

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)1668/10-11(10)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

### 發展事務委員會

2011年3月29日舉行的會議

#### 關於樓宇更新大行動的最新背景資料簡介

### 目的

本文件旨在提供關於樓宇更新大行動(下稱"更新行動")的最新背景資料，並綜述議員過往就有關課題進行討論期間提出的關注事項及意見。

### 背景

#### 更新行動的撥款

2. 在2009年3月31日的發展事務委員會(下稱"事務委員會")會議上，政府當局簡介其建議，即以政府非經常性開支7億元，連同香港房屋協會(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局")各撥出1億5,000萬元，推行更新行動，協助約1 000幢舊樓的業主進行維修工程。有關撥款建議在2009年4月24日的財務委員會(下稱"財委會")會議上獲得批准。

3. 在2009年6月23日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介更新行動的進展，以及政府當局因應有關的殷切需求而向更新行動額外注資10億元的建議。有關撥款建議其後在2009年7月3日的財委會會議上獲得批准。在2010年6月22日的會議上，政府當局進一步徵求事務委員會支持向更新行動額外注資5億元，以及修訂有關的資格準則。有關撥款在2010年7月9日獲財委會批准，令更新行動的總預算變為25億元。

## 更新行動的目標及範圍

4. 政府當局表示，立法會議員及社會上各持份者均建議，促進樓宇保養是為建造業界創造更多就業職位的務實方法。房協和市建局一直推行多項資助計劃，推廣樓宇的保養和維修。根據這兩個機構的經驗，樓宇沒有業主組織及／或樓宇內有失去聯絡的業主、長者、低收入和不合作的業主，往往會妨礙在舊樓進行自願性質的保養工程。這些情況在舊樓、應課差餉租值低的樓宇，以及沒有業主立案法團(下稱"法團")的樓宇更為嚴重。

5. 更新行動旨在達到為建造業界的維修和保養工程業創造更多就業機會，以及促進樓宇安全、美化市容和改善生活環境的雙重目標。在更新行動下，政府當局將會與房協及市建局合作，為破舊樓宇的業主提供針對性的財政支援，以進行自願性質的維修和保養工程。倘這些樓宇業主無法自行組織進行維修工程，屋宇署會採取配合行動，強制進行有關工程。

6. 更新行動是以"樓宇為本"，而在更新行動下，目標樓宇須符合下列準則 ——

- (a) 樓宇為樓齡30年或以上的住用或綜合用途樓宇；
- (b) 市區樓宇的住用單位的平均應課差餉租值不多於每年10萬元，其他地區的樓宇則不多於每年76,000元；及
- (c) 樓宇處於失修或破損的狀況，需要進行維修或保養工程(例子包括受屋宇署發出的法定命令規限的樓宇)。

7. 目標樓宇分為兩個類別，第一類別包括已經成立法團的樓宇。有關樓宇可申請參加更新行動，以進行自願性的維修工程。第二類別則涵蓋在組織維修工程上有困難的樓宇，例如沒有成立法團的樓宇。就此類樓宇而言，屋宇署會發出法定修葺令，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，便可按就第一類別目標樓宇所訂的模式進行維修工程。

8. 申請更新行動的財政資助無須接受資產或入息審查。目標樓宇(包括住用及商用單位)的所有業主均可獲相當於維修費用80%的津貼，上限為16,000元。年滿60歲或以上的長者自住業主則可獲全額維修費用津貼，上限為4萬元。

9. 津貼必須用於目標樓宇內公用地方的維修工程，並必須優先用於公用地方的維修項目，有關的維修項目須與改善樓宇的結構與消防安全及衛生設施相關。在支付這些工程的費用後，津貼的餘數可用於公用地方的其他維修及改善工程。這兩類工程的詳情載於**附錄I**。

