

立法會
發展事務委員會

樓宇更新大行動 2.0

目的

本文件旨在就擬議的樓宇更新大行動 2.0(2.0 行動)徵求委員的意見，並藉此機會向委員報告推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的最新進展。

理據

2. 現時全港約有 5 300 幢私人住宅或綜合用途樓宇樓齡達 50 年或以上。根據市區重建局(市建局)於 2013 年至 2015 年進行的一項樓宇狀況調查，上述樓宇當中約有三分之一需要進行維修。近日有關失修樓宇的事件，特別是 2017 年 6 月紅磡機利士南路 50 號的露台構築物倒塌事件，凸顯缺乏適時保養的舊樓，不但會對居於其中的住戶構成危險，更會危及市民大眾。

3. 政府的一貫立場是，妥善保養其物業基本上乃業主責任。在此前提下，政府於 2012 年 6 月 30 日推出強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，以防止日益老化樓宇的安全情況惡化。在該兩項計劃下，目標樓宇¹的業主會收到法定通知，要求他們進行訂明檢驗及(如有需要)修葺工程，以確保樓宇安全。樓宇業主在遵從強制驗窗通知方面，一般無重大困難，整體的不遵從比率約為 14%。然而，強制驗樓計劃的不遵從比率則高企。截至 2017 年 10 月 31 日，在已發出並已逾期的 51 700 張強制驗樓通知中，約 30 200 張未獲遵從，不遵從比率達 58%。有關樓宇公用部分的強制驗樓通知，不遵從比率更高達 88%。有關該兩項計劃最新進展，載於**附件 A**。

附件 A

4. 儘管屋宇署向有對長期不遵辦強制驗樓通知的個案採取

¹ 除樓高三層或以下的住宅或綜合用途樓宇外，所有樓齡達 30 年或以上的樓宇須受強制驗樓計劃規管，而樓齡達 10 年或以上的樓宇須受強制驗窗計劃規管。

執法行動，政府亦明白有些業主，特別是高樓齡「三無大廈」²的業主，縱有意履行有關責任，亦可能因缺乏經濟能力、技術知識及／或籌組能力，在進行訂明檢驗及修葺工程時遇到實質困難。對這些業主只採取執法行動，難以有效使他們履行檢驗及修葺其樓宇的法定責任。與此同時，他們的躊躇不前又會導致其所居樓宇狀況持續惡化，對公眾構成安全隱患。

5. 為保障公眾安全，我們認為政府有理據加強向有需要的業主提供直接的技術及財政支援，以助他們遵辦強制驗樓計劃的規定。為此，行政長官在 2017 年 10 月 11 日的《施政報告》中公布，政府將撥款 30 億元推出 2.0 行動。

6. 推行 2.0 行動並不會改變物業保養基本上屬業主責任的原則。2.0 行動將是一次性支援措施。隨着政府近年的宣傳工作，樓宇安全文化漸漸在社會紮根，樓齡較低的樓宇的管理及維修普遍比較妥善。政府將繼續集中為業主提供適切的技術支援，以協助他們履行妥善保養其樓宇的責任。現有樓宇維修支援計劃的概覽，載於**附件 B**以供參考。

附件 B

特點

7. 擬議的 2.0 行動主要特點如下：

- (a) 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及綜合用途樓宇，原因是該些樓宇的樓宇安全風險相對較高；
- (b) 為聚焦於提升參加樓宇的安全水平，在行動下給予業主的津貼，主要供他們用於在有關樓宇公用部分及私人擁有地方進行按強制驗樓計劃要求的檢驗及修葺工程；
- (c) 至於業主未能遵辦強制驗樓通知的個案，屋宇署將行使其法定權力，代業主進行有關的檢驗及修葺工程，合資格業主可將有關津貼用作抵償屋宇署就該些工程所徵收的費用；以及

² 即沒有成立業主立案法團或任何居民組織，亦無聘用任何物業管理公司的大廈。

- (d) 為確保公共資源得以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。自住業主的定義包括居於由其本人擁有的住用單位的人士，以及其物業由其直系家庭成員³用作主要居所的業主。合資格樓宇的長者自住業主可獲較高的津貼。

下文各段將闡述有關詳情。

合資格樓宇

8. 一般而言，高齡樓宇，尤其是為經濟狀況較差人士提供居所的樓宇，較易失修。因此，我們**建議**僅接受樓齡達 50 年或以上的私人住宅及綜合用途樓宇申請參加 2.0 行動。除樓齡外，我們**建議**參加樓宇的住用單位的平均應課差餉租值，市區(包括沙田、葵青及荃灣區)樓宇每年不得超過 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。其他樓宇維修支援計劃亦就平均應課差餉租值訂有相若要求⁴。我們將聯同市建局不時檢討平均應課差餉租值上限，以確保其保持真實價值。擬議的平均應課差餉租值上限剛於今年 6 月更新，應可涵蓋約八成樓齡 50 年或以上的樓宇。

