

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)230/19-20(07)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2019年12月16日舉行的會議

有關擬議注資加強樓宇更新大行動2.0、 優化升降機資助計劃及長者維修自住物業津貼計劃 的背景資料簡介

目的

本文件提供背景資料，說明政府當局注資加強樓宇更新大行動2.0、優化升降機資助計劃及長者維修自住物業津貼計劃的建議，並簡述立法會議員自2017-2018年度立法會會期以來就上述資助計劃表達的意見。

背景

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

3. 政府當局在2019年10月11日公布，²當局擬注資105億元以加強4項現有資助計劃，包括樓宇更新大行動2.0、優化升降機資助計劃、長者維修自住物業津貼計劃和消防安全改善工程資助計

¹ 該等計劃包括：強制驗樓資助計劃；公用地方維修資助；樓宇更新大行動2.0；優化升降機資助計劃；長者維修自住物業津貼計劃；消防安全改善工程資助計劃；維修補助金；"招標妥"樓宇復修促進服務計劃；家居維修免息貸款；及樓宇安全貸款計劃。上述各項計劃的詳情，請參閱載於市區重建局"樓宇復修平台"的資料：

<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme>

² 政府當局的新聞公報：

<https://www.info.gov.hk/gia/general/201910/11/P2019101100570.htm?fontSize=1>

劃。³據發展局所述，加強其轄下3項計劃(即樓宇更新大行動2.0、優化升降機資助計劃和長者維修自住物業津貼計劃⁴)的主要方向如下：⁵

- (a) 樓宇更新大行動2.0——政府當局擬把原本就樓宇更新大行動2.0作出的承擔額由30億元增至60億元，以期將受惠樓宇數目由約2 500幢增至約5 000幢。除所有樓齡達50年或以上的現有合資格樓宇外，當局亦計劃把定於2020年第三季展開的第二輪申請的範圍擴展，以涵蓋樓齡介乎40至49年、已收到但仍未遵辦針對其樓宇公用部分所發出強制驗樓計劃通知書的合資格住用樓宇。當局的目標是於7年內展開所有參加樓宇的訂明檢驗和修葺工程；
- (b) 優化升降機資助計劃——政府當局擬增撥20億元，為額外優化3 000部升降機提供資助。當局又建議為該等受優化升降機工程影響並需要協助的居民(例如長者和殘疾人士)提供外展服務，尤其是當有關樓宇只有一部升降機或各樓層只有一部升降機能直達。相關服務包括送遞膳食和提供爬樓梯機服務等。政府當局會與建造業議會合作，以安排合適的培訓計劃，務求吸引更多新血加入升降機行業。當局的目標是在7年內有序地推行此項計劃，以免引致市場價格飆升及影響工程質素；及
- (c) 長者維修自住物業津貼計劃——政府當局擬向計劃增撥20億元，以及透過下列方法加強協助有需要的自住業主及擴大相關協助的範圍：(i)將最高資助額由現時每宗個案4萬元上調至8萬元；(ii)將現行的資產限額，由現時定為"普通長者生活津貼"⁶資產限額的兩倍增至三倍；及(iii)把受助人範圍擴展至涵蓋

³ 消防安全改善工程資助計劃屬保安局的職權範圍。

⁴ 該3項資助計劃的主要特點載於**附錄 I**。

⁵ 資料來源：政府當局就《行政長官2019年施政報告》及《施政報告附篇》有關發展局的措施提交的立法會[CB\(1\)38/19-20\(01\)](#)號文件。

⁶ 由2019年2月1日起，"普通長者生活津貼"的現行資產限額如下：單身人士為343,000元，已婚夫婦則為520,000元。

領取綜合社會保障援助的非長者自住業主，或符合適用的入息及資產審查並領取傷殘津貼的人士。

委員表達的主要意見及關注

4. 發展事務委員會("事務委員會")自2017年3月以來曾在多個會議上討論樓宇更新大行動2.0及優化升降機資助計劃。在事務委員會及民政事務委員會轄下成立的跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會("聯合小組委員會")，亦在2018-2019年度會期就各項促進樓宇保養及維修的技術及財政支援計劃進行討論。下文各段綜述委員就樓宇更新大行動2.0、優化升降機資助計劃及長者維修自住物業津貼計劃表達的主要意見及關注。

