

四 「樓宇更新大行動」



房協於 2009 年 5 月與發展局及市區重建局合作推行「樓宇更新大行動」，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，同時亦為業界帶來即時就業機會。整個計劃合共耗資 20 億元，其中房協及市區重建局各撥出 1.5 億元，其餘由政府撥款。

為協助更多業主儘快進行維修，立法會財務委員會於 2010 年 7 月通過增撥 5 億元，推行第二輪更新行動。

目的

改善樓宇安全，和為建造業界創造更多就業機會。

對象

第一類別：已經成立業主立案法團的樓宇。

第二類別：在組織工程上有困難（例如沒有法團的樓宇），而在樓宇結構安全上出現問題，以及在衛生設施上有破損情況的樓宇，主動協助有關業主進行維修。

申請資格

- 樓齡 30 年或以上的住用或綜合用途樓宇；
- 整個屋苑或整幢樓宇不多於 400 個住用單位；
（此項不包括在第二輪更新行動的申請資格）
- 住用單位平均每年應課差餉租值不超過 10 萬元（包括：港島、九龍、沙田、葵青及荃灣），其他地區物業，不超過 76,000 元；
- 已成立法團；
- 樓宇處於失修或破損的狀況，需要進行維修或保養工程（包括屋宇署已發出法定命令的樓宇）。



房協網站
(見第 34 頁)

津貼用途

- ✱ 必須先用於樓宇的公用地方，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，所有工程必須符合法例要求；
- ✱ 與以上維修及保養工程有關的勘测工程專業服務及附帶或跟進工程；
- ✱ 津貼在支付上文提及的工程費用後，餘數可用於公用地方其他的維修及改善工程，所有工程必須符合法例要求；
- ✱ 與及上文提及之工程有關的勘测工程專業服務及附帶或跟進工程；
- ✱ 津貼不適用於重複進行在過去 5 年內曾經完成的維修工程項目，除非有關項目涉及的地方或設施已再次變得破舊或危險。

津貼額

有關樓宇內的業主可獲得相當於公用地方維修費用 80% 的津貼，每單位上限為 16,000 元，以較低者為準。受惠於「樓宇更新大行動」津貼的樓宇維修工程，不會同時獲得房協「樓宇維修資助計劃」或市區重建局「樓宇復修物料資助計劃」／「樓宇復修貸款計劃」的津貼資助或貸款。



受惠於「樓宇更新大行動」的大廈進行維修工程

註： 年滿 60 歲、在有關樓宇內的單位自住的長者業主，可另外申請本行動下的「長者自住業主津貼」。成功申請津貼的長者自住業主，可獲得津貼上限為 40,000 元，或其所須分攤維修大廈公用地方的費用全數（以較低者為準）。津貼是按申請人擁有物業的業權份數按比例計算。

多媒體資料／參觀活動／參考網址



多媒體資料

1 香港工程師學會委託、思網絡有限公司製作——「睇樓——工程師的角度」

【共5集，每集約8分鐘】

利用短片，與市民分享樓宇結構的專業知識

第一集：城市危機 <http://www.youtube.com/watch?v=NSb5LfCVdDU>

第二集：樓宇病理學 <http://www.youtube.com/watch?v=WczKaadEaKw>

第三集：結構的深度與跨度 http://www.youtube.com/watch?v=Z_AVR_y2HTY

第四集：百層高樓從地起 <http://www.youtube.com/watch?v=vjJ-L8lYPBA>

第五集：加固歷史建築物 <http://www.youtube.com/watch?v=wfCLqIQqhVQ>

2 房協六十周年電台推廣節目——「六十年·月·日誌」

【共10集，每集約2分鐘】

以迷你廣播劇的形式，重點介紹房協在不同範疇的工作

http://www.hkhs.com/chi/download/60th_radio.asp



參觀活動

1. 市區重建局——市區更新探知館

提供有關香港市區更新的資訊，以及市建局的工作和使命等

<http://www.urec.org.hk/html/chi/home.html>



參考網址

(可利用教學光碟內的相關 PowerPoint 檔案，直接瀏覽各個網址)