9. 我們**建議**將參加 2.0 行動的樓宇分為下列兩類：

- (a) 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；又或是儘管並未獲發強制驗樓通知，但業主有意自行遵辦強制驗樓計劃規定的樓宇。參加樓宇的合資格業主可獲提供津貼，進行列於下文第 14 及 15 段訂明範圍內的工程，而市建局則會就籌組所需的檢驗及修葺工程，向業主提供技術意見及支援；以及
- (b) 第二類別樓宇包括該些強制驗樓通知仍未遵辦、而有關業主亦未能就樓宇公用部分自行籌組訂明檢驗及修葺工

³ 直系家庭成員指父母、子女、受供養的兄弟姐妹、祖父母或外祖父母、孫或外孫、繼父母、配偶的父母或繼父母。

⁴ 例如公用地方維修津貼計劃及強制驗樓資助計劃。2009 年首次推出的樓宇更新大行動，亦對參加樓宇設應課差餉租值上限。

程的樓宇(例如「三無大廈」)。屋宇署將主動挑選該類樓宇，行使其法定權力聘用顧問及承建商代業主進行所需工程，並於事後向業主追討有關費用。合資格業主可申請從 2.0 行動申領津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用。我們預計屋宇署主要會就樓宇的公用部分代辦仍未遵行的工程，並通過檢控行動使業主為其擁有的伸出物進行所需工程(除非該等私人擁有伸出物須進行緊急維修工程)。

10. 若參加行動的第一類別樓宇的業主，在接獲原則上批准參加 2.0 行動後，最終未能為其樓宇的公用部分籌組檢驗及修葺工程，屋宇署會按風險評估結果，考慮是否需代業主進行未有遵行的工程(該樓宇會因而改列為第二類別樓宇)。反之，若獲選為第二類別樓宇的業主最終能為其樓宇的公用部分籌組檢驗及修葺工作，有關樓宇將被改列為第一類別樓宇。

受惠對象

11. 為確保公共資源獲分配予較有需要人士，我們**建議**津貼基本上只提供予住用單位的自住業主⁵。換言之，從單位收取租金的投資者，以及收購單位以待重建的發展商，將不獲 2.0 行動資助。不合資格申請 2.0 行動資助的業主，若符合相關資格，可申請現有的樓宇維修支援計劃，以取得財政支援，有關詳情載於**附件 B**。

12. 為方便管理，我們**不建議**要求自住業主通過任何入息審查以獲得津貼。申請者會透過自行申報及提交證明文件(例如公用事業機構帳單)，以及在土地註冊處查核業權狀況，以核實其作為自住業主的身份。每名申請人及每個單位只可在 2.0 行動下領取一次津貼⁶。若個案涉及超過一名業主，而並非所有業主均居於同一參加 2.0 行動樓宇的單位，我們**建議**只要有一名或以上的業主居於該單位，即可獲發全額津貼。

⁵ 包括居於綜合用途樓宇內由非住用改作住用用途單位的自住業主。

⁶ 即若申請人居於多於一個位於 2.0 行動參加樓宇的單位，則只可就其中一個單位領取津貼。若申請人已就某一單位領取 2.0 行動的津貼，即使他其後遷往另一幢 2.0 行動參加樓宇，亦無法因持有就其後遷居的單位而受惠於 2.0 行動。

13. 有部分個案的申請人或非自住業主，但因情況特殊或應獲批津貼⁷。亦有可能有個案住戶實則是單位實益業主，但物業卻由一間只為持有該物業而成立的公司持有。由於我們無法列出所有或需特殊考慮的情況，我們**建議**成立由市建局(即政府推行 2.0 行動的合作伙伴)、屋宇署及本局代表組成的委員會，因應每宗特殊個案的情況審視申請是否符合資格，並決定有關津貼水平。

涵蓋的檢驗及修葺工程

14. 鑑於 2.0 行動的目標是保障公眾安全，我們**建議**津貼用於強制驗樓計劃的訂明檢驗及修葺工程。強制驗樓計劃涵蓋必要及足以令樓宇變得安全的檢驗及修葺工程，大致可分為：

- (a) 在樓宇公用部分進行的下列工程－
 - (i) 外部構件，包括外牆及圍欄等；
 - (ii) 結構構件，包括柱、樓板及樑等；
 - (iii) 排水系統；
 - (iv) 防火安全構件，包括逃生途徑、消防和救援進出途徑，以及抗火結構等；以及
- (b) 私人擁有的伸出物，包括露台及外廊等。