10. 政府當局估計，在總預算為25億元的情況下，更新行動應可協助超過2 000幢目標樓宇，以及為建造及維修工人和相關專業及技術人員創造逾2萬個就業機會。

## **發展事務委員會進行的討論**

11. 事務委員會曾於2009年3月31日、2009年6月23日、2010年1月26日及2010年6月22日的會議上討論此課題，而事務委員會委員普遍支持推行更新行動，藉以創造就業機會和加強樓宇安全。委員所提出的主要意見及關注事項綜述於下。

### 創造就業機會

12. 部分委員認為，政府當局應與相關的工會合作，讓失業工人可獲聘進行更新行動下的工程，而當局亦應容許更多建築公司參與更新行動。政府當局回應時表示，更新行動可增加建造業的就業機會，惠及業內工人。政府當局已聘請兩個定期合約承建商進行樓宇維修工程，每個承建商的合約的金額上限約為2,000萬元。政府當局須聘請更多承建商進行更新行動下的維修工程。

13. 在2010年1月26日的事務委員會會議上，部分委員從政府當局所作匯報中察悉至今創造了4 700個就業機會，並認為當局應更努力增加職位數目，因為有關數目仍低於2萬個的目標。事務委員會委員要求政府當局尋求更多資源，繼續推行及擴大

更新行動的規模。政府當局表示，樓宇保養及維修主要是業主的責任。更新行動的目標是保就業，而在更新行動逐步開展後便會創造更多職位。長遠而言，政府不宜津貼私人物業業主。此外，當局亦向有財政困難的物業業主提供不同的計劃，例如長者維修自住物業津貼計劃及房協和市建局的貸款及資助計劃，以支付因該等業主的單位進行保養及維修工程而引致的開支。

### 更新行動的範圍及申請資格準則

14. 部分委員建議，政府當局應檢討獲優先處理的項目名單，以納入清拆違例建築工程及維修破損的消防安全裝置等項目。政府當局表示，若公用地方內的違例建築工程列為獲優先處理的項目，便會影響更新行動中須獲較優先處理的其他維修工程的進度。一般而言，當局會根據現行政策處理違例建築工程，而法團亦可主動清拆違例建築工程，政府當局會盡量配合。因應委員提出的建議，政府當局其後把"維修破損的消防安全建造和消防裝置及設備"列為獲優先處理的項目。

15. 委員亦建議，當局應將樓齡30年以下但已破舊不堪的樓宇納入更新行動的適用範圍。若仍有未動用的款額，政府當局應把部分剩餘的款額用作接受新一輪第一類別目標樓宇的申請。政府當局表示，當局會向事務委員會匯報更新行動的最新開支，看看是否仍有款額可供使用，以及是否有修訂資格準則的餘地。

### 向法團及業主提供支援

16. 事務委員會委員建議，當局應向法團提供認可承建商的名單以便參考，並應制訂措施妥為監管有關的工程及防止承建商僱用非法工人。政府當局亦應有效監察法團的招標程序，防止出現不當行為，並就各項樓宇維修資助計劃，向法團提供全面的意見。政府當局表示已經擬備一份認可人士及一般認可承建商名單，供法團參考。在招標時，合資格的法團須從名單揀選至少4名承建商，以盡量減低出現貪污的機會。法團亦須聘請有認可人士的顧問公司監察維修工程，確保有關工程得以妥善進行。法團所聘請的認可人士須核證相關文件，例如檢驗報告、招標分析、工程合約、發放款項證明書及竣工證明書，以確保維修工程的質素。房協及市建局的顧問會在維修工程開始至完成的整個過程進

行監察，並會在發放更新行動的津貼前，於整個過程中審核該等文件。

17. 在2010年6月22日的事務委員會會議上，委員察悉並關注到，截至2010年5月31日，房協及市建局曾就21宗涉嫌違規個案發出通知書，要求有關人士作出糾正，當中有10個法團已決定與所聘用的顧問終止服務合約。他們詢問，廉政公署有否針對不當行為展開任何檢控行動，以及政府當局將會採取哪些預防措施。委員亦關注到法團執事的質素及誠信操守，以及法團執事在妥善管理樓宇方面欠缺認識。他們促請政府當局為法團執事舉辦更多培訓及公眾教育課程。房協及市建局的代表指出，經諮詢廉政公署後，房協及市建局已向法團、顧問和承建商發出"樓宇更新大行動維修工程指引"，訂定甄選及管理顧問和承建商的規定與程序、反貪污及反合謀的作業模式，以及參與更新行動下的維修工程各方的角色及責任詳情。此外，廉政公署現正探討以介入的方式，遏止貪污行為。房協及市建局的人員曾參加相關的訓練課程，學習如何處理在招標過程中出現的不當行為及涉嫌貪污情況。