樓宇更新大行動2.0

合資格樓宇

5. 儘管事務委員會委員普遍歡迎當局推行樓宇更新大行動2.0，他們建議當局提高就參加樓宇平均應課差餉租值所定的上限，以涵蓋更多樓宇。此外，事務委員會委員察悉政府當局的建議，即屋宇署會選取一些已接獲當局發出強制驗樓計劃通知書的高齡"三無"大廈，⁷以將之列為樓宇更新大行動2.0下的第二類別樓宇。委員建議，鑑於"三無"大廈的業主難以就其樓宇公用部分的訂明檢驗及修葺工程進行統籌工作，如其他"三無"大廈的業主提出要求，亦可把該等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，將會涵蓋約80%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，並根據風險評估就選定的樓宇訂定優次，以代業主進行他們未有為遵從通知而進行的工程。

⁷ "三無"大廈指沒有業主立案法團或業主組織，或沒有聘請任何物業管理公司的樓宇。

資助水平

7. 關於政府當局建議就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，事務委員會部分委員建議政府當局考慮向獲發"殘疾人士登記證"的合資格申請人批出款額較高的津貼。政府當局承諾，當局就樓宇更新大行動2.0的推行情況進行檢討時會考慮委員的建議，然後會在2020年左右邀請市民提出第二輪申請。

推行計劃及監察工程的質素

8. 事務委員會委員亦討論有關推行樓宇更新大行動2.0的事宜(例如樓宇保養工程的需求飆升，可能會對市場造成壓力，以及監察樓宇更新大行動2.0資助的工程質素)。他們又促請政府當局及市區重建局("市建局")採取有效措施，以預防在推行樓宇更新大行動2.0的過程中會出現貪污及圍標的情況。

9. 政府當局考慮到，樓宇修葺及保養工程的需求飆升，可能會對市場造成過大的壓力。因此，當局首先會分數年時間，於樓宇更新大行動2.0下資助約2 500幢樓宇的維修和保養工程。除了針對圍標情況定期進行的工作外，當局亦會就樓宇更新大行動2.0制訂新措施。第一類別參加樓宇的業主須參加市建局的"招標妥"計劃。⁸所有參加樓宇更新大行動2.0的樓宇亦會自動登記為參加警方推行的"復安居"計劃⁹的樓宇。"復安居"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。

優化升降機資助計劃

符合獲取資助的資格

10. 對於優化升降機資助計劃的申請門檻過於嚴緊，事務委員會部分委員表示失望。事務委員會在其2018年10月23日的會

⁸ 市建局於2016年5月推出"招標妥"計劃。根據此項計劃，市建局會安排一名獨立第三方顧問，就採購工程承建商服務的文件及工程費用的估算，向業主提供意見，以便業主評估他們接獲的標書出價是否合理。此外，亦提供一個電子招標平台，讓業主可進行有關委聘承建商的招標工作。

⁹ 當局於2013年推出"復安居"計劃，以作為一個預防有關樓宇維修罪案發生的防止罪案項目。

議上通過兩項議案，促請政府當局回應多項要求，包括放寬優化升降機資助計劃的申請門檻，以及擴大有關計劃的涵蓋範圍，即使長者自住業主居住的樓宇未符此項計劃的資格，亦容許他們申請此項計劃下的資助。

11. 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切的支援，以協助他們優化其舊式升降機。就優化升降機資助計劃放寬平均應課差餉租值上限，未必會令資助受惠人的數目增加，但卻可能有違當局的政策用意(即協助更有需要的業主)。根據現行應課差餉租值上限，估計約有13 000部升降機會符合當局就優化升降機資助計劃所訂的資格準則。政府當局表示會在優化升降機資助計劃下向合資格樓宇的長者自住業主提供額外津貼，上限為每個住宅單位5萬元，他們並且無須就此通過任何資產或入息審查。此外，另一些現有資助計劃(包括長者維修自住物業津貼計劃和樓宇安全貸款計劃)可為長者自住業主提供合適的財政支援，讓他們優化其舊式升降機。

監察工程質素

12. 事務委員會委員建議，政府當局應協助樓宇業主監察優化升降機工程的進度和質素。政府當局回應時表示，市建局將委聘顧問為參加樓宇提供免費服務，以便有關樓宇進行升降機優化工程。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、評審投標書的工作(僅限於提供技術方面的意見)、工程監督和合約管理。

升降機業的人手

13. 事務委員會委員關注到，實施優化升降機資助計劃後，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工資水平，並研究有何其他方法能吸引新人入行。