15. 上述強制驗樓計劃的訂明檢驗及修葺工程將成為 2.0 行動的「優先工程」⁸。為鼓勵業主自行籌組訂明檢驗及修葺工程(即上文第 9 段所述的第一類別樓宇)，我們**建議**容許第一類別樓宇的合資格業主使用任何津貼餘額(於進行「優先工程」後的餘款)，進行市建局轄下公用地方維修津貼計劃所涵蓋的其他樓宇修葺及改善工程，作為「強制驗樓計劃外的工程」。「優先工程」及「強制驗樓計劃外的工程」的項目清單，載於**附件 C**。

附件 C

⁷ 例如居於安老院舍、但於受惠於 2.0 行動的大廈擁有一個空置單位的長者。

⁸ 由於業主通常尋求一併遵辦有關樓宇公用部分的強制驗樓及強制驗窗通知，「優先工程」亦會涵蓋有關樓宇公用部分因應強制驗窗通知而須進行的訂明檢驗及修葺工程。就樓宇公用部分的強制驗窗通知而言，不遵從比率亦達 47% 的較高水平，故將其納入「優先工程」亦屬合理。

津貼水平

16. 經參考進行強制驗樓計劃下所規定的檢驗及修葺工程的平均費用，我們**建議**向合資格申請人提供以下支援，讓他們為樓宇的公用部分進行訂明檢驗及修葺工程：

- (a) 所有合資格申請人(長者除外)將獲資助有關費用的八成，以每個單位 4 萬元為上限；以及
- (b) 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⁹。

17. 於 2009 年推出的首次樓宇更新大行動，業主只能將津貼用作支付樓宇公用部分的修葺工程費用。由於強制驗樓通知不單就樓宇的公用部分訂明檢驗及修葺工程，通知亦涵蓋私人擁有的伸出物，我們**建議**同時向參加樓宇的合資格申請人就其為私人擁有的伸出物進行檢驗及修葺工程提供津貼，惟水平低於其為公用部分進行檢驗及修葺工程的津貼¹⁰。具體而言，我們**建議**津貼 50% 費用，以每個單位 6,000 元為上限，供合資格業主為其私人擁有的伸出物進行強制驗樓計劃訂明檢查及修葺工程。

實施計劃

時間表

18. 按我們粗略估計，2.0 行動所涉資源可支援 2 500 幢樓宇進行檢驗及修葺工程。參照我們在 2009 年推出的首次樓宇更新大行動的經驗，並為避免同一時間推出大量新工程，致使樓宇修葺及保養市場受到不必紛擾，我們**建議**獲 2.0 行動資助、於約 2 500 幢樓宇進行的檢驗及修葺工程，於 5 年期內分批開展。

19. 我們打算於 2018 年年中開始首輪申請。首輪申請的對象是屆時仍未遵辦強制驗樓通知，或已獲發預先知會函件的合資格樓宇，估計有關樓宇的數目約為 1 500 幢。考慮到業主間需時達

⁹ 若有參加樓宇的單位由長者及非長者共同擁有，我們建議只要當中的長者居於有關單位，便應按合資格長者申請人的標準批出津貼。

¹⁰ 為免生疑問，個別合資格業主只可在其樓宇獲准參加 2.0 行動的情況下，就其私人擁有的伸出物的檢驗及修葺工程申請津貼。

成共識，我們打算於 2018 年年初向該些樓宇派發宣傳品，讓業主備悉擬議推出的 2.0 行動及其暫定推行時間表(視乎撥款情況而定)，並促請他們開始計劃進行訂明檢驗及修葺工程，從而在第一類別樓宇下申請參加 2.0 行動。我們打算在 2018 年稍後時間截止首輪申請，並於 2018 年年底公布參加樓宇的名單及優先次序(按風險評估結果而定)。

20. 考慮到涵蓋於首輪申請的首 1 500 幢樓宇約需三年時間陸續開展工程，我們擬於 2020 年左右開始，為 2.0 行動第一類別樓宇邀請其後各輪申請。屆時申請將同時開放予已接獲強制驗樓通知的合資格樓宇，以及有意自願遵辦強制驗樓計劃下訂明檢驗及修葺工程的合資格樓宇。有關樓宇的申請接納及優次安排，將與首輪申請相同。我們將於稍後檢視第二輪申請的確實時間以及詳細安排。我們鼓勵尚未收到強制驗樓通知或預先知會函件樓宇的業主，如欲參與 2.0 行動成為第一類別樓宇，可先進行所需準備及籌組(如籌組法團、安排業主會議)，以於第二輪遞交申請。

21. 至於第二類別樓宇，屋宇署會挑選未能籌組檢驗及修葺工程以遵辦強制驗樓通知的樓宇(例如「三無大廈」)，並按風險評估結果決定其優次。我們預計有關樓宇的檢驗及修葺工程最早可於 2018 年年中展開。

