

財務委員會討論文件

2009 年 7 月 3 日

總目 138－政府總部：發展局(規劃地政科)

分目 700 一般非經常開支

項目 865「樓宇更新大行動」

請各委員批准把總目 138「政府總部：發展局(規劃地政科)」分目 700「一般非經常開支」項目 865「樓宇更新大行動」項下的承擔額提高 10 億元，由 7 億元增至 17 億元。

問題

用以推行樓宇更新大行動(下稱「更新行動」)的 7 億元核准承擔額，不足以應付破舊樓宇業主的申請。

建議

2. 發展局局長建議向更新行動額外注資 10 億元。

理由

3 財政司司長在 2009 年 2 月 25 日在他的《2009-10 年度政府財政預算案演辭》中公布，作為一項在金融海嘯下「保就業」的針對性措施，政府會與香港房屋協會(下稱「房協」)和市區重建局(下稱「市建局」)合作，推行 10 億元的更新大行動，提供津貼及一站式技術支援，協助破舊樓宇的業主在未來兩年進行維修工程。在 2009 年 4 月 24 日，透過 FCR(2009-10)3 號文件，財務委員會(下稱「財委會」)批准一筆為數 7 億元的非經常開支承擔額，作為政府在更新行動的分擔款額，其餘的 3 億元由房協和市建局平均分擔，即各分擔 1.5 億元。更新行動是一次過的措

附件

施，旨在達致為建造業界在金融海嘯下創造更多就業機會，以及促進樓宇安全的雙重目標。更新行動的目標樓宇的資格準則和工程範圍載於附件。

更新行動的最新情況和進展

4. 更新行動在 2009 年 4 月 24 日獲財委會批准後，在 2009 年 5 月 7 日展開。正如 FCR(2009-10)3 號文件所述，原來預算的 10 億元會用於符合資格準則的下列兩個主要類別的目標樓宇－

- (a) 第一類別包括業主已經成立業主立案法團(下稱「法團」)的樓宇；以及
- (b) 第二類別包括業主在組織維修工程上有困難的樓宇(例如沒有法團的樓宇，以及未能履行屋宇署發出的法定修葺令的樓宇)。

對於第一類別樓宇，我們會邀請合資格樓宇的法團提出申請，並會以電腦抽籤方式決定他們在更新行動安排進行工程的優先次序；至於第二類別樓宇，我們會從未能履行屋宇署發出的法定修葺令的樓宇和區議會及立法會提名的樓宇中選定有關樓宇。1 億元的款額預算可以涵蓋第一類別和第二類別各 500 幢樓宇，即總數約為 1 000 幢。業主對更新行動的反應十分踴躍，下文各段概述更新行動的最新進展。

第一類別目標樓宇

5. 我們的目標是協助約 500 幢這類別的樓宇。為達到盡早創造就業職位的目標，我們在 2009 年 5 月 7 日至 6 月 6 日期間邀請了準目標樓宇的法團申請參加更新行動。我們共收到 1 128 宗¹申請。依照原定計劃，相關的 3 個機構（即政府、房協及市建局）於 2009 年 6 月 19 日在核數師和傳媒的見證下，以電腦抽籤決定處理和向合資格樓宇發放津貼的優先次序。由房協和市建局共同成立的更新行動小組已開始向申請人發出通知信，知會他們抽籤的結果。我們估計，以原有 10 億元的預算，我們於短期內會向優先次序編號排列於 1 至 500 的合資格樓宇發出原則上批准通知，而有關法團將可開始委聘建築專業人士統籌

¹ 樓宇數目最多的地區是油尖旺和深水埗區，分別有 297(約 26%)和 129(約 11%)宗申請。

有關維修保養工程。更新行動小組會繼續與有關法團跟進，以確保其建議的工程範圍恰當，並符合更新行動的要求。我們預期，有關樓宇的維修工程會在 2009 年第三季陸續展開。

