



樓宇更新大行動在中西區推行的進展

背景

2009 年 5 月起，政府與香港房屋協會和市區重建局合作，推行樓宇更新大行動，向兩類別的目標樓宇提供津貼。第一類為已成立業主立案法團的樓宇，而第二類為沒有法團的樓宇。

截至 2009 年 12 月 21 日，共有 870 幢第一類別目標樓宇獲發「原則上批准通知書」。已獲挑選的第二類別目標樓宇共有 603 幢，由中西區區議會提名的第二類別目標樓宇有 25 個，獲督導委員會確認為第二類別目標樓宇的只有 12 個。

問題

1. 請問市區重建局及香港房屋協會，獲發「原則上批准通知書」的第一類別目標樓宇，中西區共有多少幢？有多少幢仍未獲發「原則上批准通知書」？請提供詳細名單。
2. 請問市區重建局及香港房屋協會中西區區議會提名的 25 個目標樓宇，當中哪 12 個獲確認為第二類別目標樓宇？另外 13 個樓宇不獲確認的原因分別是什麼？請提供詳細名單。
3. 請問市區重建局及香港房屋協會，已參與「大行動」的中西區第一及第二類別樓宇，申請及施工進展如何？成功獲得津貼的又有多少？有否樓宇退出「大行動」？如有，原因為何？
4. 請問有關政府部門，於 2010-2011 年度的財政預算案中，政府提出增撥 5 億元予「樓宇更新大行動」，協助包括無成立法團的舊樓業主。有關撥款是否會考慮開放給所有符合資格的樓宇申請？

文件提交人

陳學鋒、葉國謙、盧懿行

二零一零年三月三十一日

中西區區議會文件第 55/2010 號附件一

樓宇更新大行動在中西區推行的進展

市區重建局的回覆：

市區重建局就中西區區議會討論文件第 55/2010 號，問題 1 及問題 3 的回覆如下：

回答問題 1：在市區重建局服務範圍內，中西區內共有 37 幢獲發「原則上批准通知書」的第一類別目標樓宇。此等已獲發「原則上批准通知書」的第一類別樓宇名單如下：

| | |
|----|-------------------------------|
| 1 | 香港上環高陞街 31-43 號泰發大廈 |
| 2 | 香港西營盤德輔道西 224-226 號 |
| 3 | 香港上環樂古道 2-8 號邦暉大廈 |
| 4 | 香港西營盤皇后大道西 102-106 號西營盤渣打銀行大廈 |
| 5 | 香港上環東街 38 號 |
| 6 | 香港西營盤薄扶林道 10-14 號 |
| 7 | 香港上環皇后大道西 175-177 號 |
| 8 | 香港中環結志街 39-49 號新中環大廈 |
| 9 | 香港中環卑利街 38 號中發大廈 |
| 10 | 香港西營盤東邊街 5-7 號 |
| 11 | 香港西營盤德輔道西 268-270 號明興大廈 |
| 12 | 香港西營盤德輔道西 111-117 號利華大廈 |
| 13 | 香港西營盤西邊街 13-15 號 |
| 14 | 香港西營盤西邊街 2-2E 號悅心大廈 |
| 15 | 香港上環大安臺 4-5A 號 |
| 16 | 香港上環干諾道西 104-106 號威利大廈 |
| 17 | 香港中環歌賦街 41-43 號 |
| 18 | 香港西營盤薄扶林道 16-20 號 |
| 19 | 香港半山東鴨巴甸街 37-39 號 |
| 20 | 香港中環歌賦街 17-21 號 |
| 21 | 香港中環鴨巴甸街 34,34A,36,36A 號 |
| 22 | 香港上環四方街 2-4 號 |
| 23 | 香港上環文咸西街 24 號南北行大廈 |
| 24 | 香港西營盤干諾道西 125 號安順大廈 |

| | |
|----|--------------------------|
| 25 | 香港上環普慶坊 54-56 號 |
| 26 | 香港上環荷李活道 181-199 號華冠大廈 |
| 27 | 香港西營盤皇后大道西 384-386 號三多大樓 |
| 28 | 香港中環威靈頓街 160-164 號曾昭灝大廈 |
| 29 | 香港中環荷李活道 61-63 號 |
| 30 | 香港中環鴨巴甸街 28-30 號 |
| 31 | 香港上環干諾道西 82-87 號海景大廈 |
| 32 | 香港上環皇后大道西 115-119 號僑發大廈 |
| 33 | 香港上環東街 51 號 |
| 34 | 香港西營盤德輔道西 260-264 號正德大廈 |
| 35 | 香港西營盤第二街 107-117 號永豐樓 |
| 36 | 香港中環伊利近街 15-19 號大利樓 |
| 37 | 香港西營盤桂香街 18-24 號永利大廈 |

