

2010 年 1 月 26 日
討論文件

立法會發展事務委員會
「樓宇更新大行動」－ 進展和最新情況

目的

本文件旨在告知議員推行「樓宇更新大行動」(更新行動)的最新進展。

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 20 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創造更多就業機會，以及促進樓宇安全和美化市容的雙重目標。立法會財務委員會已批准一筆為數 17 億元的撥款¹，作為政府在更新行動的分擔款額，其餘為數 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 –

第一類別目標樓宇包括已經成立業主立案法團(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，包括樓宇結構、消防安全和衛生設施有關的維修、保養及改善工程。當局以電腦抽籤決定處理合資格樓宇申請的優先次序。在獲得「原則上批

¹ 財務委員會在 2009 年 4 月 24 日批准的政府分擔額原為 7 億元，但由於 7 億元核准承擔額不足以應付破舊樓宇業主立案法團提出的申請，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總額因而增至 17 億元。

准」成爲更新行動第一類別的目標樓宇後，法團須在指定期限內透過指定程序聘用認可人士統籌維修工程，以及聘用合資格承建商進行有關工程。房協和市建局會監察有關維修及保養工程的進度，在工程完成後向法團發放津貼；及

第二類別目標樓宇屬在組織維修工程上有困難的樓宇，例如沒有法團的樓宇。更新行動下獲選的第二類別目標樓宇包括未有遵行屋宇署發出的修葺令的樓宇。我們亦邀請了立法會和區議會提名樓宇作爲第二類別目標樓宇，而屋宇署已巡查了這些樓宇。由屋宇署、房協和市建局代表組成的更新行動督導委員會(督導委員會)已依據樓宇的狀況篩選合適的樓宇成爲目標樓宇。屋宇署會視乎情況，向第二類別目標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，屋宇署會安排該署聘用的顧問和承建商，代業主進行有關命令所規定的維修工程。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，便可依據第一類別目標樓宇的模式進行維修工程，工程範圍除了修葺令對於樓宇結構及排水渠的要求外，亦可包括其他第一類別目標樓宇所涵蓋(如消防設備)的工程項目，房協或市建局會向他們提供協助，包括提供技術意見及統籌上的支援。

更新行動下目標樓宇的資格準則和工程範圍載於附件 A。

最新情況和進展

第一類別目標樓宇

4. 我們共收到 1,128 宗²第一類別目標樓宇的申請，當中有 1,020 宗申請符合申請資格或申請人沒有自動退出。

² 申請數目最多的地區是油尖旺區及深水埗區，分別有 297 宗(約佔 26%)和 129 宗(約佔 11%)申請。

由於我們已把更新行動的整體撥款額由原先的 10 億元³ 增至 20 億元⁴，所有合資格的第一類別目標樓宇均會受惠於更新行動。我們已按在 2009 年 6 月以電腦抽籤決定的先後次序有系統地處理合資格的申請。截至 2010 年 1 月 8 日，共有 959 幢第一類別目標樓宇已獲得「原則上批准」，當中有 64 幢正進行維修工程；另有兩幢的維修工程已大致完成。房協和市建局正繼續處理餘下 61 宗個案。預計大部分餘下的申請可在 2010 年 1 月底前獲得「原則上批准」。

第二類別目標樓宇

5. 截至 2010 年 1 月 8 日，督導委員會已選定 603 幢樓宇為第二類別目標樓宇，這些樓宇包括未有遵行法定命令的破舊樓宇及由各持份者提名的樓宇。

6. 屋宇署共接獲 513 個第二類別目標樓宇的提名，當中 510 個提名來自 14 個區議會，另有 3 個來自兩名立法會議員。督導委員會經審核提名樓宇的狀況及有關資料後，把 263 幢提名樓宇列為第二類別目標樓宇。至於餘下 250 幢提名樓宇，當中有 67 幢較早前已提出申請成為第一類別目標樓宇，現正由房協和市建局協助有關個案。餘下樓宇由於未能符合更新行動的有關準則，例如樓宇用途、樓齡、住用單位數目、平均應課差餉租值、樓宇狀況等，故未被列為第二類別目標樓宇。

由屋宇署進行的維修工程

7. 在業主或法團無法自行組織進行維修工程，並需要屋宇署安排維修工程的第二類別目標樓宇中，有 124 幢樓宇已展開維修工程，其中 17 幢樓宇的維修工程已大致完成。餘下 107 幢樓宇的工程正在進行，預計大部分這