14. 據政府當局表示，優化升降機資助計劃將於6年的時間內有序地推行，當局每年會訂定進行優化工程的升降機數目上限，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，包括職學計劃、為培訓工人而舉辦的升降機及自動梯課程及承建商合作培訓計劃等。

長者維修自住物業津貼計劃

15. 在2019年5月27日的聯合小組委員會會議上，委員詢問政府當局會否增加長者維修自住物業津貼計劃下的財政資助金額，以及會否撤銷該項計劃下的經濟狀況審查規定。政府當局回應時表示，當局即將檢討長者維修自住物業津貼計劃，檢討範圍會包括該計劃的未來路向、相關經濟狀況審查規定，以及財政資助金額。

最新發展

16. 政府當局將於2019年12月16日舉行的事務委員會會議上，向委員簡介有關擬議注資加強樓宇更新大行動2.0、優化升降機資助計劃及長者維修自住物業津貼計劃的細節。

相關文件

17. 相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2019年12月9日

樓宇更新大行動 2.0、優化升降機資助計劃及 長者維修自住物業津貼計劃的要點

樓宇更新大行動 2.0

- 政府當局在行政長官 2017 年施政報告中公布，當局將撥款 30 億元推出樓宇更新大行動 2.0，向有需要的樓宇業主提供直接的技術及財政支援，以助他們進行強制驗樓計劃下的訂明檢驗及修葺工程。有關樓宇更新大行動 2.0 的 30 億元撥款建議連同《2018 年撥款條例草案》一併提交立法會審批。¹
- 當局委託市區重建局("市建局")擔任樓宇更新大行動 2.0 的管理機構。
- 樓宇更新大行動 2.0 採取風險為本的方針，行動會聚焦於樓齡達 50 年或以上，平均應課差餉租值較低的住宅樓宇。參加樓宇的住用單位平均應課差餉租值上限，市區樓宇(包括沙田、葵青及荃灣)每年不得超過 162,000 元，而新界樓宇則不得超過 124,000 元。有關目標是在 2018 年至 2023 年期間惠及大約 2 500 幢破舊樓宇。
- 樓宇更新大行動 2.0 下有兩個類別的樓宇：
 - ◆ 第一類別樓宇包括業主有意最少就其樓宇的公用部分籌組訂明檢驗及修葺工程的樓宇，不論是否收到強制驗樓通知書；及
 - ◆ 第二類別樓宇包括強制驗樓通知書仍未獲遵辦、而有關業主亦難以自行籌組檢驗及修葺工程的樓宇(例如"三無大廈"業主，即沒有業主立案法團或業主組織，亦無聘用任何物業管理公司的大廈)。屋宇署會按風險程度挑選第二類別樓宇，然後行使法定權力，代未遵從通知的業主進行所需的工程，並於事後向相關業主討回有關費用。
- 所有合資格的申請(長者申請人除外)將獲資助在樓宇公用地點進行訂明檢驗和修葺工程的 80% 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

¹ 《2018 年撥款條例草案》已在 2018 年 5 月 10 日獲通過。

數費用，以每個單位 5 萬元為上限。此項計劃亦提供額外資助，供合資格業主為個別單位私人擁有的伸出物進行強制驗樓計劃所訂明的檢驗及修葺工程，金額為有關工程費用的 50%，以每個單位 6,000 元為上限。

- 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(因為申請是以個別大廈公契為基礎，而部分樓宇涉及多於一份大廈公契)。另一方面，截至 2019 年 3 月底，屋宇署亦已挑選了 140 幢第二類別樓宇。政府當局預計大約會在 2020 年開始接受第二輪申請。

優化升降機資助計劃

- 政府當局在行政長官 2018 年施政報告中宣布，當局計劃動用 25 億元推出優化升降機資助計劃，向有需要的樓宇業主提供經濟誘因及適切的專業支援，鼓勵社區進行升降機優化工程，從而改善升降機的安全。財務委員會("財委會")在 2018 年批准的 25 億元非經常承擔額為此項計劃提供資助。²
- 當局委託市建局擔任優化升降機資助計劃的管理機構。
- 據政府當局所述，優化升降機資助計劃集中處理平均應課差餉租值未超出指明上限(一如上述樓宇更新大行動 2.0 的指明上限)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安全裝置的升降機會獲優先處理。考慮到業界的承受力，亦為免進行相關工程的市價因此而飆升，政府當局的目標是在大約 6 年內，在優化升降機資助計劃下優化約 5 000 部舊式升降機。
- 如申請成功，可獲款額為升降機優化工程全數費用 60% 的資助，以及參加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。60 歲或以上的合資格長者自住業主可就其名下一個物業，獲全數資助所需承擔的工程費用，上限為每個住宅單位 5 萬元。
- 當局在 2019 年 3 月 29 日開始接受首輪申請，有關申請已於 2019 年 7 月 31 日截止。當局會在稍後公布第二輪申請的詳情。

