

第 4 章

香港房屋委員會

房屋署

工廠大廈的管理

香港審計署

二零零五年三月二十二日

這項帳目審查是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第四十四號報告書》共有八章，全部載於審計署網頁
(網址：<http://www.aud.gov.hk/>)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210
傳真：(852) 2824 2087
電郵：enquiry@aud.gov.hk

工廠大廈的管理

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
背景	1.2 – 1.4
租約類別	1.5 – 1.6
帳目審查	1.7
房屋委員會主席的整體回應	1.8
鳴謝	1.9
第 2 部分：大廈管理	2.1
背景	2.2 – 2.3
日常巡邏	2.4 – 2.9
審計署的意見	2.10 – 2.12
審計署的建議	2.13
當局的回應	2.14
針對違規事項的執法行動	2.15
審計署的意見	2.16 – 2.21
審計署的建議	2.22
當局的回應	2.23
違例搭建物	2.24
審計署的意見	2.25 – 2.28
審計署的建議	2.29
當局的回應	2.30
逐戶巡查	2.31 – 2.33
審計署的意見	2.34
審計署的建議	2.35
當局的回應	2.36
用電價目	2.37 – 2.38
審計署的意見	2.39 – 2.45
審計署的建議	2.46
當局的回應	2.47
第 3 部分：工廠大廈單位和停車位的出租安排	3.1
背景	3.2 – 3.3
以公開現場投標方式出租工廠大廈單位	3.4
審計署的意見	3.5 – 3.7

目 錄 (續)

	段數
審計署的建議	3.8
當局的回應	3.9
以直接申請方式出租工廠大廈單位	3.10
審計署的意見	3.11
審計署的建議	3.12
當局的回應	3.13
工廠大廈空置單位招租廣告	3.14
審計署的意見	3.15
審計署的建議	3.16
當局的回應	3.17
出租停車位	3.18
審計署的意見	3.19 – 3.21
審計署的建議	3.22
當局的回應	3.23
第 4 部分：工廠大廈的重建	4.1
背景	4.2
逐步遷拆四座舊型工廠大廈的計劃	4.3 – 4.4
審計署的意見	4.5
審計署的建議	4.6
當局的回應	4.7
新蒲崗工廠大廈的清拆行動	4.8
審計署的意見	4.9 – 4.11
審計署的建議	4.12
當局的回應	4.13
拆卸空置工廠大廈的進度	4.14 – 4.15
審計署的意見	4.16
審計署的建議	4.17 – 4.18
當局的回應	4.19 – 4.20

目 錄 (續)

	頁數
附錄	
A：不設升降機的舊型工廠大廈的典型樓面平面圖	33
B：設有升降機的新型工廠大廈的典型樓面平面圖	34
C：11座房委會分層工廠大廈	35
D：有關受新蒲崗工廠大廈清拆影響的租戶雖然租用房委會別處的 工廠大廈單位但仍獲發放現金的七宗個案	36

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項帳目審查的背景及範圍。

背景

1.2 興建工廠大廈原是政府徙置計劃的一環，是為安置受清拆寮屋及平房區影響的工廠和工場。一九七三年，政府制定《房屋條例》(第 283 章)，成立房屋委員會(房委會)。房委會受委託推行公共房屋計劃，並代表政府安置寮屋區及平房區的工廠和工場，實際工作由其執行部門房屋署(房署)進行。

1.3 七零年代後期，私營工廠大廈的小型單位短缺。房委會在七零年代後期至八零年代初期興建了不少較新型的工廠大廈。

1.4 一九八九年，房委會決定分階段交出工廠大廈的業權和管理工作。自此以後，數座工廠大廈已重建為公共房屋。在二零零四年十一月三十日，共有 11 座房委會工廠大廈，提供約 13 300 個單位，總樓面面積約為 325 300 平方米。在 11 座工廠大廈中，5 座按照舊式設計標準興建，沒有設置電梯(註 1)。舊型房委會工廠大廈的典型樓面平面圖，載於附錄 A。其餘 6 座在七零年代後期和八零年代興建，設計較現代化，並設有電梯。這些較新型的房委會工廠大廈的典型樓面平面圖，載於附錄 B。2003-04 年度，房委會在管理這 11 座工廠大廈方面的淨收入為 4,850 萬元(註 2)。這 11 座工廠大廈的詳細資料，載於附錄 C。

租約類別

1.5 房委會工廠大廈的租戶可按租約形式分為六個組別。這些組別在租金、租金檢討次數，以及租戶頂讓租約和向續租租戶收取頂讓費的權利方面，各有特色。這六個組別的特色撮述於表一。

註 1：在這 5 座工廠大廈中，4 座是在五零年代和六零年代興建，當時房委會尚未成立。另外 1 座，則在七零年代興建。

註 2：2003-04 年度，房委會在管理 11 座工廠大廈方面的總收入達 1.35 億元，涉及的總開支為 8,650 萬元。淨收入為 4,850 萬元(1.35 億元 - 8,650 萬元)。

表一
租戶組別摘要

組別	租約形式	訂定租金方式	租戶權利
A1	月租	附表租金 (註 1)	私下頂讓租約並向支付附表租金的續租租戶收取頂讓費
A2	月租	附表租金	經房署以公開現場投標方式 (註 2) 頂讓租約，並向支付十足市值租金的續租租戶收取頂讓費
B	月租	十足市值租金 (每三年檢討一次)	經房署以公開現場投標方式頂讓租約，並向支付十足市值租金的續租租戶收取頂讓費
C	定期租約 (三年)	十足市值租金 (約滿時檢討)	經房署以公開現場投標方式頂讓租約，並向支付十足市值租金的續租租戶收取頂讓費
D	定期租約 (三年)	十足市值租金 (約滿時檢討)	把單位交回房署時獲發一筆過 8,000 元款項
E	定期租約 (三年)	十足市值租金 (約滿時檢討)	沒有

資料來源：房署的記錄

註 1：根據已廢除的《徙置條例》，獲分配政府興建的工廠大廈單位的寮屋區及平房區工廠和工場經營者，其租金按該條例的附表釐定。有關租金在五零年代及六零年代訂定，在一九七七年房委會進行首次檢討前一直維持不變。自一九七七年起，租金一直每兩年調整一次，加幅為 25%。截至二零零四年十一月三十日，每平方米租金介乎 25.04 元至 71.17 元，大約相等於十足市值租金的八成。

註 2：根據房署現行做法，有興趣的投標者可參與公開現場投標，就每月租金出價最高的投標者，會即場獲得租約。

1.6 在二零零四年十一月三十日，房委會轄下 13 300 個工廠大廈單位中，有 77% (即 10 200 個) 已租出。在這 10 200 個單位中，20% (即 2 000 個) 租予繳付附表租金的租戶。其餘 80% (即 8 200 個) 租予繳付十足市值租金的租戶。

