

討論文件

2019年5月27日

立法會
跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會
促進樓宇保養及維修的技術及財政支援計劃

目的

本文件闡述由市區重建局(「市建局」)、香港房屋協會(「房協」)及屋宇署管理，以為樓宇保養及維修向樓宇業主提供的技術及財政支援計劃的概況及最新發展。

背景

2. 政府的一貫立場是，確保適時及妥善保養其物業基本上乃業主責任。然而，我們明白有些業主欠缺技術知識或經濟能力為其樓宇進行保養及維修工程。就此，政府一直伙拍市建局和房協管理不同計劃，向有需要的業主提供技術及財政支援。

為樓宇業主提供的技術支援

樓宇復修平台

3. 根據《市區重建局條例》(第563章)，市建局的其中一項宗旨是通過推廣保養和改善個別樓宇結構的穩定性、外部飾面的完整性以及消防安全，防止香港建築環境老化。2011年公布的《市區重建策略》進一步確立推動樓宇復修為市建局其中一項核心業務。就此，市建局向有需要的業主提供財政及技術支援。

去年 7 月，市建局整合了多項樓宇支援及資助計劃，推出「樓宇復修綜合支援計劃」，為有需要業主提供簡易一站式的申請方法。

4. 市建局一直透過一站式電子平台提供各項與樓宇復修相關的支援計劃、技術支援以及經驗分享。為向公眾提供更廣泛和更深入的樓宇復修資訊，市建局於 2019 年 3 月 25 日推出了「樓宇復修平台」（「復修平台」），以取代原有的「樓宇復修資訊通」網站。「復修平台」（<https://www.brplatform.org.hk>）是一個一站式網上資訊平台，向業主提供全面和專業的樓宇復修資訊及技術支援。「復修平台」整合了「資訊通」的原有資料、以及其他網上平台的相關資訊和資源以方便業主取用。「復修平台」具備以下特點：

- (a) 資訊全面 - 「復修平台」共分為六個單元，分別為「預防性維修保養」、「樓宇問題及命令」、「怎樣籌組復修」、「資助計劃及支援」、「服務提供者資料庫」及「工程費用資訊中心」，向業主提供貼切而全面的資訊。
- (b) 簡單易明 - 「復修平台」提供一系列動畫，引導用家按部就班地進行保養和維修工程，直至完成工程後的跟進工作。
- (c) 具實用性 - 「復修平台」提供一系列實用資訊，例如業主可從「復修平台」下載《樓宇復修實務指南》，以了解樓宇復修工作流程中各步驟所涉及的工程、程序和法律要求，以及關於籌備工作、委聘顧問及承建商以及工程監督的大量資訊。市建局已聘請專業建築及法律顧問，擬備聘請工程顧問、註冊檢驗人員及工程承辦商的招標文件範本，供業主參考和採用。有關範本文件將分階段推出，以配合已參加「樓宇更新大行動 2.0」（「2.0 行動」）及「消防安全改善工程資助計劃」（「消防資助計劃」）的樓宇的工程進度。「復修平台」亦列出各項與樓宇保養及維修相關的技術及財政支援計劃。此外，「復修平台」亦提供連結，以便業主查閱由各政府部門、專業學會和商會備存的服務提供者（包括顧問、承辦商、調解員或工程監督）名單。

5. 「復修平台」是政府部門、相關公營機構、專業學會和業界共同努力的成果，而其內容將會繼續加強。就此，市建局計劃於該平台上加入一個工程費用資訊中心，提供常見復修工程項目的費用範圍。市建局亦正研究可否制訂一套用以評核服務提供者服務質素的制度，透過該平台供用家參考。

「招標妥」樓宇復修促進服務(「招標妥」)

6. 鑑於有些業主可能因缺乏技術知識或擔心工程會成為圍標集團的目標而對籌組樓宇維修工程有所顧慮，市建局於 2016 年 5 月推出「招標妥」。在「招標妥」下，市建局會安排一名獨立第三方顧問，就採購承建商的合約文件及工程費用的估算，向業主提供意見，以便業主評估接獲的投標是否合理。「招標妥」亦提供一個電子招標平台，供業主進行招標程序委聘承建商。該招標平台會在開標前將投標者身份保密，務求盡量減低招標階段被操控的風險。此外，市建局亦會向業主提供一套「自助工具」手冊，並委派市建局人員向他們提供採購承建商服務的意見。

7. 「招標妥」推出之初，視乎其樓宇的單位數目及平均應課差餉租值，使用服務的業主需繳付由 25,000 元至 160,000 元不等的費用。為推廣「招標妥」，政府預留了 3 億元撥款，於 2017 年 10 月推出一項優惠計劃，讓申請者只需支付原有收費的 5% 至 50% 費用。

