

2012年6月11日
討論文件

立法會發展事務委員會
樓宇安全及相關事宜小組委員會

「樓宇更新大行動」 — 進展和最新情況

目的

本文件告知議員實行「樓宇更新大行動」(更新行動)的最新進展。

背景

更新行動

2. 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(房協)和市區重建局(市建局)合作，推行更新行動，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。這項一次性的更新行動，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以及市容的雙重目標。

3. 更新行動涵蓋符合指定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(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。

4. 更新行動於 2009 年 5 月 7 日正式開展，分兩輪邀請法團申請參加成爲第一類別目標樓宇，第一輪申請於 2009 年 5 月至 6 月期間邀請，而第二輪則於 2010 年 10 月至 12 月期間邀請。更新行動深受市民大眾所歡迎，可從法團熱烈遞交申請的反應中展現。

更新行動的撥款

5. 更新行動原本的撥款爲 10 億元，其中 7 億元由政府分擔，而房協和市建局則各分擔 1 億 5,000 萬元。立法會財務委員會(財委會)於 2009 年 4 月 24 日批准撥款 7 億元作爲政府對更新行動的承擔。其後，財委會先後三次批准進一步爲更新行動分撥資金。因此，更新行動的總政府撥款增加至 32 億元。更新行動的總撥款則爲 35 億元。

更新行動的目標

6. 在 35 億元的總預算下，我們預期更新行動可共協助逾 3 100 幢目標樓宇，並爲建築和維修工人，以及相關專業及技術人員創造超過 60 000 個就業機會。更新行動第一輪和第二輪的所有合資格申請者均會獲得財政援助。

最新進展

第一類別目標樓宇

7. 第一輪申請共接獲 1 128 宗申請，當中有 927 宗申請，涉及共 1 076 幢樓宇符合申請資格及申請人沒有撤回申請。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 2012 年 4 月 30 日，425 幢第一類別目標樓宇正進行維修工程，另有 343 幢樓宇的工程已大致完成。就其餘 308 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。

8. 第二輪申請共接獲 550 宗申請，當中有 448 宗申請，涉及共 677 幢樓宇符合申請資格及申請人沒有撤回申請。截至 2012 年 4 月 30 日，全部申請已獲得「原則上批准」。

這些樓宇當中，29 幢正進行維修工程，另有 3 幢樓宇的工程已大致完成。就其餘 645 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。

第二類別目標樓宇

9. 截至 2012 年 4 月 30 日，已有 1 398 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。

10. 218 幢第二類別目標樓宇的業主或法團願意自行組織維修工程，獲得「原則上批准」的樓宇共有 174 幢，當中有 28 幢樓宇正進行維修工程，另有 56 幢樓宇的工程已大致完成。就其他 90 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. 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 2012 年 4 月 30 日，有 315 幢樓宇正進行維修工程，另有 387 幢樓宇的工程已大致完成。其餘的 478 幢第二類別目標樓宇，屋宇署正安排維修工程或徵詢業主會否為其樓宇自行進行維修工程。

進度摘要

12. 總括來說，截至 2012 年 4 月 30 日，更新行動協助的目標樓宇共有 3 151 幢，當中有 789 幢樓宇的維修工程已經完成，797 幢樓宇正進行維修工程，另有 1 043 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。更新行動統計數字的摘要列載於附件。根據最新的估算，在完成上述所有 3 151 幢樓宇的維修工程後，35 億元的撥款中會有約 4 億元的未動用款額，可供運用去幫助更多第二類別目標樓宇進行維修工程。就此，更新行動的督導委員會將繼續揀選適合作為第二類別目標樓宇的樓宇，而有關的業主將相應地在更新行動下獲得津貼。

更新行動的成果

13. 雖然更新行動最初目的是針對創造就業機會和協助破舊樓宇的業主進行維修和保養工作，以改善樓宇安全和市容，更新行動也帶來其他裨益。

改善樓宇安全和市容

14. 通過更新行動，我們可以協助逾 3 100 幢樓齡 30 年或以上的樓宇進行維修及保養工程，從而加強樓宇的安全，並且通過維修和更換損壞的外牆飾面或重新為外牆髹漆，眾多目標樓宇的外貌得到改善，更新行動不但幫助改善失修樓宇的狀況，亦使市容得到改善。

