6. 另外，法團進行樓宇維修工程時，須聘用認可人士及合資格的承建商，相關招標亦必須根據《建築物管理條例》(第344章)的要求及程序進行。

行動的推行

7. 是次行動涵蓋兩個類別的樓宇：

   a. 第一類別包括已成立業主立案法團的樓宇，以自願參與的方式申請，運用行動津貼進行維修工程。第一類別預計最快會於2009年5月正式接受申請，為期一個月。

   b. 至於第二類別，屋宇署會聯同房協及市建局主動挑選未成立業主立案法團或在組織維修工程上有困難，而在樓宇結構安全及衛生設施有破損的大廈，作為第二類別行動的目標樓宇，協助他們進行維修。第二類別目標樓宇需要符合與第一類別目標樓宇同樣的基本條件。屋宇署會考慮根據《建築物條例》(第123章)向業主發出相關法定命令。就過期而未履行的命令，屋宇署會代業主進行所需的維修工程。我們會在扣除每戶可得的津貼後，向業主收回工程及相關監工費用的差額。第二類別樓宇的特別行動預計最快會於2009年5月展開。

8. 第一類別及第二類別的目標樓宇數目初步預算各約為500幢。

業主立案法團就第一類別行動的申請

9. 在行動於本年5月正式接受申請後，符合行動準則的樓宇的業主立案法團需將填妥的申請表格及有關證明文件郵寄至將設立的郵政總局信箱(詳情容後公布)。在截止日期（確實日期需待立法會通過撥款後再作公布）過後，我們將以電腦抽籤決定入圍的樓宇及處理入圍樓宇的優先次序。

10. 有意申請參與「樓宇更新大行動」的業主立案法團，可於現階段準備以下證明文件，以便申請期開始時，連同申請表格遞交：

    a. 業主立案法團管理委員會（管委會）通過申請成為「樓宇更新大行動」的目標樓宇及授權委員代表簽署有關申請表格的會議紀錄；

    b. 管委會/業主大會通過進行樓宇維修項目的會議紀錄；及

    c. 樓宇的佔用許可證(又稱「入伙紙」)副本。

11. 業主立案法團遞交申請後，最快會於2009年6月陸續獲得通知結果。若獲得通知原則上同意批准成為第一類別行動目標樓宇後，法團必須於指定限期內委聘認可人士統籌有關維修工程，並委聘合資格承建商，展開維修工程。房協及市建局將會為有關業主提供技術上的支援。

查詢

如對「樓宇更新大行動」有任何疑問，歡迎從以下途徑查詢：

香港房屋協會
電話：2839 7180
電郵：hsadvisorycentre@hkhs.com

市區重建局
電話：2588 2333
電郵：inquiry@mail1.ura.org.hk

2009年3月

CB(1)1204/08-09(04)

樓宇更新大行動

發展局 Development Bureau

BUILDINGS DEPARTMENT

HONG KONG HOUSING SOCIETY 香港房屋協會

市區重建局 URBAN RENEWAL AUTHORITY

引言

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，政府會與香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）合作，以10億元推行一項為期兩年的「樓宇更新大行動」，提供津貼及一站式技術支援，協助約1,000幢舊樓的業主進行樓宇維修，包括沒有業主立案法團的舊樓，為建造業界在短期內創造更多就業機會，並達致改善樓宇安全和美化市容的雙重目標。

政府將於短期內向立法會發展事務委員會提交計劃作討論。在取得發展事務委員會同意後，政府會向立法會財務委員會申請撥款，預計有關行動計劃最快可在本年5月推出，新增的就業機會亦可在本年年中陸續出現。以下是政府擬議的「樓宇更新大行動」的簡介：

目標樓宇

1. 行動的目標樓宇必須符合以下條件：

   a. 屬30年樓齡或以上的住用或綜合用途樓宇；

   b. 該有關樓宇的住用單位數目不多於400個(以樓宇佔用許可證(又稱「入伙紙」)為準)；

   c. 如樓宇位於市區[1]，住用單位的平均應課差餉租值不高於$100,000，如樓宇位於其他地區，其住用單位的平均應課差餉租值不高於$76,000；及

   d. 樓宇處於失修或破損的狀況，需要進行保養及維修工程(例子包括一些屋宇署已發出法定命令的樓宇)。

[1] (包括香港、九龍、沙田、葵青及荃灣區)

津貼款項

2. 被列入行動的目標樓宇，業主毋須接受資產或入息審查，可獲公用地方維修費用8成或最多每單位$16,000的維修津貼，而60歲或以上的長者自住業主，則可獲全數資助或最多$40,000的公用地方維修津貼資助。

津貼用途

3. 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。

4. 津貼支付上文第3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。

5. 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[2]，亦不適用於重覆進行在過去5年內曾經完成的維修項目(除非有關項目已再破舊或變得危險)。

[2] 在2009年2月25日至行動正式接受申請期間簽訂的工程合約，若有關樓宇符合申請資格，而工程是由認可人士統籌，聘用認可人士及承建商的程序及規格亦符合《建築物管理條例》的有關規定，有關樓宇的法團仍可申請參加是次行動。有關申請將與其他申請一併依從相關程序審核。