

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)343/17-18(05)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2017年12月20日舉行的會議

關於樓宇更新大行動的最新背景資料簡介

目的

本文件就當局於2009年5月推行的"樓宇更新大行動"提供背景資料，並綜述立法會議員就此課題提出的主要意見和關注事項。

背景

2. 於2009年5月，政府當局與香港房屋協會("房協")和市區重建局("市建局")合作推行"樓宇更新大行動"，作為一項為期兩年的一次性特別措施，以提供津貼及一站式技術支援，協助破舊樓宇的業主進行維修及保養工程。當局推行"樓宇更新大行動"是為了達到雙重目標，一方面擬在2008年的金融海嘯下為建造業界創造更多就業機會，另一方面亦旨在令舊樓的安全和維修以至市容得以改善。

撥款

3. "樓宇更新大行動"原本的撥款為10億元，當中7億元由政府承擔，而房協和市建局則各自承擔1億5,000萬元。財務委員會("財委會")於2009年4月24日批准一項7億元的撥款建議，作為政府就"樓宇更新大行動"承擔的款額。其後，政府當局曾3次要求財委會批准為"樓宇更新大行動"進一步撥款。因此，政府為"樓宇更新大行動"提供撥款的總額增至32億元。"樓宇更新大行動"獲撥款的總額結果為35億元。

實施

4. 以"樓宇為本"的"樓宇更新大行動"涵蓋符合指定資格準則(載於**附錄I**)的下列兩個類別的目標樓宇：

- (a) 第一類別涵蓋有業主立案法團("法團")的樓宇。合資格樓宇的法團可申請參加"樓宇更新大行動"，按自願的方式進行維修工程。
- (b) 第二類別涵蓋業主在統籌維修工程方面有困難的樓宇，例如沒有法團的樓宇。屋宇署會視乎情況向此等樓宇發出法定修葺令，要求進行所需的維修工程。如樓宇的業主不願意或無法自行進行維修工程，屋宇署會安排顧問和承建商，為未能遵行命令的業主進行有關工程。不過，若樓宇的業主或法團願意自行統籌維修工程，便可按第一類別目標樓宇的模式進行維修工程。

5. 截至2012年4月30日，當局分兩輪邀請法團就其樓宇提出申請，按第一類別目標樓宇的模式參加"樓宇更新大行動"，合共有涉及1 753幢樓宇的1 375宗申請符合相關資格準則，獲當局"原則上批准"進行有關維修工程。就第二類別目標樓宇而言，當局已選定1 398幢樓宇，當中大部分為未有遵從法定命令的破舊樓宇或由立法會議員及區議會議員提名的樓宇。總括而言，合共有3 151幢目標樓宇已獲當局按"樓宇更新大行動"提供支援。

議員提出的主要意見及關注事項

6. 發展事務委員會("事務委員會")委員普遍支持當局推行"樓宇更新大行動"。下文各段綜述他們就推行"樓宇更新大行動"所提出的意見及關注事項。

向樓宇業主提供的支援

7. 委員建議，當局應向法團提供註冊樓宇維修和保養工程承建商的名單，以便參考。亦有委員建議，當局應就顧問公司和承建商的表現進行調查，藉以收集各方對根據"樓宇更新大行動"所進行工程的意見。當局可透過合適的平台公布調查結果，以供其他物業業主及法團參考。政府當局亦應有效監察法團的招標程序，以防止出現不當行為，並就各項樓宇維修資助計劃向法團提供全面的意見。

8. 政府當局表示已備妥一份認可人士及一般認可承建商名單，以供法團參考。在招標時，合資格的法團須從名單揀選至少4名承建商，以盡量減低出現貪污的機會。法團亦須聘請有認可人士的顧問公司監察維修工程，以確保有關工程得以妥善進行。法團所聘請的認可人士須核證相關文件，例如檢驗報告、招標分析、工程合約、發放款項證明書及竣工證明書，以確保維修工程的質素。房協及市建局的顧問亦會就有關維修工程進行監察。在發放"樓宇更新大行動"的津貼前，會在整個過程中審核該等文件。

