

申請須知

(第三輪2.0行動業主組織須知)



第三輪 樓宇更新大行動2.0

(第一類別樓宇的業主組織適用)

查詢電話

3188 1188



發展局
Development Bureau



For "English version", please call 3188 1188 for assistance.

第三輪2.0行動業主組織須知
(AN-OBB2.0(Bldg)3)

第三輪 2.0 行動業主組織須知

引言

為保障公眾安全，政府合共注資 60 億元，伙拍市區重建局（市建局）推行「樓宇更新大行動 2.0」（2.0 行動），向合資格的住宅或綜合用途樓宇的自住業主提供支援，協助他們遵辦「強制驗樓計劃」的規定。2.0 行動現正接受第三輪申請。

目標樓宇

第三輪 2.0 行動適用的樓宇分為兩個類別：

第一類別

業主或業主組織有意自行按照強制驗樓計劃的規定，為其樓宇籌組涉及公用部分的訂明檢驗及修葺工程。

有關樓宇的業主或業主組織如認為其樓宇符合申請細則第 1 段的「參加資格」，可按申請細則第 2 段的「申請限期及方式」提交申請表，申請參加成為第一類別的樓宇。

第二類別

由屋宇署按風險評估結果挑選的樓宇，惟其業主或業主組織未能就樓宇公用部分自行籌組訂明檢驗及修葺工程，以遵辦強制驗樓法定通知。針對第二類別樓宇，屋宇署會行使法定權力，委聘顧問及承建商代業主或業主組織進行所需的訂明檢驗及修葺工程。

第三輪 2.0 行動業主組織須知

申請細則（只適用於第一類別樓宇）

1. 參加資格

申請參加第三輪 2.0 行動的樓宇必須符合下列所有準則：

1.1 私人住用（包括以公務員建屋合作社（合作社）持有）或綜合用途（商住用途）樓宇，樓齡達 30 年或以上，以樓宇佔用許可證（又稱入伙紙）為準，即入伙紙日期須為 1993 年 9 月 30 日 或以前；

1.2 樓宇住用單位的平均應課差餉租值不超過「樓宇復修綜合支援計劃」附件一第 2(b)項所列限額，即：

- 市區(包括沙田、葵青及荃灣區)每年\$187,000 或以下；及
- 新界區(除沙田、葵青及荃灣區)每年\$143,000 或以下；

1.3 符合下文 1.3.1 或 1.3.2 的規定：

1.3.1 40 年樓齡或以上的樓宇：

無論有否收到屋宇署/獨立審查組^{註一}就其樓宇公用部分發出強制驗樓法定通知或預先知會函件，但業主組織/業主有意自願根據強制驗樓計劃的規定進行訂明檢驗及修葺工程，而屋宇署/獨立審查組於 2023 年 1 月 6 日或之前未發函確認有關樓宇已完成訂明檢驗及修葺工程並已符合強制驗樓計劃的要求。

1.3.2 30 年樓齡或以上的樓宇：

屋宇署/獨立審查組^{註一}已就樓宇公用部分發出強制驗樓法定通知或預先知會函件，而屋宇署/獨立審查組於 2023 年 1 月 6 日或之前未發函確認有關樓宇已完成訂明檢驗及修葺工程並已符合強制驗樓計劃的要求。

註一：獨立審查組隸屬房屋局，並在建築事務監督（即屋宇署署長）授權下，按照《建築物條例》及建築事務監督的政策和指引，對由香港房屋委員會所發展而已出售或分拆出售的物業進行《建築物條例》之下的監管。獨立審查組同時參照《建築物條例》及建築事務監督的政策和指引，對房委會的新發展工程和現存樓宇在行政上進行監管。

1.4 除樓宇業主或業主組織於 2023 年 1 月 6 日或之前已為其樓宇的修葺工程合約進行招標，而招標程序經市建局確認符合《建築物管理條例》（第 344 章）及樓宇公契（如適用）的相關要求。否則業主或業主組織必須同時付費參加市建局的「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」）採購檢驗服務及修葺工程合約。

第三輪 2.0 行動業主組織須知

2. 申請限期及方式

2.1 申請表及所需文件須於 2023 年 9 月 30 日或以前經以下方式交回市建局：

(a) 網上提交：

網址：<https://www.brplatform.org.hk/e-application>

(以市建局於網上接收申請表時間為準)