供於申請期前已開展的工程的過渡安排

22. 如上文第 19 段所指，首輪申請將於 2018 年年中開展，目標為屆時仍未遵辦強制驗樓通知，或已獲發預先知會函件的合資格樓宇。但我們明白，有業主於 2018 年年中前經已委聘，或屆時已委聘檢驗人員或承建商，以期遵辦強制驗樓計劃的要求。作為例外的過渡安排，我們**建議**若該些樓宇符合以下條件，則容許它們於 2.0 行動首輪作出申請¹¹：

- (a) 有關與強制驗樓計劃相關的工程，於 2017 年 10 月 11 日《施政報告》宣佈 2.0 行動當日，被視為進行中。就此而言，若屋宇署於 2017 年 10 月 11 日未發函確認有關工程符合強制驗樓計劃的要求，有關工程則會被視為進行中；

¹¹ 為免生疑問，該些樓宇需符合所有有關強制驗樓計劃的要求，尤其是《建築物（檢驗及修葺）規例》（第 123P 章），以資證明其已進行的檢驗和修葺，或將進行的工程，均為遵辦強制驗樓計劃而進行。

- (b) 若該些進行中的工程於 2017 年 12 月 20 日已為其修葺工程合約進行招標，市建局會審核其招標過程，確保過程符合《建築物管理條例》(第 344 章)；以及
- (c) 若籌備工作已開展，但業主於 2017 年 12 月 20 日仍未為修葺工程合約進行招標，則有關合約必須透過「招標妥」計劃進行採購(請參考下文第 27(a)段)，並需於現時已收到強制驗樓通知或預先知會函件(請參考上文第 19 段)。
23. 除指明情況外，所有於第 22 段說明的申請，將一如其他首輪申請，需符合相同的申請資格。

2.0 行動的管理

24. 我們將伙拍市建局推行 2.0 行動。有關撥款將分期發放予市建局。市建局會另設銀行帳戶以存放撥款及向合資格申請人發放津貼。所有衍生的利息將撥回 2.0 行動。

25. 作為政府推行 2.0 行動的伙伴，市建局將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。換言之，全數擬議 30 億元的撥款(連同利息)均會用以協助有需要業主。市建局將就以下各項事宜定期提交進度報告，包括 2.0 行動的財政狀況、批出津貼金額、受惠於 2.0 行動的樓宇及業主數目、利息收入，以及政府要求的任何其他資料。市建局將安排一名獨立核數師每年審計帳目。政府與市建局的詳細合作條款，將透過雙方簽訂的諒解備忘錄訂明。該諒解備忘錄將訂明機制，以解決推行 2.0 行動時出現的困難。

監察工程質素

26. 一般而言，業主須委聘一名顧問，監察為樓宇進行修葺工程的承建商的工作進度及質素。此外，在強制驗樓計劃下，法例規定須委聘一名註冊承建商，在一名註冊檢驗人員監督下進行修葺工程。若有任何違規情況，導致違反《建築物條例》，又或因註冊承建商或註冊檢驗人員的專業失當或疏忽而導致違規情況，屋宇署可根據《建築物條例》對有關註冊承建商或註冊檢驗人員提出檢控及／或作出紀律處分。屋宇署亦可將任何有關專業失當的舉報，轉交有關專業人員所屬的專業機構及專業註冊管理

局，以考慮作出紀律處分。另外，作為強制驗樓計劃監察機制的一部分，屋宇署會抽查完成的個案。為確保妥善使用公帑，市建局將安排一名獨立顧問進行實地視察，以確認報稱的修葺工程確有進行。此外，市建局在決定發放津貼款額時，會參考獨立顧問的費用估算。

防止圍標的措施

27. 除常規措施外，針對樓宇修葺合約出現圍標行為，2.0 行動將加入以下措施：

- (a) 第一類別參加樓宇的業主必須參加市建局的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃（除第 22(b)段提及的例外過渡安排涵蓋的樓宇外）。在「招標妥」計劃下，市建局將安排一名獨立顧問，向業主提供意見，包括所需進行工程的一般範疇及相關費用的估算。業主可利用電子招標平台委聘承建商，在開標前投標者的身分將會保密。市建局亦會向業主提供一套「自助工具」，指導他們籌組有關工程。「招標妥」計劃將為業主提供相關資料，協助他們考慮樓宇所須進行的修葺工程範圍，及以所收回標書是否物有所值；
- (b) 現時「招標妥」計劃只適用於採購工程合約。市建局現正考慮如何向業主提供更多資料，以助其判斷顧問標書的取價是否合理。市建局亦正與持份者探討把電子招標平台擴展至委聘顧問服務的可行性。若屬可行，擴展後的服務或會於 2018 年下半年推出；
- (c) 所有參加 2.0 行動的樓宇，均會自動登記參加由香港警務處管理的「復安居計劃」。在該計劃下，反三合會行動組探員會到訪參加樓宇，提供各項服務，包括用以查詢及舉報罪行的熱線電話，以及有關樓宇維修工程的公眾教育資訊等。此外，在為工程招標的過程中，警方將按需要出席法團或業主會議，就防止圍標提供意見；以及
- (d) 業主本身的警覺性，對發現及舉報懷疑圍標個案至關重要。市建局將為所有參加 2.0 行動的樓宇舉行簡介會，並會重點介紹反圍標的資訊。