帳目審查

1.7 審計署最近審查了這11座房委會工廠大廈的管理工作。這次審查集中探討以下範疇：

- (a) 大廈管理 (見第2部分)；
- (b) 工廠大廈單位和停車位的出租安排 (見第3部分)；及
- (c) 工廠大廈的重建 (見第4部分)。

房屋委員會主席的整體回應

1.8 房屋委員會主席感謝審計署進行這次帳目審查。據他所知：

- (a) 房屋署署長已採取行動，落實在這次帳目審查中就工廠大廈管理、出租安排及重建等範疇議定的建議；及
- (b) 所有建議亦會獲房委會商業樓宇小組委員會充分考慮。該小組將確保議定的建議得以落實。

鳴謝

1.9 在帳目審查期間，房署人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：大廈管理

2.1 本部分從以下數方面探討房委會工廠大廈管理服務的效益：

- (a) 日常巡邏；
- (b) 針對違規事項的執法行動；
- (c) 違例搭建物；
- (d) 逐戶巡查；及
- (e) 用電價目。

背景

2.2 大廈管理服務基本上包括以下工作：

- (a) 管理和保養工廠大廈單位，以及大廈的公用地方和設施，例如清潔、保安和維修保養；及
- (b) 租務管理，例如安排出租和收取租金。

2.3 在二零零四年十一月三十日，在房委會 11 座工廠大廈中，有 5 座由物業管理公司管理，其餘 6 座則由房署人員管理。在 2003-04 年度，房委會為這 11 座工廠大廈提供大廈管理服務所涉及的總開支約為 8,650 萬元。

日常巡邏

2.4 日常巡邏除屬保安措施外，還包括多項大廈管理職能，例如確保所有屋宇裝備系統（如升降機和公用地方照明設備）運作正常，以及公用地方保持整潔。有效的日常巡邏有助盡早發現違規事項（例如阻塞和擅自佔用公用地方）。

2.5 在二零零四年九至十一月期間，審計署人員視察了 11 座房委會工廠大廈中的 4 座：觀塘、大窩口、業安和穗輝工廠大廈。觀塘及大窩口工廠大廈屬舊型工廠大廈，沒有設置升降機；業安及穗輝工廠大廈則在八零年代初由房委會興建，採用較現代化的設計標準，設有升降機。在審計署視察期間，觀塘及業安工廠大廈由房署管理，大窩口及穗輝工廠大廈則由物業管理公司管理。

2.6 審計署人員視察時注意到，阻塞和擅自佔用公用地方的情況普遍。這些違規情況不單構成衛生問題，也在安全方面引起關注。舉例來說，假如發生火警，阻塞走廊的物件可能堵塞逃生路徑，引致人命傷亡。再者，分層工廠大廈的懸臂式走廊（見照片一），在設計上不能荷載重物。堆積的重物也極可能超出

懸臂式走廊的荷載，造成嚴重後果。在這方面，值得一提的是，房署的一名高級結構工程師曾在二零零四年八月，向所有負責管理工廠大廈的房屋事務經理發出警告電郵。電郵部分內容如下：“.....本署的舊型工廠大廈(新蒲崗、大窩口、觀塘、九龍灣和柴灣)的混凝土強度出現問題，導致樓面的容許荷載降低。懸臂式走廊是最為脆弱的部分。近日的檢查發現，在走廊存放／堆積貨物／泥石的情況，比比皆是。這種做法很可能使懸臂式走廊無法荷載，而且阻塞通道.....所有這類物件都應立即清理，保持暢通.....”。

照片一

房委會工廠大廈的懸臂式走廊



資料來源：審計署人員拍攝的照片

2.7 根據房委會與租戶之間的標準租約(下稱租約)，公用地方不得遭阻塞或佔用(註3)。如果發現有物件阻塞公用地方，大廈管理人員會向有關的租戶發出警告通知書。如果有關的租戶不按要求清理有關物件，大廈管理人員便會採取執法行動，檢取阻塞地方的物件，或檢控有關的租戶(註4)。有關的租戶如想領回已被檢取的物件，須繳付清理和存放物件的費用。房署的最終方法，是行使《房屋條例》所賦予的權力，終止有關的租約。

註3：租約第II(7)(i)條規定，租戶不得“阻塞工廠大廈範圍內或該廠房外任何公眾地方”。

註4：根據《簡易程序治罪條例》(第228章)第4A條所賦予的權力，房署人員可檢控造成阻塞的租戶。

2.8 阻塞公用地方 審計署人員注意到，阻塞地方的問題大多由以下物件引致：

- (a) 棄置物品，例如生產廢料和垃圾(見照片二)；及

照片二

棄置物品阻塞公用走廊的情況



資料來源：審計署人員拍攝的照片

- (b) 製成品或生產物料 (見照片三及四)。

照片三

製成品阻塞公用走廊的情況



照片四

生產物料阻塞升降機大堂的情況



資料來源：審計署人員拍攝的照片

2.9 擅自佔用公用地方 審計署人員注意到，公用地方遭擅自佔用的例子包括：

- (a) 把公用地方用作工場 (見照片五)；

照片五

把地面公用地方用作工場



資料來源：審計署人員拍攝的照片

- (b) 在升降機大堂停泊電單車 (見照片六)；及

照片六

在升降機大堂停泊電單車



資料來源：審計署人員拍攝的照片

- (c) 把冷氣機安裝至凸出公用走廊或佔用走廊的部分地面(見照片七及八)。

照片七

凸出公用走廊的冷氣機



照片八

佔用公用走廊部分地面的冷氣機



資料來源：審計署人員拍攝的照片

審計署的意見

2.10 審計署審查了上述四座工廠大廈的日常巡邏記錄，結果顯示如下：

- (a) 每日至少巡邏三次；
- (b) 以人手簽到簿監察日常巡邏工作；
- (c) 在四座工廠大廈內，放置在每一樓層的簽到簿數目並不相同；及
- (d) 根據房署人員的記錄，在二零零四年九月，阻塞和擅自佔用公用地方個案只有數宗。

該四座工廠大廈的日常巡邏記錄，撮述於表二。

表二

四座工廠大廈的日常巡邏記錄

工廠大廈	日常巡邏 次數	簽到簿的數目和位置	房署在二零零 四年九月發現 阻塞和擅自佔 用公用地方的 個案宗數
穗輝	每日三次	每層四本，以確保沒有 盲點	2
大窩口	每日六次	每隔一層走廊兩端各 一本	沒有
觀塘	每日十次	每層走廊兩端各一本	40
業安	每日十次	每層走廊兩端各一本	8

