

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1496/18-19(02)號文件

檔號：CB2/PS/4/16

發展事務委員會及民政事務委員會

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

立法會秘書處就2019年5月27日會議擬備的背景資料簡介

促進樓宇保養及維修的技術及財政支援計劃

目的

本文件概述發展事務委員會及保安事務委員會過往就促進樓宇保養及維修的技術及財政支援計劃進行的討論。

背景

各項促進樓宇保養及維修的技術及財政支援計劃

2. 根據政府當局所述，當局已推行多項技術及財政支援計劃，協助有需要的樓宇業主保養和維修其樓宇。該等計劃¹包括：

- (a) 強制驗樓資助計劃；
- (b) 公用地方維修資助；
- (c) 樓宇更新大行動2.0("2.0行動")；
- (d) 消防安全改善工程資助計劃("消防資助計劃")；
- (e) 優化升降機資助計劃；
- (f) 籌組業主立案法團資助；

¹ 有關各項便利進行樓宇維修及保養的技術及財政支援計劃的詳情，請參閱市區重建局推出的"樓宇復修平台"，網址為<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme>。

- (g) "招標妥"樓宇復修促進服務("招標妥"計劃)；
- (h) 家居維修免息貸款；
- (i) 樓宇安全貸款計劃；及
- (j) 長者維修自住物業津貼計劃。

樓宇復修綜合支援計劃

3. 市區重建局("市建局")整合上文第2段所述的各項技術及財政支援計劃，推出一站式的樓宇復修綜合支援計劃。該計劃旨在讓樓宇業主更容易申請及獲得各項樓宇復修支援及資助。業主組織或業主只需要提交申請表格，市建局便會按照相關的申請資格準則、樓宇狀況及需要，提供適切的技術及財政支援。

委員自2016-2017年度會期起的商議工作

4. 發展事務委員會自2017年3月起曾於多次會議上討論2.0行動、優化升降機資助計劃及"招標妥"計劃，而保安事務委員會則曾於2018年1月9日的會議上討論消防資助計劃。委員的主要意見及關注綜述於下文各段。

樓宇更新大行動2.0

合資格樓宇

5. 雖然委員普遍歡迎當局推行2.0行動，但他們建議提高當局就參加樓宇平均應課差餉租值所定上限，以涵蓋更多樓宇。此外，委員察悉，政府當局建議由屋宇署挑選該等已接獲當局發出強制驗樓計劃通知的高齡"三無"大廈，以列為2.0行動下的第二類別樓宇。²他們進一步建議，由於相關業主難以就樓宇公用部分籌組訂明檢驗及修葺工程，政府當局應容許有關業主主動要求當局把其樓宇列為第二類別樓宇。

6. 政府當局表示，為確保公共資源用得其所，當局會集中為有需要的業主提供適切的支援，以協助他們履行妥善保養其樓宇的責任。就參加樓宇設定目前的平均應課差餉租值上限，

² 第二類別樓宇包括該些強制驗樓通知仍未遵辦、而有關業主亦未能籌組訂明檢驗及修葺工程的樓宇。

將會涵蓋約八成樓齡為50年或以上的樓宇。為了就第二類別樓宇的公用部分進行檢驗及修葺工程，屋宇署會主動挑選合資格樓宇，並根據風險評估就所挑選的樓宇訂定優次，以代業主進行所需工程。

資助水平

7. 關於政府當局建議就年滿60歲或以上的合資格長者申請人訂定較高的津貼額，讓他們獲資助全數費用，以每個單位5萬元為上限，部分委員建議當局考慮向獲發"殘疾人士登記證"的合資格申請人提供款額較高的津貼。政府當局承諾，當局就2.0行動的推行情況進行檢討時會考慮委員的建議，繼而在2020年左右邀請市民提出第二輪申請。

推行計劃及工程質量的監察工作

8. 委員亦就2.0行動的推行情況進行討論，例如樓宇保養工程的需求飆升，可能會對市場造成壓力，以及監察由2.0行動資助的工程質素。他們又促請政府當局及市建局採取有效措施，以預防2.0行動下的樓宇修葺及保養工程項目出現貪污及圍標的情況。