28. 此外，市建局計劃於2018年下半年推出樓宇復修平台。該項目集合相關專業團體、學會、政府部門和執法機構參與，旨在為業主及業界從業員提供一個一站式平台。市建局現正擬備有關採購顧問及工程合約的實務指引及標準標書與合約的範本、一般樓宇修葺工程費用參考，以及服務提供者名冊，並將分階段於該平台推出。一如「招標妥」計劃，該平台旨在為業主提供相關資料，協助他們在採購樓宇修葺工程時，作出決定。

對財政的影響

29. 我們估計，推出2.0行動需30億元的非經常撥款。我們希望盡用該30億元撥款；換言之，若在2.0行動下有關首2 500幢樓宇的工程完成後尚有餘款，我們或會挑選更多樓宇參加計劃，直至該30億元用罄為止。

30. 如上文指出，我們將分期向市建局發放撥款，當中2018-19年度的預算開支約為2.9億元。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。預算現金流需求載於**附件 D**。

附件 D

背景

31. 2009年，在金融海嘯下，政府推出樓宇更新大行動，作為一項「保就業」的一次性特別措施，旨在達致在經濟下行時為樓宇維修和保養工程業界創造更多就業機會，以及促進樓宇安全、美化市容和改善生活環境的雙重目標。2009年推出的樓宇更新大行動以樓宇為本—只要樓宇按既定客觀準則獲選定為目標樓宇，樓宇的所有業主便可獲資助，個別業主無須接受資產或入息審查。每宗申請的津貼上限設定為每個單位16,000元，而長者自住業主的津貼上限則為每個單位40,000元。樓宇更新大行動僅涵蓋樓宇公用部分的工程。行動申請期已於2010年12月結束，受惠樓宇合共有3 030幢，涉及約29億元的資助。

發展局

2017年12月

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的 最新進展

本資料摘要旨在提供實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的最新進展。

背景

2. 樓宇的定期檢驗和適時維修非常重要。業主不應待樓宇變得欠妥或危險才作出補救。為強化應對樓宇老化的工作並推動樓宇安全，屋宇署已於2012年6月30日全面實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，秉持「預防勝於治療」理念從根源處理香港樓宇失修問題。有關法例授權屋宇署，在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下分別向樓齡達30年或以上及樓齡達十年或以上的私人樓宇(不超過三層高的住用樓宇除外)的業主發出法定通知，要求他們每十年及每五年分別為其樓宇及樓宇內的窗戶進行訂明檢驗及進行(如有需要)訂明修葺。

3. 根據強制驗樓計劃，樓宇業主須在指定期限內就樓宇的公用部分、外牆、伸出物及招牌，委任一名註冊檢驗人員進行訂明檢驗，和委任一名註冊承建商在一名註冊檢驗人員的監督下進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。而根據強制驗窗計劃，樓宇業主須在指定期限內就樓宇的窗戶，委任一名合資格人士進行訂明檢驗，和委任一名註冊承建商在一名合資格人士的監督下進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。屋宇署在送達法定通知前，會向業主／業主立案法團(法團)發出預先知會函件，提示他們的樓

字已被選定為目標樓宇，以給予業主／法團充分時間做好準備及預先籌備。

4. 根據強制驗樓計劃，在收到法定通知後，由該法定通知發出日期起計，有關業主／法團須在三個月內委任一名註冊檢驗人員，並在六個月內完成訂明檢驗。如根據檢驗所得認為有需要進行修葺工程，則該些工程須在法定通知發出日期起計的12個月內完成。如樓宇並未成立法團，屋宇署會給予額外三個月時間，以便有關業主籌備及安排進行所需的檢驗及修葺工程。至於強制驗窗計劃，在收到法定通知後，由該法定通知發出日期起計，有關業主／法團須委任一名合資格人士，並分別在六個月內為個別單位的窗戶及九個月內為樓宇公用部分的窗戶完成訂明檢驗及所需修葺工程。在法定通知發出後，有關樓宇名單會上載到屋宇署的網站。

5. 業主可自願(而非在收到建築事務監督送達通知後)為樓宇進行訂明檢驗及修葺工程。有關樓宇或其相關部分將被視為在相關的檢驗周期內，已符合強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的要求。

