

2021 年 3 月 23 日
討論文件

立法會
發展事務委員會

樓宇排水系統維修資助計劃

目的

本文件旨在向委員簡介我們擬議以 10 億元非經常開支承擔額開展「樓宇排水系統維修資助計劃」(排水系統維修資助)的建議。這項資助預期可惠及超過 3 000 幢老舊及失修住用樓宇(即住宅或綜合用途樓宇)的業主，以維修及／或改善其大廈渠管。

理據

2. 私人樓宇渠管的設計、建造、豎設、修葺、改動及移除受《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)及其附屬法例規管。一般而言，根據《條例》及《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第 123I 章)(《規例》)所設計的渠管，如妥善保養及維修，能防止濁氣及經濁氣傳播的病毒由渠管傳入單位內。現存樓宇的公用渠管工程，按其規模、性質及複雜程度，只可由受《條例》及《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)規管的註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商承辦。

3. 在 2019 冠狀病毒病疫情下，公眾日益關注渠管欠妥的情況。事實上，欠妥及不潔的渠管會影響住戶的健康及環境衛生。為回應公眾關注，屋宇署於 2020 年 6 月推行了一項渠管視察計劃，主動為全港約 2 萬幢樓高三層以上的私人住宅或綜合用途樓宇視察外牆排水渠，費用由「防疫抗疫基金」支付。對於欠妥渠管的執法工作，屋宇署可發出勸諭信或根據《條例》發出法定命令，規定業主進行渠管勘測、修葺及／或糾正工程。

4. 政府的一貫立場是，妥善保養及維修其物業基本上乃業主責任。然而，我們明白有些業主缺乏經濟能力、知識或能力履行其責任。雖然現時已有樓宇復修計劃為合資格業主提供財政支援以進行與其樓宇渠管相關的工程（例如：樓宇更新大行動 2.0（2.0 行動）及有需要人士維修自住物業津貼計劃（有需要人士維修津貼）¹），由於有關資助可涵蓋樓宇多個範疇，包括結構構件、消防安全設備及外部構件等，可用於與渠管相關工程的資源難免會被分薄。

5. 一如樓宇公用部分工程，公用渠管工程需業主之間協調。此要求對欠缺自行籌組工程能力的大廈尤其於老舊樓宇中較普遍的「三無大廈」²業主或會構成困難。在此情況下，倘無當局積極介入而僅以法定命令，或未能有效促使業主修妥欠妥渠管。同時，業主不採取行動或會對住戶及鄰近社區構成健康風險。

6. 為加強對業主的援助，並有見及欠妥渠管潛在健康風險，我們認為有理據推出一項針對協助較高風險樓宇的業主，用以維修甚至改善其樓宇渠管的計劃。因此，財政司司長在 2021 年 2 月 24 日的《2021-2022 年度財政預算案》演辭中宣布擬議設立排水系統維修資助。

特點

7. 擬議的排水系統維修資助主要特點如下：

- (a) 採取風險為本和具針對性的方針：因應老舊樓宇的渠管較容易出現失修問題，以及應課差餉租值較低的老舊樓宇業主一般籌組及經濟能力較弱，排水系統維修資助會聚焦協助樓齡達 40 年或以上，平均應課差餉租值較低的住宅或綜合用途樓宇（詳情見下文第 8 段）。
- (b) 提供充足誘因：擬議的排水系統維修資助會為與渠管相關的勘測和維修工程提供總費用八成的資助，資助會以樓宇為基礎設立合理的資助上限，確保審慎使用公帑（詳情見下文第 14 段）。

¹ 2.0 行動為合資格樓宇的自住業主提供協助，以遵辦強制驗樓計劃的規定。有需要人士維修津貼是一項設經濟審查的計劃，以供進行一系列樓宇復修工程。

² 即沒有業主立案法團或居民組織，亦無聘用物業管理公司的大廈。

- (c) 屋宇署直接及主動介入業主未能自行籌組工程的樓宇：除接受有意及有能力籌組勘測及維修工程的合資格樓宇業主的申請外（即下文第 9(a)段所提到的第一類別樓宇），屋宇署會按風險挑選業主未能自行籌組工程的樓宇，行使其法定權力，代相關業主進行所需的工程，以履行尚未遵辦且與渠管相關的法定命令（即下文第 9(b)段提到的第二類別樓宇）。