9. 政府當局表示，除了打擊圍標的恒常工作外，當局亦會就2.0行動制訂新措施。第一類別參加樓宇³的業主須參加市建局的"招標妥"計劃。所有參加2.0行動的樓宇亦會自動登記為參加警方推行的"復安居"計劃的樓宇。該項計劃將提供的服務包括一條供市民查詢及舉報罪案的熱線，以及有關樓宇修葺工程的公眾教育資料。

消防安全改善工程資助計劃

資助的申請資格

10. 委員普遍歡迎政府當局計劃按2017年施政報告所宣布，動用20億元推出消防資助計劃，資助1987年前落成的綜合用途樓宇業主履行提升消防安全的要求。委員察悉，現時約有6 400幢目標綜合用途樓宇，而供推行消防資助計劃的20億元撥款只會惠及約2 000幢目標綜合用途樓宇。他們詢問該計劃為何

³ 第一類別樓宇包括，相關業主無論是否獲發強制驗樓通知，均有意至少就其樓宇的公用部分自行籌組訂明檢驗及修葺工程的樓宇。

並非涵蓋所有目標綜合用途樓宇，以及政府當局會否及如何為餘下的4400幢目標綜合用途樓宇提供協助。

11. 政府當局解釋，當局建議該計劃下的資助會按每幢樓宇發放予業主立案法團("法團")或業主委員會。當局估計約有五成的目標綜合用途樓宇已成立法團或業主委員會。有鑒於此，加上就住宅單位平均應課差餉租值設定上限，當局估計會有約2 000幢該等目標綜合用途樓宇符合申請該計劃的資助。至於餘下的目標綜合用途樓宇，政府當局會繼續鼓勵樓宇業主進行消防安全改善工程，並協助他們成立法團。

樓宇業主遇到的技術困難

12. 部分委員關注到，未有成立法團或業主委員會的樓宇將不合資格申請消防資助計劃的資助，他們認為政府當局應向個別業主提供直接資助。部分委員亦指出，受樓宇建築結構或空間所限，個別業主或不能進行消防安全改善工程。該等委員建議，政府當局應為有關樓宇業主進行消防安全改善工程，並向他們收回所涉及的費用。

13. 政府當局表示，消防處將難以為個別業主進行消防安全改善工程，因為多項事宜(例如樓宇消防水缸的安裝位置、消防裝置及設備的年檢安排，以及有關共同承擔其後的維修及保養費用的事宜)均需要得到業主的同意和協調。政府當局承諾會在消防資助計劃實施後進行檢討。

優化升降機資助計劃

資助的申請資格

14. 部分委員對於優化升降機資助計劃的申請門檻過於嚴謹表示失望。發展事務委員會在2018年10月23日的會議上通過兩項議案，促請政府當局採取多項措施，包括放寬優化升降機資助計劃的申請門檻。政府當局表示，優化升降機資助計劃旨在向有需要的業主提供適當支援，以協助他們優化其舊式升降機。放寬優化升降機資助計劃的平均應課差餉租值上限，未必會增加受資助者的數目，但可能會違背當局的政策原意(即幫助更有需要的業主)。根據現時的應課差餉租值上限，當局估計約13 000部升降機會符合優化升降機資助計劃的申請資格準則。

15. 發展事務委員會在2018年10月23日的同一會議上通過另外兩項議案，促請政府當局採取多項措施，包括擴大在優化升降機資助計劃下合資格長者的範圍，以及讓長者自住業主可以獨立申請優化升降機資助計劃的資助。政府當局表示，根據優化升降機資助計劃，符合條件的樓宇的長者自住業主將獲提供額外津貼，上限為每個住宅單位50,000元，而不需要通過任何資產或入息審查。此外，現有的其他資助計劃，包括長者維修自住物業津貼計劃，以及樓宇安全貸款計劃，可為現時不適用於優化升降機資助計劃樓宇的長者自住業主提供合適的經濟協助，以優化其舊式升降機。

工程質量的監察工作

16. 有委員建議政府當局協助樓宇業主監察升降機優化工程的進度和質素。政府當局回應時表示，市建局將委聘顧問就推行升降機優化工程，為參與計劃的樓宇提供免費服務。上述服務涉及多方面的工作，包括與進行升降機優化工程有關的工作範圍評估、根據標準招標文件範本擬備招標文件、評標工作(僅限於提供技術方面的意見)、工程監督和合約管理。

