

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1947/08-09(08)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2009年6月23日舉行的會議

關於樓宇更新大行動的背景資料簡介

目的

本文件旨在提供關於樓宇更新大行動(下稱"更新行動")的背景資料，並綜述議員在以往就有關課題進行討論期間所提出的意見及關注事項。

背景

2. 在發展事務委員會(下稱"事務委員會")2009年3月31日的會議席上，政府當局簡介其建議，即以政府非經常性開支7億元，聯同香港房屋協會(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局")各撥出1億5,000萬元，推行一項10億元的更新行動，在未來兩年協助約1 000幢舊樓的業主進行樓宇維修。有關的撥款建議在2009年4月24日的財務委員會會議席上獲得批准。

3. 據政府當局表示，立法會議員及社會上各個持份者普遍的意見認為，促進樓宇保養是為建造業界創造更多就業職位的務實方法。房協和市建局一直推行多項資助計劃，推廣樓宇的保養和維修。根據這兩個機構多年來的經驗，樓宇沒有業主組織及／或樓宇內有失去聯絡的業主、長者、低收入和不合作的業主，往往會妨礙在舊樓進行自願性的保養工程。這些情況在舊樓、應課差餉租值低的樓宇，以及沒有業主立案法團(下稱"法團")的樓宇更為嚴重。

4. 更新行動旨在達到為建造業界的維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。在更新行動下，政府當局會將與房協及市建局合作，

為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。倘這些樓宇業主無法自行組織進行維修工程，屋宇署會採取配合行動，強制進行有關工程。

5. 更新行動是以"樓宇為本"，而在更新行動下，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；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(例子包括屋宇署已發出法定命令的樓宇)。

6. 目標樓宇將會分為兩個類別，第一類別包括已經成立法團的樓宇，第二類別則涵蓋在組織維修工程上有困難的樓宇，例如沒有成立法團的樓宇。

7. 更新行動不設資產或入息審查。目標樓宇的所有業主(包括住用及商用單位)均可獲相當於維修費用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維修費用津貼，上限為40,000元。

8. 津貼必須用於目標樓宇內公用地方的維修工程，並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。在支付這些工程費用後，津貼的餘數可用於公用地方其他的維修及改善工程。這兩類工程的詳情載於**附錄I**。

議員的關注事項及意見

9. 在事務委員會2009年3月31日的會議席上，政府當局向委員簡介推行更新行動的建議。委員支持更新行動，並同意應盡快推行，以創造就業機會和加強樓宇安全。個別委員曾提出下列關注事項及意見 ——

- (a) 政府當局應與相關的工會合作，讓失業工人可獲聘進行更新行動的工程；

- (b) 應容許更多建築公司參與更新行動；
- (c) 政府當局應檢討獲優先處理的項目名單，以納入維修破損的消防安全裝置及清拆違例建築工程等項目；
- (d) 一直保持樓宇狀況良好的負責任業主未能受惠於更新行動；
- (e) 政府當局應有效監察法團的招標程序，防止出現舞弊行為；
- (f) 應給予法團充分時間，以便申請參加更新行動；
- (g) 政府當局向業主收回有關費用的方法；
- (h) 應把樓齡30年以下但破舊不堪的樓宇納入更新行動內；及
- (i) 應提供"一條龍"服務，以便法團就更新行動提出申請。

10. 政府當局回應表示，更新行動可增加建造業的就業機會，惠及業內工人。承建商須聘請更多工人，應付期間推行的額外工程項目。政府當局目前已聘請兩個定期合約承建商進行樓宇維修工程，各合約價款上限約為2,000萬元。政府當局須聘請更多承建商進行更新行動下的維修工程。

11. 關於可優先使用更新行動津貼的項目名單，政府當局表示，若公用地方內的違例建築工程須列入獲優先處理的項目，便會影響更新行動中須獲較優先處理的其他維修工程的進度。一般而言，當局會因應現行政策處理違例建築工程。法團可主動清拆違例建築工程，政府當局會盡量配合。至於消防裝置方面，政府當局其後在提交予財務委員會的建議中，把"維修破損的消防安全建造和消防裝置及設備"列為獲優先處理的項目。