² 請參考在 2018 年 12 月 7 日財委會會議上獲批准的 [FCR\(2018-19\)63](#)。

長者維修自住物業津貼計劃

- 長者維修自住物業津貼計劃在 2008 年推出，是一項持續進行的計劃，為長者自住業主提供財政資助，讓他們維修保養其樓宇及改善樓宇安全。財委會在 2008 年批准 10 億元非經常承擔額為此項計劃提供資助。³
- 當局委託香港房屋協會("房協")擔任長者維修自住物業津貼計劃的管理機構。
- 60 歲或以上而又符合訂明收入和資產準則的合資格申請人，每人最高可獲 4 萬元津貼(每位業主)，為其單位的公用及私人地方進行維修和保養工程。有關津貼亦可用作償還尚欠屋宇署、房協或市建局的樓宇維修貸款。
- 合資格申請人應為正領取綜合社會保障援助或長者生活津貼的人士，又或符合入息及資產限額(現時單身人士的有關限額分別為 7,970 元及 686,000 元，已婚人士則分別為 13,050 元及 104 萬元)。
- 自計劃成立至 2018 年以來，已發放或承諾發放的津貼總額大約為 6 億 3,600 萬元。單計 2017 年及 2018 年，獲得批准申請合共便有 4 056 宗，涉及金額為 1 億 2,000 萬元。

(資料來源：[樓宇復修綜合支援計劃](#)網站及立法會[CB\(2\)1496/18-19\(01\)](#)號文件)

³ 參考於 2008 年 4 月 25 日財委會會議上通過的 [FCR\(2008-09\)5](#) 號文件。

附錄II

擬議注資加強樓宇更新大行動2.0、優化升降機資助計劃及長者維修自住物業津貼計劃

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2017年12月20日 (議項IV)	政府當局的文件——樓宇更新大行動2.0[立法會 CB(1)343/17-18(04) 號文件] 立法會秘書處就樓宇更新大行動擬備的最新背景資料簡介[立法會 CB(1)343/17-18(05) 號文件] 會議紀要[立法會 CB(1)718/17-18 號文件]
發展事務委員會	2018年5月29日 (議項VII)	政府當局的文件——提升舊式升降機的安全[立法會 CB(1)996/17-18(07) 號文件] 立法會秘書處就升降機及自動梯的安全規管擬備的最新背景資料簡介[立法會 CB(1)996/17-18(08) 號文件] 政府當局因應委員在會議席上通過的議案所作出的回應 [立法會 CB(1)1127/17-18(01) 、 (02) 、 (03) 及 (04) 號文件] 政府當局就會議席上所提事宜提交的跟進文件 [立法會 CB(1)1146/17-18(01) 號文件] 會議紀要[立法會 CB(1)55/18-19 號文件]

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2018年10月23日 (議項IV)	<p>政府當局的文件——優化升降機資助計劃 [立法會 CB(1)35/18-19(03)號文件]</p> <p>立法會秘書處就升降機安全擬備的最新背景資料簡介 [立法會 CB(1)35/18-19(04)號文件]</p> <p>政府當局因應委員在會議席上通過的議案所作出的回應 [立法會 CB(1)158/18-19(01)及 (02)號文件]</p> <p>會議紀要 [立法會 CB(1)455/18-19號文件]</p>
跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會	2019年5月27日 (議項I)	<p>政府當局的文件——促進樓宇保養及維修的技術及財政支援計劃 [立法會 CB(2)1496/18-19(01)號文件]</p> <p>立法會秘書處就促進樓宇保養及維修的技術及財政支援計劃擬備的背景資料簡介 [立法會 CB(2)1496/18-19(02)號文件]</p> <p>政府當局因應委員在會議席上提出的事宜所作出的回應 [立法會 CB(2)1886/18-19(01)號文件]</p> <p>會議紀要 [立法會 CB(2)1849/18-19號文件]</p>
--	2019年10月16日	《行政長官2019年施政報告》
發展事務委員會	--	政府當局的文件——《行政長官2019年施政報告》及《施政報告附篇》有關發展局的措施 [立法會 CB(1)38/19-20(01) 號文件]