6. 屋宇署已成立選取目標樓宇諮詢委員會，成員包括專業團體(例如香港建築師學會、香港測量師學會及香港工程師學會)、相關非政府機構、物業管理專業人士、區議會及相關政府部門的代表，就揀選兩項檢驗計劃的目標樓宇事宜提供意見。此外，為減低對樓宇業主的影響，屋宇署會安排強制驗樓計劃及強制驗窗計劃同步進行，即被揀選進行強制驗樓計劃的樓宇亦會被揀選在同一周期內進行強制驗窗計劃，使業主可同時進行兩項計劃的檢驗及修葺工程。

計劃實施進度

7. 截至2017年10月31日，該兩項計劃的實施進度如下：

	強制驗樓計劃	強制驗窗計劃
獲發通知的目標樓宇數目(幢)	4 449	8 963
(a) 發出的通知總數(張)	57 330	465 242
-針對公用部分的構件	4 748	7 991
-針對個別業主擁有的構件 ¹	52 582	457 251
(b) 獲履行的通知數目(張)	21 595	387 529
-針對公用部分的構件	557	4 100
-針對個別業主擁有／使用的構件	21 038	383 429
(c) 尚未逾期的通知數目(張)	5 581	13 980
-針對公用部分的構件	287	246
-針對個別業主擁有／使用的構件	5 294	13 734
(d) 已逾期的通知數目(張)	30 154	63 733
-針對公用部分的構件	3 904	3 645
-針對個別業主擁有／使用的構件	26 250	60 088
(e) 整體不遵從比率(%) ((d)/((a) - (c)))	58.3%	14.1%
-針對公用部分的構件	87.5%	47.1%
-針對個別業主擁有／使用的構件	55.5%	13.5%

¹ 包括強制驗樓計劃下由個別業主佔用或使用的私人擁有外牆及伸出物(例如露台、外廊及招牌)，以及強制驗窗計劃下由個別業主專用的窗戶。

8. 考慮到兩項計劃的遵從比率，屋宇署由2015年起調整其執法政策的優次，將重點由發出新的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃通知，轉為針對不遵從通知的個案採取執法行動。此外，屋宇署已加強對有需要業主的技術及財政支援，包括發出指引讓業主更清楚理解兩項計劃的規定，以及委派內部社工隊協助業主組織起來以符合兩項計劃的規定，及申請財政援助。自推出上述措施及加強對不遵從通知個案的執法行動以來，獲履行的強制驗樓及強制驗窗通知數目分別由2014年的984張和57 964張上升至2016年的8 281張及151 772張。

9. 因應自2012年以來累積的經驗及配合樓宇更新大行動2.0的實施，選取目標樓宇諮詢委員會已調整甄選準則，較著重高齡樓宇及風險考慮。根據2017年10月生效的新甄選準則，只有樓齡50年或以上的樓宇方會獲選，而較高齡的樓宇獲選的機會較高。其他有關準則包括樓宇狀況、樓宇管理及樓宇是否有對公眾安全構成較高潛在風險的樓宇構件(即懸臂式平板簷篷及懸臂式平板露台)。屋宇署將於2017年12月向2017年的目標樓宇業主發出預先知會函件，並於2018年年中發出法定通知。在法定通知送達後，有關樓宇清單會按慣例上載到屋宇署的網站。

10. 由2012年年中至2017年10月，當局對不遵從強制驗樓通知的業主發出了16 544封警告信及提出40宗檢控，同時對不遵從強制驗窗通知的業主發出了52 190封警告信及2 394張定額罰款通知書。此外，當局亦就九宗源於已發出的定額罰款通知書的爭議個案提出檢控，當中兩宗已被定罪。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃服務提供者的供應

11. 現時，強制驗樓計劃下共有517名註冊檢驗人員，而強制驗窗計劃則約有18 800名合資格人士²，分別較2013年12月的數字上升35%及15%。

12. 就強制驗窗計劃而言，為了便利業主揀選合資格人士，屋宇署已致函所有合資格人士，邀請他們表明是否有興趣提供強制驗窗服務。現時已表明有興趣提供服務的合資格人士約有7 300名，在已上載屋宇署網站的合資格人士名單上，這些合資格人士的名字備有註明。屋宇署將繼續邀請相關的專業學會、承建商聯會及商會鼓勵其會員提供強制驗窗服務。屋宇署亦會繼續為合資格的從業員舉行簡介會，以在業界推廣強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

對服務提供者的規管

13. 若出現任何違規情況，導致違反《建築物條例》，又或出於服務提供者的專業失當或疏忽而導致違規情況，有關服務提供者可遭受紀律處分及／或檢控。屋宇署負責處理所有有關違反《建築物條例》下法定規定的舉報個案。屋宇署亦可將任何有關專業失當的舉報發交有關專業人員所屬的專業學會及／或專業註冊管理局，以考慮作出紀律處分。