資料來源：審計署對房署記錄的分析

2.11 上述四座工廠大廈的日常巡邏記錄顯示，每日巡邏的次數頻密。房署人員在二零零四年九月在該四座工廠大廈發現阻塞和擅自佔用公用地方的個案，數目由0至40不等。這些數字與審計署人員所發現的種種問題（見第2.8和2.9段）並不相符。這顯示有關的日常巡邏記錄或未有反映實際情況。審計署認為，房署應進行調查，找出日常巡邏記錄有所不足的原因，從而採取所需的補救行動。

2.12 審計署注意到，自一九九六年起，房署已採用電子巡邏監察系統，監察公共租住屋邨（註5）的日常巡邏工作。該套系統包括手提裝置、電子按鈕、數據下載站和相關電腦軟件。電子按鈕安裝在指定的檢查點，代替簽到簿。當巡邏人員的手提裝置接觸電子按鈕，數據（例如時間和地點）便會記錄在手提裝置內，然後透過數據下載站上載至房署的電腦。該套軟件會編製報告，顯示保安員／房署人員到達指定檢查點的日期和時間。

註5：在二零零四年十一月三十日，房委會管理的公共租住屋邨有194個。這些屋邨為提供資助出租房屋而建。

審計署的建議

2.13 審計署建議 房屋署署長應：

- (a) 確保妥善執行日常巡邏的工作，並保存準確的巡邏記錄；及
- (b) 考慮在工廠大廈引進電子巡邏監察系統，加強對日常巡邏的監察工作。

當局的回應

2.14 房屋署署長同意審計署的建議，他表示：

- (a) 房署明白工廠大廈租戶有需要起卸貨物，也知道他們在起卸貨物時會阻塞和佔用公用地方；
- (b) 物業管理公司和房署人員現正安排增加每日巡邏公用地方的次數，確保工廠大廈的運作安全而有效率；及
- (c) 為確保日常巡邏能夠妥善地執行和記錄下來，房署在二零零五年三月把電子巡邏監察系統擴展至所有六座新型工廠大廈。

針對違規事項的執法行動

2.15 為評定房署就公用地方遭阻塞和擅自佔用而採取行動的效益，審計署人員審查過穗輝和大窩口工廠大廈管理處有關二零零三年九月至二零零四年九月期間的執法行動記錄。

審計署的意見

2.16 審計署注意到，所有執法行動的記錄都以人手保存。如果利用電腦化資料庫保存這些記錄，房署便可更容易地記錄糾正違規事項所需的時間，並找出那些屢次漠視警告通知書的租戶。這類資料有助該署決定採取什麼跟進行動，以及決定是否與屢次漠視警告通知書的租戶續訂租約或終止其租約。

2.17 在二零零三年九月至二零零四年九月期間，穗輝和大窩口工廠大廈的管理處分別發出了 304 和 125 份警告通知書。審計署審查這些個案的結果顯示，當中無一個案曾被檢控或有不再續訂／終止租約等後果。穗輝和大窩口工廠大廈的帳戶記錄也顯示，在上述期間並沒有徵收清理和存放物件的費用。

2.18 為確定阻塞和擅自佔用公用地方的問題能否在警告通知書發出後獲妥善處理，審計署選定兩宗個案(穗輝與大窩口工廠大廈各一宗)進行深入審查。審查結果顯示，有關當局可加強對違規事項採取的執法行動(見第2.19至2.21段)。

穗輝工廠大廈的 A 個案

2.19 二零零二年九月十九日，消防處接到有關生產廢料阻塞升降機大堂的投訴，並把個案轉交房署，以便採取行動。二零零二年十月二日，房署人員向有關的租戶發出警告通知書，限定對方須在七天內清理上述生產廢料。二零零二年十月八日，房署人員再向有關的租戶發出另一警告通知書。二零零二年十月十一日，房署人員在警方協助下清理阻塞地方的廢料。二零零二年十一月，房署人員向有關的租戶發出函件，提醒對方必須遵守租約的條款及條件，但並無嘗試向對方收回清理費用。

2.20 在這個案中，負責的房署人員只在收到消防處把個案轉介後，才採取行動。這個案亦凸顯房署目前發出警告通知書並檢走阻塞地方物件的做法成效不顯，尤其是有關物件是被棄置的雜物。

大窩口工廠大廈的 B 個案

2.21 一九九二年一月九日，一名租戶被發現把其地面單位前的公用地方用作工場。房署人員向有關的租戶發出警告，要求對方最遲在一九九二年一月二十一日清理阻塞地方的物件。一九九二年一月二十三日，負責的房署人員報告指情況已見改善，因此無需再採取進一步行動。同一情況在二零零一年六月重現，但房署人員在發出警告通知書後，也沒有採取進一步行動。審計署人員在二零零四年十一月視察現場時，注意到該名租戶依然把公用地方用作工場(見照片九)。

照片九

把地面公用地方用作工場



資料來源：審計署人員拍攝的照片

審計署的建議

2.22 審計署建議 房屋署署長應：

- (a) 對阻塞和擅自佔用公用地方的情況採取迅速而有效的行動；
- (b) 考慮研發電腦系統，收集所有相關記錄，以監察對違規事項採取執法行動的進度，同時確保這套系統也適用於公共租住屋邨的管理工作；及
- (c) 考慮對那些屢次漠視警告通知書的租戶採取嚴厲行動。舉例來說，房署可採取以下行動：
 - (i) 考慮向他們徵收清理費用；或
 - (ii) 對於較為嚴重的個案，考慮終止或不再續訂租約。

當局的回應

2.23 房屋署署長同意審計署的建議，他表示：

- (a) 在處理嚴重個案和那些屢次漠視警告通知書的租戶時，房署會採取如終止租約、不再續訂租約和提出檢控等行動；

- (b) 為求達致所需的阻嚇作用，房署會着手制定工廠大廈扣分制。在這扣分制下，租戶所扣的分數累積至某個數目後，房署可終止其租約。該套扣分制會涵蓋有關阻塞和擅自佔用公用地方、違例搭建物、擅自轉換行業／租戶，以及其他不遵守租約條件的事項；及
- (c) 新制度將會電腦化，以便追查記錄和監察進展。房署希望在二零零五年四月推行該扣分制。

違例搭建物

2.24 根據租約，如未經房署事先同意，租戶不得在單位進行任何結構上的改建或加建，包括安裝冷氣機（註6）。規定租戶須獲得房署事先同意的原因之一，是要確保在結構上的改建或安裝冷氣機等工程不會影響樓宇的結構安全及電力負荷。

