

財務委員會討論文件

2010 年 7 月 9 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 5 億元，由 17 億元增至 22 億元。

問題

為推行「樓宇更新大行動」(下稱「更新行動」)，幫助更多舊樓業主維修他們的樓宇，有需要提高核准的承擔額。

建議

2. 發展局局長建議向更新行動額外注資 5 億元。

理由

更新行動和最新進展

3. 作為在 2008 年金融海嘯下一項「保就業」的特別措施，政府與香港房屋協會(下稱「房協」)和市區重建局(下稱「市建局」)合作，推行 20 億元的更新行動，提供津貼及一站式技術支援，協助破舊樓宇的業主進行維修及保養工程。這項一次過的行動，旨在達致為建造業界在金融海嘯下創造更多就業機會和改善舊樓的安全和維修的雙重目標。從兩次撥款申請中，財務委員會(下稱「財委會」)批准一筆總數為 17 億元的撥款，作為政府在更新行動的分擔款額，其餘為數 3 億元的款額則由房協和市建局平均分擔。

附件1 4. 更新行動涵蓋符合附件 1 所載資格準則的下列兩個類別的目標樓宇 –

- (a) 第一類別涵蓋已經成立業主立案法團(下稱「法團」)的樓宇。合資格樓宇的法團可申請參加更新行動，以進行自願性的維修工程。我們已在 2009 年 6 月以電腦抽籤決定處理合資格樓宇申請的優先次序。
- (b) 第二類別涵蓋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。屋宇署會視乎情況，向這類別的樓宇發出法定修葺令，要求進行所需的維修工程。如樓宇的業主不願意或無法自行進行維修工程，屋宇署會安排顧問和承建商，為未能遵行命令的業主進行有關維修工程。扣除業主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費用(包括監工費)。不過，若樓宇的業主或法團願意自行組織進行維修工程，便可按第一類別目標樓宇的模式進行維修工程。

5. 在 20 億元的預算下，我們的目標是協助約 2 000 幢目標樓宇，並為建築和維修工人，以及相關專業及技術人員創造約 20 000 個就業機會。

第一類別目標樓宇

6. 我們共收到 1 128¹ 宗第一類別目標樓宇的申請，當中有 1 014 宗申請符合申請資格或申請人沒有自動退出。我們已按在 2009 年 6 月以電腦抽籤決定的先後次序有系統地處理合資格的申請。截至 2010 年 5 月 31 日，共有 1 010 幢第一類別目標樓宇已獲得「原則上批准」，這些樓宇正處於甄選和委聘認可人士進行樓宇檢查、擬備甄選和委聘承建商的招標文件等不同階段的工作。這些樓宇當中有 102 幢正進行維修工程，另有 21 幢樓宇的工程已大致完成。房協和市建局正預備於短期內為餘下 4 宗申請發出「原則上批准」。

¹ 申請數目最多的地區是油尖旺區及深水埗區，分別有 297 宗(約佔 26%)和 129 宗(約佔 11%)申請。

第二類別目標樓宇

7. 截至 2010 年 5 月 31 日，已有 639 幢樓宇獲選定為第二類別目標樓宇，這些樓宇一般為未有遵行法定命令的破舊樓宇或由立法會及區議會議員提名的樓宇。大致上來說，為這類別的樓宇會有兩種安排－

- (a) 就業主或法團無法自行組織維修工程，並需要屋宇署安排工程的樓宇，有 110 幢樓宇已開展維修工程，另有 78 幢樓宇的工程已大致完成；以及
- (b) 就業主或法團願意組織進行維修工程的目標樓宇，迄今 83 幢樓宇已獲發「原則上批准」。26 幢樓宇已開展維修工程，另有 8 幢樓宇的工程已大致完成。

