

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2247/09-10(04)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2010年6月22日舉行的會議

關於樓宇更新大行動的最新背景資料簡介

目的

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

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持份者均建議，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質的保養工程。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，政府當局將會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，以進行自願性質的維修和保養工程。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. 申請有關計劃的資助無需資產或入息審查。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. 政府當局估計，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，以及為建造及維修工人和相關專業及技術人員創造20 000個就業機會。

發展事務委員會所作討論

11. 事務委員會曾於2009年3月31日、2009年6月23日及2010年1月26日的會議席上討論此課題，而事務委員會委員普遍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。

12. 部分委員認為，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。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. 部分委員建議，政府當局應檢討獲優先處理的項目名單，以納入清拆違例建築工程及維修破損的消防安全裝置等項目。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，法團亦可主動清拆違例建築工程，而政府當局將會盡量配合。因應委員提出的建議，政府當局其後在提交予財務委員會的撥款建議中，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. 事務委員會委員建議，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。政府當局亦應有效監察法團的招標程序，防止出現不當行為，並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整個過程進行監察，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。

15. 至於樓齡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，委員建議亦應將有關樓宇納入更新行動內。在第一輪申請下的工程完成後，若仍有未動用的款額，政府當局應把部分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。

16. 在2010年1月26日的事務委員會會議席上，部分委員從政府當局所作匯報中察悉至今創造了4 700個就業機會，並認為當局應更努力增加職位數目，因為有關數目仍低於20 000份工作的目標。事務委員會委員要求政府當局尋求更多資源，繼續推行及擴大更新行動的規模。政府當局表示，樓宇保養及維修主要是業主的責任，更新行動的目標是保就業，而在更新行動展開後便會創造更多工作。長遠而言，政府不宜以公帑津貼私人物業業主。此外，當局亦向有財政困難的物業業主提供如長者維修自住物業津貼計劃，以及房協和市建局的貸款和資助計劃等計劃，以支付因其單位進行保養及維修而引致的開支。

17. 事務委員會委員對第二類目標樓宇在更新行動後的持續管理和維修保養表示關注。在沒有法團的情況下，業主將難以妥善管理及保養其樓宇。部分委員建議可聘請房協、社會企業、專業學會或認可專業人士，進行有關樓宇的管理和保養工作。政府當局同意，將會考慮方法以方便物業業主進行樓宇管理及保養工程。

財務委員會所作討論

18. 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，部分委員詢問關於訂定合資格目標樓宇優先次序的準則／機制、釐定津貼水平的依據，以及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。更新行動亦容許業主進行一些由維修工程引致的美化工程。

19. 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。

20. 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

21. 李永達議員、譚耀宗議員及張學明議員分別在2010年1月6日、2010年2月24日及2010年4月14日的立法會會議席上，就更新行動提出質詢。政府當局回應表示，在所有符合資格樓宇工程完成後，可能會有少量未動用的款額，當局計劃將有關款額用於更多目標樓宇上。整個甄選過程均由樓宇更新大行動督導委員會以明確訂立的甄選程序，以及公平的方式去審核和進行。

近期事態發展

22. 政府當局將於2010年6月22日的事務委員會會議席上，向事務委員會匯報更新行動的最新進展。

相關文件

23. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年6月15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)

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> <p>會議紀要(立法會CB(1)1964/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090331.pdf</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
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> <p>會議紀要(立法會FC146/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090424.pdf</p>
發展事務委員會	2009年6月23日	<p>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) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0623cb1-1947-7-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2515/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090623.pdf</p>
財務委員會	2009年7月3日	<p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件(FCR(2009-10)33) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/papers/f09-33c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會FC10/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090703a.pdf</p>
立法會會議	2010年1月6日	<p>李永達議員就"樓宇更新大行動"提出一項書面質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201001/06/P201001060122.htm</p>
發展事務委員會	2010年1月26日	<p>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)930/09-10(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0126cb1-930-5-c.pdf</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
		立法會秘書處就"樓宇更新大行動"擬備的背景資料簡介 (立法會CB(1)930/09-10(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0126cb1-930-6-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)1508/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100126.pdf
立法會會議	2010年2月24日	譚耀宗議員就"樓宇更新大行動"提出一項書面質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201002/24/P201002240213.htm
立法會會議	2010年4月14日	張學明議員就"樓宇更新大行動"提出一項書面質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201004/14/P201004140199.htm