房協提供的維修改善計劃：

1. 房協——屋邨重建及復修
<http://www.hkhs.com/chi/business/estate.asp>
2. 房協——市區改善計劃
<http://www.hkhs.com/chi/business/urban.asp>
3. 房協——市區重建項目
http://www.hkhs.com/urp/index_ch.htm
4. 房協——市區活化項目
<http://www.hkhs.com/Revitalisation/chi/index.asp>
5. 房協——「樓宇管理維修綜合計劃」
http://www.hkhs.com/chi/business/pm_bmm.asp
6. 房協——「樓宇維修綜合支援計劃」
http://www.hkhs.com/chi/business/pm_ibmas.asp
7. 房協——「長者維修自住物業津貼計劃」
http://www.hkhs.com/chi/business/pm_bmgas.asp
8. 房協——「樓宇更新大行動」第一輪
http://www.hkhs.com/chi/business/pm_obb_round1.asp
9. 房協——「樓宇更新大行動」第二輪
http://www.hkhs.com/chi/business/pm_obb_round2.asp
10. 房協——「自願樓宇評審計劃」
http://www.hkhs.com/chi/business/vbcs_intro.asp

屋宇署提供的維修改善計劃：

11. 屋宇署 —— 「樓宇安全貸款計劃」
http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_bsils.html
12. 屋宇署 —— 「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」
http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html

其他相關資料：

13. 市區重建局 —— 重建發展項目
<http://www.ura.org.hk/tc/projects/redevelopment.aspx>
14. 市區重建局 —— 樓宇復修項目
<http://www.ura.org.hk/tc/projects/rehabilitation.aspx>
15. 民政事務總署 —— 大廈管理 —— 成立業主立案法團
http://www.buildingmgt.gov.hk/tc/formation_of_owners_corporation/4.htm
16. 民政事務總署 —— 大廈管理 —— 建築物管理條例（第344章）指南
http://www.buildingmgt.gov.hk/tc/bmo_guide/bmo_guide.htm
17. 民政事務總署 —— 大廈管理 —— 大廈管理及維修工作守則
http://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/code_of_practice_on_building_management_and_maintenance_tc.pdf
18. 屋宇署 —— 屋宇常見問題及解答 —— 列舉出私人樓宇經常面對的大廈安全及維修保養問題，並建議處理方法
http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_faq.html

19. 發展局專題檔案——立法會參考資料摘要：加強本港樓宇安全的措施
[http://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/Content_3/LegCo%20Brief%20-%20Building%20Safety%20\(final%20chi\).pdf](http://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/Content_3/LegCo%20Brief%20-%20Building%20Safety%20(final%20chi).pdf)
20. 發展局印製——有關加強樓宇安全措施的小冊子「樓宇安全 全民參與」
[http://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/Content_3/Building%20Safety%20Pamphlet_Final%20\(071010\).pdf](http://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/Content_3/Building%20Safety%20Pamphlet_Final%20(071010).pdf)
21. 發展局——《市區重建策略》（2011年2月）
http://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/Content_3/URS_chi_2011.pdf



香港房屋協會簡介



**HONG KONG
HOUSING SOCIETY**
香港房屋協會

香港房屋協會（房協）於 1948 年成立，並於 1951 年正式註冊成為法定機構。房協並非政府部門，而是一個獨立的非牟利房屋機構，成立至今超過 60 年，一直由來自社會各界專業人士擔任委員管治，秉承為市民提供房屋及相關服務的使命。

長久以來，房協一直擔當着「房屋實驗室」的角色，因應社會不同階段的發展和市民的需要，研究和試驗不同類型的房屋計劃，並配合政府的房屋政策，不斷協助市民改善居住環境和提升生活質素。

多年來，房協發展過不同的房屋計劃，致力滿足不同階層的住屋需要，計有出租屋邨、郊區公共房屋、市區改善計劃、住宅發售計劃、「夾心階層」住屋計劃及「長者安居樂」住屋計劃等，單位數目約共 67,000 個。此外，房協更受政府委託推行「夾心階層」住屋貸款計劃和首次置業貸款計劃，為自置居所的市民提供貸款。

另外，由於本港很多樓宇建於三、四十年代，無論樓宇本身，又或所在的社區環境，均已急速殘舊老化。為協助市民改善居住環境，房協不但參與市區重建和活化項目，又推行多項舊樓維修及貸款計劃，提供專業意見和金錢資助，協助有需要的舊樓業主維修住宅樓宇。

