

**2019 年 12 月 16 日
討論文件**

立法會發展事務委員會

樓宇安全及復修資助計劃

目的

本文件旨在就四項與樓宇安全及復修相關的資助計劃的建議徵求委員意見。

理據

2. 政府的一貫立場是，妥善保養其物業基本上乃業主責任。然而，政府明白有些業主可能因缺乏經濟能力、技術知識及／或籌組能力，實難以履行保養其物業的責任。因此，除按相關法規（如《建築物條例》（第 123 章）及《消防安全（建築物）條例》（第 572 章））採取執法行動以確保業主履行其法定責任外，政府多年來亦推出了不同計劃，為合資格業主就保養其物業提供「到位」的財務和技術支援。

3. 鑑於公眾對下列現有三項與樓宇相關的資助計劃的大力支持，以及計劃均有效達致其計劃目標，政府於 2019 年 10 月 11 日宣布向以下計劃注資—

- (a) 樓宇更新大行動 2.0；
- (b) 優化升降機資助計劃；及
- (c) 長者維修自住物業津貼計劃，將重新被命名為有需要人士維修自住物業津貼計劃。

除擬議注資外，在吸取經驗及考慮公眾意見後，我們亦藉此機會優化有關計劃。有關以上三項計劃的建議詳情分別載於附件 A，B 和 C。

4. 除三項現有計劃外，行政長官亦於《2019 年施政報告》中宣布政府計劃撥款推行一項新資助計劃，以鼓勵業主實施建築物水安全計劃，進一步維護香港飲用水的安全。建議的水安全計劃資助計劃的詳情載於附件 D。

對財政的影響

5. 就三項現有計劃以及水安全計劃資助計劃的非經常性撥款申請，以及該四項計劃在 2020-21 年度的支出估算載列如下-

	原有 撥款	擬議撥款 申請	2020-21 年度 的支出估算
(港幣：百萬元)			
樓宇更新大行動 2.0	3,000	3,000	600
優化升降機資助計劃	2,500	2,008.4	458
有需要人士維修 自住物業津貼計劃	1,000	2,000	152.5
水安全計劃資助計劃	不適用	440	120
總計	不適用	7,448.4	1,330.5

6. 請委員備悉四項建議分別載於各附件的預算現金流需求。關於四項建議的預算費用，將納入及反映於相關財政年度的預算草案中，我們現計劃透過《2020 年撥款條例草案》向立法會尋求撥款。

發展局
2019 年 12 月

樓宇更新大行動 2.0 擬議注資

目的

本附件詳述向樓宇更新大行動 2.0（2.0 行動）額外注資 30 億元的建議。加上原有 30 億元的撥款，預計整個 2.0 行動共可讓 5 000 幢合資格樓宇受惠。

背景

2. 政府於 2017 年 10 月宣布撥款 30 億元伙拍市區重建局（市建局）推行 2.0 行動。2.0 行動以保障公眾安全為主要目標，避免樓宇因缺乏保養而對公眾造成危害。2.0 行動向合資格的高齡住用樓宇或綜合用途樓宇的自住業主提供財政及技術支援，以協助他們進行強制驗樓計劃的訂明檢驗和修葺工程¹。

3. 參加 2.0 行動的樓宇分為兩類。第一類別樓宇包括該些業主有意自行為其樓宇籌組至少公用部分的訂明檢驗及修葺工程的樓宇，以期遵辦強制驗樓通知，又或是在仍未獲發強制驗樓通知的情況下，自行遵辦強制驗樓計劃規定的樓宇。第二類別樓宇包括該些針對大廈公用部分的強制驗樓通知仍未遵辦、但有關業主難以自行籌組訂明檢驗及修葺工程以遵辦強制驗樓規定的樓宇。屋宇署將會主動挑選該類樓宇，行使其法定權力聘用顧問及承建商，代有關業主進行訂明檢驗及修葺工程。合資格業主可申領 2.0 行動的津貼，抵償屋宇署工程涉及的全數或部分費用。

¹ 除長者自住業主外，所有合資格自住業主可獲得相當於在強制驗樓計劃下訂明檢驗及修葺其大廈公用部分所需費用的八成資助，以每個單位 4 萬元為上限；年滿 60 歲或以上的合資格長者自住業主可獲得有關費用的全數資助，以每個單位 5 萬元為上限。此外，所有合資格自住業主可就其私人擁有的伸出物於強制驗樓計劃下訂明檢驗及修葺的所需費用獲五成資助，以每個單位 6,000 元為上限。

4. 自推行以來，2.0 行動廣泛受大眾歡迎。按 2.0 行動「風險為本」的方針，其首輪申請邀請所有樓齡達 50 年或以上、平均應課差餉租值較低²，同時其公用部分尚有仍未遵辦的強制驗樓通知的目標樓宇參加成為 2.0 行動第一類別樓宇。首輪申請由 2018 年 7 月開始至 10 月完結，共收到來自約 480 幢合資格樓宇的申請，代表絕大部分非「三無大廈」³ 的目標樓宇已經參加。與此同時，截至 2019 年 10 月，屋宇署同時亦已主動挑選約 300 幢樓宇（當中大部份為「三無大廈」）以第二類別樓宇的身份參加 2.0 行動。計及直至 2020 年底將被額外挑選成為第二類別樓宇的數目，以及我們的工作進度，我們預計於 2020 年底為約 1 000 幢第一類別及第二類別樓宇開展訂明檢驗及修葺工程。

計劃及理據

5. 有見及大眾對 2.0 行動反應良好，我們現建議向 2.0 行動額外撥款 30 億元。按我們對參加樓宇合資格受益業主的平均人數，以及涉及的訂明檢驗及修葺工程平均費用的假設，額外撥款會令 2.0 行動參與樓宇的數目由 2 500 幢增至 5 000 幢。

6. 隨著參加首輪行動樓宇的訂明檢驗及修葺工程逐步開展，我們建議於明年第三季接受第二輪申請。按原定的計劃，我們將會於第二輪申請接受所有合資格住宅及綜合用途樓宇的申請（即樓齡達 50 年或以上、平均應課差餉租值低於訂明上限的樓宇），不論有關樓宇公用部分是否有仍未遵辦的強制驗樓通知，以推廣自願遵辦強制驗樓計劃的文化。粗略估計，約有 3 300 幢該類樓宇會按原計劃合資格在第二輪