回答問題 3: 在市區重建局服務範圍，第一及第二類別自組維修的目標樓宇，直至目前為止，有以下進展：

| | 第一類別 目標樓宇 | 第二類別 (自組維修工程) 目標樓宇 |
|---------------|--------------|--------------------------|
| 已獲發「原則上批准通知書」 | 37 | 5 |
| 展開工程樓宇 | 1 | 1 |
| 已向本局申領津貼 | 0 | 0 |
| 自願退出申請 | 0 | 0 |

此外，本局的高級社區發展經理殷倩華小姐及工程及合約高級經理余晨理先生，將代表本局出席二零一零年五月十三日的會議。

(二〇一〇年四月二十八日收到)

中西區區議會秘書處
二〇一〇年五月

樓宇更新大行動在中西區推行的進展

屋宇署的回覆：

謝謝你二零一零年四月十三日的來信。本署對上述文件第 3 及第 4 條問題有以下之回應：

問題 3 就「樓宇更新大行動」第二類別樓宇而言，根據本署現時的紀錄，中西區共有 55 幢樓宇獲得批准並納入為第二類別目標樓宇，當中有 12 幢樓宇是經由中西區區議會提名。在該 55 幢樓宇當中，23 幢已完成維修工程，14 幢樓宇正在進行維修工程，而餘下 18 幢樓宇則正由本署、市區重建局及香港房屋協會跟進中。

至於問題 4 有關財政司司長在本年度財政預算案所建議增撥 5 億元予「樓宇更新大行動」的事宜，我們正協助政府當局擬定樓宇更新大行動的下一步計劃，包括如何能最有效地運用餘下的撥款，以期協助更多業主進行樓宇維修，以及是否調整“住用單位數目不多於 400 個”的規定等等。至於樓宇更新大行動第二類別樓宇的申請，有關的甄選過程均由樓宇更新大行動督導委員會以明確訂立的甄選程序，及公平的方式去審核和進行。

本署的高級屋宇測量師朱灌田先生及屋宇測量師許順琪先生，將代表本署出席二零一零年五月十三日的會議。

(二〇一〇年四月二十六日收到)

中西區區議會秘書處

二〇一〇年五月

中西區區議會文件第 55/2010 號附件三

樓宇更新大行動在中西區推行的進展

香港房屋協會的回覆:

就討論文件(中西區區議會文件第 55/2010 號),有關樓宇更新大行動在中西區推行的進展,香港房屋協會回覆如下:

問題

1. 請問市區重建局及香港房屋協會,獲發『原則上批准通知書』的第一類別目標樓宇,中西區共有多少幢?有多少幢仍未獲發『原則上批准通知書』?請提供詳細名單。

回答:在香港房屋協會服務範圍內,共有 61 幢樓宇(共 63 個法團)全部均已發出『原則上批准通知書』,名單如下:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1 香港西營盤干諾道西 168 號豐盛大廈 | 2 香港中環荷李活道 38-40 永安樓 |
| 3 香港西營盤興漢道 3 & 4 號美興樓 | 4 香港堅尼地城李寶龍路 32, 32a, 34 & 34a 號 |
| 5 香港中環伊利近街 45-47 號 | 6 香港西營盤德輔道西 326-332 號安慶樓 |
| 7 香港西營盤德輔道西 442 號美新樓 | 8 香港堅尼地城加多近街 57 號安發大廈 |
| 9 香港堅尼地城卑路乍街 179 號西環新樓 | 10 香港西營盤德輔道西 288 號 香港西營盤德輔道西 290 號 |
| 11 香港堅尼地城卑路乍街 67-83 號恒輝大廈 | 12 香港堅尼地城加多近街 39 及 41 嘉都大廈 |
| 13 香港東半山伊利近街 27-29 號 香港東半山伊利近街 31 號 | 14 香港薄扶林薄扶林道 49 & 51 號 |
| 15 香港石塘咀皇后大道西 425Y & 425Z 號 | 16 香港堅尼地城卑路乍街 7-11 號海都樓 |
| 17 香港中環堅道 47a & 47b 號 | 18 香港堅尼地城士美非路 12s & 12t 號 新發大廈 |
| 19 香港堅尼地城李寶龍路 1-9 號如意大樓 | 20 香港中環荷李活道 39-43 號安樂樓 |
| 21 香港石塘咀山道 54-66 號適安大廈 | 22 香港石塘咀皇后大道西 532-538 號 金陵閣 |
| 23 香港西營盤德輔道西 406b-406c 號 | 24 香港西營盤德輔道西 406d-406e 號 |
| 25 香港堅尼地城厚和街 52 號厚和樓 | 26 香港西環吉席街 1-3 號吉祥樓 |
| 27 香港西環皇后大道西 425w-425x 號 | 28 香港西環吉席街 70-76 號誠泰大廈 |
| 29 香港西環皇后大道西 425u 及 425v 號 | 30 香港石塘咀皇后大道西 425L-M 號 |
| 31 香港西環山市街 33 號 | 32 香港石塘咀南里 5, 7 & 9 南華大廈 |
| 33 香港西營盤皇后大道西 420, 422 & 424 號冠華大廈 | 34 香港西環科士街 42-56 號先施西環大廈 |

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 35 香港堅尼地城卑路乍街 136-142 號 聯威新樓 | 36 香港堅尼地城卑路乍街 116-122A 號 聯康新樓 |
| 37 香港石塘咀皇后大道西 554-560 號 百好大樓 | 38 香港西營盤德輔道西 408-408b 號 |
| 39 香港西營盤保德街 2-4 號樂寶大樓 | 40 香港中環卑利街 72 號 |
| 41 香港堅尼地城卑路乍街 5-5h 號 南雄大廈 | 42 香港西環北街 5 & 7 號 |
| 43 香港西環北街 4-8 號五福大廈 | 44 香港堅尼地城吉席街 78-86 號娛安樓 |
| 45 香港堅尼地城北街 29-31 號鴻利樓 | 46 香港西營盤第三街 100-106 號真光大廈 |
| 47 香港堅尼地城卑路乍街 102-114 號 聯友新樓 | 48 香港堅尼地城卑路乍街 6-6G 新城大樓 |
| 49 香港堅尼地城卑路乍街 39-39B 號 山市樓 | 50 香港西營盤屈地街 10-20 號金陵大廈 |
| 51 香港西環卑路乍街 30-30C 號萬發大樓 | 52 香港西環皇后大道西 425s 及 425t 號 |
| 53 香港堅尼地城桃李台 15-19 號桃李園 | 54 香港西營盤水街 1C-1K 號東利大廈 |
| 55 香港西營盤德輔道西 390-392 號 同達大廈 | 56 香港皇后大道西 586-588 號安樂大樓 |
| 57 香港西環皇后大道西 419r-419t 號 雅蘭閣 | 58 香港堅尼地城卑路乍街 121 號 |
| 59 香港西環卑路乍街 107 & 109 號 | 60 香港西環皇后大道西 425q 及 425r 號 |
| 61 香港堅尼地城卑路乍街 34-34b 號 保發大樓 | |

2. 請問市區重建局及香港房屋協會中西區區議會提名的 25 個目標樓宇，當中哪 12 個獲確認為第二類別目標樓宇？另 13 個樓宇不獲確認的原因分別是什麼？請提供詳細名單。

回答：有關區議會提名的目標樓宇是由屋宇署統籌，因此香港房屋協會未能提供有關資料。

3. 請問市區重建局及香港房屋協會，已參與「大行動」的中西區第一及第二類別樓宇，申請及施工進展如何？成功獲得津貼的又有多少？有否樓宇退出「大行動」？如有，原因為何？