8. 屋宇署會聯同房協和市建局，繼續徵詢餘下 368 幢樓宇的業主，以確定他們是否願意自行組織進行維修工程；並會陸續為無法進行維修工程的業主安排進行維修工程。

9. 總括來說，在第一及第二類別目標樓宇中，共有 107 幢樓宇已完成維修工程，238 幢樓宇正在進行維修工程，另有 936 幢已獲「原則上批准」的樓宇將會於完成採購程序後開展維修工程。房協、市建局及屋宇署亦正與另外 368 幢第二類別樓宇的業主聯絡，以協助他們進行維修工程，或代業主進行有關工程。另有 4 個第一類別樓宇的申請正由房協和市建局處理中。根據最新的估算，在完成上述所有樓宇的維修工程後，20 億元的撥款中會有約 3 億元的未動用款額，可供進一步運用。

創造職位

10. 更新行動有效地創造了就業機會。每幢目標樓宇平均可為建築專業人員、承建商、技術人員、工人等創造約 20 個就業機會，當中包括以個別工作形式聘請的工人(例如搭棚)，以及就整個工程期以合約條件聘請的技術及專業人員(例如維修工程的策劃及監督)等職位。自更新行動於 2009 年 5 月 7 日推出以來，建造業的就業情況已逐漸改善。根據政府統計處發放的統計數據，比較 2009 年 3 月至 5 月與 2010 年 3 月至 5 月的季度，建造業的失業率由 12.1% 降至 8.5%，樓宇裝修、維修和保養分支行業的失業率則由 18.7% 降至 10.7%，同一時期，樓宇裝修、

維修和保養分支行業的勞動人口由 66 100 人增至 75 500 人。更新行動至今已合共創造了超過 8 100 個就業機會。

額外注資的需要

11. 繼 2010 年 1 月九龍馬頭圍道 45J 號樓宇倒塌後，屋宇署在 2010 年 2 月進行了全港性的特別行動，巡查全港樓齡達 50 年或以上的私人樓宇，發現有 1 032² 幢樓宇顯示不同程度的失修情況，需要當局根據《建築物條例》(第 123 章)採取執法行動。很多這些樓宇的業主欠缺適當組織及管理的能力，以及需要技術及財政上的協助，為他們的樓宇進行維修工程。而且，我們得悉有些法團於 2009 年 6 月錯過了第一輪更新行動的申請，而有些當時正在成立法團的樓宇業主亦無法趕及參加去年第一類別目標樓宇的申請。我們估計現時更新行動剩餘約 3 億元的款額不足夠涵蓋上述破舊樓宇的維修工程。在 2010 年初馬頭圍道樓宇倒塌後，為求向更多破舊樓宇的業主提供適時協助以進行所需維修工程，財政司司長於 2010 年 2 月 24 日在其《2010-11 年度政府財政預算案演辭》中公布計劃向更新行動額外注資 5 億元。我們計劃集合餘款(即約 3 億元)和新撥款，以協助更多第一類別及第二類別目標樓宇進行樓宇維修工程。

資格準則的修訂

12. 我們收到立法會及區議員的意見，認為更新行動應考慮資助一些有大量住用單位(超過 400 個)的破舊樓宇。在考慮這些意見後，我們建議取消「住用單位數目不多於 400 個」的準則(即附件 1 內(b)項的準則)，以便所有破舊樓宇，不論其住用單位的數目，均可申請參加更新行動，而附件 1 其他的資格準則及工程範圍則維持不變。我們預期，免除了「住用單位數目不多於 400 個」的準則雖然對我們創造就業和促進樓宇安全的目標沒有重大影響，但在更新行動下獲資助的目標樓宇總數或會下降，因為有大量單位數目的樓宇將會需要較大比例的資源。

² 在這 1 032 幢樓宇中，有 293 幢已接獲法定命令。至於餘下的 739 幢樓宇，屋宇署現正向這些樓宇發出修葺令或勘測令。

可獲資助的樓宇數目

13. 可獲資助的新增樓宇總數會視乎每幢新增目標樓宇所需的津貼額而定，而有關的資助額受多個因素影響，例如樓宇的狀況、進行維修工程的範圍、涉及維修工程的費用，以及樓宇單位和長者自住業主的數目。

