

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)930/09-10(06)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

2010年1月26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，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. 在2009年6月23日的事務委員會會議席上，政府當局向委員簡介更新行動的進展，以及政府當局因應有關的殷切需求而建議向更新行動增加10億元撥款。有關的撥款建議其後在2009年7月3日的財務委員會會議席上獲得批准。因此，更新行動的總預算為20億元。

4. 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。

5. 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。

6. 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)。

7. 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。

8. 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。

9. 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的維修項目，有關的維修項目須與改善樓宇的結構與消防安全以及衛生設施相關。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**。

10. 據政府當局表示，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。

## 議員的關注事項及在以往的討論其間所提出的意見

### 發展事務委員會

11. 事務委員會在2009年3月31日及2009年6月23日的會議席上討論此課題時，委員表示支持盡快推行更新行動，藉以創造就業機會和加強樓宇安全。個別委員所提出的主要關注事項及意見，綜述於下文各段。

12. 部份委員認為，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；而當局亦應容許更多建築公司參與更新行動。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。

13. 關於更新行動下的優先項目名單方面，部分委員建議，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。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。

14. 亦有意見認為，當局應向法團提供認可承建商的名單以便參考，並應制訂措施妥為監管有關的工程及防止承建商僱用非法工人；政府當局同時亦應有效監察法團的招標程序，防止出現不當行為。此外，政府當局亦應就各項樓宇維修資助計劃，向法團提供全面的意見。政府當局表示，已經擬備一份認可人士及一般認可承建商名單，供法團參考。在招標時，合資格的法團須從名單揀選至少4名承建商，以盡量減低出現貪污情況的機會。法團亦須聘請具有認可人士的顧問公司監察維修工程，確保有關工程得以妥善進行。法團所聘請的認可人士須核證相關文件，例如檢驗報告、招標分析、工程合約、發放款項證明書及竣工證明書，以確保維修工程的質素。房協及市建局的顧問會在維修工程開始至完成的過程進行監察，並會在發放更新行動的津貼前，於整個過程中審核該等文件。政府當局補充表示，目前尚有其他樓宇維

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。

15. 部分委員建議，樓齡30年以下的樓宇及住用單位數目多於400個的樓宇，若樓宇情況已屬破舊不堪，亦應納入更新行動內。在第一輪申請下的工程完成後，若仍有未動用的款額，政府當局應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。政府當局應盡快決定接受第二輪申請的時間，以便法團有足夠時間為提交申請作準備。政府當局表示，當局會向事務委員會匯報更新行動的最新開支，看看是否仍有撥款可供使用，以及是否有修訂資格準則的餘地。

### 財務委員會

16. 財務委員會在2009年4月24日及2009年7月3日的會議席上討論相關撥款建議時，部份委員就訂定目標樓宇優先次序的準則／機制，以及釐定津貼水平的依據，提出若干詢問。部份委員亦詢問可否為目標樓宇進行美化工程。政府當局回應表示，其意向是充分運用該筆20億元的撥款，盡可能涵蓋最多的樓宇。政府當局按照在2009年6月以電腦抽籤方式編排的優先次序，逐步處理合資格的申請。由屋宇署、房協及市建局代表組成的督導委員會，在諮詢區議會後，已經共同選定第二類樓宇。關於津貼水平方面，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。至於美化工程方面，政府當局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。

17. 對於有委員關注到可能會出現舞弊行為，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，並邀請足夠數目的承建商競投工程。

18. 委員關注到，部分法團對清拆違例建築工程有所憂慮，並擔心部分業主未能就維修費用支付所需的分擔款額，因而導致所有單位無法在市場放售。政府當局指出，在更新行動進行期間，當局只會清拆那些會危害安全或會嚴重阻礙保養工程的違例建築工程。政府當局進一步表示，當局已去信約13 000幢舊樓的法團，

宣傳更新行動，並會繼續進行推廣工作。房協會及市建局亦會向相關業主解釋更新行動的程序和要求。

### 立法會質詢

19. 在2010年1月6日的立法會會議席上，李永達議員就更新行動提出一項質詢。有關的問題及政府當局的答覆載於**附錄II**。據政府當局表示，當局共收到1 128個第一類別目標樓宇的申請，當中有1 025個申請符合更新行動的申請資格或申請人沒有自動退出。至於第二類別目標樓宇方面，直至2009年12月21日為止，已獲挑選的樓宇共有603幢。政府當局將會額外挑選約300幢樓宇，成為第二類別目標樓宇。政府當局預計，在所有符合資格的第一類別目標樓宇申請及經選定的第二類別目標樓宇工程完成後，20億元的撥款中會仍有小量未動用的款額，可供進一步運用。

