

財務委員會討論文件

2011 年 6 月 24 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 10 億元，由 22 億元增至 32 億元。

問題

為幫助「樓宇更新大行動」(下稱「更新行動」)在第二輪更新行動中已申請財政資助而合資格的樓宇業主進行維修及保養他們破舊的樓宇，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 10 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 25 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。

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) 第一類別涵蓋有業主立案法團(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。
- (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。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 25 億元的預算下，我們的目標是協助約 2 500 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 50 000 個就業機會。

第一類別目標樓宇

6. 我們分兩輪邀請法團申請成為第一類別目標樓宇。第一輪於 2009 年 5 月至 6 月期間接受申請，共收到 1 128 宗申請，當中有 968 宗¹申請，涉及共 1 133 幢樓宇符合申請資格及申請人沒有自動退出。我們根據在 2009 年 6 月進行的電腦抽籤，決定處理合資格申請的先後次序。全部申請已獲得「原則上批准」，並正處於進行維修工程的不同階段。截至 2011 年 5 月 27 日，337 幢第一類別目標樓宇正進行維修工程，另有 130 幢樓宇的工程已大致完成。就其餘 666 幢已獲「原則上批准」的樓宇，待完成甄選和委聘認可人士及承建商所需的採購程序後，有關工程便會展開。

¹ 在 FCR(2010-11)37 號文件第 6 段提及的合資格申請數目為 1 014 宗。其後，因某些申請被法團撤回或因不符合更新行動的規定而被取消資格，數目改變為 968 宗。

7. 我們於 2010 年 10 月至 12 月期間邀請法團提出第二輪的申請，共接獲 550 宗申請。根據房協和市建局的初步篩選，有 516 宗申請，涉及 789 幢²樓宇符合更新行動的基本資格準則，並已納入於 2011 年 3 月 22 日進行的電腦抽籤名單內，以釐定處理有關申請的優先次序。房協和市建局一直處理該等申請，截至 2011 年 5 月 27 日，有 4 宗申請，涉及 4 幢目標樓宇，已獲得「原則上批准」。

第二類別目標樓宇

8. 截至 2011 年 5 月 27 日，已有 1 165 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，或由立法會議員及區議員提名的樓宇。

由屋宇署進行的維修工程

9. 在業主或法團無法自行組織維修工程，並需要屋宇署安排維修工程的第二類別目標樓宇中，截至 2011 年 5 月 27 日，有 244 幢樓宇正進行維修工程，另有 215 幢樓宇的工程已大致完成。

由業主進行的維修工程

10. 至於業主或法團願意組織進行維修工程的第二類別目標樓宇中，獲得「原則上批准」的樓宇共有 116 幢，當中有 32 幢樓宇正進行維修工程，另有 36 幢樓宇的工程已大致完成。就其他 48 幢已獲「原則上批准」的樓宇，工程則會於完成所需的採購程序後展開。

11. 至於餘下 590 幢已被選定的第二類別目標樓宇，屋宇署會聯同房協和市建局，繼續徵詢業主是否打算或有能力自行組織進行維修工程，並會為無法自行進行維修工程的業主安排進行有關工程。

² 正如 FCR(2010-11)37 號文件中所述，在考慮各持份者的意見後，我們在第二輪更新行動中取消了「不多於 400 個住用單位」的條件，令所有合資格樓宇，不論其住用單位的數目，均可在更新行動下提出申請。不少在第二輪收到的申請均涉及於一個法團下，為多於一幢及牽涉共多於 400 個單位的樓宇進行維修工程。

進度摘要

12. 總括來說，截至 2011 年 5 月 27 日，更新行動協助範圍共包括 2 302 幢第一類別及第二類別目標樓宇，當中有 381 幢樓宇的維修工程已經完成，613 幢樓宇正進行維修工程，另有 718 幢已獲「原則上批准」的樓宇的工程將會於完成採購程序後開展。房協、市建局及屋宇署正與另外 590 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。更新行動統計數字的摘要載於附件 2。根據最新的估
附件2 算，在完成上述所有 2 302 幢樓宇的維修工程後，25 億元的撥款中會有約 5 億 2,000 萬元的未動用款額，可供進一步運用。