14. 根據我們迄今的經驗，估計為數合共 8 億元的撥款可資助約 900 幢目標樓宇，包括約 300 幢第一類別目標樓宇和 600 幢第二類別目標樓宇。正如上文所述，屋宇署最近就樓齡達 50 年或以上的樓宇進行的巡查發現，約 1 000 幢樓宇可能需要維修。在扣除那些已被納入更新行動的樓宇，初步篩選顯示有超過 600 幢這些樓宇可能符合更新行動的新修訂資格準則。部分這些樓宇可能會申請參加為第一類別樓宇。就那些未能自行組織維修工程的業主，我們會考慮把他們納入第二類別，屋宇署亦可能把其他有維修需要但業主無組織能力的樓宇納入這個類別。

15. 在取消更新行動中有關「住用單位數目不多於 400 個」的資格準則後，我們不能精確地估算可獲資助的樓宇總數。實際上，可獲資助的第一類別樓宇的總數會視乎進行抽籤所決定的先後次序而定(輪候中的樓宇的單位數目會直接影響所需資助額)。不過，我們的目標仍是善用所有餘下和新的撥款，盡量資助最多的樓宇。

對財政的影響

非經常開支

16. 與現行安排一致，我們建議向房協和市建局，即更新行動的執行機構，分期發放額外注資的 5 億元。在額外注資後，我們建議把整個更新行動及向房協和市建局發放撥款以推行計劃的時間延長至 2013 年的第三季度。根據現時安排，房協和市建局會按更新行動現行的做法，各自維持獨立銀行帳戶儲存有關撥款和向目標樓宇發放津貼。他們會負責管理有關撥款，並須定期提交進度報告和審計報告。推行更新行動所需的相關員工費用會由房協和市建局承擔。實付費用，包括法律費用、核數師費用和宣傳活動的費用則繼續由更新行動的撥款支付。政府、房協和市建局會簽定合作備忘錄，詳細訂明三方的合作條款。屋宇署估計需額外聘用約 20 名臨時合約員工，為新增的第二類別目標

樓宇進行維修工程。一次過的員工費用和相關開支約為 1,800 萬元，這筆費用會繼續由承擔額中支付。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，但證實部門的員工均已完全被調派於應付其他工作。

經常開支

17. 實施更新行動不會帶來額外的經常開支。

推行計劃

18. 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)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。

19. 我們會給予樓宇業主充分時間作好準備，讓他們參加更新行動。此外，考慮到市場上建築專業人員和承建商的供應，以及適當地在本港分批進行樓宇維修工程的需要，我們建議更新行動於 2010 年 9 月 1 日至 2010 年 10 月 30 日期間邀請新一輪的第一類別目標樓宇的申請。與現行安排一致，合資格參加第一類別目標樓宇的申請會按電腦抽籤安排優先次序處理。屋宇署會另行籌備揀選合適的樓宇成為第二類別目標樓宇，當財委會批准有關額外注資後，便會馬上開展行動。我們計劃在 2010 年 8 月公布其他細節。

20. 在 2010 年 2 月 24 日(即財政司司長發表《2010-11 年度政府財政預算案演辭》當日)或之後簽定委聘承建商的維修工程合約的法團，如其樓宇符合新修訂的資格準則，而其招標程序(包括委聘認可人士及承建商的程序)及維修工程範圍亦符合更新行動所訂明的規定，可參加新一輪的申請。此外，在法團提交申請時，有關合約的維修工程必須仍在進行中。在 2010 年 2 月 24 日之前已簽定委聘承建商的維修工程合約的樓宇，或在提交申請時維修工程已經完成者，均不合資格參加。

21. 房協與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遵照房協與市建局所訂明的招標規定和程序。兩所機構會安排人員為每幢樓宇提供意見和協助。有關運作模式會繼續依循由房協和市建局所公布的指引進行。至於第二類別樓宇，如該些樓宇的業主無法自行組織維修工程，屋宇署會繼續採取執法行動，根據《建築物條例》進行有關工程。我們會繼續採取措施，防止在推行更新行動時出現貪污及其他不當行為。有關詳情載於附件 2。