14. 當局亦曾就30宗涉嫌違規個案檢控有關的合資格人士，當中11宗個案已被定罪。

² 註冊檢驗人員包括認可人士、註冊結構工程師或具備樓宇建造、修葺和保養方面相關工作經驗的註冊建築專業人士。合資格人士包括認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商及關乎窗戶的小型工程級別、類型及項目的註冊小型工程承建商。

樓宇維修支援計劃概覽

	籌組業主立案法團資助		公用地方維修津貼	家居維修免息貸款	樓宇安全貸款計劃	長者維修自住物業津貼計劃	強制驗樓資助計劃	「招標妥」樓宇復修促進服務									
管理機構	市區重建局				屋宇署	香港房屋協會	香港房屋協會及市區重建局	市區重建局									
受惠對象	業主立案法團(法團)		個別業主				法團	業主組織 (即業主委員會或法團)									
樓宇條件	私人住宅／綜合用途樓宇	•樓齡達 30 年或以上的私人住宅／綜合用途樓宇(樓高 3 層或以下除外) •已成立法團(尚未成立法團者會按個別情況考慮) •符合應課差餉租值限制	•樓齡達 30 年或以上的私人住宅樓宇 •符合應課差餉租值限制	私人住宅／商業／綜合用途／工業樓宇	在私人住宅／綜合用途樓宇內的住宅單位	•已接獲強制驗樓計劃的預先知會函件或法定通知的私人住宅／綜合用途樓宇 •符合應課差餉租值限制	•所有非單一業主之私人住宅／綜合用途樓宇(樓高 3 層或以下除外) •已成立業主組織										
申請條件	—	•獲法團大會決議通過參加津貼計劃以進行公用地方的維修工程；若未成立法團，即須取得全數業主同意或按照大廈公契規定通過相關決議 •必須於委聘工程顧問前提交申請	•業主在香港沒有擁有其他物業 •住宅單位由個人單獨或聯名擁有(並非由公司擁有) •必須於工程展開前提交申請表	•業主 •就私人擁有地方的工程而言，必須於工程展開前提交申請 •就公用地方的工程而言，必須於工程完成前提交申請	•年滿 60 歲或以上的自住業主 •符合入息及資產限額要求 •就私人擁有地方的工程而言，必須於工程展開前提交申請 •就公用地方的工程而言，必須於顧問核實工程完成前提交申請	•獲法團大會決議通過參加資助計劃；若未成立法團，即須取得全數業主同意或按照大廈公契規定通過相關決議 •必須於委聘註冊檢驗人員前提交申請	•獲法團大會決議通過參加是項服務以進行公用地方的維修工程；若未成立法團，即須取得全數業主同意或按照大廈公契規定通過相關決議 •必須於委聘工程顧問前提交申請										
資助／貸款／津貼金額	最高可獲 3,000 元資助	• 一般維修工程津貼 [^] 最高津貼為核准工程總額 20% 或每個單位 3,000 元 (以較低者為準)，每個法團上限為 1,200,000 元 • 環保項目津貼 核准項目總額 20%或每個單位 1,500 元 (以較低者為準)，每個法團上限為 600,000 元 [^] 註：- 少於 50 個單位的較小型樓宇可享有較高津貼。 -津貼可用於支付顧問費用	•每個住宅單位最高可獲免息貸款 50,000 元 •還款期最長為 36 個月	•每個單位最高可獲低息貸款 1,000,000 元 •還款期最長為 36 個月	•每個單位每名業主最高可獲 40,000 元 津貼	•就進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下有關公用部分的首次訂明檢驗提供津貼 •津貼金額按樓宇單位數目而定，詳情如下： <table><tr><td><u>單位數目</u></td><td><u>津貼金額</u></td></tr><tr><td>20 個或以下</td><td>最多 25,000 元</td></tr><tr><td>21 個至 49 個</td><td>最多 35,000 元</td></tr><tr><td>50 個至 200 個</td><td>最多 60,000 元</td></tr><tr><td>201 個或以上</td><td>最多 100,000 元</td></tr></table>	<u>單位數目</u>	<u>津貼金額</u>	20 個或以下	最多 25,000 元	21 個至 49 個	最多 35,000 元	50 個至 200 個	最多 60,000 元	201 個或以上	最多 100,000 元	•所提供的服務： ➤ 提供一套「自助工具」，指導業主組織籌辦樓宇復修工程 ➤ 安排一名獨立顧問，就樓宇復修工程的範疇及相關費用的預算提供意見 ➤ 提供電子招標平台，進行委聘承建商的招標程序 •合資格的業主組織可享有收費優惠。
<u>單位數目</u>	<u>津貼金額</u>																
20 個或以下	最多 25,000 元																
21 個至 49 個	最多 35,000 元																
50 個至 200 個	最多 60,000 元																
201 個或以上	最多 100,000 元																
涵蓋範圍	—	公用地方的檢驗及修葺工程	私人擁有地方的內部修葺及保養工程	公用及私人擁有地方	公用及私人擁有地方	強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的公用地方檢驗	—										
特別補助金／紓困措施	—	有財政困難而又符合資格的業主可申請最高達 10,000 元 的補助金	有財政困難而又符合資格的業主可申請最高達 10,000 元 的補助金	符合資格的業主可申請免息貸款及延長還款期至 72 個月	—	—	—										

