

立法會發展事務委員會

樓宇更新大行動 2.0

因應 2017 年 12 月 20 日會議席上所作討論 而須採取的跟進行動

發展事務委員會在 2017 年 12 月 20 日要求提供的補充資料載列如下：

防止樓宇維修保養合約出現圍標行為及杜絕顧問和承建商合謀的措施

2. 除常規措施外，針對樓宇維修保養合約出現圍標行為，樓宇更新大行動 2.0(2.0 行動)將加入以下一系列措施。

「招標妥」

3. 作為政府於 2009 年推行首次樓宇更新大行動(更新行動)的合作伙伴，香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)推出了多項措施，以減低接受更新行動資助的樓宇維修工程出現圍標的風險。這些措施包括「招標新安排」，為業主提供一個公開公平、免受干擾的招標平台；以及提供獨立估算，協助業主評估投標價格是否符合市場水平。

4. 在 2013 年 9 月引入「招標新安排」下，整個招標至開標過程均會由一名獨立註冊會計師負責進行。根據房協及市建局提供的資料，逾 200 宗個案已採用「招標新安排」，約九成個案的最低回標價均較房協及市建局委聘的獨立顧問的估算為低。

5. 考慮到「招標新安排」的經驗，市建局於 2016 年 5 月推出「招標妥」樓宇復修促進服務計劃。在「招標妥」計劃下，市建局會為業主提供一套「自助工具」，指導他們如何組織樓宇維修保養工程。市建局亦會安排一名獨立顧問，向業主提供意見，包括所需進行工程的一般範疇及相關費用的估算。作為「招標新安排」的一項優化措施，

業主可在「招標妥」計劃下利用電子招標平台委聘承建商，在開標前投標者的身分將會保密。

6. 現時參加了「招標妥」的樓宇維修保養工程項目仍在初步階段，尚待委聘承建商。儘管如此，參考了更新行動後期採用「招標新安排」的正面經驗，我們相信「招標妥」計劃具有成效，能減低樓宇維修保養工程合約出現圍標情況的風險。市建局至今未有接獲已參與「招標妥」計劃的業主提出涉及圍標個案的舉報。

7. 在 2.0 行動下，第一類別參加樓宇的業主必須參加「招標妥」計劃(除有關業主於 2017 年 12 月 20 日已為其樓宇的維修保養合約進行招標以外)。

擴展電子招標平台至委聘顧問服務

8. 為使業主取得更多資料，以助其判斷顧問標書的取價是否合理，市建局正與持份者探討把「招標妥」下的電子招標平台於 2018 年下半年起擴展至委聘顧問服務的可行性。

「復安居計劃」

9. 所有參加 2.0 行動的樓宇，均會自動登記參加由香港警務處管理的「復安居計劃」享用各項服務。在該計劃下，反三合會行動組探員會到訪參加樓宇，提供各項服務，包括用以查詢及舉報罪行的熱線電話，以及有關樓宇維修工程的公眾教育資訊等。此外，在為工程招標的過程中，警方將按需要出席業主立案法團(法團)或業主會議，就打擊圍標的措施提供意見。

為參加 2.0 行動的樓宇舉行簡介會

10. 業主本身的警覺性，對發現及舉報懷疑圍標個案至關重要。市建局將為所有參加 2.0 行動的樓宇舉行簡介會，並會重點介紹反圍標的資訊。

避免顧問及承建商之間出現利益衝突

11. 在 2.0 行動下，參加樓宇必須進行按強制驗樓計劃要求的檢驗及修葺工程。根據《建築物條例》，業主須委任一名註冊檢驗人員進行訂明檢驗，和委任一名註冊承建商進行所需訂明修葺工程。為免註冊檢驗人員和註冊承建商之間出現利益衝突，強制驗樓計劃下訂有法定規定，根據《建築物條例》第 30D(7) 條，註冊檢驗人員不得擔任為同一建築物部分進行訂明修葺的承建商，而根據《建築物(檢驗及修葺)規例》第 12(3) 及 13(2)條，註冊檢驗人員須證明其並非獲委任進行相關的訂明修葺的註冊承建商的合夥人、董事或獲授權簽署人。如建築事務監督有理由相信任何人已違反上述條文，屋宇署會考慮向他們提出檢控或進行紀律處分。