9. 部分委員關注到，在"樓宇更新大行動"提供資助下，更多樓宇業主會願意為其樓宇進行維修工程，此情況會令樓宇維修及保養工程的需求上升，加上有多項大型基建工程在籌劃當中，會導致建築成本增加。

10. 政府當局確認，勞工及建築材料的成本上升，並表示會密切監察有關情況。如有需要，當局會調節在"樓宇更新大行動"下展開維修工程的速度，讓有關工程得以分散在不同時間展開，從而緩減可能對市場造成的負面影響。

顧問或承建商的不當及違規行為

11. 委員十分關注，顧問或承建商可能貪污舞弊及進行圍標。他們察悉，當局發現顧問或承建商涉嫌違反"樓宇更新大行動"規定的個案，並詢問政府當局會如何採取行動糾正及防止有關做法。

12. 政府當局表示，在大部分涉嫌違反規定的個案中，有關人士是因為無心之失，以致沒有遵從"樓宇更新大行動"的程序規定。房協及市建局已就該等個案發出警告信及提醒信，要求有關人士糾正該等違規行為。當局已制訂各項措施(詳情載於**附錄II**)，以防範在進行維修工程期間出現貪污及違規的情況。

繼續推行"樓宇更新大行動"

13. 在事務委員會會議上聽取當局匯報"樓宇更新大行動"的進度時，部分委員建議，政府當局應考慮修訂有關資格準則，並使用"樓宇更新大行動"下任何剩餘的款額，以接納就樓齡在30年以下但已破舊不堪的樓宇所提出的新申請。政府當局當時已向委員表示，當局會研究是否仍有款額可供使用，以及是否

有修訂資格準則的空間。在2012年6月，¹政府當局表示，根據當局所作的估算，將會有大約4億元的未動用款額。當局會將有關款額用於支援更多第二類別目標樓宇進行維修工程。

14. 部分委員詢問，在"樓宇更新大行動"結束後，政府當局會如何協助破舊樓宇的業主進行維修工程。他們尤其關注到，如樓宇沒有法團，有關業主將難以妥善管理及保養其樓宇。部分委員建議可委聘房協、社會企業、專業學會或認可專業人士，進行有關樓宇的管理和保養工作。他們亦建議強制要求物業業主為每幢樓宇聘請專業的樓宇管理公司，以確保樓宇獲得妥善管理及定期進行保養工程。

15. 政府當局表示，在"樓宇更新大行動"結束後，屋宇署會聯同其他夥伴機構(例如房協和市建局)合力繼續向樓宇業主提供財政及技術支援，以加強樓宇安全。政府當局會密切監察及評估當局推廣樓宇安全的工作，並會在有需要時引入新的支援形式。

16. 在2015年6月10日的立法會會議上，議員通過一項有關"加強監管私人樓宇維修及保養工程"的議案，促請政府進行多項工作，包括推出第三期"樓宇更新大行動"，以及加強執法以打擊圍標集團。在政府當局於2015年6月因應該項議案提供的進度報告中，政府當局當時表示不打算推出新一輪的"樓宇更新大行動"。

立法會質詢

17. 議員分別在2010年1月6日、2月24日及4月14日，以及2011年1月12日、2月16日及7月13日提出6項有關"樓宇更新大行動"的質詢。相關超連結載於**附錄III**。

最新發展

18. 在《行政長官2017年施政報告》中，行政長官宣布推行"樓宇更新大行動2.0"計劃，當中包括下列重點：²

¹ [立法會CB\(1\)2099/11-12\(02\)號文件](#)

² [立法會CB\(1\)57/17-18\(01\)號文件](#)

