

2009年6月23日

討論文件

立法會發展事務委員會
「樓宇更新大行動」－進展和最新情況

目的

本文件旨在告知議員「樓宇更新大行動」(更新行動)的最新進展，並就向更新行動增加撥款 10 億元，在未來兩年協助額外 1,000 幢破舊樓宇並創造更多就業機會的建議，徵詢議員的意見。

背景

2. 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 2 月至 4 月期間，建造業的失業率達 12.7%，其中地基及上蓋工程業的失業率為 10.2%，裝修及保養工程業的失業率為 21.6%。隨著經濟放緩和失業率上升，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。

3. 在上述背景下，作為一項「保就業」的針對性措施，財政司司長於 2009 年 2 月 25 日在他的 2009-10 年度財政預算案中公布，政府會與香港房屋協會(房協)和市區重建局(市建局)合作，推出一個 10 億元的「樓宇更新大行動」，提供津貼及一站式技術支援，協助舊樓業主在未來兩年進行維修工程。更新行動旨在達致為建造業界在短期內創造更多就業機會，以及促進樓宇安全和美化市容的雙重目標。更新行動的目標樓宇的資格和工程範圍載於附件。立法會財務委員會在 2009 年 4 月 24 日的會議中批准一筆為數 7 億元的撥款，作為政府在更新行動的分擔款額，其餘的款額由房協和市建局各分擔 1 億 5,000 萬元。

最新情況和進展

4. 我們較早前曾告知議員，該 10 億元的承擔額會用於符合資格的兩個主要類別的樓宇，即有業主立案法團(法團)和在組織維修工程上有困難(例如未有成立法團)的各約 500 幢樓宇。就

首個類別（第一類別樓宇），我們會邀請符合資格的樓宇的法團提出申請，並會以抽籤方式決定他們於更新行動安排進行工程的優先次序。而就另一類別（第二類別樓宇）方面，屋宇署會基於該署發出的法定維修命令和區議會的意見，選定有關樓宇。業主對更新行動的反應十分正面，下文概述更新行動的最新進展。

第一類別目標樓宇

5. 第一類別目標樓宇包括已經成立法團的樓宇。我們的目標是協助約 500 幢這類別的樓宇。為達致盡早創造就業職位的目標，我們於 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更新行動的津貼，以進行自願性的維修工程。我們共收到超過 1,100¹宗申請。經初步篩選，約有 1,050 幢樓宇符合更新行動的基本資格（即樓齡、單位數目及應課差餉租值的資格，詳情載於附件）。我們會於 2009 年 6 月 19 日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會根據電腦抽籤結果，並視乎 10 億元撥款的可用款額，向合資格的目標樓宇發出原則上批准通知。依照原定的預算，我們估計可即時向約 500 幢樓宇發出批准，而有關法團可開始委聘建築專業人士統籌有關維修保養工程。更新行動小組會繼續跟進有關法團的工程，以確保所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於 2009 年第三季陸續展開。

第二類別目標樓宇

6. 第二類別目標樓宇包括在組織維修工程上有困難的破舊樓宇，例如沒有法團的樓宇，以及未能履行屋宇署發出的法定維修命令的樓宇。由屋宇署、房協和市建局代表組成的督導委員會已選定 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，並會於扣除他們在更新行動下可獲發的津貼後，向有關業主收回費用。

7. 為加快推行更新行動，屋宇署透過調配資源，已將其於 2009 年 6 月的行動計劃提前於 5 月展開，為一些第二類別目標樓宇展開工程。直至 2009 年 6 月 5 日，該署已為 10 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。我們預期屋宇署今後每個月會為約 25 幢第二類別樓宇進行維修保養工程。

¹ 樓宇數目最多的地區是油尖旺和深水埗區，分別有 295(26%) 和 129 (12%)宗申請。

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，並收到多區的踴躍回應。我們共收到 503²個提名，在這些提名中，84 幢屬未能履行法定維修命令並已獲督導委員會選定為第二類別目標樓宇(見上文第 6 段)，屋宇署會繼續巡查餘下的 419 幢獲提名樓宇，我們希望在 2009 年 7 月底完成篩選這些樓宇。