18. 為方便法團選擇服務供應商以進行維修工程，委員亦建議就認可人士及承建商的表現進行調查，藉以收集各方對更新行動下所進行的維修／保養工程的意見。當局可透過合適的平台公布調查結果，以供其他物業業主及法團參考。政府當局同意研究有關建議。

19. 事務委員會委員對第二類別目標樓宇在更新行動後的持續管理和保養表示關注。在沒有法團的情況下，業主將難以妥善管理及保養其樓宇。部分委員建議可聘請房協、社會企業、專業學會或認可專業人士，進行有關樓宇的管理和保養工作。委員亦建議強制要求物業業主為每幢樓宇聘請專業的樓宇管理公司，確保樓宇獲得妥善管理及定期進行保養工程。

## 財務委員會進行的討論

20. 財委會在2009年4月24日及2009年7月3日的會議上討論更新行動的撥款建議時，部分委員問及關於訂定合資格目標樓宇的優先次序的準則／機制、釐定津貼水平的依據，以及可否為目標樓宇進行美化工程。政府當局回應時表示其意向是充分運用該筆20億元的撥款，盡可能涵蓋最多的樓宇。政府當局按照

在2009年6月以電腦抽籤方式編排的優先次序，逐步處理合資格的申請。由屋宇署、房協及市建局代表組成的督導委員會，在諮詢區議會後，已經共同選定第二類別樓宇。關於津貼水平方面，政府當局表示，當局是以就合資格樓宇每名業主2萬元的估計平均維修費用提供80%津貼為基礎，訂出上限為16,000元，而年滿60歲或以上的長者業主可獲4萬元津貼，這個津貼水平則是以長者維修自住物業津貼計劃批核的比率為藍本。更新行動亦容許業主進行一些由維修工程引致的美化工程。

21. 對於有委員關注到可能會出現貪污及圍標行為，政府當局表示會採取三管齊下的方法，防止在更新行動下出現上述行為。房協及市建局的人員會檢驗各幢選定樓宇，並就程序和規定、所需的保養工程的範圍、招標文件的擬備工作、標書評審，以及聘請認可人士和承建商等範疇提供意見。為確保達致公開及公平競爭，有關的法團須遵守招標程序，並邀請足夠數目的承建商競投工程。

22. 在2010年7月9日的財委會會議上，議員促請政府當局考慮為更新行動提供更多撥款、放寬有關的申請資格準則，以及撤銷經濟狀況欠佳的長者自住業主的4萬元資助上限，使維修工程費用可以悉數獲得資助。關於資助長者自住業主維修其物業方面，政府當局表示，除了更新行動外，長者自住業主亦可在長者維修自住物業津貼計劃下申請最多4萬元的津貼。換言之，每名長者自住業主可獲得最多8萬元的資助，以支付同一單位的維修費用。

## 立法會質詢

23. 議員曾在2009-2010及2010-2011年度會期的立法會會議上，就更新行動提出多項質詢。有關詳情可登入載於**附錄II**的超文本連結參閱。

## 最新發展

24. 財政司司長在2011年2月23日發表的2011-2012年度財政預算案演詞中建議為更新行動增撥10億元。政府當局預計更新行動最終可就超過3 000幢樓齡30年或以上的樓宇進行維修保

養工程提供財政資助，以及創造6萬多個與建造業界有關的就業機會。

25. 政府當局將於2011年3月29日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介更新行動的最新進展。