² 位於市區（包括沙田、葵青、荃灣區）的合資格樓宇的住用單位於 2017-18 年度的平均應課差餉租值應等於或低於 162,000 元、而位於新界（即沙田、葵青、荃灣區以外的新界各區）的樓宇的相應差餉租值則應等於或低於 124,000 元。該上限已涵蓋全港約八成高齡樓宇。

³ 「三無大廈」是指沒有業主立案法團、沒有任何居民組織及沒有管理公司的大廈。該類大廈一般難以籌組進行訂明檢驗及修葺工程，以第一類別樓宇身份參加 2.0 行動。雖然如此，我們會鼓勵他們成立業主立案法團，並籌辦業主大會以第一類別樓宇身份參加 2.0 行動。此外，該類大廈亦可按大廈公契的相關規定以第一類別樓宇身份參加 2.0 行動。

作出申請。考慮到公眾就放寬樓齡限制的意見，我們建議於第二輪申請放寬目標樓宇的申請資格，接受樓齡介乎 40 至 49 年、已收到但仍未遵辦針對其大廈公用部分所發的強制驗樓通知的住宅及綜合用途樓宇申請。粗略估計，有關放寬會令額外 700 幢樓宇符合申請資格。總括而言，除卻約 1 000 幢已於第一輪申請或被挑選參加 2.0 行動的樓宇，我們估計總共約有 4 000 幢樓宇符合第二輪申請資格。

7. 為免同一時間為樓宇維修及保養業界帶來龐大新工程量，我們原計劃於五年內有序為 2 500 幢樓宇開展訂明檢驗或修葺工程，即平均每年 500 幢。鑑於參加 2.0 行動的樓宇數目將由 2 500 幢增至 5 000 幢，以及按建造業界就業前景的最新評估，我們建議加快 2.0 行動的步伐如下-

年份	直至 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合計
按原定工作 計劃每年開 展復修的樓 宇數目目標	500	500	500	500	500	-	-	2 500
按修定工作 計劃每年開 展復修的樓 宇數目目標	500	500	700	750	850	850	850	5 000

在我們逐步增加開展復修的樓宇數目之同時，我們會與屋宇署及市建局緊密注意市場價格。同時，我們亦會與建造業議會保持聯繫，如發現有勞工短缺的跡象，會按需要加強對工人的培訓和招聘。我們為此將預留所需資金（參考下文第 12 段）。

8. 除上述加強措施以擴闊合資格樓宇的涵蓋範圍和數量，以及逐年增加個案數量外，2.0 行動的細節（包括第一類別和第二類別樓宇的工程範圍、目標受惠者、津貼水平、與市建局就實施計劃的伙伴安排、防止圍標和監督工程質量的機制）將維持不變。詳情可參閱立法會 CB (1) 343 / 17-18 (04) 號文件。

實施計劃

9. 為讓目標樓宇業主有足夠時間達成共識參加 2.0 行動，以及借鑒首輪申請的經驗，市建局將於 2020 年初向符合第二輪申請資格的樓宇派發宣傳品，呼籲他們開始計劃進行訂明檢驗及修葺工程。若擬議注資可於 2020 年年中取得，我們計劃於 2020 年第三季開始第二輪申請、於年底截止申請，並於 2020 年底陸續公布按風險評估而訂的參加樓宇名單及優先次序。視乎第二輪申請的反應和進度，我們會考慮需否進行更多輪申請，並適時考慮包括申請資格及時間等詳細安排。

過渡安排

10. 在 2017 年推出 2.0 行動時，我們已宣布計劃在第二輪及其後的申請接受所有 50 年樓齡或以上的合資格樓宇申請，不論有關大廈的公用部分是否有仍未遵辦的強制驗樓通知。現建議將申請資格擴至樓齡介乎 40 至 49 年、已收到但仍未遵辦針對其公用部分所發的強制驗樓通知的樓宇。可能有部份這類樓宇的業主已委聘檢驗人員或承建商，以期遵辦強制驗樓計劃的要求。按照我們於首輪申請的例外過渡安排，我們建議若該些樓宇符合以下條件⁴，則容許它們於第二輪作出申請 -

- (a) 有關樓宇必須已收到強制驗樓通知或預先知會函件；
- (b) 與強制驗樓計劃相關的工程於 2019 年 10 月 11 日，即有關措施於《施政報告》的背景下宣佈當日，被視為進行中⁵；
- (c) 若於 2019 年 12 月 16 日已為其修葺工程合約進行招標的進行中的工程，市建局會審核其招標過程，確保

⁴ 為免生疑問，該些樓宇需符合所有有關強制驗樓計劃的法定要求，尤其是《建築物（檢驗及修葺）規例》（第 123P 章），以證明其已進行或將進行的檢驗和修葺工程，均為遵辦強制驗樓計劃而進行。

⁵ 即屋宇署尚未發函確認有關工程符合強制驗樓計劃的要求。

過程符合《建築物管理條例》（第 344 章）的規定；以及

- (d) 若籌備工作已開展，然而業主於 2019 年 12 月 16 日仍未為修葺工程合約進行招標，則有關合約必須透過市建局「招標妥」樓宇復修促進服務計劃（「招標妥」）下的電子招標平台進行採購⁶。

除指明情況外，所有根據上述過渡安排作出的申請，將一如其他第二輪申請，需符合相同的申請資格。

對財政的影響

11. 為實施計劃，除原有 30 億元的撥款外，還需額外 30 億元非經常撥款。如上文第 5 段所述，我們期望整個 2.0 行動可惠及約 5,000 幢合資格樓宇。

12. 作為政府的伙伴，市建局將會繼續以其資源承擔有關人手、辦公地方及外判獨立顧問服務涉及的費用。如上文第 7 段所述，我們計劃逐步增加每年開展由 2.0 行動資助下的訂明檢驗及修葺工程的數目。儘管暫時我們預期相關維修工程的工種未出現勞工短缺，但我們建議於 30 億元額外撥款中預留不多於百分之二（即 6 千萬元），以備建造業議會於其已規劃的培訓以外，需以額外資源增加培訓更多相關的技術勞工。若毋需動用額外資源培訓相關技術勞工，該預留款額連同利息將全數用於 2.0 行動以協助有需要業主。