### **近期事態發展**

20. 政府當局計劃於2010年1月26日就更新行動最近期的進展和最新情況，向事務委員會作匯報。

### **相關文件**

21. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2010年1月22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7月3日會議的討論文件FCR(2009-10)33)

2010年1月6日立法會會議席上  
李永達議員就"樓宇更新大行動"  
提出的書面質詢  
及政府當局的答覆

**問題：**

自2009年5月起，政府與香港房屋協會和市區重建局合作，推行樓宇更新大行動(下稱"更新行動")，向兩類別的目標樓宇提供津貼及一站式技術支援。第一類包括已成立業主立案法團(下稱"法團")的樓宇，而第二類為在組織維修工程上有困難的樓宇(例如沒有法團的樓宇)。就此，政府可否告知本會：

- (一) 至今分別有多少幢第一及第二類的目標樓宇獲發維修費用津貼，當中最高、最低及平均的津貼額分別為何，以及有多少宗關於第一類目標樓宇的合資格申請不獲發津貼；
- (二) 至今立法會議員和每個區議會分別推薦了多少幢第二類的目標樓宇，當中分別有多少幢樓宇獲發及不獲發津貼，以及部分樓宇不獲發津貼的原因為何；
- (三) 現時的撥款餘額是否足以接受新一輪申請；若然，何時會開始接受申請；若否，需否向立法會申請額外撥款；及
- (四) 現時分別有多少幢第一及第二類的目標樓宇已展開維修工程，以及預計將於何時完成工程？

**答覆：**

作為一項在金融海嘯下"保就業"的針對性措施，政府與香港房屋協會(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局")合作，推行總計20億元的"樓宇更新大行動"(下稱"更新行動")，提供津貼及一站式技術支援，協助舊樓的業主進行維修和保養工程。更新行動旨在達致促進樓宇安全和美化市容，並為建造業界創造更多就業機會的雙重目標。政府獲立法會財務委員會共批准撥款承擔17億元，其餘3億元由房協及市建局平均分擔。



更新行動的第一類別目標樓宇包括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，包括樓宇結構、消防安全和衛生設施有關的維修、保養及改善工程。當局以電腦抽籤決定處理合資格樓宇申請的優先次序。在獲得原則上批准成為更新行動第一類別的目標樓宇後，法團須在指定期限內透過指定程序聘用認可人士統籌維修工程，以及聘用合資格承建商展開有關工程。房協和市建局會監察有關維修及保養工程的進行，在工程完成後向法團發放津貼。

第二類別目標樓宇包括在組織維修工程上有困難的樓宇，例如沒有法團的樓宇。第二類別目標樓宇包括未有遵行屋宇署發出的修葺令的樓宇。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，而屋宇署已巡查了這些樓宇。由屋宇署、房協和市建局代表組成的樓宇更新大行動督導委員會(下稱"督導委員會")已依據樓宇的狀況篩選合適的樓宇成為目標樓宇。屋宇署會視乎情況向第二類別目標樓宇發出法定修葺令，如樓宇的業主不願意或無法自行進行維修工程，屋宇署會安排政府聘用的顧問和承建商，代業主進行有關命令所規定的維修工程。扣除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費用。不過，若樓宇的業主／法團願意自行組織進行維修工程，便可依據第一類別目標樓宇的模式進行維修工程，工程範圍除了修葺令對於樓宇結構及排水渠的要求以外，亦可包括其他第一類別目標樓宇所涵蓋如消防設備等的工程項目，房協／市建局會向他們提供協助。

就問題的四個部分，現答覆如下：

#### (一)及(四)第一類別目標樓宇

我們共收到1 128個第一類別目標樓宇的申請，當中有1 025個申請符合更新行動的申請資格或申請人沒有自動退出。由於我們把更新行動的整體撥款由原先的10億元增加至20億元，所有符合資格的第一類別目標樓宇都將獲得資助。我們在2009年6月份根據電腦抽籤的排序，陸續處理該等合資格申請個案。截至2009年12月21日，共有870幢第一類別目標樓宇獲發"原則上批准通知書"，當中共有57幢樓宇正在進行維修工程，另有一幢已大致上完成工程。當有關工程完成後，法團便可獲發津貼。就上述870宗個案而言，根據樓宇的單位數目及房協／市建局過往處理樓宇維修的經驗，估計最高、最低及平均發放津貼額分別約為782萬元、11萬元