## 相關文件

26. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年3月23日

## 樓宇更新大行動下的津貼用途

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；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(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。

津貼在支付上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；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(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。

(資料來源：2010年7月9日財務委員會會議的討論文件FCR(2010-11)37)

## 附錄II

### 樓宇更新大行動

#### 相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2009年3月31日	<p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件 (立法會CB(1)1125/08-09(03)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1125-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1125-3-c.pdf</a></p> <p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件(發展局局長發言重點) (立法會CB(1)1204/08-09(02)號文件)(只備中文本) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-2-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-2-c.pdf</a></p> <p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件(流程圖) (立法會CB(1)1204/08-09(03)號文件)(只備中文本) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-3-c.pdf</a></p> <p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件(小冊子) (立法會CB(1)1204/08-09(04)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-4-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0331cb1-1204-4-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1964/08-09號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090331.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090331.pdf</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
財務委員會	2009年4月24日	<p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件(FCR(2009-10)3)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/papers/f09-03c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/papers/f09-03c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會FC146/08-09號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090424.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090424.pdf</a></p>
發展事務委員會	2009年6月23日	<p>政府當局就樓宇更新大行動——進展和最新情況提交的文件  (立法會CB(1)1947/08-09(07)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0623cb1-1947-7-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0623cb1-1947-7-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2515/08-09號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090623.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090623.pdf</a></p>
財務委員會	2009年7月3日	<p>政府當局就樓宇更新大行動提交的文件(FCR(2009-10)33)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/papers/f09-33c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/papers/f09-33c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會FC10/09-10號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090703a.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/fc/fc/minutes/fc20090703a.pdf</a></p>
立法會會議	2010年1月6日	<p>李永達議員就"樓宇更新大行動"提出的一項書面質詢  <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201001/06/P201001060122.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201001/06/P201001060122.htm</a></p>
發展事務委員會	2010年1月26日	<p>政府當局就樓宇更新大行動——進展和最新情況提交的文件  (立法會CB(1)930/09-10(05)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0126cb1-930-5-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0126cb1-930-5-c.pdf</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
		<p>立法會秘書處就"樓宇更新大行動"擬備的背景資料簡介 (立法會CB(1)930/09-10(06)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0126cb1-930-6-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0126cb1-930-6-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1508/09-10號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100126.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100126.pdf</a></p>
立法會會議	2010年2月24日	<p>譚耀宗議員就"樓宇更新大行動"提出的一項書面質詢 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201002/24/P201002240213.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201002/24/P201002240213.htm</a></p>
立法會會議	2010年4月14日	<p>張學明議員就"樓宇更新大行動"提出的一項書面質詢 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201004/14/P201004140199.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201004/14/P201004140199.htm</a></p>
發展事務委員會	2010年6月22日	<p>政府當局就樓宇更新大行動——進展和最新情況提交的文件 (立法會CB(1)2247/09-10(03)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0622cb1-2247-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0622cb1-2247-3-c.pdf</a></p> <p>立法會秘書處就"樓宇更新大行動"擬備的背景資料簡介 (立法會CB(1)2247/09-10(04)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0622cb1-2247-4-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0622cb1-2247-4-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2808/09-10號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100622.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100622.pdf</a></p>
財務委員會	2010年7月9日	<p>政府當局就增撥5億元予樓宇更新大行動提交的文件 (FCR(2010-11)37號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/fc/papers/f10-37c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/fc/papers/f10-37c.pdf</a></p>

立法會／委員會	會議日期	文件
		會議紀要(立法會 FC9/10-11號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/fc/minutes/fc20100709.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/fc/minutes/fc20100709.pdf</a>
立法會會議	2011年1月12日	李永達議員就"樓宇更新大行動"提出的一項書面質詢及政府當局的答覆 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201101/12/P201101120173.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201101/12/P201101120173.htm</a>
立法會會議	2011年2月16日	李永達議員就"樓宇更新大行動"提出的一項書面質詢及政府當局的答覆 <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201102/16/P201102160182.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201102/16/P201102160182.htm</a>