13. 我們計劃全數用罄 60 億元撥款。有關撥款將分期向市建局發放。2020-21 年度的預算開支約為 6 億元。建議的預算費用將納入及反映於相關財政年度的預算草案中。額外撥款後的預算現金流需求載於附錄 I。

⁶ 「招標妥」是 2.0 行動主要防止圍標的措施。除第 10 (b) 段提及的例外過渡安排涵蓋的樓宇外，所有 2.0 行動的第一類別樓宇必須參加「招標妥」。

附件 A：附錄 I

**樓宇更新大行動2.0
額外撥款後的預算費用及現金流需求**

預算現金流需求（按年計算）	(港幣：億元)
2018-19 年度	2.9
2019-20 年度	5.5
2020-21 年度	6.0
2021-22 年度	7.2
2022-23 年度	7.2
2023-24 年度	7.2
2024-25 年度	8.4
2025-26 年度	8.4
2026-27 年度	7.2
總計	60.0

擴大優化升降機資助計劃

目的

本附件載述擬議擴大的優化升降機資助計劃（資助計劃），以額外資助社區約 3 000 部舊式升降機（即合共約 8 000 部升降機）進行優化工程。

背景

2. 政府於 2018 年夥拍市區重建局（市建局）推行 25 億元的資助計劃，作為提升舊式升降機安全的中期措施¹，由 2019-20 財政年度起的六年內，向有需要的合資格樓宇²業主提供經濟誘因，以優化約 5 000 部舊式升降機。相關資助水平如下：

- (a) 每部升降機的資助額為升降機優化工程費用的 60% 和參與該計劃的樓宇自行聘請顧問（如有）的全數費用（上限為每部升降機 2 萬元），上限合共為 50 萬元；以及
- (b) 年滿 60 歲或以上的合資格長者自住業主³ 可獲所需承擔工程費用的全數資助，上限為每個住宅單位 5 萬元。

1 因應 2018 年發生的兩宗嚴重升降機事故，發展局及機電工程署制訂了短期、中期及中長期的措施，以提升舊式升降機的安全水平。

2 合資格樓宇涵蓋私人住宅及綜合用途樓宇，而有關樓宇的升降機尚未配備所有「必須的安全裝置」（即雙重制動系統、防止機廂不正常移動裝置、防止機廂向上超速裝置和機廂門鎖及門刀），以及該樓宇於 2017-18 年度的住宅單位平均應課差餉租值不超過上限 [市區（包括沙田、葵青及荃灣區）的樓宇為每年 162,000 元，而新界（沙田、葵青及荃灣區除外）的樓宇則為每年 124,000 元]。

3 自住業主的定義包括居於由其本人擁有的住宅單位的人士，以及其物業由直系家庭成員用作主要居所的業主。直系家庭成員指配偶、父母、子女、受供養的兄弟姊妹、祖父母或外祖父母、孫或外孫、配偶的父母。

3. 資助計劃分兩輪接受申請，讓業主有更多時間協調和就申請達成共識。首輪申請於 2019 年 3 月 29 日開始，並於 2019 年 8 月 1 日截止，共接獲約 1 200 宗申請，涉及約 5 000 部升降機。

建議及理據

擴大資助計劃

4. 有見於首輪申請的反應踴躍，行政長官在 2019 年施政報告中宣佈擴大資助計劃的建議，額外資助約 3 000 部舊式升降機進行優化工程。擴大資助計劃的其他優化建議見下文第 6 至 7 段。

5. 約 1 400 部優次較高的升降機已於首輪申請中入選，有關結果已於 2019 年 10 月公布。其餘未獲考慮的申請，將與第二輪收到的申請按風險評估一併釐定優次。第二輪申請暫定於 2020 年年初展開。

優化資助計劃的建議

6. 為免因額外的升降機優化工程導致市場價格飆升及影響工程質素，我們會繼續有序推行資助計劃，於 2019-20 財政年度起的七年內分階段提供資助，其推行時間表載於附錄 I。我們亦會與建造業議會協作，安排適當的培訓計劃，吸引新血加入升降機行業⁴，以應對優化工程所需的勞動力。

7. 在升降機優化工程進行期間，難免會影響樓宇業主進出大廈，特別在樓宇只有一部升降機或各樓層只有一部升降機能直達的情況。有見及此，我們建議由市建局委聘非政府機構為有需要的住戶，例如長者和殘疾人士，提供外展社區服務⁵，以減低優化工程對他們所帶來的不便。

⁴ 具體來說，升降機行業將被納入「中級技工合作培訓計劃」，為新加入升降機行業的一般工人及其僱主提供培訓津貼，讓工人接受所需培訓。

⁵ 外展社區服務包括送遞膳食、代購日常生活用品及提供樓梯機服務等。市建局現正進行顧問研究，以了解有需要的住戶在進行升降機優化工程期間所需的社區服務。研究將於 2020 年 4 月完成。

對財政的影響

8. 我們估算擴大資助計劃共需要約 20.1 億元的非經常撥款，在 2020-21 財政年度起的六年，為額外 3 000 部升降機的工程／服務開支提供資助，以及為整個資助計劃提供培訓和外展社區服務的費用，詳情如下：

	(\$'000)
(a) 升降機優化工程的資助連顧問費用 ⁶	1,628,100
(b) 市建局「招標妥」電子招標平台的行政費用	19,000
(c) 機電工程署向市建局提供支援服務的相關開支	19,500
(d) 提高業界承受力的培訓計劃	53,800
(e) 外展社區服務	288,000
總計：	
	2,008,400

9. 我們希望能全數用盡擴大資助計劃下的 20.1 億元撥款。如完成額外 3 000 部升降機的優化工程後尚有餘款，我們建議在此計劃下資助更多升降機。

10. 我們將向市建局及建造業議會分期發放撥款。預計所需的資金流及相應的優化升降機數量載於附錄 I。上述建議的估計開支將納入及反映於相關財政年度的預算中。

檢視

11. 我們將定期檢視資助計劃的反應和成效，不排除日

⁶ 根據過去的個案，顧問費用約為優化工程費用的 5%至 8%。

後在合適情況下推行另一階段的計劃。視乎不同因素，例如獲全數資助的長者自住業主的實際個案及個別升降機的實際優化範圍，涉及 8 000 部升降機的實際資助金額可能超逾 45.1 億元。我們將密切留意有關情況，並在日後有需要時就資助計劃申請額外撥款。