- (a) 採取風險為本的方針，把計劃聚焦在樓齡50年或以上的住宅及商住樓宇，原因是該等樓宇有較高的樓宇安全風險；
- (b) 以提升目標樓宇的安全標準為重點，有關津貼主要會用於在有關樓宇公用及私人地方按"強制驗樓計劃"進行所需的檢驗及維修工程。就業主沒有遵從"強制驗樓計劃"命令的個案而言，屋宇署將行使其法定權力進行有關的檢驗及工程，而有關津貼將用於抵銷該等未履行工程所涉及的費用；及
- (c) 為確保公共資源會分配給最有需要的人，津貼只會發放給居於上文(a)段所述目標類別樓宇的自住業主。關於該等樓宇的平均應課差餉租值，市區樓宇每年不得超過162,000元，而新界樓宇(不包括被視作市區的沙田、葵青及荃灣)則不得超過124,000元。在逾5 000幢目標樓宇當中，估計有八成樓宇的平均應課差餉租值是在有關上限內。就合資格樓宇的非長者自住業主而言，有關的津貼水平將定於公用地方相關工程費用的八成(以每個單位約4萬元為上限)，另加私人地方相關工程費用的五成(以每個單位約6,000元為上限)。至於公用地方的工程，政府當局有意給予長者自住業主較高的津貼比例，即有關費用的全額，上限約為5萬元。

19. 政府當局計劃在2018年下半年推出"樓宇更新大行動2.0"，並會委託市建局擔任管理機構。當局會就"樓宇更新大行動2.0"投放約30億元，估計為2 500幢樓宇的合資格業主提供技術及財政支援。

20. 政府當局將會在2017年12月20日舉行的事務委員會會議上向事務委員會簡介"樓宇更新大行動2.0"的詳情。

相關文件

21. 附有超連結的相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2017年12月13日

樓宇更新大行動

目標樓宇的資格準則和工程範圍

目標樓宇資格準則

"樓宇更新大行動"的目標樓宇須符合下列準則：

- (a) 樓宇為30年樓齡或以上的住用或綜合用途樓宇；
- (b) 樓宇的住用單位數目不多於400個(按FCR(2010-11)37號文件第12段建議，在處理第二輪"樓宇更新大行動"時已取消這項準則)；
- (c) 市區¹樓宇的住用單位的平均應課差餉租值不多於每年100,000元，其他地區的樓宇則不多於每年76,000元；以及
- (d) 樓宇處於失修或破損的狀況，需要進行維修或保養工程(例子包括屋宇署已發出法定命令的樓宇)。

工程範圍

2. "樓宇更新大行動"的津貼須首先用於目標樓宇的公用地方，涉及樓宇結構、消防安全和衛生設施有關的維修及保養工程，包括：

- (a) 維修樓宇結構，例如修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土；
- (b) 維修樓宇外牆，例如修葺破損的批盪和紙皮石；
- (c) 修葺或更換破損的窗戶；
- (d) 維修屋宇衛生設施，例如修葺、維修保養和更換破損的便溺污水管、廢水管、雨水管、通風管及地下排水渠；以及
- (e) 維修破損的消防安全建造和消防裝置及設備。

¹ 為簡化程序，"樓宇更新大行動"採用香港房屋協會現時的區域劃分法，市區包括港島、九龍、沙田、葵青及荃灣。

津貼亦可涵蓋與上文第2段(a)至(e)項工程相關的維修保養工程，包括勘測工程和專業服務；以及有關的附帶或跟進工程，例如因修葺或修復工程所引致的整修及修飾工程。

3. 津貼在支付上文第2段所述的工程費用後，餘數可用於公用地方其他的維修及改善工程，包括：

- (a) 清拆違例建築工程和違例天台搭建物；
- (b) 改善樓宇的消防安全建造和消防裝置及設備(包括安裝及維修鐵閘)；
- (c) 改善屋宇裝備及設施，例如修葺、維修保養和更換升降機、電線、煤氣豎管、安裝閉路電視及食水管；
- (d) 進行斜坡和擋土牆的維修保養或改善工程；
- (e) 修葺天台及平台防水層，以及改善滲水問題的工程；以及
- (f) 就無障礙的通道及設施進行維修保養或改善工程。

津貼亦可涵蓋與上文第3段(a)至(f)項工程相關的維修保養工程，包括勘測工程和專業服務；以及有關的附帶或跟進工程，例如因修葺或修復工程所引致的整修及修飾工程。

(資料來源：[FCR\(2011-12\)33](#)附件1)

