈及葵安工廠大廈、屯門的開泰工廠大廈、火炭的穗輝工廠大廈、深水埗的宏昌工廠大廈，以及九龍灣的業安工廠大廈。

註2 房委會在荔景邨設有一個工場大樓，工場內全部18個單位都已經租出。由於工場大樓為1987年以前興建的工業大廈，因此，當條例草案制定後，工場大樓亦須受到規管。

條例草案的影響

4. 條例草案指定消防處處長及屋宇署署長為執行當局，賦予他們權力在巡查該條例下的目標建築物後，可向擁有人及／或佔用人發出消防安全指示，規定他們把消防裝置及設備和消防安全建造提升至現行作業守則^{註3}所訂的標準。擁有人及／或佔用人必須於指示訂明的限期內符合有關規定。

5. 我們須進行研究，找出房委會工業大廈與執行當局所建議消防安全標準的不同之處，以及為符合新法例規定所需的消防安全改善工程。相關的消防安全改善工程涉及的範圍可能甚廣，或會包括加裝新樓梯、防火門及牆和消防員升降機，改善現有消防員升降機，以及提升牆、柱、樑、樓板等結構的耐火能力。

6. 需要進行的相關消防安全改善工程的過程將會相當漫長，而且涉及高昂的費用，亦將無可避免影響租戶的營運。有意見認為房委會應考慮善用工廠大廈用地，例如重建用作公營房屋以回應市民對房屋的殷切需求。故此，我們在進行上述研究時，會探討在可行情況和適當的條件和安排下，將個別工廠大廈用地用作公營房屋發展用途。當研究完成後，我們會向委員匯報研究結果和建議。

過渡安排

7. 鑑於條例草案即將制定，加上詳細研究將會進行，我們認為暫時凍結出租任何空置工廠大廈單位^{註4}是恰當的做法，以盡量減少受改善工程影響的租戶數目，同時避免新出租單位租戶因啟動投資而蒙受重大損失。

註3 《2012年最低限度之消防裝置及設備守則》及《2011年建築物消防安全守則》。

註4 荔景邨工場大樓空置單位亦會被凍結出租。

對財政的影響

8. 現時房委會工廠大廈的空置率約為 1%，預計因凍結出租空置工廠大廈單位而帶來的租金損失約為每月 20 萬元。由於損失的租金總額視乎稍後實際出現的空置單位數目而定，我們現階段未能作出估計。

對人手、資訊科技及法律的影響

9. 新法例的影響載於上文第 4 及 5 段。我們會以現有人手處理新法例所帶來的工作量，因此無須增加人手。新法例對資訊科技沒有影響。

公眾反應／公布事宜

10. 社會對房委會工廠大廈單位的需求仍然殷切，因此，房委會會面對要求繼續出租空置單位的壓力。不過，由於所需進行的消防安全改善工程涉及範圍可能甚廣，或會影響租戶運作，我們會向公眾解釋，在詳細研究完成前凍結出租空置單位是審慎和負責任的做法，既可盡量減少受影響的租戶數目，又可避免新出租單位租戶因需要改動或拆卸單位內的新裝置或裝修工程而蒙受損失。

提交參考

11. 本文件提交各委員參考。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁

電話：2761 7928

傳真：2761 0019

檔號：HD3-8/NDHQ/ P-9/10/1/1

(屋邨管理處)

發出日期：2019 年 8 月 20 日