(b) 郵寄或親身提交至「樓宇復修綜合支援計劃」申請表內附錄二所列的市建局辦事處（郵寄申請以郵戳日期為準，而親身提交申請則以市建局簽收申請表日期為準）

3. 提交申請表及所需文件

3.1 如樓宇業主已成立業主立案法團（法團），則必須由法團作為申請人向市建局提出申請。

3.2 如樓宇業主未有成立法團或是由合作社持有的樓宇，則必須由全體業主或合作社（視乎情況）作為申請人向市建局提出申請。請先參閱「樓宇復修綜合支援計劃」申請表內附錄一《未成立業主立案法團樓宇申請須知》了解相關的申請規定和要求。

3.3 申請人須於申請限期前提交以下文件至市建局：

(a) 填妥及已簽署的「樓宇復修綜合支援計劃」申請表（申請表）；及

(b)（如樓宇已成立法團）業主大會通過以下事項的會議通知及會議記錄影印本各一份：

(i) 通過申請參加第三輪「樓宇更新大行動 2.0」；

(ii) 法團獲授權為申請人及授權最少兩名管理委員會委員，或按樓宇公契條款聘任的經理人，代表法團簽署有關申請表及一切有關第三輪「樓宇更新大行動 2.0」之文件；

(iii) 按強制驗樓計劃及強制驗窗計劃^{註二}規定為樓宇公用部分進行訂明檢驗及修葺工程；

(iv) 樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》（第 344 章）相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支；

(v) 通過就訂明檢驗及修葺工程付費參加市建局「招標妥」^{註三}（如適用）（詳情請參閱《招標妥須知》）；

(vi) 授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於第三輪「樓宇更新大行動 2.0」下所發放的資助。

註二：2.0 行動的資助必須首先用於強制驗樓計劃，如有剩餘款項，合資格的申請也可以將其用於強制驗窗計劃

註三：就參加「招標妥」需要通過的議決，請參閱《招標妥須知》第 4.2.3 段

第三輪 2.0 行動業主組織須知

上述議決必須按《建築物管理條例》（第 344 章）及樓宇公契要求通過。（如樓宇未有成立法團或是由合作社持有的樓宇（視乎情況），請參閱申請表內附錄一《未成立業主立案法團樓宇申請須知》了解需要通過的決議詳情及於提交申請表時向本局提交會議記錄。）

若申請人因實際困難無法在申請期限內召開業主大會通過上述議決，申請人可先經由管理委員會通過參加計劃第三輪「樓宇更新大行動 2.0」並向本局提交申請表及管理委員會會議記錄，於稍後之業主大會安排通過有關議決，再向本局提交業主大會的會議記錄。

- (c) 業主立案法團註冊證明書／社團註冊證明書／合作社註冊證明書及章程影印本（如適用）；
- (d) 屋宇署／獨立審查組就樓宇公用部分發出的強制驗樓及強制驗窗法定通知或預先知會函件影印本（如適用）；及
- (e) 如申請人已為樓宇展開相關工程，申請人須在申請日期截止前，向市建局提交以下文件影印本各一份：

工程進度	所須提交的文件
(i) 已聘請註冊檢驗人員	註冊檢驗人員服務合約
(ii) 已聘請合資格註冊承建商進行工程	維修工程合約

- 3.4 上文 3.3(c)及(e)項內所述的文件，如未能與申請表一同提交，亦必須於截止申請日期前送交市建局，否則會影響其申請的審批。如業主正在成立法團，文件提交截止日期將延至 2024 年 3 月 31 日（即申請截止日期後 6 個月）。
- 3.5 申請日期截止後，市建局將按 2.0 行動督導委員會所確認的考慮因素訂定申請個案的優先次序。
- 3.6 申請以樓宇公契為單位。如同一幢樓宇／一個屋苑有多於一個法團／一份樓宇公契，並打算聘請相同的註冊檢驗人員及相同的合資格註冊承建商進行訂明檢驗及修葺工程，每名申請人須獨自填寫一份申請表，惟各申請人可選擇聯合提交各自的申請表。市建局會一併考慮該聯合申請的優先次序。
- 3.7 每名申請人只可就其樓宇提交一份申請表。
- 3.8 市建局會於收到申請表後，以書面通知申請人確認收到其申請表。

第三輪 2.0 行動業主組織須知

3.9 如申請人已於第一輪或第二輪 2.0 行動提交申請並獲發「申請結果及優先次序通知書」，除非有關申請已被市建局以書面取消，否則申請人將不能於第三輪 2.0 行動作出申請。