8. 截至 2019 年 3 月底，「招標妥」合共接獲 679 宗有效申請，當中 601 宗已獲批准，其餘申請仍在處理。市建局正在檢討「招標妥」的成效，以按計劃目標尋求優化空間。同時，市建局已擴大電子招標平台的服務範圍，把註冊小型工程承建商(第一類別)、註冊消防裝置工程承辦商(第一及第二類別)(以配合「消防資助計劃」的實施)及註冊升降機承辦商(以配合「優化升降機資助計劃」的實施)納入電子招標平台。市建局亦計劃於短期內將此平台擴展至委聘顧問服務。

為樓宇業主提供的財政支援

9. 政府認為妥善保養和維修樓宇乃業主責任，然而，我們亦明白不少有需要的業主，特別是失修舊樓的業主，或需財政支援以履行其責任。就此，屋宇署、房協及市建局一直推行多個財政支援計劃，以津貼及貸款形式協助有需要的業主為其樓宇進行保養及維修。有關計劃包括－

- (a) 樓宇安全貸款計劃 — 在 2001 年財務委員會(「財委會」)批准以 7 億元循環基金推出此計劃，並由屋宇署負責管理。在此計劃下，私人住宅、商業、綜合用途或工業樓宇的業主均可申請貸款，自願為其樓宇的公用或私人地方及／或私人斜坡進行維修及修葺工程，修復或改善其安全，或遵從法定命令。每個單位可獲提供上限 100 萬元的低息貸款，貸款利率根據「無所損益」的原則釐定，最長還款期為 36 個月。合資格申請人亦可申請免息貸款，最長還款期延長至 72 個月。自計劃成立至 2018 年，合共批出的貸款額為 12.64 億元。單計 2017 年及 2018 年，合共有 1 038 宗申請獲得批准，涉及金額為 7,900 萬元。
- (b) 公用地方維修資助 — 此計劃由市建局出資和管理，向業主立案法團(「法團」)或業主組織提供技術支援及財政資助，為樓齡達 30 年或以上而應課差餉租值不超過指明上限的私人住用(即住宅或綜合用途)樓宇(不包括樓高 3 層或以下的樓宇)的公用部分進行維修工程。大致而言，獲批的一般維修工程及環保工程，可合共獲津貼有關費用的最多 20%，以每單位 4,500 元及每個法團或業主組織 180 萬元為上限。上述樓宇的業主如有財政困難又符合資格，可申請 1 萬元的維修補助金。在 2017 年及 2018 年，合共有 319 宗由法團或業主組織提出的申請獲得批准，涉及金額為 8,100 萬元。
- (c) 長者維修自住物業津貼計劃 — 財委會於 2008 年批出的 10 億元撥款推行此計劃。計劃由房協負責管理，向年屆

60 歲或以上而符合訂明收入和資產準則的自住業主提供財政資助(上限為每人 4 萬元)，為其單位的公用及私人地方進行維修和保養工程。自計劃成立至 2018 年，已發放或承諾發放的津貼總額為 6.36 億元。單計 2017 年及 2018 年，合共有 4 056 宗申請獲得批准，涉及金額為 1.2 億元。

- (d) 家居維修免息貸款 — 除上文(a)段所述由屋宇署管理的貸款計劃外，市建局亦出資和管理另一個貸款計劃，向樓齡達 30 年或以上而應課差餉租值不超過指明上限的私人住宅單位的合資格業主，提供每個單位最多 5 萬元、最長還款期達 36 個月的免息貸款，為其私人地方進行內部維修及保養工程。有財政困難又符合資格業主可申請 1 萬元的家居維修補助金。在 2017 年及 2018 年，合共有 136 宗申請獲得批准，涉及金額為 260 萬元。
- (e) 強制驗樓資助計劃 — 為配合強制驗樓計劃的推行，市建局聯同房協於 2012 年以本身資源推出此計劃，向應課差餉租值不超過指明上限的私人住用樓宇的法團或業主組織提供資助，為公用地方進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的訂明檢驗。上述兩個機構原先負責處理不同地區提交的申請。資助金額上限為 25,000 元至 100,000 元不等，視乎樓宇涉及的單位數目而定；自從 2.0 行動推出向自住業主提供援助以進行強制驗樓計劃下的訂明檢驗及維修工程後，市建局自 2018 年 7 月起從房協全面接管此計劃下全港各區的申請。在 2017 年及 2018 年，合共有 217 宗申請獲得批准，涉及金額為 860 萬元。
- (f) 籌組業主立案法團資助 — 此計劃由市建局出資和管理，向私人住用樓宇的業主提供最多 3,000 元的資助，以資助他們成立法團以籌組樓宇維修工程。在 2017 年及 2018 年，合共有 246 宗申請獲得批准，涉及金額為 74 萬元。