創造就業

15. 更新行動有效地為建築業界創造就業機會。截至 2012 年 4 月 30 日，行動已創造了約 30 500 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。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。整體就業情況的改善歸因於整體經濟狀況的改善，以及更新行動下所創造更多的就業機會。根據政府統計處發放的統計數字，比較 2009 年 2 月至 4 月(修正)與 2012 年 2 月至 4 月(臨時預算)的季度，建造業的失業率由 12.8% 降至 6.2%，而樓宇裝飾、修葺及保養分支行業的失業率，則在同期由 21.7% 降至 9.7%。

培養適時保養和維修樓宇的文化

16. 房協及市建局一直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。法團亦獲提供更新行動下的維修指引，以便他們組織維修工程。通過更新行動，業主和法團變得更加注意適時保養和維修他們的樓宇的重要性，亦獲得組織樓宇保養和維修工程的知識和經驗。更新行動的推行幫助培養適時保養和維修樓宇的文化。

最佳作業模式

17. 自 2009 年 5 月推出更新行動以來，房協、市建局和屋宇署一直與廉政公署(廉署)保持緊密聯繫，以制訂申請程序和運作模式，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爲。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。法團及共同業主將須繼續依循由房協及市建局經諮詢廉署後發布的指引，以及招標和其他樓宇保養／維修程序的最佳做法。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模式，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，防止在推行更新行動時出現貪污及其他不當行爲。

便利日後的樓宇安全計劃

18. 儘管更新行動是一次性的計劃，通過處理眾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獲得所需的知識、技術及經驗，以進行日後的樓宇保養工作。通過推行更新行動，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，屋宇署主要着力於其採取執法行動的法定角色，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，共同推動改善香港樓宇安全的共同目標。爲此，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，透過綜合推行更新行動所得的經驗，政府和伙伴機構會繼續優化我們的角色、運作模式及程序，以推動將來的樓宇安全計劃。

未來路向

19. 樓宇業主有維修其樓宇的最終責任。作爲一次性的特別計劃，更新行動在幫助舊樓業主維修其樓宇取得重大成果。雖然我們沒有打算在這總承擔額 35 億元的行動結束後，擴大計劃或再向計劃注資，政府會繼續通過多管齊下

的一籃子措施促進樓宇安全，正如列載於向小組委員會提交的文件(立法會 CB(1)681/10-11(01)號文件)，措施包括立法、執法、實行各項技術及財政支援計劃以協助有需要的業主，以及宣傳和公眾教育。房協、市建局及屋宇署會繼續通過其現有的支援計劃，包括「樓宇維修綜合支援計劃」、「長者維修自住物業津貼計劃」和「改善樓宇安全綜合貸款計劃」等，向樓宇業主提供技術和財政支援，促進樓宇維修及保養工作。

徵詢意見

20. 請委員備悉更新行動的最新進展。

發展局

2012年6月

樓宇更新大行動統計數字的摘要
(截至 2012 年 4 月 30 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	927	448	1 375
已獲「原則上批准」的合資格申請數目	927	448	1 375
獲發「原則上批准」的樓宇數目，包括－	1 076	677	1 753
(i) 正在進行維修工程的樓宇數目	425	29	454
(ii) 已完成維修工程的樓宇數目	343	3	346
(iii) 已獲「原則上批准」但有待展開維修工程的樓宇數目	308	645	953
有待獲發「原則上批准」的樓宇數目	0	0	0

	第一輪	第二輪	總數
第二類別目標樓宇			
已被揀選為目標樓宇的樓宇數目	671	727	1 398
<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	110	205	315
已完成維修工程的樓宇數目	350	37	387
屋宇署正安排維修工程或徵詢業主會否為其樓宇自行進行維修工程的樓宇數目	45	433	478
<i>由業主進行維修工程</i>			
樓宇數目	166	52	218
已獲「原則上批准」的樓宇數目，包括－	146	28	174
(i) 正在進行維修工程的樓宇數目	27	1	28
(ii) 已完成維修工程的樓宇數目	56	0	56
(iii) 已獲「原則上批准」但有待展開維修工程的樓宇數目	63	27	90

摘要	
第一類別及第二類別目標樓宇總數	3 151
已完成維修工程的第一類別及第二類別目標樓宇總數	789
正在進行維修工程的第一類別及第二類別目標樓宇總數	797
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	1 043
有待獲發「原則上批准」的第一類別目標樓宇總數	0
屋宇署正安排維修工程或徵詢業主會否為其樓宇自行進行維修工程的樓宇數目	478
創造就業職位總數	約 30 500