樓宇更新大行動

防止貪污及其他不當行為的措施

自2009年5月推出"樓宇更新大行動"以來香港房屋協會("房協")、市區重建局("市建局")和屋宇署一直與廉政公署("廉署")保持緊密聯繫，以制訂申請程序和運作模式，以確保採取妥善的程序及保障措施，防止在推行"樓宇更新大行動"時出現貪污及其他不當行為。

2. 房協和市建局經諮詢廉署後已制訂及向業主立案法團("法團")、顧問和承建商發出"樓宇更新大行動維修工程指引"，除了其他事項，為"樓宇更新大行動"訂定甄選和管理顧問和承建商的規定及程序，以及反貪污和反合謀的作業模式。參與投標的顧問及承建商須簽署承諾書，表明會以公平公正的方法投標，並向法團提供專業服務。

3. 為達致公平的招標原則，參與"樓宇更新大行動"的法團必須採取公開招標方式招聘顧問和承建商。此外，法團須在登報邀請投標者後，到房協轄下的物業管理諮詢中心，從一批表示有興趣參與樓宇維修工程的認可人士及一般註冊建築承建商的名單內，以電腦隨機抽籤方式選取一定數量的認可人士及註冊建築承建商，然後發信邀請他們參加投標，以提升投標的公平性及競爭性。

4. 為進一步協助法團訂立準則揀選顧問公司，經修訂的"樓宇更新大行動維修工程指引"要求投標的顧問公司必須提供充足的資料給法團，包括該顧問公司正在處理的工程數量、顧問公司將會投放在法團的工程合約的資源，以及於不同階段中參與工程的各職級人員及其費用的資料，以便法團更全面考慮顧問公司的整體投標是否合理。

5. 房協和市建局亦已委聘獨立的專業顧問進行相關的監察工作，包括檢視目標樓宇的維修工程進度；以及審閱顧問及承建商提交的文件和進度報告，以確保他們遵從"樓宇更新大行動"的規定，然後才發放津貼。兩個機構會派員出席法團召開的會議，以便能就甄選和委聘顧問和承建商及在組織維修工程方面提供意見。

6. 如發現顧問或承建商有不當或違規行為，房協及市建局會建議法團按照其協定的服務合約，跟進有關事宜。截至2011年5月27日，房協及市建局合共對58宗涉嫌違反"樓宇更新大行動"要求的個案發出警告或提醒信，要求有關人士作出糾正。涉及的事項包括涉嫌違反"樓宇更新大行動維修工程指引"的要求或違反相關專業服務條款、涉嫌違反《建築物管理條例》(第344章)或供應品、貨品及服務採購工作守則的要求，以及涉嫌不合理的工程估價及回標價。25宗懷疑異常的個案已被轉介予廉署備悉或跟進。另外，有44個法團已決定與違規或表現欠理想的顧問終止服務合約，並重新聘請顧問繼續維修工程。房協及市建局會繼續跟進有關個案。

7. 為推廣在"樓宇更新大行動"下進行保養工程時的防貪作業模式，廉署亦協助房協和市建局為法團、顧問和承建商舉辦防止貪污講座。為進一步防止貪污及不當使用"樓宇更新大行動"津貼的行為，房協和市建局經諮詢廉署後，已制訂程序加強巡查目標樓宇的維修工程，而廉署的代表亦會以觀察員身份參與巡查。

(資料來源：[FCR\(2011-12\)33](#)附件4)

