

九龍城區議會
房屋及發展規劃委員會
要求盡快推出新四輪樓宇更新大行動 2.0 及消防工程資助
及成立「樓宇維修管理局」杜絕圍標等事宜

發展局、保安局及市區重建局的綜合回覆如下：

妥善保養其物業基本上乃業主責任。然而，政府明白有些業主可能因缺乏經濟能力、技術知識及／或籌組能力，難以履行保養其物業的責任。因此，除按相關法規採取執法行動以確保業主履行其法定責任外，政府會繼續和市區重建局（市建局）緊密合作，提供多項財政及技術支援計劃，支援有需要的業主保養其物業。就文件中提出以下的建議，我們現回覆如下：

樓宇更新大行動 2.0（「2.0 行動」）及消防安全改善工程資助計劃（消防資助計劃）的申請

政府伙拍市建局於 2018 年推行的「2.0 行動」及消防資助計劃，向合資格的樓宇業主提供財政及技術支援，分別協助他們為其樓宇公用地方進行強制驗樓計劃的訂明檢驗和修葺工程，以及資助他們履行《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）下提升消防安全的要求。有關計劃的第三輪申請已在去年 9 月 30 日結束，市建局分別就「2.0 行動」及消防資助計劃收到 1,766 幢及 1,472 幢合資格樓宇申請。市建局現正按序分批審核第三輪的申請，並積極協助第一輪和第二輪的合資格樓宇開展相關的工程。政府會考慮實際需要及財政狀況等因素決定是否推出另一輪申請。

成立「樓宇維修管理局」杜絕圍標

政府十分重視樓宇維修工程出現「圍標」¹情況。相關的政府部門和機構，包括競委會、廉政公署、警務處、民政事務總

¹ 「圍標」一般指當兩個或以上本應互相競爭的投標者作出秘密協議，同意不會互相競爭以取得某特定項目。在樓宇維修工程的圍標行為涉及複雜問題，除反競爭行為外，更有可能牽涉維修工程顧問、維修工程承辦商、物業管理公司、法團串謀操控大廈維修決定以謀取利益，當中甚或涉及貪污罪行和三合會參與。

署、發展局、和市建局，一直與社會各界合作，以多管齊下的方式，包括加強執法、向業主提供支援及加強宣傳教育，以預防及打擊樓宇維修保養工程的圍標問題。

市建局於 2016 年 5 月推出「招標妥」樓宇復修促進服務計劃，為業主組織就樓宇復修工程提供技術支援，包括安排獨立專業人士提供技術意見及工程費用的市場估值，讓業主掌握充分資訊，並通過「招標妥」的電子招標平台協助業主組織在一個免受干擾及較公平、公正的招標環境下招聘相關的工程顧問及註冊承建商，減低圍標風險。在政府 3 億元的資助下，現時合資格的業主組織更可以優惠費用參加「招標妥」。

另外，市建局已於 2019 年 3 月推出一站式網上資訊平台「樓宇復修平台」，向業主提供全面和專業的樓宇復修資訊及技術支援，包括一系列與統籌樓宇維修相關的實務指引及守則；多項招聘工程顧問及承建商的標準文件範本；樓宇復修工程費用參考及有意參加樓宇維修工程的合資格顧問及承建商名冊，以供業主參考。這些措施旨在令招標工作規範化、標準化和系統化，從而加強業主籌組維修工程的知識和能力。

現時已有多個專職機構監管樓宇維修工程，包括廉政公署就貪污舞弊、警務處就恐嚇勒索、競委會就合謀反競爭圍標行為、屋宇署就工程專業技術水平，以及各專業學會及註冊局就專業失德或違反行業操守，均有法定權力審理，另設管理局不會比這些專職機構更有效、更有經驗處理相關問題。此外，樓宇維修往往涉及樓宇管理事宜，另設管理局亦難以介入業主之間處理樓宇管理及維修的問題。設立管理局需繁多準備，如涉及訂立或修改法例，需時極長。故此，政府現時沒有計劃成立「樓宇維修管理局」。

(秘書處於 3 月 15 日收到)

九龍城區議會秘書處
2024 年 3 月