創造職位

13. 更新行動有效地為建築業界創造就業機會。截至 2011 年 5 月 27 日，行動已創造了約 20 300 個就業機會。每幢目標樓宇平均為建築專業人士、承建商、技術人員、工人等創造約 20 個就業機會，包括以個別工作形式受聘的工人的職位(例如：搭棚、混凝土修補等工程)，以及負責策劃和監督維修工程的合約技術及專業人員的職位。自更新行動於 2009 年 5 月 7 日推行後，建造業的就業情況已逐漸改善。根據政府統計處的數字，比較 2009 年 3 月至 5 月(修正)與 2011 年 2 月至 4 月(臨時預算)的季度，建造業的失業率由 12.2% 降至 6.7%，而樓宇裝飾、修葺及保養分支行業的失業率，則在相同期間由 18.7% 降至 7.9%。

為更新行動額外撥款

14. 正如財務委員會(財委會)於 2010 年 7 月所批准的 FCR(2010-11)37 號文件中所述，根據首輪目標樓宇完成維修工程後更新行動的進度，我們當時估計在第二輪更新行動，以 25 億元預算下估計的 8 億元餘款，可資助另外約 900 幢目標樓宇，包括約 300 幢第一類別目標樓宇及 600 幢第二類別目標樓宇。根據至今的經驗，第一類別目標樓宇及由業主自行進行維修的第二類別目標樓宇所需的津貼額比我們原先的估計為高，而由屋宇署進行維修的第二類別目標樓宇所需的津貼額則比我們原先的估
附件3 計為低。有關詳情載於附件 3。

15. 隨着樓宇業主在 2010 年 1 月九龍馬頭圍道發生樓宇倒塌事件後對樓宇安全的意識提高，加上過往政府加強宣傳樓宇安全的工作，有更多樓宇業主主動組織起來申請參加更新行動，以為他們的樓宇³進行維修工程。於 2011 年 3 月 22 日舉行電腦抽籤後，截至 2011 年 5 月 27 日，經房協和市建局進一步處理第二輪更新行動的第一類別目標樓宇的申請，初步評估有 486 宗合資格的申請，涉及 722 幢樓宇，遠多於我們原先估計的 300 幢第一類別目標樓宇。

16. 此外，在考慮各持份者的意見後，我們在第二輪更新行動中取消了「不多於 400 個住用單位」的條件，令所有合資格樓宇，不論其住用單位的數目，均可根據更新行動提出申請。一如所料，不少在第二輪收到的申請均涉及於一個法團下，為多於一幢及牽涉共多於 400 個單位的樓宇進行維修工程，這增加了每宗申請可能須要承擔的金額。

17. 在馬頭圍道樓宇倒塌事故後，屋宇署於 2010 年 2 月進行了一項全港性的特別行動，巡查所有樓齡達 50 年或以上的私人樓宇，當中很多樓宇，以及本港其他屋宇署曾巡查而又破舊的樓宇，都顯示不同程度的失修情況，需要採取執法行動。其中不少樓宇的業主都欠缺適當的組織及管理的能力，並需要技術及財政支援以為其樓宇進行維修工程。在這方面，屋宇署當時已確定約 900 幢破舊失修的樓宇，可被考慮納入在第二輪更新行動中的第二類別樓宇內。這數字亦超出了我們 25 億元預算中的餘額原本預計可滿足的約 600 幢第二類別目標樓宇。

18. 為準備足夠的財政資源以協助第二輪更新行動符合資格的目標樓宇進行維修工程，財政司司長在其《2011-12 年度政府財政預算案演辭》中，建議向更新行動再增撥 10 億元。可獲資助的樓宇總數會視乎每幢目標樓宇所需的津貼額而定，而有關的款額受多個因素影響，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。根據我們迄今的經驗，連同建議新增的 10 億元撥款，我們預計在 2010 年 10 月至 12 月所接收的第二輪更新行動中所有合資格的第一類別目標樓宇的申請人，均可獲得財政支援。我們估計預算總額達 35 億元的更新行動，最終能資助超過 3 000 幢樓齡達 30 年或以上的樓宇的維修及保養工程，並開創逾 60 000 個與建造業相關的就業機會。

³ 到目前為止，已有 169 幢更新行動的目標樓宇，為了參加更新行動而加快工作，並完成籌組法團。

19. 我們維持樓宇保養是樓宇業主的責任這個原則。更新行動是一項一次性的特別計劃，我們無意在這總承擔額 35 億元的行動完滿結束時，擴大計劃或在日後再注資。不過，政府會繼續透過立法和各項技術及財政支援計劃，協助有需要的業主，促進樓宇維修及保養工作。例如，我們已於 2010 年 12 月 31 日實施小型工程監管制度，以提供簡便而有效的法定程序進行小規模的建築工程。我們亦已於 2010 年 1 月向立法會提交強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的立法建議。兩項計劃會規定樓宇業主履行定期檢驗及維修其樓宇的責任，以改善樓宇安全。

