

2009 年 3 月 31 日
討論文件

立法會發展事務委員會

樓宇更新大行動

目的

我們建議以政府非經常性開支 7 億元，聯同香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）各撥出 1 億 5,000 萬元，推行一項 10 億元的「樓宇更新大行動」（更新行動），在未來兩年協助約 1,000 幢舊樓的業主進行樓宇維修。本文件旨在徵詢各委員對有關建議的意見。

背景

2. 在金融海嘯下，建造業受到嚴重衝擊。私人建築工程放緩，以及工人從外地回流香港，均令建造業的失業率增加。根據統計處公布的統計數字，在 2008 年 12 月至 2009 年 2 月期間，建造業的失業率達 9.8%，其中上蓋及地基工程業的失業率為 8.4%，裝修及保養工程業的失業率為 14.2%。與此同時，隨著經濟放緩和失業率持續上升，破舊樓宇的業主很可能會在財政上更難負擔進行保養和維修工程。這不但會損害這些舊樓的安全，亦會進一步減少維修和保養工人的就業機會。立法會議員及社會不同持份者，特別在財政司司長就 2009-10 年度財政預算案的諮詢中，不約而同提出建議，認為促進樓宇保養是為建造業創造更多就業職位的務實方法。

3. 房協和市建局一直推行多項計劃以推廣樓宇保養和維修。根據兩個機構多年來的經驗，沒有居民組織及／或樓宇住有失去聯絡的業主、長者、低收入和不合作的業主，往往會妨礙舊樓進行自願性的保養工程。就算樓宇已經成立業主立案法團（法團），卻往往因為部份業主無法聯絡或拒絕／無力支付他們需要攤分的費用，而令大型的維修和保養工程無限期押後甚至告吹。部份法團亦可能不活躍或已停止運作。這些情況在舊樓、應課差餉租值低的樓宇和未有成立法團的樓宇更為嚴重。部份這類樓宇亦未履行屋宇署發出的維修命令。這些樓宇的公用地方的安全水平和生活環境非常不理想，倘若失修情況持續，可能會變得危險。

樓宇更新大行動

目標

4. 為達致為建造業界的裝修和保養工程業創造更多就業機會，以及促進樓宇安全、美化市容和改善生活環境的雙重目標，我們建議推行一項一次性的特別行動，向破舊樓宇的業主提供針對性的財政支援，以進行自願性的維修和保養工程，並在業主無法自行組織進行維修工程時，由屋宇署介入代為進行有關工程。這個行動會以「樓宇為本」，以客觀的標準有效率地選定目標樓宇。
5. 以上述目標為基礎，財政司司長在 2009-10 年度財政預算案中公布，作為一項「保就業」的針對性措施，政府會與房協及市建局合作，在未來兩年推行一項 10 億元的「樓宇更新大行動」，透過津貼及一站式技術支援，協助約 1,000 幢舊樓的業主，包括未有成立法團的舊樓業主，進行維修工程。
6. 更新行動的主要目標，是在短時間內為建造業界，特別是裝修和保養工程業，創造大量的就業機會。我們估計，更新行動可在未來兩年開創約 10,000 個就業機會，當中涉及建築和維修工人，以及相關專業及技術人員。
7. 更新行動是一次性、針對性的特殊措施。我們相信樓宇保養基本上是樓宇業主的責任的原則。政府會繼續透過法例及各項技術和財政支援計劃，推廣樓宇保養和維修，以保障香港樓宇的安全。例如，我們會在短期內將落實小型工程監管制度的附屬法例提交立法會，以期在 2009-10 年度內實施新制度，為進行小規模建築工程提供簡單而有效率的法定程序。我們亦打算於 2009 年年底就推行強制驗樓及驗窗計劃向立法會提交法案。屋宇署、房協及市建局會繼續透過各項津貼和貸款計劃，協助業主對其樓宇進行維修及保養工程。
8. 為盡快獲得效益，更新行動是以「樓宇為本」。我們會簡化流程，省除繁複的程序。只要符合既定客觀條件的樓宇被揀選為目標樓宇，所有業主均會獲得資助，個別業主毋須進行資產和入息審查。針對組織維修工程有困難的樓宇，例如未有成立法團的樓宇，屋宇署會直接介入，向有關樓宇發出法定命令。如有關命令未被履行，屋宇署會直接安排承建商進行維修工程，然後在扣除業主可獲得的資助後向業主收回費用。

9. 下文詳述更新行動的細節。

目標樓宇

10. 更新行動的目標樓宇須符合以下條件：

- (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¹樓宇的住用單位的平均應課差餉租值不多於每年 \$100,000，其他地區的樓宇則不多於每年 \$76,000；及
- (d) 樓宇處於失修或破損的狀況，需要進行保養或維修工程（例子包括一些屋宇署已發出法定命令的樓宇）。

11. 目標樓宇將會分為兩個類別：

- (a) 第一類別包括已經成立法團的樓宇。我們會邀請有關樓宇的法團申請更新行動的津貼以進行自願性的維修工程。房協及市建局會提供技術意見和支援；及
- (b) 第二類別包括組織維修工程上有困難的樓宇，例如未有成立法團的樓宇。屋宇署、房協及市建局會諮詢區議會並主動挑選這些樓宇。