附件 B：附錄 I

優化升降機資助計劃
撥款後預計所需的資金流及相應的優化升降機數量

年度	原先建議 優化升降機 的數量	計劃於 2018年 獲批的撥款 (\$'000)	建議優化 額外 升降機 的數量	預計 所需的 額外撥款 備註 (\$'000)
2019-20	600	260,000	--	--
2020-21	800	360,000	100	98,100
2021-22	900	430,000	200	147,800
2022-23	900	460,000	300	267,800
2023-24	900	480,000	400	267,700
2024-25	900	510,000	500	342,000
2025-26	--	--	1 500	885,000
總計：	5 000	2,500,000	3 000	2,008,400

備註：

預計所需的額外撥款將用以支付 (i) 升降機優化工程的資助及顧問費用；(ii) 市建局的行政費用；(iii) 向市建局提供支援服務的費用；(iv) 提高業界承受力培訓計劃的費用；以及(v) 外展社區服務的費用。最後兩個分項將涵蓋整個計劃的有關開支。

有需要人士維修自住物業津貼計劃

目的

本附件列出擬議新成立的有需要人士維修自住物業津貼計劃（有需要人士維修津貼）的詳情，以取代現有長者維修自住物業津貼計劃（長者維修津貼），以及向新計劃注資 20 億元撥款的建議。預計額外 20 億元撥款可惠及約 25 000 名有需要的自住業主。

背景

2. 考慮到眾多長者自住業主因欠缺經濟能力而耽誤維修及保養其自住物業，令物業變得殘破不堪及對住戶與使用者造成危險，政府於 2008 年以 10 億元推出長者維修津貼。長者維修津貼下，通過訂明經濟審查的 60 歲或以上的長者自住業主，可申領最多 4 萬元津貼，以進行於其單位內及/或其大廈公用地方的一系列指定維修及保養工程。長者維修津貼涵蓋住宅及綜合用途樓宇，而就所涉樓宇的樓齡及應課差餉租值，並無限制。計劃由香港房屋協會（房協）管理。計劃詳情列於 FCR (2008-09) 5 號文件，於 2008 年 4 月 25 日財務委員會會議上通過。

建議及理據

3. 截至 2019 年 10 月底，長者維修津貼共原則上批准了約 27 000 宗個案，涉及約 6.842 億元已批出或承諾批出撥款。計劃受大眾歡迎，新申請者人數維持穩定。有見及計劃受公眾普遍支持，而計劃亦能有效達到改善有需要長者自住業主物業狀況的目標，我們建議為計劃注資額外 20 億元撥款。另外，我們建議藉此推出數項加強措施，以重組計劃並將其重新命名為「有需要人士維修自住物業津貼計劃」。計劃詳情於下文各段闡述。

建議加強措施

擴闊受助人士範圍

4. 除合資格長者自住業主，我們**建議**擴闊計劃下的受助人士範圍至涵蓋以下兩類居於住宅或綜合用途樓宇的有需要自住業主，不論申請人年齡—

- (a) 綜合社會保障援助（綜援）的受助人；及
- (b) 傷殘津貼¹的受助人，惟須通過入息及資產審查。

我們將計劃擴至該兩類人士，已參考現時市區重建局（市建局）轄下公用地方維修資助及家居維修免息貸款計劃下，為該兩類人士提供各 1 萬元補助金的安排。

5. 有關上文 4 (a) 段，綜援計劃為經濟有困難的人士及家庭提供現金援助，協助他們應付其基本生活需要。私人物業業主一般未能通過申領綜援的相關資產審查。不過，綜援計劃下如 (a) 紹援住戶內有 65 歲或以上的長者；(b) 紹援住戶內有殘疾或經醫生證明為健康欠佳的成員；或 (c) 紹援住戶內沒有 50 歲以下的健全成人，自住物業的價值不會被納入綜援的資產審查。擬議的有需要人士維修津貼能讓上述三類領取綜援的自住業主受惠。

6. 至於上文 4 (b) 段，由於現時傷殘津貼不設經濟審查，考慮到擬議計劃（及原有長者維修津貼）為幫助有經濟需要自住業主的精神，我們認為有需要為領取傷殘津貼而有意申請有需要人士維修津貼的自住業主設立合適的經濟審查。參照其他樓宇資助計劃的申請者資格，尤其市建局轄下公用地方維修資助及家居維修免息貸款補助金，我們**建議**採用香港房屋委員會（房委會）申請公共租住房屋（公屋）的入息及資產限額²。由於房委會每年會檢討公屋入息及資產限

¹ 津貼由社會福利署管理，向合資格嚴重傷殘人士發放，以應付因其殘障而引致的特殊需要。

² 屋宇署樓宇安全貸款計劃供 60 歲以下申請人申請免息貸款的入息限額，與申請公屋的入息限額相同。上述免息貸款亦需通過資產審查。

額，為傷殘津貼受助人申請有需要人士維修津貼而設立的經濟審查限額，亦會相應調整。為免生疑問，在考慮申請人是否合資格申請有需要人士維修津貼時，申領的傷殘津貼款項將不被計入申請人的入息限額。

提高長者申請人資產限額

7. 現時長者維修津貼的入息限額與普通長者生活津貼相同。由於許多有需要的長者自住業主只有少許經常性收入，他們傾向依賴其積蓄應付日常所需，故此，現時長者維修津貼資產限額訂為普通長者生活津貼限額的兩倍。雖然如此，根據過往統計，長者維修津貼申請被拒的其中一項主因為申請人未能通過資產審查，因此社會上有意見認為應進一步放寬計劃的資產限額。在平衡保障公帑使用得宜的考慮，以及部分長者自住業主確有需要得到援助的情況後，我們建議有需要人士維修津貼的資產限額，由現時普通長者生活津貼資產限額的兩倍，提升至三倍。