審計署的意見

2.25 審計署人員注意到，冷氣機裝置在穗輝和大窩口工廠大廈頗為常見。在其中一宗個案，租戶以掛牆方式安裝了七部冷氣機，佔用公用走廊（見照片十）。

照片十

擅自在公用走廊安裝冷氣機



資料來源：審計署人員拍攝的照片

註6：租約第II(3)條規定，租戶“.....除事先獲得業主書面同意外，不得在該廠房作建築結構上或其他重大之修改、加建，亦不得在其內安裝任何電器裝置（包括空氣調節機）.....”第II(26)條規定，租戶“ 不得在該等地方上面豎建任何建築物或上蓋”。

2.26 審計署在大窩口和穗輝工廠大廈隨機抽選 60 宗有關安裝冷氣機的個案。在這 60 宗個案中，只有 14 宗 (即 23%) 曾事先獲得房署批准。對於其餘 46 宗個案，房署從沒有採取行動。

2.27 審計署人員也留意到，有些租戶在單位內加建閣樓，有些甚至在公用地方搭建用於生產和裝置機械的搭建物 (見第 2.21 段照片九)。審計署未能找到任何記錄，顯示租戶在加建這些搭建物之前已取得房署批准，而房署也沒有採取有效行動，糾正這些違規事項。

2.28 審計署認為，鑑於在單位進行結構上的改建或加建 (包括安裝冷氣機)，會引致工廠大廈在樓宇結構安全方面有潛在危險，租戶必須在事前獲得房署批准。

審計署的建議

2.29 審計署建議 房屋署署長應：

- (a) 確保租戶在工廠大廈單位進行任何結構上的改建或加建 (包括安裝冷氣機) 之前，已獲房署批准；及
- (b) 如發現現存的違例搭建物危及工廠大廈的樓宇結構安全，立即予以清拆。

當局的回應

2.30 房屋署署長同意審計署的建議，他表示新的工廠大廈扣分制 (見第 2.23(b) 段) 會涵蓋違例搭建物和其他不遵守租約條件的事項。

逐戶巡查

2.31 根據房署的《工廠大廈工作手冊》，所有工廠單位都應每 18 個月最少巡查一次，目的是確保：

- (a) 沒有單位作住宅用途；
- (b) 沒有分租或擅自轉換行業／租戶的情況；及
- (c) 單位內沒有違例搭建物。

沒有進行逐戶巡查

2.32 審計署曾審查四座工廠大廈(見第 2.5 段)的大廈管理記錄，發現只有穗輝和大窩口工廠大廈進行過逐戶巡查，但觀塘和業安工廠大廈則沒有這類巡查。觀塘和業安工廠大廈的房署人員回答審計署的查詢時表示，會在工廠單位到期續租時檢查有關單位。

在清拆行動中發現非認可租客

2.33 值得注意的是，房署在清拆葵涌、長沙灣和佐敦谷工廠大廈時，發現了一些非認可租客(註 7)。這些非認可租客聲稱通過私人轉讓獲得租用權。房署難以查證他們所言是否屬實，尤其是那些在多年前訂立私人轉讓的個案，因為有關的前租客可能已移居海外甚至過世。房署人員如果定期進行徹底的逐戶巡查，應可及早發現和處理這些非認可租客。

審計署的意見

2.34 第 2.32 及 2.33 段的審查結果顯示，房署並未按其《工廠大廈工作手冊》的規定，妥善執行逐戶巡查的工作。

審計署的建議

2.35 審計署建議 房屋署署長應：

- (a) 按房署《工廠大廈工作手冊》的規定，確保在所有工廠大廈妥善執行逐戶巡查的工作；及
- (b) 即時採取行動，處理違規事項。

當局的回應

2.36 房屋署署長同意審計署的建議，他表示自二零零五年三月起，已提醒署內人員按房署《工廠大廈工作手冊》的規定進行巡查。

用電價目

2.37 香港共有兩家電力公司(A公司和B公司)。A公司供電予香港島和南丫島，B公司則供電予九龍和新界(包括大嶼山和幾個離島)。

註 7：在葵涌、長沙灣和佐敦谷工廠大廈的清拆行動中發現的非認可租客，數目分別是 23、21 和 12 個。

2.38 兩家電力公司分別為客戶提供不同的用電價目。一般而言，高用電量客戶可受惠於選用較低的用電價目。

審計署的意見

2.39 在 11 座房委會工廠大廈中，只有柴灣工廠大廈是 A 公司的客戶。審計署留意到，該工廠大廈選用的用電價目是最符合經濟效益的。

2.40 其餘十座工廠大廈都是 B 公司的客戶。審計署審查這些工廠大廈在二零零三年八月至二零零四年七月的用電模式後發現，如果大窩口、宏昌、穗輝和葵安工廠大廈都各自合併其電力帳戶，並申請採用別的用電價目，應可節省不少開支。

B 公司的用電價目結構

2.41 在二零零四年十月三十一日，B 公司向非住宅客戶提供以下三種用電價目：

- (a) **普通非住宅用電價目** 首 5 000 度 (以每小時一千瓦計) 電每度收費 0.968 元，其後每度 0.958 元；
- (b) **大量用電價目** 客戶如果每月用電不少於 20 000 度，可申請按大量用電價目計算電費。這個價目由兩項收費組成：電力費用，按每度電收費率為 0.619 元至 0.694 元計算；需求量收費，根據每月最高需求量，按每千伏安 26 元至 66.5 元計算。與普通非住宅用電價目比較，大量用電價目中的電力費用，可提供 28% 至 35% 的折扣；及
- (c) **高需求用電價目** 這是為每月需求量不少於 3 000 千伏安的高用電量客戶而設的最低價目。這個價目也由兩項收費組成：電力費用，按每度電收費率為 0.434 元至 0.529 元計算；需求量收費，按每千伏安 33 元至 117 元計算。與普通非住宅用電價目比較，高需求用電價目中的電力費用，可提供 45% 至 55% 的折扣。

2.42 B 公司的普通非住宅用電價目客戶須安裝記錄儀器，量度他們的裝置所耗用電力的實際千伏安值，以確定他們如轉用其他價目，是否較為有利。根據 B 公司向客戶提供的資料，每月用電 20 000 度或以上的電力帳戶，如果選用大量用電價目，可受惠於較低的每度收費率。

大窩口、宏昌、穗輝和葵安工廠大廈的用電量

2.43 **大窩口工廠大廈** 這座工廠大廈開立了四個電力帳戶，在二零零四年十二月三十一日，全部選用普通非住宅用電價目。由二零零三年八月至二零零四年七月，四個帳戶的每月總用電量介乎 20 572 度至 25 767 度。由於每月用電量經常超過 20 000 度這個界限，申請採用大量用電價目，或對房署有利。