回答：截至 2010 年 3 月 31 日，在香港房屋協會服務範圍內於中西區第一及第二類別（自願進行維修）樓宇的申請進度如下：

| 進度 | 第一類別 目標樓宇 | 第二類別目標樓宇 (自願進行維修) | 總數 |
|--------------------|--------------|----------------------|----|
| a) 申請數目 | 69 | 3 | 72 |
| b) 失敗申請樓宇數目及原因 | | | |
| ● 申請人自願要求取消 (1) | 8 | 0 | 8 |
| ● 平均應課差餉租值超出上限 (6) | | | |
| ● 非住用或綜合用途樓宇 (1) | | | |
| c) 合資格樓宇數目 | 61 | - | 61 |
| d) 已獲「原則上批准」樓宇數目 | 61 | 1 | 62 |
| e) 正在進行維修工程的樓宇數目 | 11 | 1 | 12 |
| f) 已完成維修工程的樓宇數目 | 1 | 0 | 1 |
| g) 已發放津貼的樓宇數目 | 0 | 0 | 0 |

(二〇一〇年四月二十七日收到)

中西區區議會秘書處

二〇一〇年五月

跟進問題

樓宇更新大行動在中西區推行的進展

根據香港房屋協會提供的書面回覆，『香港西環北街 4-8 號五福大廈』屬已獲發『原則上批准通知書』的第一類別目標樓宇，但由於大廈外牆屬另一大業主擁有，故在進行外牆維修項目時遇上較大的困難，特別是涉及有關申請樓宇更新大行動內某些條款的灰色地帶。

問題：

1. 有關執行外牆維修令等問題

上述大廈法團在兩年多前接獲屋宇署發出予大廈外牆的業權擁有者—嘉騰有限公司（下稱“該公司”）的外牆修葺令副本後，一直與該公司代表接洽希望有關工程能盡快完成，以解除業主的困擾，惜外牆滿佈了各單位早期加設的簷篷（被環保署定義為具有石棉瓦成份），上述的僭建物由於未能如期全部拆除，故此引致外牆的棚架工程一拖再拖，而外牆工程的延誤亦引致住戶諸多不便。

現知悉該廈 A 座面向北街的外牆已有承辦商進行棚架搭建工程，但由於 B 座有部份擁有違例簷篷的業戶不願作出清拆，引致搭棚工程未能延展至 B 座外牆的範圍，由於搭棚工程緩慢而導致現時情況不理想，長此下去，將導致整項大廈維修工程及向有關當局申領津貼被進一步拖延，對小業主及法團將造成財政上的損失，就此，請問有關當局能如何解決此困局？

2. 有關大廈外牆油漆等問題

由於香港房屋協會（下稱“房協”）就上述法團的樓宇更新大行動申請，有關『大廈外牆油漆』的資助項目，已剔除在資助範圍內，據悉原因是外牆屬該公司，即由私人擁有而非公眾，即不合乎房協的申請要求；現知悉該公司即外牆業主已表明不會承擔責任，即進行有關『大廈外牆油漆』工程項目，若五福大廈之其他業主無法／無能力集資進行上述工程，則該大廈外觀將破損不堪，長遠影響樓宇價值及質素，大廈法團亦難以向其他業主及住戶交代；眾所週知外牆油漆工程亦是替整幢大廈起著防漏的功能，故此為必須進行的項目，請問有關當局有否其他方法或途徑協助大廈法團繼續進行有關工程？

文件提交人

陳特楚

2010 年 5 月

跟進問題

樓宇更新大行動在中西區推行的進展

環境保護署的回覆：

1. 有關執行外牆維修令等問題

就香港西環北街4-8號五福大廈B座有部份業戶不願清拆含石棉瓦片簷篷而引致大廈外牆進行維修受拖延一事，環境保護署已於2010年4月22日回覆屋宇署，指明大廈現場的簷篷為低風險的石棉瓦片，若外牆維修時採取足夠預防措施，避免損毀簷篷及在清拆簷篷時聘用註冊石棉承辦商按照石棉工作守則辦理，大廈的維修應不受現場石棉瓦簷篷影響及不會對公眾健康構成威脅。有關外牆維修進度，交由屋宇署會作跟進。

(二〇一〇年五月十二日收到)