8. 有需要人士維修津貼下就不同類別受助人士而設的擬議入息及資產限額載於**附錄 I**。為免生疑問，自住物業價值將不會計入計劃資產內。有關安排與現時適用於長者維修津貼及市建局轄下兩項相關計劃的補助金的資產審查做法相同。當公屋（就傷殘津貼受助人申請人而言）或普通長者生活津貼（就長者申請人而言）的入息及資產限額作出調整，有需要人士維修津貼亦會作出相應調整。如申請人屬多於一個受助人士類別，他們只須符合新計劃下任何一組申請資格，即符合申請有需要人士維修津貼。

增加津貼上限

9. 長者維修津貼的津貼上限為每個案 4 萬元，該款額在 2008 年計劃推出時定立。有見及多年來維修及保養工程價格的升幅³，我們認為有需要相應調整津貼額。再者，無論從受惠人士或計劃管理者的角度而言，將市建局公用地方維修資助及家居維修免息貸款下的補助金合併於有需要人士

³ 作為指標，自 2008 年第一季至 2019 年第一季，建築署編訂的建築工程投標價格指數上升了約 52%。

維修津貼的安排，亦有其優點⁴。考慮到樓宇維修及保養工程價格的升幅，以及將市建局的補助金合併入有需要人士維修津貼後，我們建議將津貼上限由每個案 4 萬元增至 8 萬元。

10. 有需要人士維修津貼擬議津貼上限經上調後，我們建議在獲批非經常性撥款資源許可的情況下，容許現有長者維修津貼的申請人申請有需要人士維修津貼，惟其於長者維修津貼，以及重整後的有需要人士維修津貼下可領取的總津貼額不得超過 8 萬元。

實施計劃

11. 長者維修津貼現時由房協管理。自 2008 年至今，隨著其機構目標的演變，市建局在支援樓宇復修方面擔當更重要的角色。具體而言，市建局正管理不同與樓宇安全及維修有關的技術及財政支援計劃，當中包括但不限於樓宇更新大行動 2.0、優化升降機資助計劃、「招標妥」樓宇復修促進服務、以及上述提到的公用地方維修資助及家居維修免息貸款。另一方面，長者維修津貼是唯一仍由房協管理的樓宇維修津貼計劃。有見及兩所機構角色的演變，以及為受惠於不同樓宇資助計劃的業主提供更全面的服務，我們建議委託市建局協助政府管理有需要人士維修津貼。

12. 作為我們的合作伙伴，市建局會承擔執行計劃的人手及辦公地方所涉及的費用，並會於計劃支取管理計劃的實付費用（包括法律費用、核數師費用及宣傳活動費用）。撥款會分期向市建局發放，而市建局會開設獨立銀行帳戶，儲存有關款項及發放津貼予合資格申請者。所得利息會再投入計劃。市建局會提交定期報告，匯報計劃的財政狀況、提出申請及獲批申請宗數、已發放津貼金額、利息及投資收入，以及政府所要求的其他資料等。市建局會安排獨立核數師進行年度審計。政府與市建局之間的詳細合作條款會列於雙方簽訂的合作備忘錄。合作備忘錄會提供機制處理推行計劃時

⁴ 擴闊受助人士的涵蓋範圍後，有需要人士維修津貼將涵蓋所有公用地方維修資助及家居維修免息貸款補助金的受助人。毋需通過經濟審查的公用地方維修資助一般津貼及家居維修免息貸款，會繼續運行。

遇到的困難。

13. 假設擬議增加的撥款及早獲批，市建局會開展所需籌備工作。考慮到市建局接手計劃需時通知現時長者維修津貼申請人、建立電腦系統、整理及轉移現有長者維修津貼申請人資料到新系統，以及建立申請機制及支援團隊等，我們期望於 2020 年第三季左右推出新計劃。我們會力求市建局接手房協管理計劃時能達致無縫交接。具體而言，在新計劃推出之前，房協會繼續接收長者維修津貼申請。

14. 考慮到管理長者維修津貼及其他樓宇支援計劃的經驗，市建局作為計劃管理者現正與政府及房協完善計劃的操作細節，以為申請人帶來更好的服務，並簡化行政程序從而減少行政開支。例如，我們計劃放寬現時長者維修津貼五年內同一居所只能獲得津貼至其上限的限制。在此限制下，若前業主就其單位已取用津貼至上限，單位隨後買家將不能於五年內作出申請，導致他未能受惠於有需要人士維修津貼，以應付其特別需要（例如安裝無障礙設施）。此外，我們計劃放寬現時長者維修津貼要求公用地方維修及保養工程須妥善完工後方批出津貼的安排，以免為申請人構成財政困難。就此，我們考慮在申請人提交分段完工證明後，即可就公用地方工程，獲發分期津貼。

15. 除上文第 2 至 14 段列出的加強措施及改變外，擬議的有需要人士維修津貼的其他申領準則及要求，與長者維修津貼在 FCR (2008-09) 5 號文件列出的相同。其中，於涵蓋樓宇類別、就共同擁有物業而非所有業主均為計劃受惠對象的處理方法、工程涵蓋範圍、以及津貼可用於償還與樓宇維修有關貸款的安排上，兩個計劃皆無實質分別。比較兩項計劃主要範疇的列表載於附錄 II。

對財政的影響

16. 我們建議向現有長者維修津貼注資 20 億元以推出有需要人士維修津貼。假設接近全數申請人均能獲 8 萬元津貼上限，新增撥款將可惠及約 25 000 名合資格業主。截至 2019 年 10 月底，在原有 10 億元的撥款中，約有 3.158 億元未動用款額。

17. 正如上文第 12 段指出，我們會分期向市建局發放撥款。2020-21 年預計開支約 1.525 億元。有需要人士維修津貼的預計開支會納入及反映於相應年度的財政預算案內。預計現金流量需求載於附錄 **III**。

附件 C:附錄 I

有需要人士維修自住物業津貼計劃 擬議入息及資產限額

申請人類別	有需要人士維修自住 物業津貼計劃 入息限額	有需要人士維修自住 物業津貼計劃 資產限額
傷殘津貼受助人	跟隨香港房屋委員會申請公共租住房屋之限額（現時適用於 2019/20 年度的限額列於附表一）	
綜合社會保障援助（綜援）受助人	綜援受助人應已通過綜援的經濟審查。其申請有需要人士維修自住物業津貼計劃將不另設經濟審查	
60 歲或以上長者	跟隨普通長者生活津貼的限額（現時限額列於附表二）	普通長者生活津貼限額的三倍（現時限額列於附表二）