擬議計劃詳情載於下文各段。

合資格樓宇

8. 一般而言，樓齡較高而應課差餉租值較低的樓宇較容易出現失修情況。為針對這些較高風險的樓宇，並確保審慎使用公帑，我們建議排水系統維修資助能惠及樓齡達 40 年或以上、受《條例》規管的私人住宅及綜合用途樓宇或資助出售單位樓宇的業主，惟該些樓宇於 2017-18 年度的住用單位平均應課差餉租值不高於 162,000 元（市區樓宇）或 124,000 元（新界樓宇）³。多項樓宇復修計劃，如 2.0 行動及消防安全改善工程資助計劃，均採納相同的平均住用應課差餉租值門檻，門檻應可涵蓋全港約八成樓齡 30 年或以上的老舊樓宇（截至 2020 年底有約 10 000 幢樓宇）。該平均住用應課差餉租值門檻或會定期作出調整以維持其實際價值。我們粗略估計 10 億元承擔額可惠及超過 3 000 幢合資格樓宇。視乎計劃的反應及獲批撥款開支情況，我們或於稍後考慮接受樓齡較低的樓宇參加排水系統維修資助。

9. 我們建議參加排水系統維修資助的樓宇可被分為下列兩類：

- (a) **第一類別樓宇**的業主有意及有能力自行為其樓宇籌組有關公用渠管勘測及維修工程，不論其是否有尚未遵辦且與渠管相關的法定命令。這類樓宇的業主會向市區重建局（市建局）作出申請，市建局為協助我們推行排水系統維修資助的合作伙伴；以及

³ 市區包括沙田、葵青及荃灣區，而新界則為除沙田、葵青及荃灣區外的所有新界地區。

(b) 第二類別樓宇為屋宇署按風險挑選的樓宇，該些樓宇有尚未遵辦並與公用渠管相關的法定命令，然而有關業主難以自行籌組工程以遵辦法定命令。對於此類樓宇，屋宇署將行使其法定權力聘請代辦工程顧問及政府承建商代業主進行所需工程。第二類別樓宇業主亦可受惠於擬議排水系統維修資助，以支付屋宇署代辦工程所涉及的費用。

10. 相對強制驗樓計劃下須遵辦的全面檢驗及修葺工程，大廈公用渠管工程的規模較小。為避免不合比例的高昂行政費用，及更有效處理及發放津貼，我們建議以樓宇為基礎提供資助（詳見下文第 14 段），並不設業主經濟審查或自住規定。

涵蓋的工程

採納具針對性且實際的處理方法

11. 排水系統維修資助主要涵蓋勘測、維修及與樓宇公用渠管工程相關的費用，包括位於樓宇外牆、內部（包括管道內的渠管）及地底的渠管。樓宇的排水系統一般包括供排出雨水、廢水及污水的公用渠管，以及供個別單位接駁至公用渠管的分支喉管。

12. 在平衡了為最迫切需要的地方提供協助，同時亦突顯業主責任兩個考慮之後，擬議的排水系統維修資助不會涵蓋供個別單位及位於個別單位內的渠管工程，因業主／住戶能輕易安排維修。雖然如此，我們明白業主一般會在籌組公用渠管維修工程時一併為外牆分支渠管進行維修工程。我們因此建議排水系統維修資助亦涵蓋供個別單位之用亦非位於個別單位內的渠管工程，惟有關渠管需位於與需進行工程的公用渠管附近。有關安排旨在減低對住戶造成的不便，例如避免需另設棚架。屋宇署為第二類別樓宇代辦工程亦大致遵循同一準則。這意味着屋宇署將於合理的範圍內，進一步為位於需進行工程的公用渠管工程位置相近但供個別單位使用的渠管進行代辦工程，以遵辦法定命令。此乃因應公眾日益關注渠管狀況而作出的例外安排。

