《審計署署長第四十四號報告書》— 第 4 章

工廠大廈的管理

撮要

1. 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，房屋委員會(房委會)成立，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，實際工作則由其執行部門房屋署(房署)進行。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，餘下的工廠大廈有 11 座，提供約 13 300 個單位。

阻塞公用地方

2. 在二零零四年九至十一月期間，審計署人員視察了觀塘、大窩口、業安和穗輝工廠大廈，發現在這四座工廠大廈，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。然而，審計署審查了這四座工廠大廈的日常巡邏記錄，結果顯示阻塞和擅自佔用公用地方個案只有數宗。這與審計署人員所發現的種種問題並不相符，也顯示有關的日常巡邏記錄或未有反映實際情況。此外，審計署注意到，公共租住屋邨已採用電子巡邏監察系統來監察日常巡邏工作，而該系統也可用於工廠大廈。**審計署建議房屋署署長應確保妥善執行和記錄日常巡邏的工作，並應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。**

針對違規事項的執法行動

3. 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。**審計署建議房屋署署長應考慮研發電腦系統，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。**

違例搭建物

4. 除非獲得房署事先批准，否則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。此規定目的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。審計署審查了 60 宗在大窩口和穗輝工廠大廈安裝冷氣機的個案，結果顯示有 46 宗(77%)個案沒有事先獲得房署批准，而房署從來沒有採取行動。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。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。**審計署建議房屋署署長應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，並應立即清拆危及工廠大廈樓宇結構安全的違例搭建物。**

逐戶巡查

5. 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，以確保沒有把單位用作住宅和分租或擅自轉換行業／租戶的情況。在審計署曾視察的四座工廠大廈中，有兩座沒有進行逐戶巡查。**審計署建議房屋署署長應確保所有工廠大廈妥善執行逐戶巡查的工作。**

工廠大廈單位的出租安排

6. 空置率為 5% 或以下的工廠大廈，房署會以公開現場投標方式出租空置單位，每次招標工作需時約 60 天完成。審計署認為，60 天的招標期應予縮短。另一方面，如果空置率逾 5% 的工廠大廈，空置單位會以直接申請方式出租，先到先得。以直接申請方式租出的單位，會收取可接受的最低租金。審計署審查了房署以直接申請方式出租工廠大廈單位的記錄，結果顯示在某些個案中，已登記準租戶的數目，超過可供租用的單位數目。假如房署採用公開現場投標方式出租這些空置單位，某些空置單位或會

以更高租金租出。**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，並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。**

出租停車位

7. 在三座工廠大廈內有逾 30% 的月租停車位空置。在二零零四年十一月三十日，業安工廠大廈停車位的空置率最高(45%)。審計署認為業安工廠大廈停車場的空置率偏高，可能由於其時租收費是按時遞增，缺乏競爭力，以及空置停車位欠缺宣傳所致。**審計署建議房屋署署長應確保房委會工廠大廈停車位的收費具競爭力，並進行宣傳，讓公眾知道有停車位出租和收費款額。**

逐步遷拆四座舊型工廠大廈的計劃

8. 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。自二零零一年九月起，這五座工廠大廈已停止重新出租。新蒲崗工廠大廈的清拆行動正在進行。至於其餘四座舊型工廠大廈，有關逐步遷拆計劃的時間表尚未落實。在二零零四年十一月三十日，這四座舊型工廠大廈有 51% 單位空置。審計署認為這四座舊型工廠大廈或會在未來幾年出現運作赤字。**審計署建議房屋署署長應制定時間表，逐步遷拆這四座舊型工廠大廈。**

新蒲崗工廠大廈的清拆行動

9. 在批准新蒲崗工廠大廈清拆行動時，房委會商業樓宇小組委員會已表明，除一般特惠津貼外，受影響租戶還會獲得以下津貼：租用房委會別處的工廠大廈單位者，可獲三個月免租期；選擇遷往私營工廠大廈者，則可獲一筆現金(相等於每 24 平方米標準單位 5,200 元)。審計署發現在七宗個案中，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。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。審計署建議房屋署署長應與商業樓宇小組委員會釐清有關批准發放現金的條款，並確保依照有關條款發放現金。

拆卸空置工廠大廈的進度

10. 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，有關工廠大廈的拆卸日期尚未敲定。當局仍須支付經常開支，以提供大廈管理服務。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。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。

當局和房屋委員會主席的回應

11. 當局和房屋委員會主席同意審計署的意見和建議。

二零零五年四月