附表一：供領傷殘津貼的申請人

家庭人數	入息限額 [^]	資產限額
1 人	\$11,830	\$257,000
2 人	\$18,690	\$348,000
3 人	\$23,010	\$454,000
4 人	\$29,240	\$530,000
5 人	\$35,280	\$589,000
6 人	\$38,810	\$637,000
7 人	\$44,550	\$680,000
8 人	\$49,820	\$713,000
9 人	\$54,940	\$788,000
10 人或以上	\$59,950	\$849,000

[^] 強制性公積金或公積金計劃下的法定供款可於申報入息時獲得扣除。

附表二：供 60 歲或以上長者申請人

申請人	入息限額	資產限額
單身人士	\$7,970	\$1,029,000
夫婦	\$13,050	\$1,560,000

有需要人士維修自住物業津貼計劃
現時及擬議計劃的比較

主要範疇	長者維修自住物業 津貼計劃	有需要人士維修 自住物業津貼計劃
目標受惠人士	60 歲或以上長者自 住業主，須通過經濟 審查	自住業主，並為 (a) 60 歲以上長者(須通 過經濟審查)；(b) 傷殘津貼受助人(須 通過經濟審查)；或 (c) 綜合社會保障 援助受助人
居住要求	有	
樓宇類別	住用樓宇或綜合樓宇的住用部分	
應課差餉租值 及樓齡	無限制	
以聲明為基礎 的經濟審查	入息限額 普通長者生活津貼 入息限額 資產限額 普通長者生活津貼 資產限額的兩倍	見附錄 I
一名合資格與 一名非合資格 人士(非伴侶) 共同擁有物業	合資格人士仍可申請計劃，而該人士須通 過相關入息及資產限額(如適用)，惟該合 資格人士可申領的津貼上限，將按其擁有 單位業權分數而定	
夫婦	就夫婦而言，只要註冊業主符合本附錄概 述的相關要求而其伴侶居於申請物業，他 們將合資格申請計劃	

主要範疇	長者維修自住物業 津貼計劃	有需要人士維修 自住物業津貼計劃
津貼上限	每業主(或共同擁有單位的全部業主) ^(註) 每單位五年內 4 萬元	每業主(或共同擁有單位的全部業主) ^(註) 8 萬元，每單位並無上限
資助範圍	<p>單位內及大廈公用地方與樓宇安全相關的改善、維修或保養工程，包括—</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 樓宇結構； (b) 樓宇外牆狀況； (c) 破損窗戶； (d) 樓宇消防安全（包括提供消防裝置和設備）； (e) 清拆違例建築； (f) 屋宇裝備和衛生設施； (g) 防水層； (h) 斜坡及擋土牆； (i) 與上述工程相關的維修保養工程，包括勘測工程和專業服務；及 (j) 進行與上述 (a) 至 (h) 項有關的附帶或跟進工程 	
償還貸款	津貼可用於償還屋宇署、市區重建局及香港房屋協會轄下與樓宇維修有關的貸款	
處理申請資格爭議	由發展局、伙伴機構及屋宇署代表組成的評審委員會考慮個案	

（註）其合資格申領的津貼上限亦受制於其擁有物業的業權分數

附件 C:附錄 III

有需要人士維修自住物業津貼計劃
預計開支及現金流量需求

財政年度	現時 10 億元 撥款	建議 20 億元 撥款	總計
實際/預計現金流量需求 (\$'000)			
截至 2019 年 3 月	647,000 ^(註)	0	647,000
2019-20	70,000	0	70,000
2020-21	152,500	0	152,500
2021-22	130,500	49,500	180,000
2022-23	0	180,000	180,000
2023-24	0	180,000	180,000
2024-25	0	180,000	180,000
2025-26	0	180,000	180,000
2026-27	0	180,000	180,000
2027-28	0	180,000	180,000
2028-29	0	180,000	180,000
2029-30	0	180,000	180,000
2030-31	0	180,000	180,000
2031-32	0	180,000	180,000
2032-33	0	150,500	150,500
總計	1,000,000	2,000,000	3,000,000

^(註) 截至 2019 年 3 月 31 日已發放 8.85 億元撥款予香港房屋協會（房協），當中有 6.47 億元已批出或已承諾批出，而房協持有 2.38 億元未動用款項。政府會於市區重建局正式接管有需要人士維修自住物業津貼計劃後，安排房協將未動用款項歸還政府。

水安全計劃資助計劃

目的

本附件詳述擬議的水安全計劃資助計劃（資助計劃）的細節。

背景

2. 儘管水務署供應的食水符合香港食水標準，食水的水質可能會受到樓宇內部供水系統影響。註冊用戶及代理人一般分別為大廈的業主及物業管理人，他們有基本責任妥善管理及維修大廈的內部供水系統。自 2017 年起，水務署一直向業主組織及物業管理人宣傳按照世界衛生組織的建議實施建築物水安全計劃，以保障其大廈的食水安全。扼要而言，建築物水安全計劃為大廈內部供水系統提供有系統及有效的管理框架，以適當處理和減低建築物的食水安全風險。制定和實施建築物水安全計劃的細節載於**附錄 I**。水務署亦已推出「大廈優質供水認可計劃-食水（管理系統）」，以鼓勵業主組織及物業管理人實施建築物水安全計劃。

3. 現時，實施建築物水安全計劃屬自願性質。公營房屋方面，香港房屋委員會已承諾於 2018 年第四季起的四年內，為其所有公共租住屋邨¹實施建築物水安全計劃，涵蓋約 73 萬個住戶，佔香港住戶總數約 28%。至於私人住宅樓宇方面，截至 2019 年 10 月底，只有約 1 千幢私人住宅樓宇實施了建築物水安全計劃，涵蓋約 25 萬 8 千個住戶，佔香港住戶總數約 10%。參與率未如理想。