³ 更新行動原先的預算為 10 億元，當中 7 億由政府承擔，其餘 3 億分別由房協和市建局平均分擔。

⁴ 請看註¹。

些樓宇的工程可於 2010 年 2 月中(即農曆新年)前完成。

由業主進行的維修工程

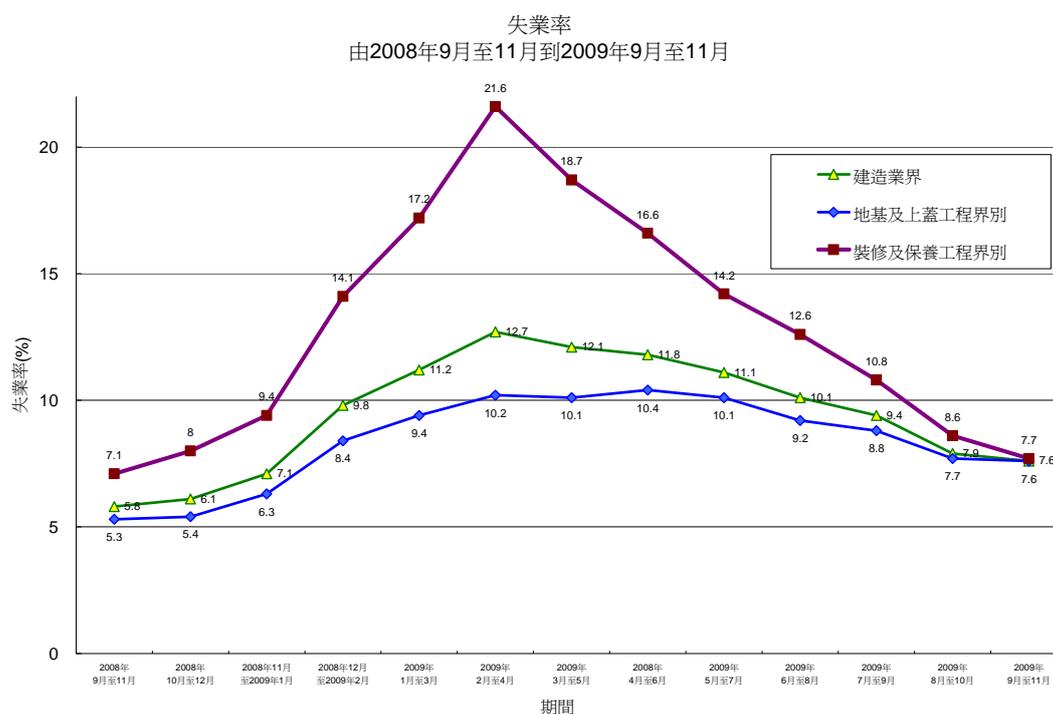
8. 至於業主或法團願意組織進行維修工程的第二類別目標樓宇中，獲得「原則上批准」的個案共有 60 宗。當中有 16 幢樓宇的維修工程已經展開；另有一幢樓宇的工程已大致完成。此外，另有 33 幢樓宇的業主亦已表示願意自行組織進行維修工程，房協與市建局會視乎業主組織工程的進展，陸續處理這些個案，以便盡快向業主發出「原則上批准」。

9. 至於餘下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，繼續徵詢業主是否願意自行組織進行維修工程；並會陸續為無法進行維修工程的業主安排政府顧問和承建商代為進行有關工程。

10. 第一及第二類別兩者綜合來說，共有 20 幢樓宇的維修工程經已完成，187 幢樓宇正在進行維修工程，936 幢已獲「原則上批准」的樓宇將會於完成採購程序後開展工程，另外還有 419 幢已被選定的第二類別目標樓宇正在統籌安排維修。更新行動中的一些樓宇的照片載於附件 B。

創造職位

11. 據我們至今的經驗，更新行動有效地創造了就業機會。每幢目標樓宇平均為建築專業人員、承建商、技術人員、工人等創造約 20 個就業機會。這數字約為我們原先估計每幢樓宇創造約 10 個就業機會的兩倍。我們喜見自更新行動於 2009 年 5 月 7 日推出以來，建造業的就業情況已續漸改善。根據政府統計處發放的統計數據，比較 2009 年 3 月至 5 月及 9 月至 11 月的季度，建造業的失業率由 12.1% 降至 7.6%，而裝修和維修分支行業的失業率由 18.7% 降至 7.7% (詳情見下圖)。更新行動至今已合共創造約 4,700 個就業機會。我們會繼續致力執行更新行動，以期創造更多職位，協助舒緩建造業的失業情況。