2.44 **宏昌工廠大廈** 這座工廠大廈開立了三個電力帳戶。在二零零四年十二月三十一日，兩個帳戶選用普通非住宅用電價目，另一個則選用大量用電價目。由二零零三年八月至二零零四年七月，三個帳戶的每月總用電量介乎 54 376 度至 66 590 度。如果把兩個普通非住宅用電價目的帳戶，與大量用電價目的帳戶合併，並申請採用大量用電價目，會對房署有利。

2.45 **穗輝和葵安工廠大廈** 這兩座工廠大廈各自開立了兩個電力帳戶。在二零零四年十二月三十一日，一個帳戶選用普通非住宅用電價目，另一個則選用大量用電價目。如果這兩座工廠大廈各自合併這兩個帳戶，並申請採用大量用電價目，會對房署有利。

審計署的建議

2.46 **審計署建議** 房屋署署長應：

- (a) 與 B 公司磋商把大窩口、宏昌、穗輝和葵安工廠大廈的各自電力帳戶合併，申請採用大量用電價目；及
- (b) 定期監察分層工廠大廈的電力帳戶的用電模式，確保所選用的用電價目最符合經濟效益。

當局的回應

2.47 **房屋署署長**同意審計署的建議，他表示：

- (a) 房署已在二零零五年三月為另外的三座工廠大廈(即穗輝、宏昌和葵安工廠大廈)，向 B 公司申請採用大量用電價目。因此，所有六座新型工廠大廈都會選用大量／高需求用電價目；及
- (b) 會密切監察所有其他工廠大廈的用電模式，確保盡可能選用最符合經濟效益的用電價目。

第 3 部分：工廠大廈單位和停車位的出租安排

3.1 本部分從下列數方面探討工廠大廈單位和停車位的出租安排：

- (a) 以公開現場投標方式出租工廠大廈單位；
- (b) 以直接申請方式出租工廠大廈單位；
- (c) 工廠大廈空置單位招租廣告；及
- (d) 出租停車位。

背景

3.2 在二零零四年十一月三十日，11 座房委會工廠大廈中較舊的 5 座，已停止重新出租（註 8），其中一座（即新蒲崗工廠大廈）正在騰空。只有其餘 6 座較新的工廠大廈（葵安、業安、晉昇、開泰、穗輝和宏昌）的單位可供租用。

3.3 房委會工廠大廈除單位外，停車位也可供租用。在二零零四年十一月三十日，房委會 11 座工廠大廈中，約有 1 600 個停車位可供公眾按月或按時租用，工廠大廈租戶則可優先按月租用。

以公開現場投標方式出租工廠大廈單位

3.4 房委會現行政策是按市值租金出租上述六座新型工廠大廈的空置單位。空置率為 5% 或以下的工廠大廈，空置單位以公開現場投標方式（註 9）出租；空置率逾 5% 的工廠大廈，空置單位則以直接申請方式出租，先到先得。在二零零四年十一月三十日，上述六座新型工廠大廈的單位空置率，均不足 5%。

審計署的意見

公開現場投標程序

3.5 目前，房署每兩個月進行一次公開現場投標，把空置率為 5% 或以下的工廠大廈空置單位出租。在二零零三年十二月至二零零四年十一月期間，共有六次這類招標工作，每次需時約 60 天完成。在這 60 天招標期內，有關的工廠大廈單位皆空置。

註 8：房委會在二零零一年決定暫停出租舊型工廠大廈的空置單位，以便最終清拆這些工廠大廈。這項政策卻不適用於續租單位。

註 9：根據房署現行做法，有興趣投標者可參與公開現場投標，就每月租金出價最高的投標者，會即場獲得租約。

3.6 為確定究竟能否縮短招標期，審計署從該六次招標中，隨機抽選一次來審查，結果顯示招標程序可以更有效率地進行。表三按時序顯示該次招標工作。

表三
審計署審查的招標工作時序表

日期	工作	附註
二零零四年 七月九日	確定納入下一次招標的空置 工廠單位	—
二零零四年 七月十二日	(a) 要求房署轄下會議事務 組安排刊登招標廣告	二零零四年七月十及十一日 為星期六、日
	(b) 向管方申請批准可接受的 最低租金	—
二零零四年 七月三十日	要求政府新聞處安排刊登招 標廣告	這項要求在確定可供出租單 位起計 21 天後提出
二零零四年 八月六日	在報章刊登招標詳情，並開 始替申請者登記	準租戶須在投標前向房署登 記
二零零四年 八月二十日	申請者登記截止	—
二零零四年 八月三十日	進行招標	在登記期限屆滿 10 天後進 行招標

資料來源：審計署對房署記錄的分析

3.7 審計署認為，由確定可供出租工廠單位至要求政府新聞處安排刊登廣告，前後相隔 21 天，時間過長。登記截止日期與招標日期相隔 10 天，同樣需時過久。房署應把招標程序各階段相隔的時間縮短。

審計署的建議

3.8 審計署建議房屋署署長應嚴格審核現有招標程序的工作流程，以確保工廠大廈空置單位能早日租出。

當局的回應

3.9 房屋署署長同意審計署的建議，他表示房署會把公開現場投標程序的時間盡量縮短，以確保早日租出空置工廠大廈單位。

以直接申請方式出租工廠大廈單位

3.10 根據房署現行做法，空置率高過 5% 的工廠大廈，空置單位會以直接申請方式出租，先到先得。為確保空置工廠大廈單位以市值租金租出，房署每月評估租金一次。評估租金是房署可接受的最低租金，亦是以直接申請方式出租單位的租金。

審計署的意見

3.11 房署以概括的方法，即根據個別工廠大廈的空置率，決定空置單位以公開現場投標還是直接申請方式出租。這個方法假設空置率高的工廠大廈內沒有受歡迎的單位。審計署審查業安工廠大廈在二零零四年一至十一月(註 10)期間的記錄後發現，在二零零四年二至四月、六及七月，已登記以直接申請方式租用工廠大廈單位的準租戶，數目持續超過可供租用的單位數目(見表四)。假如在上述期間採用公開現場投標方式出租空置單位，某些空置單位或會以更高租金租出。

註 10：房署沒有保存二零零三年十二月或更早期的記錄。

表四

可供直接申請方式出租的單位數目和業安工廠大廈已登記的準租戶數目
(二零零四年一至十一月)

月份	可供租用單位數目	已登記準租戶數目
一月	20	—
二月	28	42
三月	30	42
四月	29	58
五月	13	1
六月	14	66
七月	13	19
八月	10	9
九月	15	11
十月	註	註
十一月	6	4

