



維修支援局先處理逾600未驗樓項目

業界反應踴躍 三張預審名單收650宗申請

宏福苑報告

特區政府計劃今年年底前成立「樓宇維修支援及服務局」（維修支援局），為需進行大廈維修工程的業主提供技術支援與代辦服務，屆時將備妥驗樓顧問、監督顧問及工程承建商三張預審名單。發展局局長甯漢豪昨日表示，三張預審名單已收到業界650份申請，比過往倍增，形容「值得鼓舞」。

新局成立後會優先接管、處理市建局轄下600多宗未驗樓的項目。

財政司司長陳茂波表示，向業主收取的服務費僅為收回成本，局方會為有需要業主提供資助，資助金額不會「一刀切」，對舊樓、長者的資助比例可較高。

大公報記者 黃佩琳



◀「樓宇維修支援及服務局」年底成立，之後會優先處理六百多宗未驗樓項目。資料圖片

樓宇維修 全新支援服務

今年財政預算案為樓宇維修預留的三億元，將用於為業主提供全新支援服務

1億元：新服務機構啟動資金

2億元：為使用服務的業主提供費用寬減資助

- 全新支援服務涵蓋驗樓、監工和施工不同階段

成立樓宇維修支援及服務局

- 按政府策略制訂及更新樓宇維修措施

- 以合理收費向業主提供全新支援服務

- 長遠達至自負盈虧

- 目標今年年底前完成該局註冊和董事局委任

- 目前已展開行政總裁和其他人事招聘工作

樓宇維修支援及服務局提供兩個服務選項

- ① 免費提供「預審名單」、招標文件範本及工程合約範本，以及過去工程造价數據

- ➡ 業主透過電子平台自行招標和評標，聘請驗樓顧問、監督顧問和承建商

- ② 標準收費的全流程服務（申領政府維修資助的業主必選此項），包括：

- 預早代辦招聘驗樓顧問的工作，並檢視驗樓報告以評核顧問表現

- 就委聘監督顧問和承建商，為業主代辦招標和評標工作

- 施工期間，協助業主檢視監督顧問有否按合約提供到位的服務

- 施工後如須大幅修改工程範圍或增加工程費用，監督顧問須事先提交報告，以便樓宇維修支援及服務局向業主提供獨立意見

樓宇維修支援及服務局工作時間表

- 今年年底陸續備妥三張「預審名單」

- 2027年1月起指派驗樓顧問

- 2027年首季內為業主進行項目招標

- 適時公布服務收費和資助水平



▲政府表示，市民日後如使用樓宇維修支援及服務局的相關服務，每戶約需付數千元，居住舊樓的長者將獲得資助。資料圖片

為杜絕圍標，發展局將推出更嚴謹的預審名單機制，三張預審名單的申請於日前截止。甯漢豪昨日表示，驗樓顧問和監督顧問名單各收到約150宗申請，承建商名單收到近350宗申請，預審後會公布名單。有關數字較從前的預審名單大多約兩倍至三倍左右，顯示業界有更多人願意加入預審名單，是一個好的現象。

新成立的維修支援局將全面接管市建局現時負責的樓宇維修資助計劃項目。甯漢豪表示，政府會對市建局現有約1800個已參與「招標妥」的項目，按情況分類處理，當中600多個項目尚未開始驗樓，較為簡單，將最優先轉交維修支援局，直接為業主分配驗樓顧問並提供全套服務。

對於部分已透過「招標妥」聘用顧問及簽約的業主，她稱當局會採取彈性過渡安排，不會要求業主解約。若其顧問在預審名單內，業主可繼續聘用，並在聘請承建商時使用新局提供的服務，如代辦招標、評標等。若顧問不在名單中，業主可和服務局商討，自行考慮是否解約，如果決定保留服務，維修支援局亦可協助監察。

政府早前預計，提供全流程服務的成本約為每戶數千元。陳茂波昨日在一個電台節目表示，政府預留3億元設立維修支援局，當中2億會用作為有需要業主提供費用減免。他指出，屋苑規模不同，部分舊區大廈樓齡較長、長

者住戶較多，未必能承擔費用，資助比例可較高。對於有能力的業主，維修支援局提供的專業指導較付費金額重要，因此不會對資助金額一刀切劃線。若有需要，政府樂意繼續投入資金。

他強調，私人物業業主有責任維修保養自己的樓宇，政府的資助要「用得其所、物有所值」，服務收費只是收回成本。

建築物條例修訂收500份意見

民政及青年事務局局長麥美娟表示，很快會向立法會報告有關《建築物管理條例》的修訂工作，當局早前已收到500份諮詢意見。她表示，獨立委員會的報告認同局方的修例方向，又強調會聽取社會各界及獨立委員會報告的建議，做好相關工作，令法團日後運作有更清晰指引。