鼓勵改善工程

13. 我們建議排水系統維修資助涵蓋第一及第二類別樓宇為遵辦《條例》及其附屬法例下相關規定的所需工程。儘管如此，須注意的是屋宇署正準備就現行《規例》作出立法修訂，以提升渠管標準。在於下一個立法年度為擬議立法修訂作出諮詢前，屋宇署計劃於短期內發出作業備考，發布多項提升地面排水系統的標準，作業備考將適用於新建樓宇項目以及影響現存樓宇排水系統的改動和加建工程。雖然該作業備考並不適用於渠管維修工程，為鼓勵儘早採用提升的設計標準，我們建議除渠管勘測及維修工程外，排水系統維修資助將涵蓋按屋宇署作業備考提升標準而優化現有渠管所涉的工程費用。

津貼水平

14. 我們建議為樓宇渠管勘測、維修、優化工程相關的開支提供八成津貼，並按樓宇住用單位數量按樓宇為基礎設適當的上限，以確保審慎使用公帑。考慮到相關工程（包括棚架）所涉費用，我們建議設定下述上限：

樓宇住用單位數目	擬議每幢樓宇的津貼額上限
20 個及以下	120,000 元
21 至 50 個	250,000 元
51 至 100 個	450,000 元
101 至 150 個	600,000 元
151 至 200 個	750,000 元
201 個及以上	1,000,000 元

15. 除上文所述外，我們另建議排水系統維修資助可配合其他樓宇復修計劃，包括但不限於 2.0 行動以及有需要人士維修津貼，以加強對合資格業主的支援。換言之，於排水系統維修資助下獲津貼不會妨礙受惠人申請其他計劃下的津貼，但同一工程所涉開支不會獲雙重津貼。參照 2.0 行動的運作，我們會成立一個由屋宇署、市建局及本局代表組成的委員會審視特殊個案，例如為特別多單位的樓宇訂立適用的津貼額上限。

實施計劃

時間表

16. 如《2021 年撥款條例草案》獲通過，我們計劃於 2021 年 5 月推出排水系統維修資助。計劃會持續接受申請，並會不時公布目標樓宇申請資格，以有序地按風險評估接納申請。申請會分批作出批核，每批申請數量不多並會按個案情況排優次，以便及早展開工程。在首階段，我們計劃接受（供第一類別個案）及挑選（供第二類別個案）有尚未遵辦且與公用渠管相關的法定命令的樓宇。截至 2021 年 1 月底，該類樓宇有約 530 幢⁴。在計劃正式開展前，市建局會主動聯絡這些樓宇，告知他們擬議的排水系統維修資助，讓業主能開始計劃工程，而屋宇署亦會同時為第二類別樓宇開展所需的籌備工作。我們的目標是在 2021 年內，為 300 幢涵蓋兩類別的合資格樓宇開展勘測或維修工程。視乎公眾的反應，計劃現金流需求將橫跨 6 年，預期可惠及超過 3 000 幢數字。

過渡安排

17. 考慮到有些業主或已開展與大廈公用渠管相關的工程，經參照相若計劃（例如 2.0 行動），我們建議為排水系統維修資助落實下述過渡安排：

- (a) 在擬議排水系統維修資助於 2021 年 2 月 24 日公布時仍在進行⁵的樓宇公用渠管相關工程，均符合排水系統維修資助資格；
- (b) 進行中的第一類別個案如已委聘承建商，市建局會審核其招標過程，確保採購過程符合《建築物管理條例》（第 344 章）；以及

⁴ 截至 2021 年 1 月底，在樓齡 40 年或以上的住用樓宇中，有約 570 張渠務修葺令（涉及約 480 幢樓宇）及約 50 張需糾正錯駁渠管的清拆令（涉及約 50 幢樓宇）未獲遵從。然而當中有些或會超出排水系統維修資助的應課差餉租值門檻。