津貼金額

12. 更新行動不設資產或入息審查。目標樓宇內的所有業主（包括住用及商用單位）均可以獲相當於維修費用 8 成的資助，上限為 16,000 元。而 60 歲或以上的長者自住業主則可獲全數維修費用資助，上限為 40,000 元。

¹ 為簡化程序，更新行動採用房協現時的區域劃分方法，即市區包括香港、九龍、沙田、葵青及荃灣。

13. 若更新行動內的津貼不足以支付所有維修費用，業主可以申請由屋宇署管理的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」的進一步援助。合資格的長者自住業主亦可以申請由房協管理的 10 億元的「長者維修自住物業津貼計劃」下的津貼。

津貼用途

14. 津貼必須用於目標樓宇內公用地方的維修工程。津貼必須優先用於公用地方進行改善樓宇結構安全及衛生設施相關的維修項目，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；及
- (e) 與上述(a)至(d)項工程相關的維修保養工程，包括勘测工程和專業服務；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。

15. 津貼支付上文第 14 段的工程費用後，餘數可用於公用地方其他的維修及改善工程，包括：

- (a) 樓宇消防安全改善工程；
- (b) 提供、改善和維修保養樓宇的消防裝置和設備；
- (c) 清拆違例建築工程和違例天台搭建物；
- (d) 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；
- (e) 進行斜坡和擋土牆的維修保養或改善工程；

- (f) 修葺天台及平台防水層，以及改善滲水問題的工程；及
- (g) 與上述 (a) 至 (f) 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。

16. 第一類別樓宇的法團須就樓宇維修工程聘請認可人士和合資格的承建商，有關招標亦必須符合《建築物管理條例》(第 344 章)的要求和程序進行。

17. 津貼不適用於在 2009 年 2 月 25 日前已簽定承建商合約的工程。不過，合資格樓宇的業主仍可申請更新行動的津貼，進行有關合約以外的工程。在 2009 年 2 月 25 日或以後簽定承建商合約的工程，若有關樓宇符合資格，而招標過程亦符合所有既定要求，有關樓宇的法團亦可以申請參加更新行動。這類申請將與其他申請一併依從有關程序審核及安排優先次序。

18. 更新行動的津貼亦不適用於重覆進行在過去 5 年內曾經完成的維修項目，除非有關項目已再次變得破舊。

擬議推行時間表

19. 在取得議員的支持後，我們會於短期內向財務委員會申請撥款。若撥款獲得通過，我們期望可最快在 2009 年 5 月推出。

第一類別樓宇

20. 合資格樓宇的法團可申請更新行動的津貼，申請期為一個月。我們會設立統一的申請程序，以方便法團遞交申請。申請期完結後，我們會以電腦抽籤決定處理合資格樓宇的優先次序。第一類別的目標樓宇數目初步預算為約 500 幢。為預早通知有關目標樓宇的法團，我們正向法團郵寄資料單張。房協、市建局及民政事務總署亦在聯絡個別法團，通知他們有關更新行動的資料，及鼓勵他們為加入更新行動作準備。

21. 根據我們的擬議時間表，法團可最快於 2009 年 6 月內獲知申請結果。在獲得原則上同意批准成為第一類別的目標樓宇後，

法團必須於指定期限內委聘認可人士統籌有關維修工程，以及委聘合資格承建商展開維修工程。房協及市建局將會成為有關法團的聯絡點，並為有關業主提供技術意見和支援。兩個機構亦會負責管理更新行動、監察有關樓宇的工程進度及向法團發放款項。

第二類別樓宇

22. 至於第二類別，屋宇署、房協及市建局會共同挑選在組織維修上有困難（例如未有成立法團）而在樓宇結構安全及衛生設施上有破損情況的樓宇，成為目標樓宇。目前有約 300 幢樓宇未有履行屋宇署發出的維修命令，它們將會是我們行動的首批第二類別樓宇。如果樓宇的業主不願意或無法自願進行維修工程，屋宇署將會行使法定權力，聘請顧問和承建商，代業主進行命令所要求的維修工程。在扣除每個單位在更新行動下可獲得的津貼後，屋宇署會向業主收回餘下的維修和監工費用。我們估計這些樓宇的維修工程可最快於 2009 年 6 月陸續展開。

對財政的影響

23. 我們會分期向房協及市建局撥款。房協及市建局會分別開設獨立的銀行戶口儲存有關款項及向目標樓宇發放津貼。他們會負責管理有關款項，亦會定期提交進度報告及審計報告。房協及市建局會合共額外聘請約 50 名專業及技術人員，協助被選定的樓宇的業主訂定及進行維修和保養工程。有關的職員開支將會由房協及市建局承擔，屋宇署會以現有資源應付人手需求。從整體的 10 億元撥款中，會支付實付費用，包括法律費用、核數師費用及宣傳活動費用。政府、房協及市建局會簽訂合作備忘錄，詳細訂明雙方的合作條款。

徵詢意見

24. 為舒緩建造業的失業情況及加快破舊樓宇的維修，更新行動有必要盡快推行。因此，我們建議盡快向立法會財務委員會申請批准提供非經常性撥款 7 億元，以期更新行動可最快於 2009 年 5 月實施。

發展局

2009 年 3 月