4. 資助用途

4.1 樓宇公用部分

4.1.1 資助必須優先用在樓宇公用部分的訂明檢驗及修葺工程，有關檢驗及工程必須根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的法定要求完成。

4.1.2 當資助已用於繳付上文第 4.1.1 段所述的訂明檢驗及修葺工程（「優先工程」）費用後，申請人可將餘下的資助用於進行下列位於樓宇公用部份但不屬於「優先工程」的各類樓宇檢驗及修葺工程，包括：

- (a) 安裝冷氣機中央排水管（建議業主安裝）；
- (b) 樓宇消防安全改善工程，例如改善走火通道、消防和救援進出途徑和耐火結構；
- (c) 提供、改善和維修樓宇的消防裝置和設備；
- (d) 清拆僭建物和違例天台搭建物；
- (e) 改善屋宇裝備和衛生設施，例如修葺、保養和更換升降機、消防裝置和設備、電力裝置、煤氣豎管、公共天線系統、更換破損的食水管；
- (f) 修葺天台及平台防水層，以及改善滲水問題的工程；
- (g) 提供、改善和維修公用水缸；
- (h) 維修或更換破損鐵器及木器工程；
- (i) 提供、改善和維修無障礙通道工程；
- (j) 提供、改善和維修樓宇的保安系統；
- (k) 修葺樓宇外圍斜坡或擋土牆工程；及
- (l) 以環保物料進行維修工程，安裝綠色／環保設施或裝置。

4.1.3 資助涵蓋上文 4.1.1 及 4.1.2 段所述工程所引致的檢驗、專業服務及任何附帶或跟進工程。

4.2 私人擁有的伸出物

4.2.1 由於屋宇署／獨立審查組亦會向樓宇內個別單位的業主發出強制驗樓法定通知，要求有關業主就其私人擁有的伸出物進行訂明檢驗及修葺工程，因此第三輪 2.0 行動亦會資助合資格的自住業主為其私人擁有的伸出物進行訂明檢驗及修葺工程，合資格的自住業主需自行向市建局提出申請。詳情請參閱《2.0 行動自住業主須知》。

第三輪 2.0 行動業主組織須知

5. 受惠對象及資助款額

5.1 獲批准參加第三輪 2.0 行動的樓宇，有關樓宇內的自住業主可申請以下資助：

- (a) 為樓宇公用部分進行訂明檢驗及修葺工程（符合本申請須知第 4.1 段的要求）

自住單位	資助款額
一般自住業主	有關工程費用的 80%；每個單位上限港幣\$40,000
長者自住業主[在《2.0 行動自住業主須知》第 6.7 段所列明的申請期限屆滿日或以前已年滿 60 歲(以香港身份證為準)]	有關工程費用的全數；每個單位上限港幣\$50,000

- (b) 為私人擁有的伸出物進行訂明檢驗及修葺工程（符合本申請須知第 4.2 段的要求），獲批准參加第三輪 2.0 行動進行樓宇公用部分訂明檢驗及修葺工程的樓宇，如有需要，樓宇的自住業主可同時申請以下資助：

自住單位	資助款額
所有自住業主	有關工程費用的 50%；每個單位上限港幣\$6,000

5.2 合資格的自住業主，必須自行填寫「樓宇復修綜合支援計劃 - 個別單位業主申請表」，並於《2.0 行動自住業主須知》內所述的申請期內提交其申請予市建局。

5.3 獲批准參加第三輪 2.0 行動的合作社，該合作社社員可以就其自住之合作社樓宇單位申請上述 5.1 段自住業主／長者自住業主的資助。

6. 其他資助

6.1 如樓宇亦符合參加「公用地方維修資助」及/或「強制驗樓資助計劃」的申請資格，申請人可同時作出申請，讓樓宇內非自住業主獲得相關資助。自住業主在獲批上文 5.1(a)項的資助後，該自住單位於是次工程不會再獲上述兩

第三輪 2.0 行動業主組織須知

項支援計劃的資助。而樓宇在「公用地方維修資助」及/或「強制驗樓資助計劃」下的資助金額／資助上限，亦會因應樓宇於參與第三輪 2.0 行動下獲批准的自住單位業主的數目而按比例下調。