¹ 房委會文件編號 HA 32/2018 （於 2018 年 11 月 26 日發出）。

建議及理據

4. 為鼓勵業主及物業管理人於他們的樓宇實施建築物水安全計劃，行政長官於 2019 年施政報告中宣布，政府正籌劃推出一個新的資助計劃（即資助計劃），以進一步保障香港食水安全。政府已於 2020-21 年度起五年內為資助計劃預留 4 億 4 千萬元。
5. 資助計劃將提供財政支援推動大廈的業主起步實施建築物水安全計劃，包括為制定建築物水安全計劃對樓宇內部供水系統進行水安全風險評估，以及為控制相關風險所建議的維修工程。資助計劃亦為實施建築物水安全計劃首兩輪期間²的所需費用提供財政支援。我們相信，隨著大廈的業主及物業管理人對實施水安全計劃能提升大廈食水安全的意識不斷提高，他們將會繼續恆常地為大廈實施建築物水安全計劃。
6. 擬議的資助計劃將資助以下項目：
 - (a) 制定建築物水安全計劃，包括聘請合資格人士³為樓宇內部供水系統進行水安全風險評估，資助上限為每幢樓宇 10,000 元；
 - (b) 在實施建築物水安全計劃的首兩輪期間，按照計劃的要求，由合資格人士進行的特定檢查，以及內部供水系統的定期保養（包括清洗水箱）（首輪的資助上限為每幢樓宇 32,500 元，而次輪的資助上限為每幢樓宇 10,000 元）；及
 - (c) 在實施建築物水安全計劃的首兩輪期間，由獨立人士進行的審核及後續的檢視（首輪的資助上限為每幢樓宇 5,000 元，而次輪的資助上限為每幢樓宇 2,500 元）。

² 每一輪實施建築物水安全計劃為期兩年，以進行有關計劃所需的工作，包括實施控制措施，定期檢查、視察及保養內部供水系統、審核計劃的實施及檢視計劃。

³ 合資格人士是指屋宇裝備工程師、建築測量師、持牌水喉匠等。

一般而言，每幢參與資助計劃的樓宇所獲資助總額約為 60,000 元，以支付上述（a）至（c）的大部分費用。

7. 我們預計只有少部分樓宇因應上述第六段（a）的水安全風險評估完成後，需較大型的維修工程及/或水質測試。無論如何，如果合資格人士於風險評估內建議這些項目，我們會審視每宗個案的實際需要，並考慮就有實際需要的個案發放額外的資助，上限為每幢 250,000 元。

合資格樓宇

8. 如上所述，業主有基本責任妥善管理及維修樓宇內部供水系統，以保障他們的食水安全。資助計劃為有需要的業主提供資助，鼓勵他們實施建築物水安全計劃。基於此背景，我們已參照現行由市區重建局管理的樓宇更新大行動 2.0 及優化升降機資助計劃，並建議採納相同的私人住宅或綜合用途樓宇住用單位的平均應課差餉租值上限⁴作為資助計劃的申請門檻。我們會檢討，並於有需要時與上述樓宇復修資助計劃一同更新此平均應課差餉租值上限。

9. 根據在上文第 8 段所提及的建議申請門檻，我們估計約有 1 萬餘幢私人樓宇⁵符合資助計劃的資格。資助計劃將以先到先得的形式運作，我們預計約有 5 千幢合資助樓宇可受惠於此資助計劃。

受惠對象

10. 實施建築物水安全計劃涉及整幢樓宇的內部供水系統，需要大廈所有業主的共同努力。因此，我們建議以樓宇為單位，將資助發放予業主立案法團或業主委員會。沒有業

⁴ 參與計劃的大廈其 2017/18 年度應課差餉租值上限為市區（包括沙田，葵青及荃灣區）樓宇不得超過 162,000 元，而新界（除沙田，葵青及荃灣區外的整個新界區）樓宇則不得超過 124,000 元。

⁵ 「資助計劃」將不涵蓋樓高三層或以下的建築物。由於這些建築物的內部供水系統通常較簡單，只有少量部件，公用部分亦不多，因此內部供水系統的水安全風險相對較低。這些建築物中的個別業主可以參考水務署的用水小貼士所載的方法以提高其處所的食水安全。詳情請參閱以下網址：<https://www.wsd.gov.hk/tc/core-businesses/water-quality/water-use-tips/index.html>

主立案法團或業主委員會的樓宇，將按個別情況考慮。

11. 所有成功參與資助計劃的大廈已符合由水務署管理的「大廈優質供水認可計劃-食水（管理系統）」的參加資格，故此這些大廈將自動獲得有關認可計劃的承認。水務署會向這些大廈頒發證書⁶，以表揚其大廈的業主及/或物業管理人透過實施建築物水安全計劃而妥善管理及保養內部供水系統的努力及承擔。這些獲頒發證書的大廈、業主組織及/或物業管理人的名稱將會列載於水務署相關網頁。

過渡安排

12. 我們預計將於 2020 年第二季開始接受資助計劃的申請。為避免業主為獲得此計劃的資助而推遲實施建築物水安全計劃，在 2019 年 10 月 16 日（即行政長官於 2019 年施政報告宣布此計劃的日期）或之後向水務署作出申請「大廈優質供水認可計劃-食水（管理系統）」（包括實施建築物水安全計劃）的樓宇，只要它們符合上述第 8 段所述的申請資格，仍合資格申請資助計劃的資助。

計劃管理

13. 水務署將負責管理有關資助計劃，包括審批申請、驗證證明文件及發放資助。水務署亦會向受資助樓宇提供有關制定及實施資助計劃的技術援助。此外，水務署的社區支援隊⁷會向有需要的業主提供協助。再者，政府會向有需要的業主，特別是「三無大廈」⁸，就大廈管理提供免費的專業意見及跟進服務，例如由民政事務總署推行大廈管理專業顧問服務計劃。

⁶ 「大廈優質供水認可計劃-食水（管理系統）」證書的正本或副本可於獲認可的大廈及在其文具、宣傳物品上展示，但須遵守水務署的指引。詳情請參閱以下網址：

<https://www.wsd.gov.hk/tc/core-businesses/water-quality/buildings/fresh-water-management-system-/index.html>