樓宇更新大行動 2.0

工程範圍

優先工程

津貼必須首先用於強制驗樓計劃下訂明的檢驗及修葺工程，詳見下表：

構件	涵蓋但不限於以下項目－
外部構件及其他實體構件	<p>外部構件：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 牆磚或瓦片、批盪及覆蓋層等外牆飾面 (b) 鰭狀飾件、柵檔及金屬百葉窗 (c) 於外牆或屋頂邊緣的防護欄障、扶欄、護牆及欄杆 (d) 圍欄及其嵌固件 (e) 幕牆及其中的可開啓的窗戶 (f) 附屬物包括金屬支架、遮篷、花槽、用於支承屋宇裝備裝置(例如：空調機、冷卻水塔及煙囪)的構築物，以及相關的喉管及管道、屋簷、模塑、伸出物、建築裝飾、晾衣架、招牌、電視屏幕類型的招牌、窗戶簷篷，以及固定或連接於樓宇的外牆立面及從外牆立面伸出的類似設施 (g) 任何其他類似的外部構築物或建築工程，斜坡、擋土構築物或僭建物除外

	<p>其他實體構件：</p> <p>(a) 公用走廊及大堂的飾面、石材覆蓋層及假天花</p> <p>(b) 豎設在樓宇圍牆或入口的手動或電動金屬閘</p>
結構構件	柱；牆；樑；樓板；樓梯；懸臂式伸出構築物；轉移構築物；水箱及垂吊式沙井；防護欄障、扶欄、護牆及欄杆；分隔牆及地庫牆；懸掛式構築物；外露的樁帽；在所檢驗樓宇範圍內其他外露的特殊類型結構構件
防火安全構件	逃生途徑、消防和救援進出途徑，以及耐火結構
排水系統	<p>(a) 位於樓宇外牆的排水系統</p> <p>(b) 公用部分的排水系統</p> <p>(c) 鋪設於公用管槽內的排水系統</p> <p>(d) 地底下及地面上的公用排水系統</p> <p>(e) 任何其他若欠妥、淤塞或錯接則可能影響樓宇衛生狀況的公用排水系統</p>
須認明的違例 建築工程(僭建物)	位於樓宇公用部分；不屬於樓宇公用部分但位於樓宇外部(如外牆、天台、平台、毗鄰樓宇的庭院或斜坡)；或樓宇臨向或緊連的街道上的僭建物

2. 鑒於業主傾向一併遵從樓宇公用部分的強制驗樓及強制驗窗通知，所有位於樓宇公用部分的窗戶及玻璃百葉窗（包括玻璃牆），亦屬於「優先工程」。

強制驗樓計劃外的工程

3. 為鼓勵業主自願組織訂明檢驗及修葺工程，參加樓宇更新大行動2.0的第一類別樓宇的合資格業主可使用津貼餘額，進行下列市建局轄下「公用地方維修津貼」所涵蓋、而又不屬於「優先工程」的各類樓宇修葺工程：

- (a) 樓宇消防安全改善工程，例如改善走火通道、消防和救援進出途徑和耐火結構
- (b) 提供、改善和維修樓宇的消防裝置和設備
- (c) 清拆僭建物和違例天台搭建物
- (d) 改善屋宇裝備和衛生設施，例如修葺、保養和更換升降機、消防裝置和設備、電力裝置、煤氣豎管、公共天線系統及更換破損的食水管
- (e) 修葺天台及平台防水層，以及改善滲水問題的工程
- (f) 提供、改善和維修公共水缸
- (g) 維修或更換破損鐵器及木器工程
- (h) 提供、改善和維修無障礙通道工程
- (i) 提供、改善和維修樓宇的保安系統，例如閉路電視系統
- (j) 保養斜坡或擋土牆工程
- (k) 以環保物料進行維修工程，或安裝綠色／環保設施或裝置

顧問費用及附帶工程

4. 因上文第 1 段至第 3 段所述工程所引致的檢驗、專業服務及任何附帶或跟進工程，例如整修工程，亦在涵蓋範圍之列。

重複進行的修葺項目

5. 除非該等修葺工程涉及的地方獲註冊檢驗人員證明已再次變得失修，否則，重複進行過去五年內已完成的相同工程項目，將不符申領樓宇更新大行動 2.0 津貼的資格。

樓宇更新大行動2.0
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	5.3
2020-21 年度	6.0
2021-22 年度	6.0
2022-23 年度	6.0
2023-24 年度	3.8
總計	30.0