中西區區議會秘書處

二〇一〇年五月

跟進問題

樓宇更新大行動在中西區推行的進展

香港房屋協會的回覆：

有關「樓宇更新大行動」(大行動)在中西區推行的進展的跟進問題，香港房屋協會(下稱房協)回覆如下：

問題

1. 有關執行外牆維修令等問題

回答：有關維修令乃由屋宇署統籌並已向相關外牆業權人發出。房協沒有其他意見補充。

2. 有關大廈外牆油漆等問題

回答：根據大廈公契及土地註冊處資料顯示，大廈外牆的業權屬於私人業權並由一間公司擁有，因此大廈外牆的維修責任理應由該業權擁有人負責，基於大行動的資助範圍只涵蓋大廈的公用地方，所以大廈維修合約內有關外牆防水及油漆的工程項目亦相應評估為不符合大行動的維修工程。

房協理解業主期望完成維修後大廈外觀能得以煥然一新的效果，因此，對於大廈外牆防水及油漆的工程項目費用可否納入大行動的資助範圍，本會計劃將此個案呈交由屋宇署、房協及市建局組成之大行動督導委員會作出相關討論，一俟有進一步消息，會盡快通知法團。

如業主對支付大廈維修費用有經濟困難，可考慮向屋宇署申請「樓宇安全貸款計劃」，而合資格長者業主亦可向房協申請「長者維修自住物業津貼計劃」，藉以取得相應之財務資助。

(三〇一〇年五月十二日收到)

中西區區議會秘書處

二〇一〇年五月

跟進問題

樓宇更新大行動在中西區推行的進展

屋宇署的回覆：

謝謝你二零一零年五月十日的電郵。本署對上述文件的跟進問題有以下之回應：

問題 1：有關執行外牆維修令等問題

於 2008 年，本署曾向五福大廈的外牆業主發出維修命令，飭令外牆業主維修五福大廈的外牆。其後，五福大廈被本署揀選為 2008 年度的大型清拆違建物行動的目標樓宇。

按照本署的僭建物執法政策及大型清拆違建物行動的指引，若輕質簷篷從外牆向外伸出多於 500 毫米或結構有破損，本署會向有關簷篷的業主發出清拆命令。而從外牆向外伸出不多於 500 毫米並且結構良好的輕質簷篷，並不屬於須即時取締的類別，本署不會向有關的業主發出法定命令。至於輕質簷篷是否含有石棉成份並不是本署會否發出命令的考慮因素。

就五福大廈 B 座的現況，除有兩個單位的業主尚未履行本署之清拆命令外，其他餘下的少量輕質簷篷並不屬於須即時取締的類別。根據現場視察所得，本署並未有發現上述之輕質簷篷會對外牆的維修工程構成阻礙。至於五福大廈 B 座外牆業主聘用的認可人士指有關輕質簷篷會阻礙外牆維修工程，本署已去信業主及認可人士表達本署的視察結果，並催促其盡快展開有關維修工程。其後該認可人士回覆本署認為須先拆除所有含石棉成份的輕質簷篷才可展開外牆維修工程。就該認可人士的回覆，本署經諮詢環境保護署的專業意見後，已去信業主及該認可人士，澄清現場的簷篷為低風險的石棉瓦片簷篷，若外牆維修時採取足夠預防措施，避免損毀簷篷，大廈的維修應不受現場石棉瓦簷篷影響及不會對公眾健康構成威脅。本署會緊密跟進有關進展。

至於五福大廈業主關注申領「樓宇更新大行動」的資助事宜，就五福大廈 B 座而言，若大廈外牆業主尚未進行維修，法團可考慮先進行 B 座位於外牆的渠務工程。而就五福大廈 A 座的外牆維修工程，按大廈外牆業主委聘的認可人士提交的報告，工程預期將於 2010 年 5 月底完成，屆時法團將可於 A 座外牆展開渠務工程。此外，本署亦已去信促請外牆業主配合大廈法團，讓法團可及早展開工程。

問題 2：有關大廈外牆油漆等問題

至於樓宇更新大行動的資助審批，由於並非屬本署的管轄範圍，故此沒有意見補充。

除了樓宇更新大行動的資助計劃外，業主如需要財務援助以便進行有關維修工程，可申請「樓宇安全貸款計劃」的低息貸款；至於低入息而確實有經濟困難者，則可申請免息貸款。如對該貸款計劃有任何疑問，可致電 2626 1579 與本署職員聯絡。

(二〇一〇年五月十二日收到)

中西區區議會秘書處

二〇一〇年五月