對財政的影響

非經常開支

20. 我們需要就擬議的額外注資在現階段獲財政批准，以盡早向合資格的法團確認資助的承擔。按照目前的安排，我們建議由 2012 年第二季開始，將該 10 億元的額外撥款，分期發放予更新行動的執行機構，即房協及市建局。我們會繼續分段推行第二輪行動的維修工程，以配合市場上資源的供應及維持創造就業機會的動力。因應有關額外撥款，我們建議將整個更新行動和向房協及市建局發放撥款的時間延長至 2015 年。房協和市建局會按現行的安排，分別維持獨立的銀行帳戶，儲存有關撥款及向目標樓宇發放津貼。兩個機構會負責管理有關款項，並會定期提交進度報告及審計報告。推行更新行動的開支，包括新增員工開支會由房協和市建局承擔。實付費用，包括法律費用、核數師費用及宣傳活動的費用，則會繼續由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。屋宇署會需要額外聘請約 16 名臨時合約員工為新增的第二類別目標樓宇安排維修工程，而該一次性的員工費用及相關開支為 1,200 萬元，將會由承擔額中支付。

經常開支

21. 更新行動不會帶來額外的經常開支。

推行計劃

22. 房協及市建局會繼續提供一站式技術支援，以協助業主在更新行動下進行維修工程。兩間機構會指派職員向每幢參與計劃的大廈在組織維修工程方面提供技術意見及支援。法團將須繼續依循由房協及市建局在諮詢廉政公署後發布的指引，以及就招標和其他樓宇保養／維修程序的最佳做法。至於樓宇業主無法自行組織維修工程的第二類別樓宇，屋宇署會繼續採取相應行動，根據《建築物條例》(第123章)要求及代業主進行有關工程。房協、市建局和屋宇署，會連同其他政府部門，如勞工處及環境保護署，繼續與建築專業人士及承建商保持緊密聯繫，以推動工作安全及其他樓宇維修工程的最佳作業方法，並同時發揮最大的協同效應，確保更新行動能順利推行。我們亦會繼續採取措施，防止在推行

附件4 更新行動時出現貪污及其他不當行為。有關詳情載於附件4。

23. 與第一輪更新行動一樣，申請一經批准或樓宇被選定加入行動，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，上限為每單位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。

24. 自更新行動推出以來，房協及市建局一直密切監察目標樓宇的維修工程的招標價格，並已委聘獨立專業顧問評估申請人提交的維修工程價格；同時就不同的工程項目提供貼近市場的估價供業主參考。除了給予法團/樓宇業主充分時間作好準備及協助他們安排維修工程外，房協及市建局亦會繼續顧及市場上建築專業人士和承建商的供應量，從而適當地分段推行樓宇維修工程，將其對工程成本的影響減至最低。至於需要屋宇署代為進行維修工程的第二類別目標樓宇，屋宇署會繼續安排維修工程平均地於每月展開，從而減少維修工程對材料和勞工成本等的影響。

更新行動工程範圍的修訂

25. 我們收到一些持份者的意見，指更新行動的津貼亦應包括在樓宇的公用地方，為殘疾人士提供無障礙設施的改善和維修工程，以及一些公用建築設施(例如依法安裝的鐵閘和閉路電視)。這些工程可以改善樓宇為殘疾人士及長者提供的設備，亦有助妥善的大廈管理。儘管我們一直以來都就這些設施按個別情況作出考慮，但我們建議將這些工程明確地列於更新行動的工程範圍內。建議的工程範圍修訂不會影響

對每幢目標樓宇提供的最高津貼額，因每個單位和每一名長者自住業主單位的津貼額上限將分別維持於 16,000 元和 40,000 元。

調整向長者自住業主發放的津貼

26. 更新行動涵蓋住宅樓宇和商住綜合用途樓宇。在更新行動下，為確定某樓宇或樓宇內某單位的用途，當局會參考樓宇的佔用許可證(下稱「入伙紙」)所訂明的用途。在現行安排下，更新行動會向居於根據入伙紙獲准⁴作住宅用途的單位內的長者自住業主提供全數津貼(即全數維修費用，上限為每單位 40,000 元)。至於那些居於原先批准作商業用途及其後未經批准改建作住宅用途的單位(改建單位)內的長者自住業主，他們只會從更新行動獲取最高為維修費用 80% 的津貼(上限為每單位 16,000 元)，即與樓宇其他單位的非長者業主一樣。