第二類別目標樓宇

6. 我們的目標是協助約 500 幢這類別的樓宇。由屋宇署、房協和民建局代表組成的督導委員會至今已選定 226 幢這類別的樓宇。如這些業主無法自行組織進行維修工程，屋宇署會代他們進行有關工程，並在扣除他們於更新行動合資格領取的津貼後，向有關業主收回費用及監督費。

7. 為加快推行更新行動，屋宇署透過調配資源，已將其 2009 年 6 月的行動計劃提前到 5 月進行，為一些第二類別目標樓宇展開工程。截至 6 月中，該署已為 11 幢目標樓宇展開維修工程，為總數超過 200 名建築專業人士、技術人員及工人創造就業。我們預期，屋宇署由 2009 年 7 月起，會每個月為約 25 幢第二類別目標樓宇啟動維修及保養工程。

8. 我們亦邀請了立法會和區議會提名樓宇作為第二類別目標樓宇。我們共收到 509 個²提名，當中 84 幢樓宇屬未能履行法定命令並已獲督導委員會選定為第二類別的目標樓宇(見上文第 6 段)，屋宇署會繼續巡查餘下的 425 幢獲提名樓宇。我們期望在 2009 年 7 月底前完成篩選這些樓宇。

為更新行動額外撥款

9. 財政司司長在 2009 年 5 月 26 日公布進一步紓緩措施，對抗金融危機，協助市民渡過難關，並為經濟復蘇作好準備。其中一項紓緩措施是為更新行動預留額外 10 億元撥款，以應付有關需求可能超過原定預算的情況。正如上文第 5 至 8 段指出，原定的 10 億元預算明顯地不足以應付到目前為止已確認的需求。

² 樓宇數目最多的地區是九龍城及深水埗區，分別有 161(約 32%)和 80(約 16%)個提名。

10. 如果沒有額外撥款，在抽籤後次序編號排在 500 以後的第一類別樓宇可能得不到協助。事實上，我們只能在數個月後，當確定 10 億元的款額尚有未用餘款，才可通知這些法團，而這些最終可以受惠的名額亦相信不多。另外，我們亦收到一些立法會和區議會議員的回應，表示有些法團和業主未能在申請期內辦妥更新行動的所有手續，以致錯過了截止日期，而一些樓宇業主則未有足夠時間成立法團。

11. 鑑於上述情況及創造就業的目標，我們認為立即增加更新行動的撥款承擔額是合理的。

擴大的更新行動

12. 就更新行動原本的 10 億元撥款，我們原定在預算中為第一類別和第二類別樓宇各平均分配 5 億元。不過，根據我們推行更新行動至今的經驗，我們估計第一類別樓宇所需的費用會高於第二類別，因為前者的單位數目一般較多；而第二類別樓宇的工程範圍亦較集中，主要涉及維修樓宇結構和渠務的工程。如果委員批准當前的建議，我們會更靈活地運用總數 20 億元的款額，在這兩類別樓宇中，盡量令最多合資格的樓宇受惠。

13. 由於已有超過 1 000 個法團提交了申請，如果委員批准 10 億元的額外撥款，我們將繼而通知優先次序編號排列於 500 名以後的合資格法團，讓這些法團亦可在更新行動下陸續開始組織他們的維修工程。換言之，只要符合資格準則，所有收到的申請均可受惠於擴大的更新行動。我們相信這個做法可消除於抽籤後排序較後的第一類別樓宇業主的憂慮。這樣亦有助確保迅速創造就業和改善樓宇安全。為回應議員和業界的建議，我們會與有關樓宇業主作出協調，適當地將第二批樓宇的維修及保養工程分批進行，以配合市場上資源的供求情況。

14. 至於第二類別樓宇，利用額外的撥款，我們計劃會挑選額外約 300 幢在組織維修工程上有困難的樓宇。屋宇署會進行勘察，發出法定修葺令，並在有需要時代業主進行有關工程。