及130萬元。另外，房協及市建局正繼續處理餘下的155宗申請個案，預計可於2010年1月底前向大部分餘下的申請發出"原則上批准通知書"，在有關工程完成後，法團便可獲發津貼。由於個別大廈的前期籌備工作和所需的維修工程有所不同，我們未能準確估計所有獲資助的樓宇的完工日期，一般來說，維修工程需時約6至9個月。

## 第二類別目標樓宇

直至2009年12月21日為止，已獲挑選的第二類別目標樓宇共有603幢。我們正計劃額外挑選約300幢樓宇，成為第二類別目標樓宇。

沒有能力自行組織維修工程，而需屋宇署安排進行維修工程的第二類別目標樓宇中，123幢樓宇已展開維修工程，其中10幢樓宇的工程已大致完成，初步估計最高、最低及平均的津貼額分別約為37萬元、2萬元及13萬元。其餘113幢樓宇的工程仍在進行中，預計大部分樓宇的工程會在2010年2月中(即農曆新年)前完成。

至於業主／法團願意自組維修工程的第二類別目標樓宇，獲發"原則上批准通知書"的個案數目為50宗，其中有16幢樓宇已展開維修工程，另有一幢樓宇的工程已大致完成。就上述50宗個案而言，根據樓宇的單位數目及房協／市建局過往處理樓宇維修的經驗，估計最高、最低及平均發放津貼額分別約為220萬元、11萬元及63萬元。此外，另有43幢樓宇的業主亦表示願意自行組織維修工程，視乎業主組織工程的進展，房協及市建局會陸續處理這些申請，以期盡早向業主發出"原則上批准通知書"。

至於其餘的第二類別目標樓宇，屋宇署聯同房協及市建局會繼續徵詢業主是否準備自行組織維修工程，並為未能自行維修的樓宇陸續安排政府承建商代為進行維修工程。

(二)屋宇署共接獲513個第二類別目標樓宇的提名，當中510個提名來自14個區議會，另有3個提名來自兩名立法會議員。督導委員會經審核提名樓宇的狀況及有關資料後，將263幢提名樓宇納入為第二類別目標樓宇。其餘的提名樓宇，67幢已於早前提出申請成為第一類別目標樓宇，並正由房協／市建局跟進有關申請。餘下樓宇由於未能符合更新行動的有關準則，例如樓宇用途、樓齡、住用單位數目、平均應課差餉租值或樓宇狀況等，故未被納入為第二類別目標樓宇。

被提名樓宇及納入為第二類別目標樓宇的分區數字表列如下：

<u>地區</u>	<u>提名數目</u>	<u>督導委員會 確認為第二類別 目標樓宇數目</u>
中西區	25	12
灣仔	15	5
東區	11	3
觀塘	58	16
深水埗	80	51
油尖旺	24+3*	6
九龍城	161	120
離島	1	0
荃灣	47	47
元朗	75	2
北區	3	1
葵青	7	0
大埔	1	0
屯門	2	0
合計	513	263

\* 3個提名來自兩名立法會議員

(三) 根據我們至今的預算，在所有符合資格的第一類別目標樓宇申請及經選定的第二類別目標樓宇工程完成後，20億元的撥款中會仍有小量未動用的款額，可供進一步運用。我們正考慮把這些餘額用作協助更多目標樓宇。我們將會於2010年1月26日向立法會發展事務委員會匯報更新行動的最新進展、交代更新行動的下一步建議，並諮詢委員會的意見。

## 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) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1125-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1125-3-c.pdf</a></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) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-2-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-2-c.pdf</a></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) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-3-c.pdf</a></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) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-4-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-4-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1964/08-09號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090331.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090331.pdf</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
財務委員會	2009年4月24日	政府當局就樓宇更新大行動提交的文件 (FCR(2009-10)3) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/papers/f09-03c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/papers/f09-03c.pdf</a>  會議紀要(立法會FC146/08-09號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090424.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090424.pdf</a>
發展事務委員會	2009年6月23日	政府當局就樓宇更新大行動 —— 進展和最新情況提交的文件 (立法會CB(1)1947/08-09(07)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0623cb1-1947-7-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0623cb1-1947-7-c.pdf</a>  會議紀要(立法會CB(1)2515/08-09號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090623.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090623.pdf</a>
財務委員會	2009年7月3日	政府當局就樓宇更新大行動提交的文件 (FCR(2009-10)33) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/papers/f09-33c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/papers/f09-33c.pdf</a>  會議紀要(立法會FC10/09-10號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090703a.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090703a.pdf</a>
立法會會議	2010年1月6日	李永達議員就"樓宇更新大行動"提出一項書面質詢 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201001/06/P201001060122.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201001/06/P201001060122.htm</a>