12. 政府當局亦表示，法團所採用的招標程序必須遵守相關法例的要求。法團須以適當的程序招標。房協及市建局會先監察法團所取得的投標價是否合理，然後才發放所需的津貼。政府當局文件的流程圖所顯示，與已經成立法團的目標樓宇相關的時間表，僅供參考之用，並不是完成某個程序的時限。若業主拒絕償還政府當局所支付的相關維修費用，屋宇署可針對相關土地業權登記押記。

13. 就樓齡這項條件而言，政府當局表明，若目標樓宇的總數不是很多，加上為選定樓宇進行維修工程後仍有足夠撥款可供使用，政府當局可考慮檢討有關條件。目前，尚其他的樓宇維修資助計劃正在運作。業主可取得每項計劃的詳細資料，只要合乎相關的申請資格，更可申請多於一項計劃。

14. 財務委員會在2009年4月24日的會議席上討論相關撥款建議時，個別委員進一步提出下列關注事項及意見 ——

- (a) 是否容許為目標樓宇進行美化工程；
- (b) 訂出處理目標樓宇優先次序的準則／機制；
- (c) 釐訂津貼水平的基礎；及
- (d) 防止舞弊行為的措施。

15. 政府當局回應表示，更新行動容許業主進行一些由維修工程引致的美化工程。關於樓宇數目方面，政府當局的意向是充分運用該筆10億的撥款，盡可能涵蓋最多的樓宇。如有需要，當局會以電腦抽籤方式，訂出處理第一類合資格目標樓宇的優先次序。由屋宇署、房協及市建局代表組成的督導委員會，會在諮詢區議會後，共同選定第二類樓宇。由於工程主要涉及結構安全，亦曾經專業評估後才進行，因此無須設立上訴機制。

16. 至於津貼水平方面，政府當局表示，當局是以就合資格樓宇每名業主20,000元的估算平均維修費用提供80%津貼作基礎，訂出上限為16,000元，而年滿60歲的長者可獲40,000元津貼的水平，則是以長者維修自住物業津貼計劃批核的比率為藍本。

17. 對於有關可能會出現舞弊行為的關注意見，政府當局表示會採取三管齊下的方法，防止在更新行動下出現舞弊的情況。房協及市建局的員工將會檢驗各幢選定樓宇，並就程序和規定、所需的保養工程的範圍、招標文件的擬備工作、招標評估，以及聘請認可人士和承建商等範疇提供意見。為確保公開和公平競爭，有關的法團須遵守招標程序，邀請足夠數目的承建商競投工程。由於更新行動屬旨在創造就業機會和加強樓宇安全的針對性措施，政府當局認為應盡快推行有關計劃。倘在推行更新行動期間認為有需要進行微調，政府當局亦會加以考慮。

近期事態發展

18. 在2009年5月26日，財政司司長公布新一輪的紓困措施，其中一項是為更新行動增加10億元撥款。政府當局將於2009年6月23日向事務委員會匯報更新行動的最新進展，以及當局有關增加更新行動撥款的建議。

相關文件

19. 相關文件一覽表載於**附錄II**，該一覽表附有連結到立法會網站上相關文件的超文本連結。

立法會秘書處
議會事務部 1
2009年6月19日

樓宇更新大行動下的津貼用途

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；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(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。

津貼在支付上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；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(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。

(資料來源：財務委員會2009年4月24日會議的討論文件FCR(2009-10)3)

樓宇更新大行動

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2009年3月31日	<p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件 (立法會CB(1)1125/08-09(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1125-3-c.pdf</p> <p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件(發展局局長發言重點) (立法會CB(1)1204/08-09(02)號文件)(只備中文本) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-2-c.pdf</p> <p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件(流程圖) (立法會CB(1)1204/08-09(03)號文件)(只備中文本) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-3-c.pdf</p> <p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件(小冊子) (立法會CB(1)1204/08-09(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-4-c.pdf</p>
財務委員會	2009年4月24日	<p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件(FCR(2009-10)3) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/papers/f09-03c.pdf</p>