27. 在我們收到的轉介個案中，有居於更新行動目標樓宇的改建單位內的長者自住業主解釋，他們沒有足夠財力支付其樓宇的公用地方的維修費用。發展事務委員會的委員亦已在 2011 年 3 月 29 日舉行的會議上討論這課題，並要求當局考慮向這類長者自住業主發放全數長者自住業主津貼(即全數維修費用，上限為每單位 40,000 元)。

28. 我們已根據更新行動的目標和運作模式審慎檢視有關問題，注意到向業主提供的更新行動津貼是用作支付目標樓宇的公用地方的維修費用，而非用作支付個別單位的內部維修費用。儘管他們的單位在入伙紙內訂明作非住宅用途，有關的長者自住業主一般已居於其單位一段很長時間，拒絕向這些長者自住業主提供全數津貼不僅對他們造成困難，亦因居於改建單位內的長者自住業主有真正困難支付所需分攤的維修費用，而可能妨礙大廈法團或其他業主為公用地方進行全面的維修工程。

⁴ 根據《建築物條例》(第 123 章)，在入伙紙發出後，有意把商業單位改作住宅用途的業主，必須向建築事務監督申請批准，否則有關的用途更改即屬違例。

29. 更新行動是一項提供財政及技術支援的一次性特別計劃，以協助業主為其樓宇的公用地方進行維修／保養工程。准許居於改建單位內的長者自住業主領取長者自住業主津貼(最高為每單位 40,000 元)，與更新行動的目標一致。因此，基於體恤的理由及為貫徹政府關愛長者的政策，我們建議撤銷在上文第 26 段提及的現行準則以便向居住於改建單位內的長者自住業主支付長者自住業主津貼，儘管有關單位在入伙紙上被訂明為非住宅用途。因此，所有居於更新行動所涵蓋的目標樓宇內的長者自住業主(不論其居住的單位的種類／用途)，均能領取全數的長者自住業主津貼。這項特別安排適用於第一類別和第二類別的目標樓宇，並會受附件 5 所載列的詳細準則及安排所管制。

30. 根據我們的運作經驗和迄今收集到的統計數字，我們認為財政上的影響應該不大。就提供予居於改建單位內的長者自住業主的長者自住業主津貼的建議，粗略估計的財政影響約為 1,400 萬元⁵。更新行動應有足夠資金應付這項額外要求。

協助日後推展樓宇安全計劃

31. 儘管更新行動是一次過的計劃，通過處理許多尚未遵行的法定命令，並把這類難於處理的樓宇妥善維修，更新行動已奠定良好的基礎，配合日後實施的主要樓宇安全計劃，包括強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。更新行動讓眾多業主取得所需的知識、技術及經驗，以進行日後的樓宇保養工作。透過推行更新行動，屋宇署、房協及市建局亦進一步鞏固了他們推動樓宇安全的伙伴關係，屋宇署的重點在於其採取執

⁵ 估計－

- (i) 更新行動中目標樓宇的商業單位數目：約 9 000 個；
- (ii) 商業單位改建為住宅用途的百分率：30%；
- (iii) 樓宇內長者自住業主的百分率：30%；
- (iv) 每個非長者自住業主單位的平均津貼額：16,000 元；
- (v) 每個長者自住業主單位的平均津貼額：33,000 元；以及
- (vi) 居於改建單位的每名長者自住業主可獲得的津貼額的差額(即上述第(iv)和第(v)項的差額)：17,000 元。

根據上述估算，這項建議引致的額外資金需要約為 1,377 萬元(即 17,000 元 x 9 000 個商業單位 x 30% x 30%)，或約 1,400 萬元。

法行動的法定角色，而房協及市建局則向業主提供實際的意見和技術支援，這三個機構從中產生了極大的協同效應，一起推動改善香港樓宇安全的共同目標。為此，房協和市建局正安排進行調查，以收集持份者就推行更新行動的意見，並會舉辦經驗分享會，讓參與更新行動的業主及法團分享經驗，討論他們如何解決在統籌維修工程時遇到的問題。透過綜合推行更新行動的經驗，政府和伙伴機構會繼續優化我們的角色、運作模式及程序，以推動未來的樓宇安全計劃。