公眾教育和宣傳

12. 更新行動在樓宇維修的知識和實踐上，為樓宇業主及建造業提供了良好的教育機會。透過政府部門和我們的夥伴機構的協調，我們接觸到廣泛參與樓宇管理及維修的持份者，告知他們最新和最佳的作業方法，並就有關課題交換意見。這不僅惠及大眾持份者，亦有助政府和我們的夥伴機構，讓我們可推廣樓宇維修的概念，並同時獲得大眾持份者的意見，有利於未來工作的參考之用。

樓宇業主

13. 自推出更新行動以來，房協和市建局合共舉辦了超過 160 個講座和簡介會，向法團及業主介紹更新行動的規定和細節，以及良好樓宇管理及統籌樓宇維修工程的基本概念和程序。我們相信於更新行動所得的經驗，會幫助有關法團和樓宇業主在未來處理大廈維修及保養工程。更新行動亦鼓勵了許多業主和法團自發地積極進行保養和管理自己的大廈。很多業主亦展開或加快成立法

團的工作，以便更妥善地協調更新行動下的維修工程，以及在長遠而言更有效地管理自己的大廈。到目前為止，32 幢第二類別目標樓宇已加快工作，於更新行動在 2009 年 5 月 7 日推出後，完成了成立法團。我們會繼續努力，鼓勵更多第二類別目標樓宇成立法團，以改善其樓宇管理。

建造業界

14. 到目前為止，房協、市建局、環境保護署和廉政公署合辦了 4 個講座，為認可人士和承建商介紹有關更新行動的技術報告要求和相關程序，同時提醒他們在進行維修工程時必須遵從的環境保護規定和防止貪污程序。為配合以上工作，勞工處亦同時宣傳進行維修工程需注意的事項及勞工安全。除向法團、專業人員和承建商派發工作及勞工安全的宣傳單張外，勞工處、屋宇署、房協和市建局亦加強監察正在進行維修工程的目標樓宇，以確保工程及工人安全。我們亦正為工人、技術和專業人員安排有關工程及勞工安全的講座。

推廣反貪污

15. 為防止於更新行動下進行的維修工程發生貪污及不當行為，房協和市建局經諮詢廉政公署後已制定及向法團、顧問和承建商發出「樓宇更新大行動維修工程指引」，為更新行動訂定選擇和管理顧問和承建商的規定及程序、反貪污及反合謀的作業模式，以及參與維修工程各方的角色及責任等。房協和市建局亦參考了廉政公署的意見和建議，制訂其內部的工作流程及程序，處理更新行動的申請和目標樓宇項目，當中涵蓋收受利益及外間工作的限制、保密資料的處理、利益衝突的申報等範疇。房協和市建局均聘用獨立顧問，審核目標樓宇的維修費用，以防止不良行為，並監察樓宇業主聘用的顧問和承建商，以確保其符合更新行動的規定。

更新行動中的觀察要點和所得經驗

協調機構對維修工程的作用

16. 從我們的觀察所得，在決策過程中樓宇業主的積極參與，以及由一個協調機構(例如法團、互助委員會或物業管理公司)提供管理及聯絡業主的支援，對順利籌備和執行更新行動的維修工程至為重要。在大廈公用地方進行維修工程並不是一件容易的事情，有關工作需要集體決定。一個協調機構擔當關鍵的角色，協助業主統籌會議、就更新行動提出申請、進行招標、制定維修的範圍和保養預算，及解決在進行維修工程期間出現的常見問題等。我們發出了清晰的維修指引，而房協及市建局的物業管理和維修的專業隊伍亦提供了一站式技術支援，以上措施都能輔助業主，特別是之前對統籌大型樓宇維修工程沒有知識或經驗的業主和法團，推行維修工程的工作。在進行維修工程的過程中，若有一個機構可解答業主的疑問，並提供技術意見，業主便會感到更為安心。