- 6.2 如樓宇亦符合參加「樓宇排水系統維修資助計劃」的申請規定，申請人可同時作出申請。於排水系統維修資助下獲津貼不會妨礙受惠人申請市建局的其他資助計劃下的津貼，但同一工程所涉開支不會獲雙重津貼。詳情可參閱《樓宇排水系統維修資助計劃須知》。
- 6.3 如樓宇亦符合參加「消防安全改善工程資助計劃」的申請資格，申請人可同時作出申請。惟相關消防工程項目不能與第三輪 2.0 行動的批准工程項目重複。詳情可參閱《消防資助計劃須知》。
- 6.4 為鼓勵樓宇業主籌組法團以進行樓宇維修工程，若申請人的法團註冊證書於第 2.1 段所指定的申請期限之前的 12 個月內簽發，而其第三輪 2.0 行動申請亦獲批《原則上批准通知書》，申請人可獲籌組業主立案法團資助港幣 \$3,000。
- 6.5 市建局保留在以下情況不接受申請的權利：
 - (a) 申請人曾經或正在作出(或市建局有理由相信申請人曾經或正在作出)任何可能構成或導致發生危害國家安全罪行或不利於國家安全的行為或活動；或
 - (b) 市建局認為有需要為維護國家安全、或保障公眾利益、公共道德、公共秩序或公共安全而不接受該申請人的申請。

7. 審批程序及要求

- 7.1 合資格參加第三輪 2.0 行動的申請人將收到市建局簽發的《原則上批准通知書》，申請人須簽署協議書及承諾書，並按第三輪 2.0 行動的有關指引及要求，積極籌劃檢驗及修葺工程。
- 7.2 除上文 1.4 段所述的情況外，申請人必須付費參加市建局的「招標妥」服務，於指定期限內委聘註冊檢驗人員（或能提供相關服務的顧問公司）進行樓宇的公用部分的訂明檢驗；及統籌需要的訂明修葺工程，及委聘合資格註冊承建商完成相關工程。所有招標程序，必須符合「招標妥」、《建築物管理條例》（第 344 章）及第三輪 2.0 行動的要求。
- 7.3 如申請人在提交申請表前，已聘請註冊檢驗人員或顧問公司進行樓宇的公用部分的訂明檢驗及統籌訂明修葺工程，該註冊檢驗人員或顧問公司須簽署「承諾書」確認同意及遵守市建局對有關申請及第三輪 2.0 行動的要求，否則有關工程將不獲資助。

第三輪 2.0 行動業主組織須知

- 7.4 如申請人在提交申請表前，已完成就進行上文 4.1.1 及／或 4.1.2 段內所述的檢驗及／或修葺工程的採購程序，而有關的採購程序未能符合《建築物管理條例》（第 344 章）及／或樓宇公契（如適用）的相關要求，申請人須安排糾正有關採購程序，否則將不符合第三輪 2.0 行動的申請資格。為糾正有關採購程序而涉及的額外開支或損失，包括但不限於終止現有服務之賠償，一概不會獲第三輪 2.0 行動的資助。申請人必須自行承擔。
- 7.5 獲批准參加第三輪 2.0 行動的申請人，必須按《原則上批准通知書》內訂明的進度要求，完成強制驗樓計劃及強制驗窗計劃要求的訂明檢驗及修葺工程。在一般情況下，申請人須於《原則上批准通知書》發出日期當天起計 24 個月內，完成委聘合資格註冊承建商及開展工程。
- 7.6 申請人需按各階段向市建局提交所需文件，讓市建局審視其進度及其工作是否按有關指引及要求進行。若申請人未能遵從上文 7.5 段，或未能遵從第三輪 2.0 行動的要求，而又未能提出合理解釋，其獲發的《原則上批准通知書》可能會被取消。
- 7.7 除非申請人在第三輪 2.0 行動開始接受申請前已委聘註冊檢驗人員／顧問或合資格註冊承建商，否則申請人須根據市建局發出的指引制定註冊檢驗人員／顧問服務合約及維修工程合約，並於各階段向市建局提交所需文件，否則會影響審批或批款進度(視乎情況)。有關提交文件的要求以《原則上批准通知書》及「招標妥」的自助工具手冊為準。
- 7.8 除非申請人在第三輪 2.0 行動開始接受申請前已委聘註冊檢驗人員／顧問或合資格註冊承建商，否則申請人須在投標文件和顧問及工程合約中加入「有關誠信罪行的聲明」、「遵守道德承擔條款」、「關聯公司不投標確認書」及「不合謀投標確認書」，包括禁止收受利益及須申報利益衝突等條文。即使申請人在第三輪 2.0 行動開始接受申請前已委聘註冊檢驗人員／顧問或合資格註冊承建商，申請人仍需要提供由委聘註冊檢驗人員／顧問或合資格註冊承建商簽署的「有關誠信罪行的聲明」、「遵守道德承擔要求的聲明」、「關聯公司不投標確認書」及「不合謀投標確認書」。
- 7.9 市建局職員或其代表在工程開始前及進行期間，會審查申請人擬維修的工程項目及估價、工程報價及進度。申請人須協助市建局職員或其代表在樓宇公用地方進行視察。
- 7.10 就資助額的計算方法，若受資助工程項目的合約金額高於市建局所安排的獨立專業顧問的估算，市建局將按其獨立專業顧問的估算釐定發放資助款額。否則，資助額會按受資助工程項目的合約金額釐定。

