

資料文件

立法會發展事務委員會

「樓宇更新大行動」－ 調整向長者自住業主發放的津貼的建議

目的

本文件旨在告知議員，我們計劃調整向居於「樓宇更新大行動」(更新行動)的綜合用途目標樓宇單位內的長者自住業主發放的津貼水平。

背景

2. 作為在 2008 年金融海嘯下一項「保就業」的針對性措施，政府與香港房屋協會(房協)和市區重建局(市建局)合作推出 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。更新行動旨在達致為建造業界創造更多就業機會和改善樓宇安全的雙重目標。立法會財務委員會已批准一筆總數為 22 億元的撥款¹，作為政府在更新行動的分擔款額，而其餘 3 億元的款額則由房協和市建局平均分擔。

3. 更新行動涵蓋兩類別的樓宇，有關申請資格載於附件一

第一類別目標樓宇包括已成立業主立案法團(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。處理合資格樓宇申請的優先次序由電腦抽籤決定；以及

第二類別目標樓宇屬在組織維修工程上有困難的樓

¹ 財務委員會在 2009 年 4 月 24 日批准政府於更新行動的分擔款額為 7 億元。財務委員會在 2009 年 7 月 3 日批准額外注資 10 億元，以擴大更新行動，政府在更新行動的分擔款額因而增至 17 億元。財務委員會於 2010 年 7 月 9 日批准再向更新行動額外注資 5 億元，令政府於更新行動的總承擔額達 22 億元。

字，例如沒有法團的樓宇。屋宇署會向這類別的樓宇發出法定修葺令，要求有關人士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，代業主進行有關工程。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，他們可按第一類別目標樓宇的模式進行維修工程。

4. 更新行動涵蓋住宅樓宇和商住綜合用途樓宇。更新行動是一項以「樓宇為本」的計劃，不設資產或入息審查。成為第一類別目標樓宇的申請一經批准，或樓宇被選定為第二類別目標樓宇，有關目標樓宇的業主(包括住用及商用單位)可獲相當於樓宇公用地方維修費用80%的津貼，上限為每單位16,000元。年滿60歲的長者自住業主，如單獨擁有單位，並符合更新行動其他現行規定，則無須通過入息審查，便可獲全數公用地方維修費用津貼(上限為40,000元)。否則，長者自住業主可獲取的最高津貼額，會視乎其所佔單位的業權份數而定。

5. 在2011年3月29日舉行的會議上，我們向立法會發展事務委員會匯報了更新行動的進展及最新情況(文件編號CB(1)1668/10-11(07))。我們亦在同一會議上，就政府向更新行動再注資10億元以涵蓋在第二輪更新行動中提交申請的所有合資格法團的建議，徵詢委員會的意見。議員非常支持這項建議。

向長者業主發放津貼

6. 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(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²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40,000元)。至於那些居於原先批准作商業用途而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

² 根據《建築物條例》(第123章)，在佔用許可證發出後，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。

住業主，他們只能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。

7. 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。一些議員亦已在2011年3月29日舉行的事務委員會會議上提出這課題，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40,000元)。

8. 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。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(所需的維修工程)的維修費用，而非用作支付(未經批准由商業用途改建作住宅用途)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，而在許多個案中，他們在入伙紙發出後不久即搬進其單位居住。我們獲悉在某些個案中，目標樓宇的法團由於可受惠於更新行動，因此願意為公用地方進行全面的維修工程，但居於改建單位內的長者自住業主，卻因為未能獲發全數的長者自住業主津貼，以致在支付所需分攤的維修費用方面有真正困難。結果，有關目標樓宇的業主在進行更新行動的維修工程時可能面對額外的困難，這情況有違更新行動的目標，尤其是改善目標樓宇的樓宇安全的目標。

9. 更新行動是一項專門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6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。這項特別安排會適用於第一類別和第二類別的目標樓宇。

有關準則及安排詳情

10. 只有那些已將整個單位改建為住宅單位的商業單位，才會獲涵蓋於擬議的特別安排，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。至於部分作商業用途的單位(例如前舖後居)，則不會獲涵蓋於這項特別安排。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。房協／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。

11. 至於之前沒有獲得提供長者自住業主津貼的個案³，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這項特別安排。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。

12. 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。

³ 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)。

對財政的影響

13. 我們沒有居於更新行動目標樓宇內改建單位的合資格長者自住業主的確實數目，但認為有關數目應不會很多。根據我們的運作經驗和迄今收集到的統計數字，有關數目粗略估計如下：

- (a) 獲更新行動協助的樓宇總數：約 3,000 幢
- (b) 截至 2011 年 5 月，更新行動目標樓宇內商業單位的估計數目：約 9,000 個
- (c) 商業單位改建作住宅用途的估計百分率：30%
- (d) 樓宇內長者自住業主的估計百分率：30%
- (e) 每個非長者自住業主單位的平均津貼額：16,000 元
- (f) 每個長者自住業主單位的平均津貼額：33,000 元
- (g) 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：33,000 元 - 16,000 元 = 17,000 元

根據上述估算，有關建議所需的額外資金需要(即擬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)約為 1,400萬元(17,000元 x 9,000個商業單位 x 30% x 30%)。我們會在更新行動的核准承擔總額中支付上述款項。

14. 請議員備悉我們擬調整向長者自住業主發放的津貼的計劃。我們會在2011年6月24日舉行的事務委員會會議上，就向更新行動額外注資10億元的建議，以及就上述對更新行動作出的調整，徵求財務委員會的批准。

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(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；

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。

- (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。

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)；
- (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) 就暢通無阻的通道及設施進行維修保養或改善工程。

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。