資料來源：房署的記錄

註：由於空置單位數目低於 5% 的定限(見第 3.4 段)，因此，沒有採用直接申請的出租方式。

審計署的建議

3.12 審計署建議 房屋署署長應考慮先採用一次以公開現場投標方式出租所有工廠大廈空置單位。

當局的回應

3.13 房屋署署長同意審計署的建議，他表示為爭取更高租金，會在採用直接申請方式之前，至少安排一次公開現場投標。

工廠大廈空置單位招租廣告

3.14 房署在報章為工廠大廈空置單位刊登招租廣告。然而，房署的廣告(見圖一)只提供有關工廠大廈的名稱和地址，沒有提供空置工廠大廈單位的主要資料(例如單位面積和評估租金)。

圖一

工廠大廈單位招租廣告



葵涌晉昇工廠大廈、葵涌葵安工廠大廈、沙田穗輝工廠大廈及屯門開泰工廠大廈單位招租。

葵涌晉昇工廠大廈、葵涌葵安工廠大廈、沙田穗輝工廠大廈及屯門開泰工廠大廈分別有 8 組、6 組、10 組及 6 組工廠單位以公開現場投標方式招租。登記日期由 2004 年 10 月 2 日至 10 月 18 日，投標日期為 2004 年 10 月 27 日上午 10 時正。

有意承租此等單位者，請於辦公時間內撥：2407 5324 (晉昇工廠大廈)、2420 2019 (葵安工廠大廈)、2605 8251 (穗輝工廠大廈) 及 2455 1831 (開泰工廠大廈) 與工廠大廈辦事處聯絡。

資料來源：房署的記錄

審計署的意見

3.15 審計署認為廣告應提供可供租用的空置工廠大廈單位的主要資料(例如單位面積和評估租金)。除報章的廣告外，房署網頁也應列明該些單位的詳細資料。在這方面值得注意的是，自一九九八年起，政府產業署一直在其網頁內為公眾提供可供租用的空置政府宿舍資料。

審計署的建議

3.16 審計署建議 房屋署署長應：

- (a) 確保房署招租廣告載有可供租用的空置工廠大廈單位的主要資料(例如單位面積和評估租金)；及
- (b) 考慮在房署網頁登載可供租用的空置工廠大廈單位的資料。

當局的回應

3.17 房屋署署長同意審計署的建議，他表示出租空置單位的廣告現已及早刊登，而有關空置工廠大廈單位的所需詳盡資料，亦已在招租廣告和房署網頁內提供。

出租停車位

3.18 在二零零四年十一月三十日，11座房委會工廠大廈合共約有1 600個停車位，其中約300個位於正在騰空的新蒲崗工廠大廈。餘下的1 300個停車位以月租(1 200個)或時租(100個)形式租給公眾和工廠大廈租戶。如有需求，尚未租出的月租停車位會改以時租形式出租。

審計署的意見

3.19 審計署審查房署二零零四年十一月三十日的記錄後發現，在三座工廠大廈內有逾30%的月租停車位空置(見表五)。由於房署沒有保存時租停車位空置情況的記錄，所以這次審查並沒有包括時租停車位。

表五

房委會工廠大廈月租停車位的空置情況
(二零零四年十一月三十日)

停車位數目

工廠大廈	可供租用停車位	空置停車位	空置率 (%)
業安	332	150	45%
晉昇	173	59	34%
開泰	113	35	31%
九龍灣	74	20	27%
大窩口	92	15	16%
穗輝	152	21	14%
葵安	156	21	13%
柴灣	24	3	13%
觀塘	59	3	5%
宏昌	25	0	0%
	——	——	
總計	1 200	327	
	=====	=====	

資料來源：房署的記錄

附註：新蒲崗工廠大廈現正騰空，因此，該工廠大廈的停車位空置情況並不包括在這次分析內。

3.20 在這十座房委會工廠大廈中，業安工廠大廈停車位的空置率最高。審計署人員到該工廠大廈視察時發現，毗鄰由私人營辦商管理的停車場，空置停車位寥寥可數(見照片十一)。

照片十一

業安工廠大廈毗鄰的私營停車場



資料來源：審計署人員拍攝的照片

3.21 業安工廠大廈停車場不及毗鄰的停車場受歡迎，可能有兩個原因。首先，業安工廠大廈的停車場時租收費是按時遞增，缺乏競爭力。在二零零四年十一月三十日，該工廠大廈停車場的時租收費為私家車／客貨車首兩小時每小時 12 元，其後每小時 24 元；至於貨車，首兩小時每小時 16 元，其後每小時 32 元（註 11）。其次，毗鄰的停車場豎立大型的指示牌招徠顧客。業安工廠大廈卻沒有豎立任何廣告牌。公眾是否知道工廠大廈有停車位出租，也成疑問。

審計署的建議

3.22 審計署建議 房屋署署長應：

- (a) 確保房委會工廠大廈停車位的收費具競爭力；及
- (b) 宣傳房委會工廠大廈有停車位出租和收費款額。

當局的回應

3.23 房屋署署長同意審計署的建議，他表示該署於二零零五年一月收到審計報告的初稿後，已立即採取以下行動：

註 11：在二零零四年十一月三十日，毗鄰停車場的收費劃一為每小時 5 元。

- (a) 取消業安工廠大廈停車場按時數遞增的收費方式；及
- (b) 在各房委會工廠大廈豎設宣傳板和橫額，讓公眾知道有停車位出租。

第 4 部分：工廠大廈的重建

4.1 本部分探討逐步遷拆已停止重新出租單位的五座舊型工廠大廈的情況，以及拆卸空置工廠大廈的進度。審查範圍如下：

- (a) 逐步遷拆四座舊型工廠大廈的計劃；
- (b) 新蒲崗工廠大廈的清拆行動；及
- (c) 拆卸空置工廠大廈的進度。

背景

4.2 在 11 座房委會工廠大廈中，柴灣、九龍灣、觀塘、新蒲崗和大窩口工廠大廈按舊式設計標準興建，沒有設置升降機。房署指出，這五座舊型工廠大廈的樓宇狀況惡劣，混凝土強度出現問題（見第 2.6 段）。自二零零一年九月起，這五座工廠大廈已停止重新出租。在二零零四年十一月三十日，這五座工廠大廈約有一半單位空置。

逐步遷拆四座舊型工廠大廈的計劃

4.3 二零零四年十月，房署通知審計署，他們計劃在短期內清拆上述五座舊型工廠大廈。房署在二零零三年十一月已展開新蒲崗工廠大廈的清拆行動，而大廈的預定騰空日期為二零零五年五月三十一日。至於其餘四座舊型工廠大廈，截至這項帳目審查在二零零四年十二月完成時，有關逐步遷拆計劃的時間表尚未落實。

4.4 由於餘下的四座舊型工廠大廈已停止重新出租，有關的空置率偏高。表六顯示這些工廠大廈在二零零四年十一月三十日的空置情況。

表六

四座舊型工廠大廈的空置情況
(二零零四年十一月三十日)

