

政府總部
發展局
規劃地政科

香港添馬添美道二號
政府總部西翼



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat
West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M(949) to DEVB(PL-B) 75/03/10

電話 Tel.: 3509 8853

來函檔號 Your Ref. HAD SKDC13/30/31

傳真 Fax: 2899 2916

新界
將軍澳培成路 38 號
西貢將軍澳政府綜合大樓三樓及四樓
西貢區議會
西貢區議會房屋及環境衛生委員會
(經辦人：陳浩怡女士)

陳女士：

西貢區議會房屋及環境衛生委員會
二零一三年第六次會議

「向香港房屋協會、發展局及市區重建局查詢樓宇更新大行動
第三輪的安排，並就放寬樓齡限制作出討論」

謝謝您於二零一三年十一月二十九日就題述事宜致發展局的來函查詢及隨函夾附就討論有關「向香港房屋協會、發展局及市區重建局查詢樓宇更新大行動第三輪的安排，並就放寬樓齡限制作出討論」的會議記錄初稿節錄。

現隨函附上本局就來函的查詢及會議記錄初稿節錄內提出的意見提供書面回覆。

如有任何查詢，歡迎致電 3509 8853 與下開代行人聯絡。

發展局局長

(葉燕儀



代行)

2013 年 12 月 16 日

西貢區議會房屋及環境衛生委員會

「向香港房屋協會、發展局及市區重建局查詢

樓宇更新大行動第三輪的安排，並就放寬樓齡限制作出討論

樓宇更新大行動

「樓宇更新大行動」的申請資格準則

政府在 2009 年 5 月與香港房屋協會（房協）和市區重建局（市建局）合作推行的「樓宇更新大行動」（更新行動），是一項一次性的特別計劃，作為當時金融海嘯下「保就業」的措施之一，旨在為建造業界創造更多就業機會，並達致促進樓宇安全和美化市容的雙重目標。在更新行動下，房協和市建局會為樓齡達 30 年或以上的私人住用或綜合用途樓宇，並符合其他指定資格準則的破舊樓宇業主，提供津貼及一站式技術支援，協助其進行維修及保養工程。

更新行動共分兩輪進行，第一輪及第二輪分別於 2009 年 5 月至 6 月及 2010 年 10 月至 12 月期間接受法團申請成為第一類別目標樓宇。

在推行第二輪更新行動時，原先要求參加計劃的整個屋苑或整幢樓宇不能多於 400 個住用單位的申請準則已獲取消，以便所有破舊樓宇，不論其住用單位的數目，只要樓齡達30年或以上的私人住用或綜合用途樓宇並符合更新行動的其他資格準則，均可申請參加更新行動。

更新行動共兩輪的申請分別已於 2009 年 6 月 6 日及 2010 年 12 月 24 日截止，房協和市建局亦正積極處理在不同階段中的各個申請個案。我們現時沒有打算推出新一輪的更新行動。

雖然我們現階段沒有打算推出新一輪的「樓宇更新大行動」，屋宇署、房協和市建局會繼續透過其他現有的計劃，包括「樓宇維修綜合支援計劃」、「長者維修自住物業津貼計劃」和「改善樓宇安全綜合貸款計劃」等，向樓宇業主提供技術和財政支援，促進樓宇維修及保養工作。其中除「樓宇維修綜合支援計劃」有對接受資助樓宇訂定樓齡的資格準則（即樓齡要 20 年或以上），其餘兩項計劃皆沒有樓齡限制。房協和市建局亦提供「樓宇維修支援計劃熱線」，若法團／業主對樓宇維修相關的資助計劃有任何疑問，可致電查詢（電話號碼 3188 1188）。

協助業主能以合理價格進行維修工程

在維修工程價格方面，我們自更新行動推出以來已採取了一系列的措施，協助有關業主能以合理價格進行維修工程。在更新行動中，我們一直和兩間執行機構，即房協及市建局，密切注視目標樓宇的維修工程招標價格，而房協及市建局亦會委派獨立專業顧問為申請人評估有關維修工程的市場價格，以便法團了解其顧問的維修工程估值及招標工程價格是否超出市場的估價及作出合適的選擇。

另外，在「樓宇維修綜合支援計劃」下，房協/市建局亦會在各個階段向申請人提供協助。例如申請「公用地方維修津貼」/「公用地方維修免息貸款」的大廈收到由房協/市建局簽發的「原則上批准通知書」後，兩機構均會提供專業意見及技術支援，以協助申請大廈聘請認可人士或專業顧問協助業主統籌工程包括樓宇勘察、製備修葺方案、招標安排、製訂合約、工程監督及驗收等工作，並須由註冊一般建築承建商進行有關工程。在申請人招標及聘請承建商進行大廈維修工程前，房協會安排其聘請的獨立顧問為大廈的公用地方及設施進行勘察，隨後會書面及面談解釋有關大廈公用地方的樓宇狀況、維修建議及工程預算費用予申請人作參考之用。而市建局亦會就有關工程費用及預算作出評估，若發現有關費用偏離市場價格，會向申請人提供建議，以便業主作參考。

此外，為了提供一個公開、公平及免受干擾的招標過程，房協及市建局更於2013年9月18日為「樓宇更新大行動」推出新的「註冊一般建築承建商」招標安排。新安排適用於在更新行動已獲房協或市建局原則上批准，但仍未開始派發有關工程標書予註冊一般建築承建商的樓宇。在該新安排下，原本由認可人士、樓宇管理公司或業主立案法團成員負責的招標程序，將改由獲房協及市建局委任的獨立會計師事務所負責。由截收、開啟及記錄有興趣承建商的意向書，以至派發、收取、截收及開啟工程標書等的整個過程，將由註冊會計師以公開及公正的方式處理及確認。新的招標流程將提供一個免受干擾的投標平台，保障投標者的身份不被洩漏，確保招標程序公平、公正及具競爭性。藉此，我們希望能加強投標者信心，鼓勵他們積極參與「樓宇更新大行動」工程承建商的投標，提交他們最佳的標價，亦讓業主可以從眾多提交具競爭性的標書中找到合理及務實的標價。

我們會繼續留意市場狀況，並會繼續為各業主提供意見及支援。

發展局
2013年12月