⁵ 與樓宇公用渠管相關的工程須由註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商承辦（請參閱上文第 2 段）。如屬第一類別個案，凡屋宇署未發出函件就有關獲批改動及加建工程認收其工程完工證明書（註冊一般建築承建商承辦的工程），或未就小型工程監管制度下的工程發函認收工程完工證明書（註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商承辦的工程），有關與渠管相關的工程均會被視為進行中。如屬第二類別個案，凡政府承建商未通知屋宇署代辦工程已完工，則相關工程會被視為進行中。

- (c) 進行中的第一類別個案如尚未委聘承建商，申請人必須透過「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」）的電子招標平台招聘承建商。詳情請參閱下文第 20(a)段。

計劃管理

18. 政府已邀請市建局伙拍推行排水系統維修資助。市建局現正管理樓宇復修綜合支援計劃，為合資格樓宇或業主提供一站式服務，申請 9 項與樓宇復修相關的支援計劃，包括但不限於 2.0 行動及有需要人士維修津貼。鑑於其經驗及網絡，由市建局以一站式平台方式推行排水系統維修資助最為合適。

19. 用以發放津貼予合資格樓宇的所需撥款將分期發放予市建局，並會另設銀行帳戶以存放及管理撥款，所衍生的利息將撥回計劃內。作為政府的合作伙伴，市建局將承擔人手及其他相關的行政費用。市建局將就排水系統維修資助的財政狀況、批出津貼金額及受惠樓宇數目等事宜定期提交進度報告。市建局將安排一名獨立核數師每年審計帳目。政府將與市建局簽訂諒解備忘錄，訂明雙方就排水系統維修資助的詳細合作條款。

確保妥善使用公帑的措施

20. 我們會採取以下措施，以保障公帑：

- (a) 為減低出現圍標的風險，我們會規定尚未採購承建商合約的第一類別樓宇透過市建局「招標妥」的電子招標平台招聘承建商，曾表示有意投標的承建商將透過平台收到通知。開標前投標者的身分將會保密，以減低操控及干預採購過程的可能性⁶；
- (b) 市建局會向業主提供與委聘承建商相關的實務指引及標準標書和合約文件。為協助業主在充份掌握資訊的情況下作出決定，市建局亦會推出工程費用數據庫，當中包括過往工程費用（包括維修公用渠管）的資料。

⁶ 目前，該平台合共約有 400 名註冊一般建築承建商和 100 名第一級別註冊小型工程承建商。市建局會於 2021 年 4 月中開放予第二級別註冊小型工程承建商註冊加入平台。平台全年接受註冊申請。

- (c) 有關第一類別個案，市建局會為所有個案進行案頭審查，並會隨機抽取百分之五個案進行實地審查，以確保報稱工程有如實進行。至於第二類別個案，屋宇署委聘的代辦工程顧問將直接監督政府承建商。

財政影響

21. 擬議排水系統維修資助的10億元非經常承擔額包括：
(a)向合資格樓宇發放津貼的約9.5億元承擔額，以及(b)餘下約5,000萬元承擔額，供屋宇署自2021-22年度起的6年內採購服務合約⁷，以助推行計劃包括監督代辦工程的顧問及政府承建商。屋宇署會密切監督顧問公司，以確保代辦工程會妥善執行。

附件 22. 委員可參閱載於附件的預算現金流需求。年度現金流需求主要是需求主導，視乎實際申請和批核數目，以及每年發放的津貼額。2021-22 年度的預算開支約為 1,000 萬元，排水系統維修資助建議的預算現金流量需求將納入及反映於相關財政年度的預算草案中。

發展局
2021 年 3 月

⁷ 屋宇署將採購具備符合專業或技術背景人員的顧問服務合約進行有關工作。

**樓宇排水系統維修資助計劃
預算費用及現金流需求**

財政年度	預算現金流需求 (百萬元)
2021-22	10
2022-23	200
2023-24	240
2024-25	240
2025-26	210
2026-27	100
總計	1,000