10. 除上述正在推行的計劃外，政府近期亦特別為了保障市民安全免受樓宇失修威脅、改善樓宇消防安全及提升升降機安全的目標，推出以下三個一次性的計劃。

樓宇更新大行動 2.0

11. 2.0 行動採取風險為本的方針，並聚焦於樓齡達 50 年或以上、應課差餉租值並未超出指明上限的住用樓宇。津貼的款項主要用以進行強制驗樓計劃的訂明檢驗和修葺工程。為確保公共资源會分配予最有需要的人士，2.0 行動主要只會向居於合資格樓宇的自住業主提供津貼。在這個計劃下，樓宇分為兩類 — 第一類別是業主自行參與行動的樓宇，而第二類別則是有關業主難以自行籌組工程的樓宇(例如「三無大廈」的業主，即無法團、無業主組織，亦無聘請物業管理公司的樓宇)。屋宇署會按風險程度挑選第二類別樓宇，然後行使其法定權力代失責業主進行所需的工程，並於事後向有關業主追討有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申請 2.0 行動津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用。作為政府的伙伴，市建局負責管理 2.0 行動。計劃動用公帑 30 億元，預計由 2018 年至 2023 年可惠及約 2 500 幢高齡和失修的樓宇。

12. 所有合資格申請人(長者申請人除外)將獲資助在樓宇的公用地方進行訂明檢驗和修葺工程的八成費用，以每個單位 4 萬元為上限。年滿 60 歲或以上的合資格長者申請人，將獲資助全數費用，以每個單位 5 萬元為上限。此外，這計劃亦提供額外資助，供合資格業主為其私人擁有的伸出物進行強制驗樓計劃的訂明檢驗及修葺工程，金額為有關工程費用的五成，以每個單位 6,000 元為上限。

13. 首輪申請已於 2018 年 10 月底結束，接獲的合資格申請共有 579 宗，涵蓋 479 幢樓宇(因為申請以大廈公契為單位，而部分樓宇可能有超過 1 份大廈公契)。市建局已通知所有申請人其申請結果。為避免在同一時間推出大量樓宇修葺工程導致價格上漲，合資格樓宇會按配予的優先次序，分批進行檢驗和修葺工

程。市建局已聯絡首批第一類別樓宇的業主，並開始協助他們籌組訂明檢驗和修葺工程。此外，截至 2019 年 3 月底，屋宇署已挑選了 140 幢第二類別樓宇並已代部分樓宇進行工程。我們預計約在 2020 年開始接受第二輪申請。

消防安全改善工程資助計劃

14. 為數 20 億元的消防資助計劃為目標綜合用途樓宇的業主提供資助，以履行《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)(「《條例》」)下提升有關樓宇公用部分的消防安全要求。該計劃在《2017 年施政報告》中公布，旨在協助已接獲消防處和屋宇署根據《條例》發出的消防安全指示、但在《2017 年施政報告》發表日期前尚未完成所需工程，而且其住宅單位平均應課差餉租值並未超出指明上限的舊樓業主。預計這筆 20 億元撥款能惠及約 2 000 幢目標樓宇。

15. 在消防資助計劃下，合資格樓宇的業主可獲的資助額最高可達工程和顧問費用的六成，或該類樓宇的相應資助上限，以較低者為準。資助適用於為遵辦《條例》而須在樓宇公用地方進行的工程項目，包括提供或改善消防栓及喉轆系統、手控警報系統，或以耐火結構保護逃生途徑和樓梯，以及提供或更換防火門等。

16. 消防資助計劃由 2018 年 7 月 9 日至 10 月 31 日接受申請期間，合共接獲 2 572 宗申請，當中有約 2 430 宗申請符合消防資助計劃的基本要求。考慮到市場上合資格承建商的供應情況，消防資助計劃的申請會分階段處理。市建局已向申請人發出申請結果和優次通知書。當局會委派個案主任分階段聯絡有關申請人，提供適切協助。

優化升降機資助計劃(升降機資助計劃)

17. 2019 年 3 月 29 日，政府動用 25 億元推行升降機資助計劃，向有需要的樓宇業主提供經濟誘因及適切的專業支援，鼓勵

他們進行升降機優化工程，從而加強舊式升降機的安全，進一步保障公眾安全。一如 2.0 行動和消防資助計劃，升降機資助計劃聚焦在平均應課差餉租值並未超出指明上限的私人住宅及綜合用途樓宇的舊式升降機。沒有配備符合最新標準的安全裝置的升降機會獲優先處理。市建局是此計劃的管理人。考慮到業界的承受力和以免優化工程費用因此而飆升，我們的目標是在六年內透過此計劃優化約 5 000 部舊式升降機。

18. 在升降機資助計劃下，申請如獲批准，每部升降機可獲資助升降機優化工程全數費用的六成，以及參與此計劃的樓宇自行委聘顧問的費用(如有的話)(以每部升降機 2 萬元為上限)；總資助額上限為每部升降機 50 萬元。此外，年滿 60 歲或以上的合資格長者自住業主可就其名下一個物業，獲所需承擔的優化升降機工程費用的全數資助，上限為每個住宅單位 5 萬元。升降機資助計劃的首輪申請日期為 2019 年 3 月 29 日至 2019 年 7 月 31 日。合資格申請人會在 2019 年第 4 季或之前獲通知其優先次序。我們會安排進行第二輪申請，詳情稍後公布。

發展局

2019 年 5 月