人口老化是香港面臨的重要問題，為長者提供合適的居所，讓他們可以安享晚年，是房屋需要的新挑戰，也是房協的工作重點之一。現時，房協正積極發展多個長者房屋項目，期望為長者締造理想的退休生活環境。

良好的物業管理，是確保住戶享有優質居住環境的重要一環，也是房協的核心業務之一。除本身的出租屋邨外，房協亦代管部份公共屋邨、私人物業、員工宿舍和社區中心等。現時由房協管理的各類物業單位數目約共 73,000 個。

展望未來，房協將繼續透過不同形式的房屋服務，協助解決市民的住屋問題，改善居住環境，締造更美好的家居生活。

（可參考隨教材套附上的教學光碟內之房協簡介短片）

《變遷中的房屋需要》

香港房屋協會專業發展中心編撰

第一版 2011 年 11 月

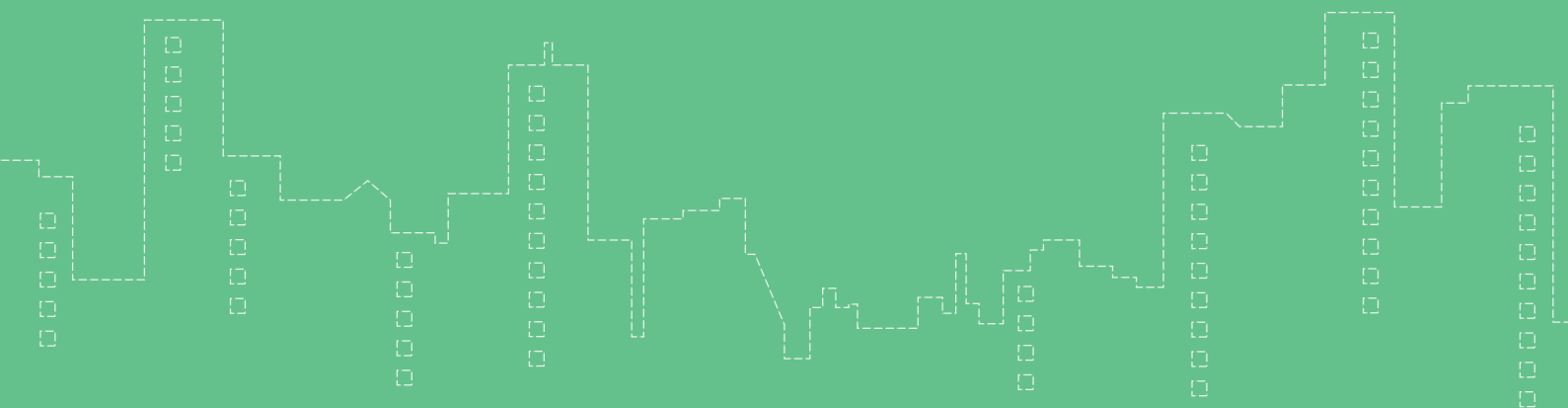
ISBN 978-988-98546-3-8

版權所有，請勿翻印作商業用途。
歡迎學校及教師複印作教學之用，
但須在翻印本上適當註明出處。

出版：香港房屋協會
地址：香港銅鑼灣告士打道 280 號
世界貿易中心 29 樓
電話：2839 7888
傳真：2882 2001
網址：<http://www.hkhs.com>

編者按

為了幫助學生從多方面去探究和了解香港房屋需要的變遷，在編輯這套教材的過程中，我們搜羅和篩選了大量的資料，當中包括由四十年代至今的房屋發展歷史和各類型的房屋計劃。由於資料龐雜，儘管我們在選取材料時已力求正確無誤，對存疑的地方亦竭力考證核實，但仍恐怕掛一漏萬，當中難免有粗疏之處。對此，希望各位老師能多加諒解和包涵，並歡迎向本會提出意見和指正，以作改善。如有意見，可透過電郵(enquiry@hkhs.com)與本會聯絡。



**HONG KONG
HOUSING SOCIETY**
香港房屋協會