升降機業的人力情況

17. 委員關注到，優化升降機資助計劃實施後，升降機業會否有足夠人手應付所增加的升降機優化工程數目。他們促請政府當局改善升降機業的工作環境及薪酬水平，以吸引新人入行。發展事務委員會在2018年10月23日的會議上通過另一項議案，促請政府當局採取多項措施，包括研究如何進一步吸引新人入行，為優化升降機資助計劃提供足夠的人力支援。

18. 根據政府當局所述，優化升降機資助計劃將分6年時間有秩序地推行，每年會訂下資助升降機數目上限，以減輕業界的人手壓力。政府當局亦表示，當局近年已實施一系列措施吸引更多新人加入升降機及自動梯行業，包括推出"職學計劃"、開辦升降機及自動梯相關進修課程給在職工程人員報讀，以及推行"承建商合作培訓計劃"等。

"招標妥"樓宇復修促進服務

計劃的涵蓋範圍

19. 部分委員促請市建局考慮擴大"招標妥"計劃的涵蓋範圍，以就進行樓宇復修工程，協助私人樓宇的法團委聘顧問提供服務。市建局表示，"招標妥"計劃將予擴展，以涵蓋委聘顧問進行樓宇復修工程。市建局亦會探討如何協助業主分析從顧問公司收回的投標報價。此外，市建局亦已設立一個新的"樓宇復修平台"，作為一個向業主提供相關資訊及技術支援的一站式中心。

計劃的宣傳工作

20. 委員關注到，"招標妥"計劃的參與率偏低。他們建議發展局及市建局應與民政事務總署緊密合作，就此計劃加強公眾教育及宣傳。據政府當局表示，市建局一直透過不同渠道宣傳"招標妥"計劃，當中包括電視及報刊訪問、播放電台廣告及在港鐵站張貼宣傳海報。市建局亦向各區區議員及超過2 000個法團發出計劃簡介信件。此外，市建局及民政事務總署一直同心協力統籌教育和宣傳活動，以加強物業業主認識"招標妥"計劃。鑒於政府當局推行措施，讓物業業主以優惠費用參加此計劃，預期更多物業業主能受惠於此計劃。

挑選獨立第三方專家

21. 部分委員詢問，根據"招標妥"計劃為每名成功的申請人委聘一名獨立第三方專家的挑選準則為何。他們關注到，樓宇業主如何能處理獨立第三方專家表現欠佳的情況。

22. 政府當局表示，當局透過公開招標的程序挑選獨立第三方專家，而投標者可來自市建局及政府當局備存的工程師及測量師等專業人士的名單。市建局輪流向獨立顧問分派個案。獨立顧問就獲分派個案展開服務前，須申報其並無利益衝突。市建局會監察獨立顧問的表現，並對表現欠佳的獨立顧問施以處罰，例如發出警告信、於表現評核中反映，以及禁止有關顧問競投市建局合約。

相關文件

23. 相關文件一覽表載於**附錄**。該等文件已登載於立法會網站。

立法會秘書處
議會事務部2
2019年5月21日

促進樓宇保養及維修的技術及財政支援計劃

相關文件

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2017年3月28日 (議程第 V 項)	議程 會議紀要 立法會 CB(1)866/16-17(01) 號文件
發展事務委員會	2017年12月20日 (議程第 IV 項)	議程 會議紀要 立法會 CB(1)577/17-18(01) 號文件
保安事務委員會	2018年1月9日 (議程第 IV 項)	議程 會議紀要
發展事務委員會	2018年5月29日 (議程第 VII 項)	議程 會議紀要 立法會 CB(1)1127/17-18(01), (02)、(03)及(04)號文件 立法會 CB(1)1146/17-18(01) 號文件
發展事務委員會	2018年6月26日 (議程第 III 項)	議程 會議紀要 立法會 CB(1)1329/17-18(01) 號文件
發展事務委員會	2018年10月23日 (議程第 IV 項)	議程 會議紀要 立法會 CB(1)158/18-19(01) 及(02)號文件