附件2

22. 更新行動最初在 2009 年 5 月推出，是政府應付香港當時的經濟挑戰而作出的其中一項特別措施。我們維持樓宇保養基本上是樓宇業主的責任這個原則。政府會繼續通過立法和各項技術與財政支援計劃推動樓宇保養和維修，以確保香港的樓宇安全。我們會在 2010 年內實施小型工程監管制度，為進行小規模建築工程提供簡單而有效的法定程序。我們亦已在 2010 年 1 月向立法會提交有關強制驗樓及驗窗計劃的立法建議。

公眾諮詢

23. 我們已於 2010 年 1 月 26 日向立法會發展事務委員會簡介更新行動原有 20 億元撥款以推行計劃的進展。我們在 2010 年 2 月 3 日的立法會休會辯論及 3 月 3 日和 5 月 26 日的立法會動議辯論中，已進一步向立法會匯報更新行動最新進展及建議推行另一輪更新行動。我們亦已於 2010 年 6 月 22 日向立法會發展事務委員會簡介向更新行動額外注資 5 億元的建議。事務委員會委員支持額外注資及取消目標樓宇的「住用單位數目不多於 400 個」這項資格準則的建議。

背景

24. 在 2009 年 4 月 24 日，財委會批准了一筆為數 7 億元的非經常開支承擔額(請參閱 FCR(2009-10)3 號文件)，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 億 5,000 萬元。在 2009 年 7 月 3 日，財委會批准向更新行動額外注資 10 億元(請參閱 FCR(2009-10)33 號文件)，以協助更多破舊樓宇的業主進行維修和保養工程及創造更多就業機會，政府在更新行動的分擔總額因而增至 17 億元。在發生馬頭圍塌樓事件後，財政司司長在 2010 年 2 月 24 日在其《2010-11 年度政府財政預算案演辭》中公布一項建議，向更新行動增撥 5 億元，以協助更多舊樓業主盡快維修其樓宇。

發展局

2010 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(按 FCR(2010-11)37 號文件第 12 段建議，在處理新一輪的申請時取消這項準則)；
- (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 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

¹ 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。

- (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。

**樓宇更新大行動
防止貪污及其他不當行為的措施**

自 2009 年 5 月推出樓宇更新大行動(下稱「更新行動」)以來，香港房屋協會(下稱「房協」)、市區重建局(下稱「市建局」)和屋宇署一直與廉政公署(下稱「廉署」)保持緊密聯繫，以制訂申請程序和運作模式，以確保採取妥善的程序及保障措施，防止在推行更新行動時出現貪污及其他不當行為。房協和市建局經諮詢廉署後已制訂及向業主立案法團(下稱「法團」)、顧問和承建商發出「樓宇更新大行動維修工程指引」，為更新行動訂定甄選和管理顧問和承建商的規定及程序、反貪污及反合謀的作業模式，以及參與更新行動的維修工程各方的角色及責任詳情。

2. 房協和市建局亦已委聘獨立的專業顧問進行相關的監察工作，包括檢視目標樓宇的維修工程進度；以及審閱顧問及承建商提交的文件和進度報告，以確保他們遵從更新行動的規定，然後才考慮發放津貼。兩個機構會派員出席法團召開的會議，以便能就甄選顧問和承建商及在組織維修工程方面提供意見。

3. 如發現顧問或承建商有涉及違規的情況，房協和市建局會建議法團根據其協定的服務合約跟進有關事宜。截至 2010 年 5 月底為止，房協和市建局共就 21 宗懷疑違規的個案發出通知及要求有關人士作出糾正，當中有 10 個法團在檢討有關事宜後決定終止與受聘顧問的服務合約。房協及市建局會繼續跟進有關個案。

4. 為推廣在更新行動下進行保養工程時的防貪作業模式，廉署協助房協和市建局為法團、顧問和承建商舉辦防止貪污講座。為進一步防止貪污、不當行為或違規使用更新行動的津貼，房協和市建局正諮詢廉署，以制訂程序加強檢視目標樓宇的維修工程，而廉署的代表亦會以觀察員身份參與工地的審查。