15. 此外，根據我們至今的粗略預算，在所有符合資格的第一類別樓宇申請及經選定的第二類別樓宇的工程完成後，20 億元的撥款中可能仍有未動用的款額，可供進一步運用。我們建議把這些餘額用作接受新一輪第一類別目標樓宇的申請。為了讓樓宇業主有充足時間作好準備及成立法團，並顧及市場上建築專業人員及承建商的供求情況，我們打算只會在 2009 年年底時才考慮邀請合資格樓宇的法團作新一輪申請。屆時，在獲批樓宇的工程費用方面，我們應可掌握最新資料，就可運用的餘款額和在更新行動下可以進一步協助額外的第一類別樓宇的數目，作出更新的估計。

16. 整體而言，以總額 20 億元的預算(即由政府撥出的 17 億元，及房協與市建局各自分擔的 1.5 億元)，我們估計，更新行動應可協助約 2 000 幢目標樓宇，並為建造和維修工人及相關專業和技術人員創造 20 000 個就業機會。

17. 擴大的更新行動會繼續沿用相同的目標樓宇準則和分類、工程範圍，以及每個單位或長者自住業主最高可獲得的津貼額。

對財政的影響

非經常開支

18. 與正在進行的更新行動的安排相若，我們建議向執行更新行動的機構(即房協和市建局)在未來兩年分期提供額外撥款。推行更新行動的相關員工開支會由房協和市建局承擔。屋宇署須額外聘請約 30 名臨時合約員工，為擴大後的更新行動進行巡查及維修工程。為數約 2,000 萬元的一筆過員工開支和相關的運作開支，會從獲提高的承擔額中支付。屋宇署曾研究可否透過重新調配其現有資源以承擔有關工作量，但確定部門的其他員工均已完全被調派於應付其他工作。至於法律費用、核數師費用及宣傳活動費用等實付費用，則會繼續以更新行動的核准承擔額支付。

經常開支

19. 實施更新行動不會帶來額外的經常開支。

推行計劃

20. 更新行動會繼續以「樓宇為本」，不設資產或入息審查。申請一經批准或樓宇被選定加入更新行動，有關目標樓宇的業主(包括住用及商用單位)都可獲相當於公用地方維修費用 80% 的津貼，上限為 16,000 元。年滿 60 歲的長者自住業主則可獲全數公用地方維修費用津貼，上限為 40,000 元。

21. 更新行動是政府為應付香港經濟目前面對的挑戰而提出的其中一項針對性措施。我們維持樓宇保養基本上是樓宇業主的責任這個原則。政府會繼續通過法例及各項技術和財政支援計劃，推動樓宇保養和維修，以確保香港樓宇的安全。舉例來說，我們計劃在 2009-10 年度實施小型工程監管制度，為進行小規模的建築工程提供簡單而有效的法定程序。立法會已於 2009 年 5 月通過《建築物(小型工程)規例》，有關規例訂明該監管制度的運作模式。此外，我們打算在 2009 年年底，向立法會提交有關強制驗樓及驗窗計劃的法案。屋宇署、房協和市建局會繼續透過各項津貼和貸款計劃，協助業主為其樓宇進行維修和保養工程。

22. 房協和市建局會繼續提供一站式技術支援，協助業主在更新行動下進行維修工程。第一類別樓宇的法團必須依從房協和市建局訂定的招標要求及程序。這兩個機構會安排人員就每幢樓宇提供意見和支援。更新行動的進行模式會繼續沿用由房協和市建局經諮詢廉政公署後而發出的指引。至於第二類別的樓宇，如這些樓宇的業主無法自行組織進行維修工程，屋宇署會採取配合行動，根據《建築物條例》(第 123 章)強制進行所需工程。

23. 正如 FCR(2009-10)3 號文件內所載的承諾，房協和市建局會分別開設獨立的銀行戶口，用以儲存有關款項及向目標樓宇發放津貼。這兩個機構會負責管理有關款項，並須定期提交進度報告及審計報告。政府與房協和市建局合作的細節條件，仍然會訂明於三方將簽定的合作備忘錄內。