立法會議員陳學鋒向大公報表示，預審名單反應熱烈，顯示出新機制提振業界參與維修投標的信心。他認為，維修支援局的介入有助吸引合規良心企業進入市場，形成真正良性競爭，且降低不必要的後加工程及浪費，長遠而言可促使維修成本下降。業主使用有關服務，其實可「物超所值」。

他期望政府在最初階段可以較優惠的價格向市民提供

樓宇維修評核標書擬採「雙信封制」

【大公報訊】記者黃佩琳報道：政府將成立「樓宇維修支援及服務局」，為居民代辦評標和招標等事務。發展局局長甯漢豪表示，希望日後樓宇維修在評核標書更制度化，按情況決定是否要採用「雙信封制」，即按價錢決定標書，亦考慮技術因素。

甯漢豪昨日在一個電台節目表示，完成驗樓後，服務局會檢視顧問提出的維修建議，包括決定所列的維修項目

是否合理。至於何時要用「雙信封制」，即按價錢或加入技術因素，甯漢豪表示要視乎工程複雜程度。較複雜的個案技術比重會較高，但若驗樓後，樓宇並不需要大規模維修，只涉及處理外牆石屎等簡單工程，就可能只按價錢決定標書。她希望服務局日後能夠訂立評標框架，按目的「驗身報告」訂立指標。

至於收費問題，政府早前表示全流程服務的成本預計

服務，鼓勵市民使用，待一切運作暢順，服務已積累口碑，再適時上調價格。相信若服務推進暢順，政府亦會繼續資助。他又提到，不申領政府維修資助的樓宇不強制使用服務局的服務，政府未來考慮填補這片缺口，令有關業主更有動機主動採用服務。

業界：政府服務成本預計合理

香港測量師學會樓宇維修工作組主席何鉅業向《大公報》表示，過往市場生態惡劣，圍標排擠令大量正規企業不敢參與投標。業界踴躍申請，正正反映出新的預審機制令更多合法營辦商重振信心，加入正當競爭，期望營造良好生態。

他認為，維修支援局為業主承擔了技術管理工作，而這部分工作本亦需聘請專人負責，惟過去小業主未建立有關觀念。他表示，現時政府服務成本預計合理，舉例指一棟有150戶的大廈，每戶3000元，亦只有45萬元，維修全流程或需維持一年至一年半，並須不止一個職員長期跟進，平攤後每個月僅3萬至4萬元，是較為正常的水平。他相信有維修支援局把關，反而能減少業主因缺乏專業知識作出不當固定，有機會更好控制維修總體成本，性價比更高。

每戶數千元。

甯漢豪表示，政府現階段傾向資助取得政府樓宇維修資助，即一般差餉物業租值較低的樓宇，相關樓宇佔30年樓齡以上住用樓宇大約八成。餘下兩成一般是太古城、貝沙灣等中產以上的樓宇，相信每戶數千元費用屬於可負擔。她補充，做法是目前的構思，政府願意聽取意見，最終做法會由日後新機構的董事局討論。

宏福苑收購完成近95% 餘下業權料明年立法處理

【大公報訊】記者黃佩琳報道：財政司副司長兼署理房屋局局長黃偉綸昨日表示，宏福苑近九成半業主已簽署買賣協議。至於餘下業權，未來以立法處理的可能性很高，預計明年立法會討論。有立法會議員表示，九成半的比例已反映政府收購方案吸引，政府一直優先讓居民自願接受收購，盡量滿足需求，立法只是最後手段，相信法例的賠償價會較現時收購價低。

特設銷售 800業主已揀樓

現時，有13戶宏福苑不打算接受政府收購建議。黃偉綸昨日在電台節目表示，「你情我願」的收購工作已接近九成半完成，接下來通過立法收回業權的可能性極高，政府目前不想立即啟動相關工作，以免發放混亂信息。政府希望先集中精力處理好現時的業權轉讓程序，部分轉讓契辦理工作預計會持續至今年底。他預計立法工作將於明年進行。