公眾諮詢

32. 我們已於 2011 年 3 月 29 日向立法會發展事務委員會簡介更新行動的進展及向更新行動額外注資 10 億元的建議。事務委員會委員非常支持為更新行動額外注資和修訂工程範圍的建議。就上述會議所討論及上文第 26 至 30 段提及調整向長者自住業主發放津貼的建議，我們於 2011 年 6 月 16 日向發展事務委員會發出資料文件，向委員簡介當局的建議。

背景

33. 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 2010 年 7 月 9 日，財委會批准向更新行動再注資 5 億元(請參閱 FCR(2010-11)37 號文件)，以推行第二輪更新行動，政府在更新行動的分擔總額因而增至 22 億元。財政司司長在 2011 年 2 月 23 日在其《2011-12 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 10 億元，為所有符合第二輪更新行動資格的申請人準備足夠的財政資助，讓更新行動得以圓滿結束。

發展局

2011 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，在處理第二輪更新行動時已取消這項準則)；
- (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
- (e) 維修破損的消防安全建造和消防裝置及設備。

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。

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(包括安裝及維修鐵閘)²；
- (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、安裝閉路電視²及食水管；
- (d) 進行斜坡和擋土牆的維修保養或改善工程；
- (e) 修葺天台及平台防水層，以及改善滲水問題的工程；以及
- (f) 就無障礙的通道及設施進行維修保養或改善工程²。

津貼亦可涵蓋與上文第 3 段(a)至(f)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。

² 在 FCR(2011-12)33 號文件中第 25 段所提及的擬議新項目。

樓宇更新大行動統計數字的摘要
(截至 2011 年 5 月 27 日)

	第一輪	第二輪	總數
第一類別目標樓宇			
申請數目	1 128	550	1 678
合資格申請數目	968	486	1 454
已獲「原則上批准」的合資格申請數目	968	4	972
獲發「原則上批准」的樓宇數目，包括－	1 133	4	1 137
(i) 正在進行維修工程的樓宇數目	337	0	337
(ii) 已完成維修工程的樓宇數目	130	0	130
(iii) 已獲「原則上批准」但有待展開維修工程的樓宇數目	666	4	670
有待獲發「原則上批准」的樓宇數目	0	718	718
第二類別目標樓宇			
已被揀選為目標樓宇的數目	677	488	1 165

	第一輪	第二輪	總數
<i>由屋宇署進行維修工程</i>			
正在進行維修工程的樓宇數目	224	20	244
已完成維修工程的樓宇數目	208	7	215
<i>由業主進行維修工程</i>			
已獲「原則上批准」的樓宇數目，包括－	116	0	116
(i) 正在進行維修工程的樓宇數目	32	0	32
(ii) 已完成維修工程的樓宇數目	36	0	36
(iii) 已獲「原則上批准」但有待展開維修工程的樓宇數目	48	0	48
業主有可能自行組織維修工程的樓宇數目	129	461	590

摘要	
第一類別及第二類別目標樓宇總數	3 020
已完成維修工程的第一類別及第二類別目標樓宇總數	381
正在進行維修工程的第一類別及第二類別目標樓宇總數	613
已獲「原則上批准」但有待展開維修工程的第一類別及第二類別目標樓宇總數	718
有待獲發「原則上批准」的第一類別樓宇總數	718
業主有可能自行組織維修工程的第二類別樓宇數目	590
創造就業職位總數	約 20 300

樓宇更新大行動
每幢樓宇／個案初步估計的所需津貼額
(截至 2011 年 5 月)

目標樓宇	最高 (約萬元)	最低 (約萬元)	平均 (約萬元)	(和 2010 年中 以樣本估計的 平均津貼額的 百分比差別)
第一類別	890	11	160	(+14%)
第二類別 (業主／業 主立案法團 願意自組維 修工程)	410	10	61	(+22%)
第二類別 (業主沒有 能力自行組 織維修工 程，而需屋 宇署安排進 行維修工 程)	120	1	19	(-16%)

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。

2. 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」，除了其他事項，為更新行動訂定甄選和管理顧問和承建商的規定及程序，以及反貪污和反合謀的作業模式。參與投標的顧問及承建商須簽署承諾書，表明會以公平公正的方法投標，並向法團提供專業服務。