公眾諮詢

24. 我們在 2009 年 6 月 23 日就向更新行動額外注資 10 億元建議的詳情，諮詢立法會發展事務委員會，議員普遍對建議表示支持。部分議員對上限為 400 個住用單位的資格準則提出了意見。就上述意見，我們會於 2009 年年底前向發展事務委員會匯報更新行動的最新進展，並會於檢討上述這項資格準則的需要後，才推出任何新一輪第一類別樓宇的申請。我們亦於 2009 年 6 月 11 日，透過定期會議向 18 區區議會的主席及副主席介紹擴大的更新行動，並得到正面的回應。

背景

25. 在金融海嘯下，建造業受到嚴重衝擊；私人建造工程放緩及香港工人從外地回流本港，都令該行業的失業率飆升。在 2009 年 3 月至 5 月期間，建造業的失業率達 12.1%，其中地基及上蓋工程業的失業率為 10.1%，裝修及保養工程業的失業率為 18.7%。隨着經濟放緩和失業率高企，很多破舊樓宇的業主很可能會延遲進行維修和保養工程，這不但會令這些舊樓的安全水平降低，威脅公眾安全，而且會進一步減少建造業維修和保養工人的就業機會。更新行動在這背景下推行，作為一次過的措施，以達致為建造業界在金融海嘯下創造更多就業機會，以及促進樓宇安全的雙重目標。

發展局

2009 年 6 月

樓宇更新大行動
目標樓宇的資格準則和工程範圍

目標樓宇的資格準則

樓宇更新大行動(下稱「更新行動」)的目標樓宇須符合下列準則－

- (a) 樓宇為 30 年樓齡或以上的住用或綜合用途樓宇；
- (b) 樓宇的住用單位數目不多於 400 個；
- (c) 市區^註樓宇的住用單位的平均應課差餉租值不多於每年 100,000 元，其他地區的樓宇則不多於每年 76,000 元；以及
- (d) 樓宇處於失修或破損的狀況，需要進行維修或保養工程(例子包括屋宇署已發出法定命令的樓宇)。

工程範圍

2. 更新行動的津貼須首先用於目標樓宇的公用地方，涉及樓宇結構、消防安全和衛生設施有關的維修及保養工程，包括－

- (a) 維修樓宇結構，例如修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土；
- (b) 維修樓宇外牆，例如修葺破損的批盪和紙皮石；
- (c) 修葺或更換破損的窗戶；
- (d) 維修屋宇衛生設施，例如修葺、維修保養和更換破損的便溺污水管、廢水管、雨水管、通風管及地下排水渠；以及
- (e) 維修破損的消防安全建造和消防裝置及設備。

^註 為簡化程序，更新行動採用香港房屋協會現時的區域劃分法，市區包括港島、九龍、沙田、葵青及荃灣。

津貼亦可涵蓋與上文第 2 段(a)至(e)項工程相關的維修保養工程，包括勘測工程和專業服務；以及有關的附帶或跟進工程，例如因修葺或修復工程所引致的整修及修飾工程。

3. 津貼在支付上文第 2 段所述的工程費用後，餘數可用於公用地方其他的維修及改善工程，包括－

- (a) 清拆違例建築工程和違例天台搭建物；
- (b) 改善樓宇的消防安全建造和消防裝置及設備；
- (c) 改善屋宇裝備及設施，例如修葺、維修保養和更換升降機、電線、煤氣豎管及食水管；
- (d) 進行斜坡和擋土牆的維修保養或改善工程；以及
- (e) 修葺天台及平台防水層，以及改善滲水問題的工程。

津貼亦可涵蓋與上文第 3 段(a)至(e)項工程相關的維修保養工程，包括勘測工程和專業服務；以及有關的附帶或跟進工程，例如因修葺或修復工程所引致的整修及修飾工程。