樓宇復修平台下的支援服務

12. 參照協助業主進行樓宇維修工程的經驗，市建局將設立樓宇復修平台，以取代現有的「樓宇復修資訊通」網站。樓宇復修平台將集合包括相關的專業團體、專業學會、政府部門和執法機構等持份者的參與，提供一個一站式平台，讓業主取得所有關於樓宇維修工程的資訊，包括：

- (a) 顧問及承建商的實務指引及守則；
- (b) 委聘顧問及承建商的標準文件範本；
- (c) 樓宇復修工程費用參考；以及
- (d) 有意參加樓宇維修工程的合資格顧問及承建商名冊。市建局現正就提供顧問及承建商名冊的可行性，與持份者進行磋商。

13. 市建局計劃於 2018 年年中開始分階段推出樓宇復修平台，以期配合 2.0 行動的推行。市建局現正為此與相關政府機構及持份者聯繫。

更新行動下懷疑圍標個案的數目及相關執法行動的統計數字

14. 作為政府於 2009 年 5 月推行更新行動的合作伙伴，市建局與房協一直與執法機構緊密聯繫，打擊更新行動下的維修保養工程所發現的違規情況。所有涉嫌違規個案(不論是否與圍標相關)，均會適時向執法機構通報。截至 2017 年 12 月底，房協及市建局已轉介約 120 宗懷疑違規個案(可能涉及或不涉及圍標)予競爭事務委員會、廉政公署或香港警務署關注及調查。根據相關執法機構的調查結果，並無更新行動涉及圍標的個案被其檢控。

更新行動的成效

15. 正如尋求對首次更新行動最後一次注資 10 億元的 FCR(2011-12)33 號文件指出(使承擔額提高至 32 億元，除市建局及房協各 1 億 5,000 萬元的分擔款額外)，預期行動可惠及超過 3 000 幢目標樓宇。

16. 更新行動之下有兩類別目標樓宇。第一類別目標樓宇屬於該些法團有意自行為其樓宇進行維修工程。其時合共接獲 1 678 宗來自法團的第一類別目標樓宇的申請，當中有 1 375 宗申請符合申請資格而又未被申請者撤回，涉及合共 1 848 幢樓宇。所有此類別申請全部獲得「原則上批准」。當中有 289 幢第一類別目標樓宇在獲得「原則上批准」後因不同原因而撤銷申請(例如法團自行要求撤銷申請)。獲更新行動提供支援的第一類別目標樓宇，合共有 1 559 幢。

17. 第二類別目標樓宇屬在籌組維修工程上有困難的樓宇，例如沒有法團的樓宇。合共有 1472 幢樓宇獲確認為第二類別目標樓宇¹，當中 194 幢樓宇最終願意自行組織維修工程，並按第一類別目標樓宇的模式進行維修工程²。屋宇署已為其餘的第二類別目標樓宇安排維修工程。

¹ 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，屋宇署會安排政府顧問和承建商，為未能遵行命令的業主進行有關維修工程，並向該等樓宇業主追討工程及監督費用。不過，若樓宇的業主或法團願意自行統籌進行維修工程，便可按第一類別目標樓宇的模式進行維修工程。

² 這些樓宇並不歸入 1 559 幢的第一類別目標樓宇內。

18. 總括來說，合共有 3 031 幢不同類別的目標樓宇已獲更新行動提供支援。更新行動整體上已達到其預期目標。

19. 此外，更新行動的其中一個指明目標，為建築業界創造就業機會，亦已達到。具體而言，行動創造了超過 50 200 個就業機會，包括建築專業人士、承建商、技術人員、工人等。根據政府統計處的數字，比較 2009 年第一季與 2017 年第三季，建造業的失業率由 11.2% 降至 4.7%，而樓宇裝飾、修葺及保養分支行業的失業率，則由 17.2% 降至 5.9%。

發展局
2018 年 2 月