第三輪 2.0 行動業主組織須知

- 7.11 如在提交申請前，工程已展開、完成或被覆蓋以致不能確認是否已進行，則申請人須將有關該工程的所有證明文件交予市建局審批，否則，該項工程將不獲資助。
- 7.12 如出現涉及對工程合約條款或費用有重大更改（不論增減）時，申請人必須盡快以書面通知及提交相關文件予市建局審批，否則會影響工程的資助金額。重大更改指任何更改涉及金額變動超過港幣 20 萬元或全年樓宇管理預算的 20%（以金額較低者為準），並需按照《建築物管理條例》（第 344 章）召開業主大會議決的更改。
- 7.13 任何有關申請資格或是否符合發放資助條件之爭議，市建局有最終決定權。
- 7.14 儘管本文件有任何相反之條文，無論《原則上批准通知書》是否已經發出，市建局在合理的原因或情況下，保留權利在任何階段拒絕有關申請、終止發放資助、追討已發放資助或更改發放資助之金額，申請人不得異議。
- 7.15 獲批准參加第三輪 2.0 行動的樓宇會自動登記參加由警方推行的「復安居」計劃，享用「復安居」計劃的各項服務。

8. 發放資助

樓宇公用部分資助

- 8.1 申請人須按工程完成進度分階段（最多 4 期）向市建局申請發放資助，用以支付符合第三輪 2.0 行動要求的公用部分檢驗及修葺工程的費用。市建局每期發放的資助金額會根據符合第三輪 2.0 行動要求的工程項目完成比例計算。顧問費用可在工程期間與上述資助一併申請。申請人須書面承諾會按照市建局提供的資助分配表分發資助予已獲批准參與第三輪 2.0 行動的個別自住單位的業主，如申請人在申領資助前，合資格業主已支付其應付的有關工程費用，申請人則須將多收合資格業主的工程費用分發予合資格業主。在個別情況下，市建局有權將有關資助直接發放予個別自住單位的業主。
- 8.2 若申請人最終未能向市建局提供由屋宇署/獨立審查組發函確認有關樓宇已完成訂明檢驗及修葺工程並已符合強制驗樓計劃的要求，其資助可能會被取消。
- 8.3 在一般情況下市建局會於收齊所需文件後的 30 天內安排發放有關資助。

9. 注意事項

- 9.1 市建局是受廉政公署及申訴專員公署監管的公共機構，所有懷疑涉及貪污的事件，將被立刻呈報廉政公署。

第三輪 2.0 行動業主組織須知

- 9.2 市建局屬於《防止賄賂條例》（香港法例第 201 章）所定的公共機構，所有市建局職員均受《防止賄賂條例》規管，不得索取或接受客戶、承建商、供應商、註冊檢驗人員或其他人士的金錢或其他形式的利益。就申請人聘用註冊檢驗人員、工程顧問及承建商進行大廈維修工程，市建局職員會提供一般的指引，惟不得透過任何形式參與介紹和影響申請人揀選註冊檢驗人員、工程顧問及承建商的決定（在「招標妥」下，市建局安排的服務除外）。
- 9.3 申請表及本申請須知內容對市建局不具任何法律約束力。市建局亦不會就任何人士因申請表和本申請須知內任何資料而引致的損失負上任何責任。
- 9.4 市建局保留權利在不另行通知的情況下就以上內容作出修正，最終以網上版本為準。最新版本可瀏覽「樓宇復修平台」的網頁（<https://www.brplatform.org.hk>）。
- 9.5 凡故意作失實陳述或漏報資料，可導致喪失申請資格及遭起訴。申請人須注意，以欺騙手段取得金錢利益，屬於刑事罪行。

計劃查詢熱線：3188 1188