3. 為達致公平的招標原則，參與更新行動的法團必須採取公開招標方式招聘顧問和承建商。此外，法團須在登報邀請投標者後，到房協轄下的物業管理諮詢中心，從一批表示有興趣參與樓宇維修工程的認可人士及一般註冊建築承建商的名單內，以電腦隨機抽籤方式選取一定數量的認可人士及註冊建築承建商，然後發信邀請他們參加投標，以提升投標的公平性及競爭性。

4. 為進一步協助法團訂立準則揀選顧問公司，經修訂的「樓宇更新大行動維修工程指引」要求投標的顧問公司必須提供充足的資料給法團，包括該顧問公司正在處理的工程數量、顧問公司將會投放在法團的工程合約的資源，以及於不同階段中參與工程的各職級人員及其費用的資料，以便法團更全面考慮顧問公司的整體投標是否合理。

5. 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，以便能就甄選和委聘顧問和承建商及在組織維修工程方面提供意見。

6. 如發現顧問或承建商有不當或違規行為，房協及市建局會建議法團按照其協定的服務合約，跟進有關事宜。截至 2011 年 5 月 27 日，房協及市建局合共對 58 宗涉嫌違反更新行動要求的個案發出警告或提醒信，要求有關人士作出糾正。涉及的事項包括涉嫌違反「樓宇更新大行動維修工程指引」的要求或違反相關專業服務條款、涉嫌違反《建築物管理條例》(第 344 章)或供應品、貨品及服務採購工作守則的要求，以及涉嫌不合理的工程估價及回標價。25 宗懷疑異常的個案已被轉介予廉署備悉或跟進。另外，有 44 個法團已決定與違規或表現欠理想的顧問終止服務合約，並重新聘請顧問繼續維修工程。房協及市建局會繼續跟進有關個案。

7. 為推廣在更新行動下進行保養工程時的防貪作業模式，廉署亦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。為進一步防止貪污及不當使用更新行動津貼的行為，房協和市建局經諮詢廉署後，已制訂程序加強巡查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巡查。

樓宇更新大行動

向長者自住業主發放津貼的有關準則及安排詳情

這項為長者自住業主居於由商業單位改建而成的單位，提供較高津貼(即每單位最高維修費為 40,000 元)的特別安排，只適用於那些已將整個單位改建為住宅單位的商業單位(改建單位)，因為這些單位純粹作住宅用途而非作牟利商業用途。這項安排符合樓宇更新大行動(下稱「更新行動」)下向長者自住業主發放長者自住業主津貼的目標和目的。這項特別安排不會涵蓋部分作商業用途的單位(例如前舖後居)。在截算日期方面，只有那些在政府於 2009 年 2 月 25 日公布更新行動措施前已將整個單位改建作住宅用途的商業單位，才能受惠於這項特別安排。那些在更新行動公布當日或之後才改建作住宅用途的商業單位，則不會獲得考慮。長者自住業主須申報其單位的用途及改建時間。香港房屋協會(房協)／市區重建局(市建局)／屋宇署會進行審查，如發現有長者自住業主作出虛假聲明，便會要求他們把津貼連同利息一併歸還。

2. 至於之前沒有獲得提供長者自住業主津貼的個案^註，房協／市建局會作出安排，通知有關法團／個別長者自住業主，並會以追溯方式向合資格長者自住業主提供津貼。此外，亦可能有部分長者自住業主居於改建單位，但未有申請長者自住業主津貼，原因是其單位在入伙紙內是訂明作商業用途的。房協／市建局會為此通知更新行動所有目標樓宇的有關業主。至於工程正在進行或尚未展開的個案，我們會向居於已將整個單位改建作住宅用途的商業單位內的長者自住業主提供津貼。

3. 為免生疑問，我們必須強調，凡居於未經批准興建的樓宇構築物(例如違例天台搭建物或樓宇平台、天井及後巷的違例構築物)的業主，不論是否長者，均不符合資格獲取更新行動的任何津貼。為居於改建單位內的長者自住業主提供長者津貼，亦不在任何方面暗示政府接納他們非法更改單位用途的做法，而屋宇署會在有需要時根據現行執法政策繼續採取執法行動。此外，這項特別安排只適用於一次性的更新行動，但不適用於其他計劃，包括長者維修自住物業津貼計劃及房協／市建局的樓宇維修綜合支援計劃。

^註 截至 2011 年 4 月中，房協和市建局共拒絕了 25 宗長者津貼申請，因為所涉及的單位在相關的佔用許可證(下稱「入伙紙」)內訂明為非住宅單位。不過，申請人仍可獲維修費用 80% 的津貼(上限為 16,000 元)。