共同協作以促進樓宇安全

17. 透過推行更新行動，屋宇署、房協及市建局進一步鞏固了他們在推動樓宇安全上的夥伴關係。屋宇署的重點在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執行工程的意見和技術支援，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。隨着我們繼續進行更新行動，我們會進一步優化行動的工作模式，並利用同樣的模式推行政府未來的政策措施，特別是在實施擬議的強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，以改善樓宇安全。我們在短期內將會向立法會提交修訂條例草案去推行這兩項計劃，以預防性維修的方式，解決香港存在已久的樓宇失修問題。大廈業主將須要定期檢查其樓宇的公用地方和窗戶，並進行所需的維修工程。有關計劃覆蓋的範圍會較更新行動更為廣泛，強制驗樓計劃涵蓋樓齡達 30 年或以上的樓宇⁵，

⁵ 樓高三層或以下的住用樓宇除外。

而強制驗窗計劃則涵蓋樓齡達 10 年或以上的樓宇⁶。雖然政府和我們的夥伴機構會繼續向業主提供適切的援助，但要順利推行有關計劃，將需要業主積極參與，他們有妥善保養自己的物業的最終責任。透過在這個一次性的更新行動所發展出來的夥伴合作模式，我們會利用我們所得的經驗，為業主提供意見和支援，以協助他們遵從這兩項計劃。

18. 由於參與更新行動的樓宇的安全狀況將獲得改善，有關樓宇在短期內要進行大規模維修工程的需要將會減低。業主和法團在參與更新行動時在管理和統籌維修工程所取得的經驗，將有助他們未來在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下，協調有關檢查和保養工程。

未來路向

19. 如上文所述，直到目前為止，更新行動共涵蓋 1,020 幢第一類別目標樓宇和 603 幢第二類別目標樓宇。屋宇署和督導委員會正繼續巡查和挑選另一批在組織維修工程上有困難的樓宇成為第二類別目標樓宇。就正進行或已完成工程的第一類別目標樓宇而言，估計每幢樓宇的最高、平均和最低津貼額分別為 474 萬元、119 萬元和 20 萬 4 千元。而正進行或已完成工程的第二類別目標樓宇，估計每幢樓宇的最高、平均和最低津貼額分別為 119 萬元、24 萬 3 千元和 2 萬元。

20. 根據我們至今的估算，在所有符合資格的第一類別樓宇申請及經選定的第二類別樓宇工程完成後，20 億元的撥款中仍會有一些未動用的款額，可供進一步運用。待更多樓宇敲定其維修工程的範圍及保養費用預算後，我們將可就未動用款額提供較準確的估計。我們正考慮如何能最有效地運用這些餘額，以協助更多目標樓宇，並希望諮詢各委員的意見。可行方案包括 -

⁶ 樓高三層或以下的住用樓宇除外。

- (a) 我們應該把餘款用作協助更多第一類別目標樓宇，或是更多第二類別目標樓宇，或是兩者都協助？
- (b) 如果選擇協助更多第一類別目標樓宇，我們便要接受新一輪的申請，那麼我們應否修改任何現時目標樓宇的申請資格？舉例來說，我們曾收到一些要求，建議應取消「住用單位數目不多於 400 個」的規定。

21. 我們會繼續監察更新行動的進行，並於 2010 年年中向委員會進一步匯報最新進展及我們的計劃。在擬訂我們的未來路向時，我們會顧及持份者對更新行動的申請資格所提出的意見、樓宇業主需要的準備時間、市場上建築專業人員及承建商的供應量，及適當地在本港分期進行樓宇維修工程的需要。

22. 我們的目標是完全利用為這項一次過的更新行動而設的 20 億元，盡可能協助最多的樓宇。視乎使用餘下款額的安排，我們預計更新行動以及向房協、市建局和屋宇署發放行動所需撥款的時間，可能會跨越 2011 年的最後季度。政府的整體開支將不會超過 17 億元的批准撥款。

徵詢意見

23. 現請委員備悉更新行動的最新進展。

發展局
2010 年 1 月

「樓宇更新大行動」
目標樓宇的資格準則和工程範圍

目標樓宇的資格準則

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；
- (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。

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

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。

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；
- (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；以及
- (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第 3 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。

樓宇更新大行動
部分目標樓宇的相片紀錄

位於油尖旺區內的一幢目標樓宇



進行維修工程前



進行維修工程後

位於深水埗區內的一幢目標樓宇



進行維修工程前



進行維修工程後

一些工程進行中的目標樓宇

位於九龍城區內的一幢目標樓宇



位於九龍城區內的一幢目標樓宇



位於灣仔區內的一幢目標樓宇



位於荃灣區內的一幢目標樓宇