工廠大廈單位數目

工廠大廈	可供租用單位	空置單位	空置率 (%)
柴灣	378	87	23%
九龍灣	807	438	54%
觀塘	817	499	61%
大窩口	1 035	526	51%
	——	——	
總計	3 037	1 550	
	=====	=====	

資料來源：審計署對房署記錄的分析

審計署的意見

4.5 由於空置率高(見表六)，這四座舊型工廠大廈的運作盈餘不斷減少，由 1999–2000 年度的 1,500 萬元下跌至 2003–04 年度的 380 萬元，跌幅達 75%。審計署認為：

- (a) 這四座工廠大廈的樓宇狀況惡劣，預計維修成本將增加；及
- (b) 這四座舊型工廠大廈的單位已停止重新出租，未來的租金收入將進一步減少。

因此，這四座舊型工廠大廈或會在未來幾年出現運作赤字，當局急需制定逐步遷拆這些工廠大廈的時間表。

審計署的建議

4.6 審計署建議房屋署署長應制定時間表，逐步遷拆柴灣、九龍灣、觀塘和大窩口這四座舊型工廠大廈。

當局的回應

4.7 房屋署署長同意審計署的建議，他表示：

- (a) 房委會策劃小組委員會在二零零五年三月原則上批准分階段清拆上述四座舊型工廠大廈；及
- (b) 房委會商業樓宇小組委員會將盡快制定逐步遷拆這四座工廠大廈的時間表。

新蒲崗工廠大廈的清拆行動

4.8 二零零三年十月，房委會商業樓宇小組委員會批准新蒲崗工廠大廈清拆行動，預定的騰空日期為二零零五年五月三十一日。在批准清拆行動時，該大廈的租戶共 493 個。自此，租戶不斷減少。在二零零四年十一月三十日，共有 347 個租戶，他們須在二零零五年五月三十一日或之前交還單位。

審計署的意見

4.9 在批准新蒲崗工廠大廈清拆行動時，商業樓宇小組委員會已表明，除一般特惠津貼外，還向租戶提供以下津貼：

- (a) 受清拆影響的租戶如租用房委會別處的工廠大廈單位，可獲三個月免租期；或
- (b) 如他們選擇“遷至私營樓宇”，即把廠房遷往私營工廠大廈，則可獲一筆相等於每 24 平方米標準單位 5,200 元的現金。

4.10 審計署審查截至二零零四年十一月的新蒲崗工廠大廈清拆記錄後發現，最少在七宗個案（見附錄 D）中，受清拆影響的租戶雖然租用房委會別處的工廠大廈單位但仍獲發放現金。這種做法似乎與商業樓宇小組委員會批准的條款有所不同。

4.11 審計署亦注意到，向受清拆影響的租戶發放現金時，房署職員沒有查證他們是否真正把廠房遷往私營工廠大廈。這些租戶應否獲發現金，實屬疑問。

審計署的建議

4.12 審計署建議 房屋署署長應：

- (a) 與房委會商業樓宇小組委員會釐清有關批准發放現金的條款；及
- (b) 確保依照有關條款發放現金。

當局的回應

4.13 房屋署署長同意審計署的建議，他表示：

- (a) 房署會與房委會商業樓宇小組委員會釐清有關特惠津貼的條款，包括向受影響租戶發放現金，代替讓租戶參與局限性投標 (註 12) 以租用房委會別處工廠大廈單位的安排；及
- (b) 有關委員會的審議結果將適用於新蒲崗工廠大廈清拆行動。

拆卸空置工廠大廈的進度

4.14 除11座房委會工廠大廈外，在二零零四年十一月三十日，房署也管理另外3座空置的房委會工廠大廈，分別為佐敦谷、石硤尾和長沙灣工廠大廈 (見照片十二、十三和十四)。

照片十二

佐敦谷工廠大廈



照片十三

石硤尾工廠大廈



資料來源：審計署人員拍攝的照片

註 12：局限性投標只供受房委會清拆行動影響的工廠大廈單位租戶參與。這類投標旨在協助受影響租戶遷往房委會別處的工廠大廈單位重新開業。

照片十四

長沙灣工廠大廈



資料來源：審計署人員拍攝的照片

4.15 佐敦谷工廠大廈已於二零零四年三月騰空，拆卸工程定於二零零五年三月展開。石硤尾和長沙灣工廠大廈分別在二零零一年五月和二零零三年四月騰空。然而，截至這項帳目審查在二零零四年十二月完成時，有關大廈的拆卸日期尚未敲定。房署在回應審計署的查詢時表示，多個政府決策局曾表示對長沙灣和石硤尾工廠大廈的現址或大廈本身感興趣。房屋及規劃地政局現正就此事與有關的決策局聯絡。在是否保留有關工廠大廈一事尚未有決定前，長沙灣和石硤尾工廠大廈的拆卸日期不能確定。

審計署的意見

4.16 雖然長沙灣和石硤尾工廠大廈空置了一段長時間，但當局仍須支付經常開支，以提供大廈管理服務，例如保安和清潔服務。在2004-05年度（直至二零零四年十二月三十一日為止），為這兩座空置工廠大廈提供管理服務所涉及的經常開支，載於表七。審計署認為，長期動用公帑為空置工廠大廈提供管理服務的做法不可接受。

表七

為兩座空置工廠大廈提供管理服務
所涉及的經常開支
(2004-05 年度)

	長沙灣 工廠大廈	石硤尾 工廠大廈	總計
	(元)	(元)	(元)
保安	395,000	186,000	581,000
清潔	39,000	5,000	44,000
差餉	623,000	156,000	779,000
	_____	_____	_____
總計	1,057,000	347,000	1,404,000
	=====	=====	=====