至於宏福苑業主的「特設銷售計劃」銷情，黃偉綸表示，現時約有800名業主已揀選單位，已接近參與計劃業



◀政府表示，宏福苑收購工作已接近九成半完成，未來料收購以立法處理餘下業權。資料圖片

主的一半。據他了解，現仍有近2000個大單位可供選購，個別位置方便或較快入伙的屋苑較受歡迎。他預計下月銷售工作完成後，會再作交代。

議員料補償價或遜收購價

選委界立法會議員林振昇向大公報表示，僅餘13戶業主不接受政府建議，佔總體比例約1%，反映政府的收購

方案合理且具吸引力。他認為在這壓倒性的比例下觸發立法收回業權，程序屬合理。他稱政府一直以住戶自願為先，推出長遠安置計劃及收購方案，立法強制收回業權只是最後手段，因為在僅有極少數業主不願轉讓業權的情況下，未來清拆樓宇時，或遇到阻礙。他希望政府爭取更多時間，嘗試處理未接受收購的個案，爭取他們接受收購。若毫無轉圜餘地，才考慮使用法例收回。

他表示，考慮到宏福苑的損毀狀況，立法強制收回後，補償價可能會低於政府現時收購價格。惟法例仍需從長計議，相信現時會集中精力處理正在進行的收購，不會倉促推進。

法律界立法會議員陳曉峰表示，世界各地皆有災難事故下特事特辦的例子，合理收回業權並非「奇怪、驚愕」之事。現時收購工作接近九成半完成，即使仍有小部分業主不接受收購，政府亦需平衡整體利益，相信政府會在符合《基本法》的基礎上收回業權。惟一般情況下，收購的價格會以收購當時的市價為準，未來的補償價會較收購價低，因此他仍呼籲有關業主盡可能接受收購。

政界：從被動應急轉為主動預防 改革舉措值得肯定

【大公報訊】記者龔學鳴報道：針對宏福苑大火暴露的本港樓宇維修監管多年積弊，多位政界表示，特區政府推出的系統性改革舉措值得肯定。他們認為，政府嚴厲打擊樓宇維修圍標、完善市場監管，同時落實三層問責機制、搭建跨部門數據平台，推動公共安全治理從被動應急轉為源頭預防，全面築牢城市安全防線。

倡設風險識別及預警機制

港區全國人大代表林順潮表示，公共安全關乎生命，責任重於泰山。宏福苑火災涉及多方責任，必須以事實為依據、以法律為準繩，嚴肅追究，絕不姑息。特區政府從刑事追責、行政問責及政治責任承擔三個層面作出安排，啟動部門首長責任制下的行政調

查機制。這種實事求是、依法依規、責任分明的處理方式，體現了特區政府的責任擔當，亦為下一階段深化改革奠定基礎。與此同時，現代城市的公共安全風險，往往跨越多個部門，監管亦須由分段把關轉向協同治理。政府提出建立跨部門中央數據系統，整合安全、違規及投訴信息，正是推動治理關口前移的重要一步。未來應進一步建立風險識別、預警、處置及覆核的閉環機制，將信息共享轉化為及時行動，讓治理由被動應對走向主動預防。

全國政協委員、中國香港（地區）商會會長楊莉珊指出，宏福苑大火揭示的樓宇維修制度漏洞、監管權責不清，其實是累積多年的頑疾。最要緊的，是讓教訓變成制度。特區政府汲取教訓，善後、調查、改革三線並行，旋即推出加強樓宇維修

監管等多項措施，近日更宣布會就樓宇維修作業流程、監管架構、支援安排、投訴機制等作全面改革。

其中，打擊圍標可說是重中之重。圍標多年來侵蝕樓宇維修市場的公平競爭，令維修費用水漲船高，質素卻無從保證，最終都由業主埋單。今次政府成立「打擊圍標聯合特遣隊」，將圍標列為刑事罪行，最高可判監十年及罰款一千萬元，正是以重典還市場一個公平有序的環境，亦與《競爭條例》維護市場競爭、保障消費者利益的精神一脈相承，長遠有助業主以合理價格獲得優質的維修服務。政府應對災害的思路，已由被動應急轉為日常預防，由事後修補轉為從根源治理。這種「把一件事辦到底」的決心，正是香港治理能力提升的寫照，也為

這座城市未來的穩定發展打下更穩固基礎。

高官請辭體現問責制精神

全國政協委員、香港中華青年企業家協會創會主席凌俊傑指出，面對這場暴露出諸多深層次問題的事件，特區政府以實事求是、嚴格依法問責的態度，給予全港市民負責任的交代。在政治責任層面，房屋局局長主動請辭並獲接納，體現問責制精神；在行政問責層面，政府啟動針對相關部門的兩級調查機制，誓要查清失職與缺失；在刑事層面，執法部門對涉事承建商及工程顧問的違法違規行為追查到底。這種有錯必糾、失職必追、有責必問的問責機制，力度空前。這不僅打破官僚體系中消極避事的文化，更彰顯法治精神，有效重塑市民對政府施政的信心。