樓宇更新大行動

相關文件一覽表

立法會/委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2009年3月31日	<p>政府當局就"樓宇更新大行動"提交的文件 [立法會CB(1)1125/08-09(03)號文件]</p> <p>發展局局長有關"樓宇更新大行動"的發言稿 [立法會CB(1)1204/08-09(02)號文件]</p> <p>會議紀要 [立法會CB(1)1964/08-09號文件]</p>
財務委員會	2009年4月24日	<p>政府當局就"樓宇更新大行動"提交的文件 [FCR(2009-10)3]</p> <p>會議紀要 [立法會FC146/08-09號文件]</p>
發展事務委員會	2009年6月23日	<p>政府當局就"樓宇更新大行動——進展和最新情況"提交的文件 [立法會CB(1)1947/08-09(07)號文件]</p> <p>立法會秘書處就"樓宇更新大行動"擬備的背景資料簡介 [立法會CB(1)1947/08-09(08)號文件]</p> <p>會議紀要 [立法會CB(1)2515/08-09號文件]</p>
財務委員會	2009年7月3日	<p>政府當局就"樓宇更新大行動"提交的文件 [FCR(2009-10)33]</p> <p>會議紀要 [立法會FC10/09-10號文件]</p>

立法會/委員會	會議日期	文件
立法會	2010年1月6日	議事錄 ——有關"樓宇更新大行動"的書面質詢(第18號)(第2532至2535頁)
發展事務委員會	2010年1月26日	<p>政府當局就"樓宇更新大行動——進展和最新情況"提交的文件[立法會CB(1)930/09-10(05)號文件]</p> <p>立法會秘書處就"樓宇更新大行動"擬備的背景資料簡介[立法會CB(1)930/09-10(06)號文件]</p> <p>會議紀要 [立法會CB(1)1508/09-10號文件]</p>
立法會	2010年2月24日	議事錄 ——有關"樓宇更新大行動"的書面質詢(第3號)(第3608至3610頁)
立法會	2010年4月14日	議事錄 ——有關"樓宇更新大行動"的書面質詢(第10號)(第4529至4530頁)
發展事務委員會	2010年6月22日	<p>政府當局就"樓宇更新大行動——進展和最新情況"提交的文件[立法會CB(1)2247/09-10(03)號文件]</p> <p>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)2247/09-10(04)號文件]</p> <p>會議紀要 [立法會CB(1)2803/09-10號文件]</p>

立法會/委員會	會議日期	文件
財務委員會	2010年7月9日	<p>政府當局就"樓宇更新大行動"提交的文件[FCR(2010-11)37]</p> <p>會議紀要[立法會FC9/10-11號文件]</p>
立法會	2011年1月12日	<p>議事錄——有關"樓宇更新大行動"的書面質詢(第12號)(第3266至3269頁)</p>
立法會	2011年2月16日	<p>議事錄——有關"'樓宇更新大行動'的石棉評估"的書面質詢(第10號)(第3983至3986頁)</p>
發展事務委員會	2011年3月29日	<p>政府當局就"樓宇更新大行動——進展和最新情況"提交的文件[立法會CB(1)1668/10-11(07)號文件]</p> <p>政府當局就"有關樓宇更新大行動，法團招聘顧問公司衍生的問題"提交的文件[立法會CB(1)1668/10-11(09)號文件]</p> <p>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)1668/10-11(10)號文件]</p> <p>會議紀要[立法會CB(1)2531/10-11號文件]</p>
發展事務委員會	-	<p>有關"'樓宇更新大行動'——調整向長者自住業主發放的津貼的建議"的資料文件[立法會CB(1)2510/10-11(01)號文件]</p>

立法會/委員會	會議日期	文件
財務委員會	2011年6月24日	<p>政府當局就"樓宇更新大行動"提交的文件[FCR(2011-12)33]</p> <p>會議紀要[立法會FC38/11-12號文件]</p>
立法會	2011年7月13日	<p>議事錄——有關"在樓宇更新大行動下進行石棉的評估"的書面質詢(第13號)(第9956至9958頁)</p>
樓宇安全及相關事宜小組委員會	2012年6月11日	<p>政府當局就"樓宇更新大行動"——進展和最新情況"提交的文章[立法會CB(1)2099/11-12(02)號文件]</p> <p>會議紀要[立法會CB(1)2483/11-12號文件]</p>
立法會	2015年6月10日	<p>有關"加強監管私人樓宇維修及保養工程"的議案</p> <p>進度報告</p>