⁷ 水務署會聘請非政府組織以設立水務署的社區支援隊，聯絡及轉介其他政府部門以處理和跟進涉及社區議題的個案。

⁸ 沒有成立業主立案法團或居民組織、沒有聘請物業管理公司的大廈。

確保資助用得其所

14. 為確保資助計劃下公共財政得到妥善運用，水務署會在發放有關資助前，進行實地檢查，以核實受資助樓宇的工作（例如清洗水箱）。為防止服務提供者濫收費用，我們會就資助計劃下的主要工作項目為不同的典型類型樓宇提供指標性的費用水平，以供參加計劃的業主立案法團、業主委員會或物業管理人參考。此外，水務署會聘請獨立顧問審核合資格人士於水安全風險評估後所建議進行維修工程的範疇及相關費用。

業界承受力

15. 一般來說，屋宇裝備工程師、建築測量師、持牌水喉匠均可擔當建築物水安全計劃的合資格人士。現時，已接受有關建築物水安全計劃培訓⁹的合資格人士超過四百位。在資助計劃推出之後，我們會舉辦更多的培訓課程，估計合資格人士的數目會陸續增加。故此，業界應有足夠能力並提供具競爭的市場，以滿足社區更廣泛地實施建築物水安全計劃的需求。

實施計劃

16. 我們計劃於 2020 年第二季開始接受資助計劃申請，並於 2020 年第三季左右開始發放資助。宣傳工作預期將於 2020 年第一季推出，向公眾提供有關此計劃的實施詳情。

⁹ 職業訓練局定期為屋宇裝備工程師、建築測量師、持牌水喉匠等舉辦有關建築物水安全計劃的培訓課程。在完成培訓及通過考核後，職業訓練局會向有關人士頒發證書。已接受有關建築物水安全計劃培訓的合資格人士名單載於水務署網址：

https://www.wsd.gov.hk/filemanager/en/content_1734/list-of-qualified-person-trained-in-wsp.pdf。

對財政的影響

17. 我們估算推行整個為期五年的資助計劃將需要4億4千萬元的一次性撥款。資助涵蓋資助計劃的服務／工程及其他相關開支，其分項如下：

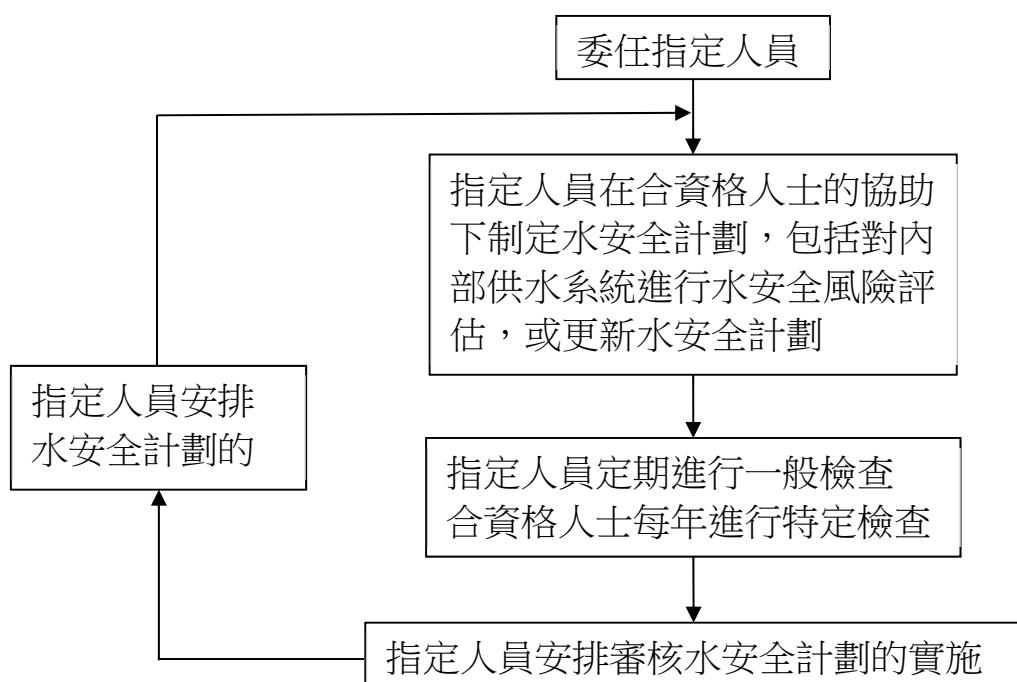
	\$(百萬)
(a) 資助制定及實施建築物水安全計劃的服務項目（見上文第6(a)至(c)段）	300.0
(b) 資助進行維修工程 （見上文第7段）	125.0
(c) 資助計劃的行政及宣傳費用	15.0
	總數：
	440.0

18. 我們希望盡用該4億4千萬元撥款；換言之，若在資助計劃下首5 000幢樓宇完成實施水安全計劃後尚有餘款，我們或會邀請更多合資格樓宇參加計劃。

19. 2020-21年度的預算支出約為1億2千萬元。資助計劃於2020-21年度起五年內的預算支出概述於**附錄II**。上述建議的估計開支將納入及反映於相關財政年度的預算中。

制定及實施建築物水安全計劃

- 一名指定人員應被委任統籌水安全計劃的制訂及實施。指定人員可以是熟悉建築物運作的人士，如物業管理人員。指定人員應由其他行政、維修或技術人員協助。指定人員應聘請合資格人士制訂水安全計劃，包括進行水安全風險評估。如有需要，指定人員可向合資格人士尋求有關實施水安全計劃的技術意見。
- 指定人員應按照水安全計劃執行一般性的檢查工作（如例行視察食水水缸），及聘請合資格人士進行特定的檢查（如檢查水泵性能）。
- 指定人員應至少每兩年安排一次審核水安全計劃的實施。審核員可以是沒有參與實施水安全計劃的內部員工或獨立人士。
- 指定人員應至少每兩年安排一次檢視，以更新水安全計劃，並跟進審核結果及其他改進項目（如適用）。
- 下圖概述制訂及實施一般建築物水安全計劃的步驟。



附件 D：附錄 II

水安全計劃資助計劃下預算支出

年度	預算支出 (百萬元)
2020-21	120
2021-22	120
2022-23	80
2023-24	80
2024-25	40
總額 :	440