資料來源：房署的記錄

附註：上述開支計算至二零零四年十二月三十一日為止。

審計署的建議

4.17 審計署建議 房屋署署長應確保空置工廠大廈在騰空後盡快拆卸。

4.18 審計署也建議 房屋及規劃地政局局長應盡早決定是否保留空置的長沙灣和石硤尾工廠大廈，以作其他實益用途。

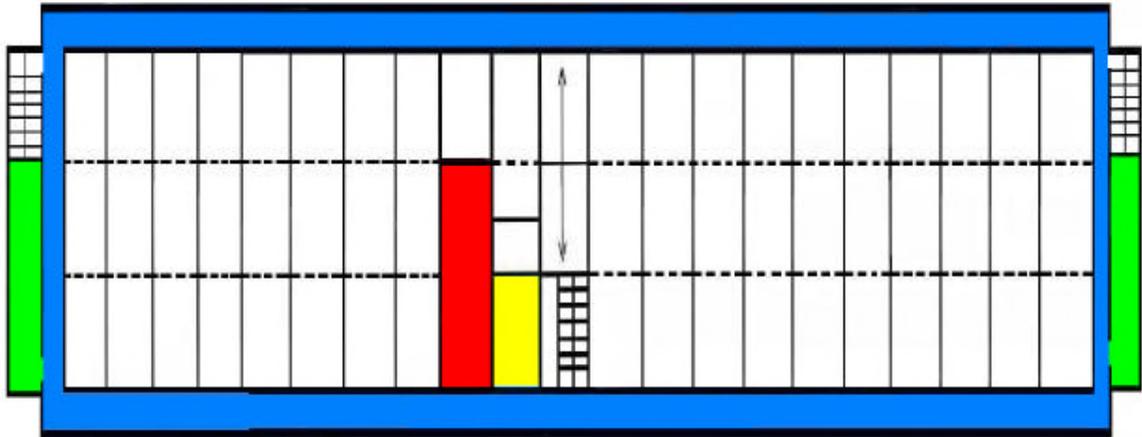
當局的回應

4.19 房屋及規劃地政局局長同意審計署的建議，他表示：

- (a) 政府內部目前正商討空置的長沙灣和石硤尾工廠大廈日後的用途；及
- (b) 他正促請有關的決策局盡早決定此事。

4.20 房屋署署長同意審計署的建議，並表示如有需要，房署會拆卸該等大廈，把土地交還政府。

不設升降機的舊型工廠大廈的典型樓面平面圖

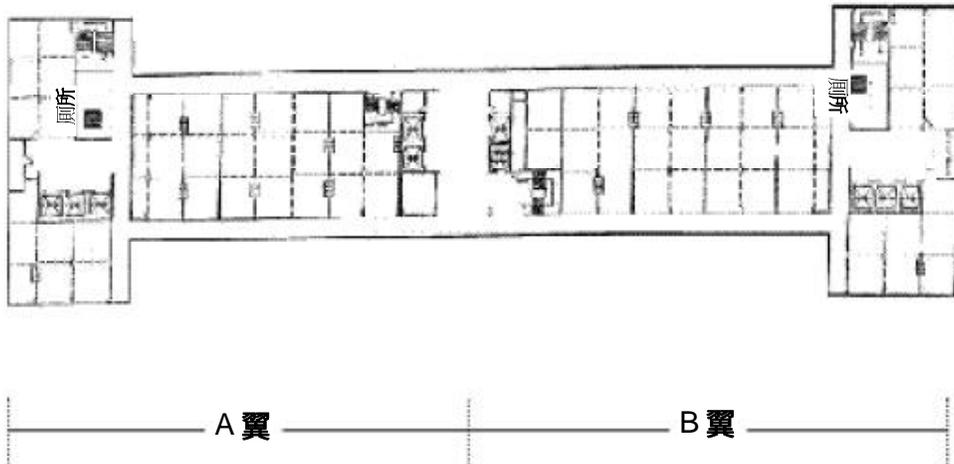


- 說明：
- 可拆除間隔
 -  樓梯
 -  斜路
 -  廁所
 -  電力變壓房
 -  電錶房
 -  走廊

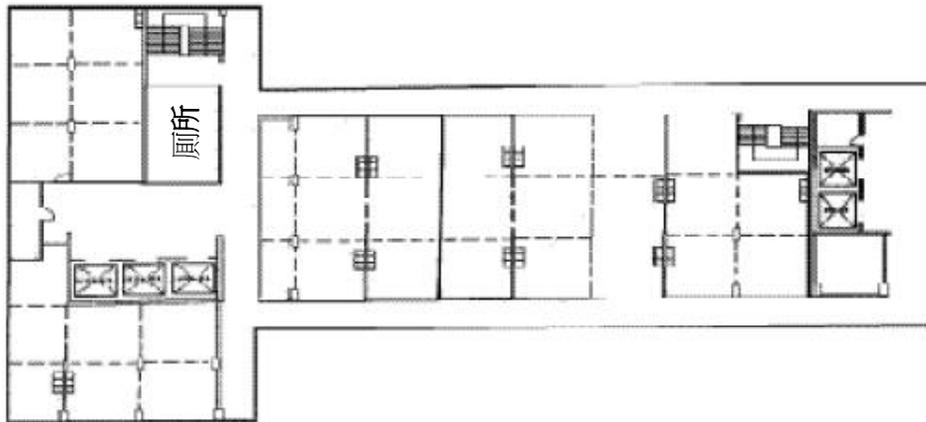
資料來源：房署的記錄

附錄 B
(參閱第 1.4 段)

設有升降機的新型工廠大廈的典型樓面平面圖



A 翼的平面圖
(放大圖)



- 說明：
- 可拆除間隔
 -  升降機
 -  樓梯

資料來源：房署的記錄

附錄 C
(參閱第 1.4 段)

11 座房委會分層工廠大廈

工廠大廈	建成年份	二零零四年 十一月三十日 可出租單位數目	總樓面面積 (平方米)	2003-04 年度 運作盈餘 淨值 (百萬元)	管理機構
(A) 不設升降機的舊型分層工廠大廈					
柴灣	1959	378	6 804	0.2	房署
大窩口	1961-66	1 035	21 900	1.1	物業 管理公司
新蒲崗	1962-65	2 008	48 096	4.2	房署
觀塘	1966-73	817	19 392	0.6	房署
九龍灣	1975	807	19 368	1.9	房署
(B) 設有升降機的新型分層工廠大廈					
葵安	1979	766	19 210	3.9	物業 管理公司
業安	1980-81	1 440	36 378	13.2	房署
晉昇	1982	1 646	41 079	3.1	物業 管理公司
開泰	1982	1 764	44 663	1.5	物業 管理公司
穗輝	1982	1 597	41 725	9.1	物業 管理公司
宏昌	1984	1 020	26 648	9.7	房署
	總計	13 278 (約為 13 300)	325 263 (約為 325 300)	48.5	

資料來源：房署的記錄

附錄 D
(參閱第 4.10 段)

有關受新蒲崗工廠大廈清拆影響的租戶
雖然租用房委會別處的工廠大廈單位但仍獲發放現金的七宗個案

租戶	獲發放現金額	新租用的房委會工廠大廈單位
A	10,400 元	業安工廠大廈 2 個單位
B	15,600 元	業安工廠大廈 1 個單位
C	10,400 元	宏昌工廠大廈 1 個單位
D	15,600 元	業安工廠大廈 2 個單位
E	5,200 元	業安工廠大廈 1 個單位
F	10,400 元	業安工廠大廈 2 個單位
G	10,400 元	業安工廠大廈 1 個單位

資料來源：房署的記錄