為更新行動額外撥款

9. 財政司司長在 2009 年 5 月 26 日公布一系列額外紓困措施，並為更新行動預留額外 10 億元，以應付若有關需求超過原有預算的情況。現時的情況明確顯示原先為推行更新行動而撥出的 10 億元，實不足以應付計劃下破舊樓宇的業主所需，尤其是有法團的樓宇 - 可能有超過 1,000 幢這些樓宇符合資格參加更新行動。雖然原定計劃是盡可能向最多的法團提供財政資助，但如果沒有額外注資，在抽籤後排列於 500 名以後的樓宇可能不會獲得協助。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於申請期限內完成更新行動所有的手續，以致錯過了截止日期，而一些樓宇業主亦未有足夠時間成立法團。

10. 鑑於上述情況，我們可以確定原定 10 億元的更新行動已出現「供不應求」的情況。為了加快創造就業職位，更新行動的承擔款額有需要馬上增加。所以，我們建議向立法會申請批准額外撥款 10 億元，以擴大更新行動。

擴大的更新行動

11. 就更新行動的首個 10 億元，我們就第一類別和第二類別樓宇平均分配了 5 億元。然而，根據我們執行更新動的經驗，我們估計第一類別樓宇的費用會高於第二類別，這是由於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，主要涉及樓宇結構和渠管工程。為了盡量協助最多的法團，我們會更有彈性地運用總數 20 億元的資源，盡量協助最多的樓宇。

12. 由於已有超過 1,000 個法團提交了申請，我們進一步建議，如果立法會批准我們要求的 10 億元額外撥款，我們會繼而通知優先次序排列於 500 名以後的法團，讓這些法團亦可以於更新行動下開展維修工程。換而言之，只要符合資格，所有已提交申

² 樓宇數目最多的地區是九龍城及深水埗區，分別有 156(31%) 和 80(16%) 個提名。

請的法團均會因為額外撥款而受惠於更新行動。我們相信這個做法會減輕於抽籤後排名較後的第一類別樓宇業主的憂慮。這個做法亦在行政上最為簡單，並符合盡快展開工程以創造就業職位的目標。

13. 此外，根據我們至今的預算，在所有符合條件的第一類別樓宇及被挑選的第二類別樓宇完成工程後，在 20 億元中可能仍會有未動用的款額，可進一步運用。我們建議把部份剩餘的款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申請的準備及成立法團，並顧及市場上就建築專業人員及服務的供應狀況，我們計劃於 2009 年底邀請合資格樓宇的法團作新一輪申請，屆時，就已批准樓宇的工程費用方面我們應會掌握更確實的資料，因而能更準確地估計可用資源的款額和可能獲取更新行動協助的樓宇的數目。視乎可用款額，行動亦可涵蓋更多的第二類別樓宇。

14. 整體而言，以合共 20 億元的預算，更新行動應可協助約 2,000 幢目標樓宇，和為建造及維修工人以及相關專業及技術人員創造 20,000 個就業機會。

15. 獲額外撥款的更新行動會繼續沿用相同的目標樓宇的準則和分類、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。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。

16. 房協和市建局會繼續提供一站式技術支援，協助業主進行維修工程。如這些樓宇業主無法自行組織維修工程，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。

17. 更新行動是政府應付香港經濟面對的挑戰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及有效率的法定程序。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。

對財政的影響

18. 與現正進行中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，分期撥款。房協和市建局會沿用現行更新行動的做法，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。這兩個機構會負責管理有關款項，亦會定期提交進度報告及審計報告。推行更新行動的有關職員開支將會由房協和市建局承擔。屋宇署亦需額外聘請臨時合約員工為新增的第二類別目標樓宇安排維修工程，我們建議有關開支從更新行動額外注資的 10 億元撥款中提供。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撥款支付。政府、房協和市建局會簽訂合作備忘錄，詳細訂明三方的合作條款。

徵詢意見

19. 現請議員備悉更新行動的最新進展，並就建議的未來路向 - 即為更新行動注資，藉此協助更多的破舊樓宇的業主進行維修和保養工程，以及創造更多就業機會，以紓緩建造業嚴峻的失業情況，發表意見。

20. 若獲得議員的支持，我們計劃於 2009 年 7 月 3 日的財務委員會會議，申請額外撥款擴大更新行動。

發展局
2009 年 6 月

「樓宇更新大行動」
目標樓宇的資格和工程範圍

目標樓宇的資格

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³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。

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

³ 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。

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。