

財務委員會討論文件

2001年4月27日

貸款基金

總目 268－消防安全

分目 101 改善消防安全貸款計劃

總目 269－樓宇安全

分目 101 改善樓宇安全貸款計劃

請各委員批准－

- (a) 把總目 268 項下的改善消防安全貸款計劃和總目 269 項下的改善樓宇安全貸款計劃合併為一項新的貸款計劃，稱為「改善樓宇安全綜合貸款計劃」，並撥歸貸款基金總目 269「樓宇安全」項下，承擔額為 7 億元，用以貸款予需要財政援助的業主，協助他們改善樓宇安全；以及
- (b) 把總目 269「樓宇安全」分目 101 改稱為「改善樓宇安全綜合貸款計劃」。

問題

本港不少舊樓宇因日久失修，危及公眾安全，這個問題已普遍引起關注。為協助業主履行責任，確保其物業符合若干樓宇和消防安全的規定，當局已推出兩項貸款計劃，即屋宇署署長負責的改善樓宇安全貸款計劃和消防處處長負責的改善消防安全貸款計劃，承擔額分別為 5 億元和 2 億元。不過，這兩項貸款計劃的適用範圍未夠全面，不足以涵蓋各項改善樓宇和消防安全的工程。

建議

2. 我們建議把改善樓宇安全貸款計劃和改善消防安全貸款計劃合併，稱為「改善樓宇安全綜合貸款計劃」(下稱「綜合貸款計劃」)，承擔額為 7 億元，同時擴大計劃的適用範圍，並放寬申請資格，以協助業主進行維修和改善樓宇安全。這個貸款計劃將由屋宇署署長負責管理，當局並會成立諮詢委員會，成員包括各有關決策局和部門的政府人員，以及來自有關業界和社區團體的非官方人士，以協助推行工作。綜合貸款計劃的申請手續亦會簡化。

理由

現有計劃

3. 委員在 1998 年批准推行改善樓宇安全貸款計劃和改善消防安全貸款計劃，以便向業主提供財政援助，鼓勵他們進行樓宇改善工程。改善樓宇安全貸款計劃的適用範圍，包括在屬自願參加性質的「樓宇安全檢驗計劃」下進行的樓宇結構鞏固、外牆終飾和消防安全(特別是走火通道)的改善工程及有關的附帶工程。貸款對象只限於進行上述工程的樓宇的業主。此外，當局亦會向屋宇署違例建築物特別清拆行動的目標樓宇的業主提供貸款，協助他們進行所需的修葺工程或拆除樓宇外牆的違例建築工程。截至 2001 年 3 月 31 日，當局共收到 592 份貸款申請，其中 462 份已獲批准，貸款總額為 1,698 萬元。至於改善消防安全貸款計劃，則只適用於訂明商業處所和指明商業建築物，目的是協助業主改善樓宇的消防安全措施，例如消防裝置與設備和走火通道，以符合根據《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)發出的法定消防安全指示或改善消防安全指示的規定。截至 2001 年 3 月 31 日，當局共收到六份申請，其中兩份已獲批准，貸款總額為 386,000 元。

業主遇到的難題

4. 現有兩項貸款計劃的申請數目偏低，可見計劃有欠妥善，未能充分幫助盡責的業主為樓宇進行檢驗、修葺和改善工程。就改善樓宇安全貸款計劃而言，這可能是由於有些業主雖有意申請貸款，但卻得不到同一幢樓宇的其他業主同意，以致無法參加這項計劃。至於改善消

防安全貸款計劃，基於計劃有所規定，即使有業主自願進行消防安全改善工程而提出申請，也因沒有收到法定指示而不能獲得貸款。此外，上述兩項貸款計劃亦未能涵蓋所有有關樓宇安全的事項。

加強對業主的支援

5. 規劃地政局最近公布一項有關樓宇安全和適時維修整體策略的推行計劃，對象包括本港所有私人樓宇。這項計劃所推行的措施獲得各界支持，其中把改善樓宇安全貸款計劃和改善消防安全貸款計劃合併，以便向業主提供更全面支援的建議，尤其受到市民歡迎。

擴大綜合貸款計劃的適用範圍

6. 除改善樓宇安全貸款計劃和改善消防安全貸款計劃所涵蓋的工程外，我們建議把下述各個新範疇的工程納入綜合貸款計劃的適用範圍－

- (a) 改善樓宇安全的工程；
- (b) 拆除違例建築工程，包括違例的天台搭建物；
- (c) 改善消防安全的工程，不論業主是遵照法定指示抑或自願進行有關工程；
- (d) 改善板間房的消防安全，例如提高廚房的耐火能力，改善消防裝置和加強電線安全；
- (e) 更換升降機的主要組件，又或全台更換；
- (f) 改善斜坡安全，包括勘察斜坡，以及為符合安全標準而進行的改善工程；以及
- (g) 其他涉及樓宇安全的事項，例如修葺、維修和更換電線、煤氣豎管和水管裝置。

申請資格

7. 我們建議，所有私人樓宇(包括住宅、綜合用途樓宇、商業和工業樓宇)的個別業主均可根據綜合貸款計劃申請貸款。為鼓勵更多業主進行涉及樓宇安全的工程，我們會簡化綜合貸款計劃的申請手續。我們亦建議，只要業主僱用合資格的建築專業人士及／或勝任的承建商進行貸款計劃涵蓋的工程，則不論他們是遵照法定指示／命令抑或自願進行有關工程，均可申請貸款。

綜合貸款計劃的條款

8. 我們建議，綜合貸款計劃的條款應與現行的改善樓宇安全貸款計劃大致相同。因此，我們建議這項計劃的貸款利率應根據「無所損益」的原則釐定，而現時的「無所損益」利率為三間發鈔銀行公布的平均最優惠貸款利率減兩厘。不過，屋宇署署長在聽取諮詢委員會的意見後，可視乎申請人的入息和資產評估結果，向經濟有困難的申請人提供免息貸款。目前，根據改善消防安全貸款計劃提供予訂明商業處所和指明商業建築物的業主的貸款，利息是按三間發鈔銀行公布的平均最優惠貸款利率計算。現有兩項貸款計劃合併後，我們認為較公平的做法，是把綜合貸款計劃的利率定於「無所損益」的水平，因為在改善樓宇安全貸款計劃下，綜合用途樓宇內的商業處所業主，目前已是按「無所損益」利率支付利息。

9. 我們亦建議沿用改善樓宇安全貸款計劃和改善消防安全貸款計劃的現行安排，把綜合貸款計劃清還本金和利息的期限定為 36 個月。同時，我們建議屋宇署署長可在聽取諮詢委員會的意見後，酌情把還款期延長至 72 個月，又或容許因經濟困難而無力還款的借款人暫緩還款，待其轉讓物業時才清還貸款。所有貸款均須有適當的抵押。

10. 綜合貸款計劃所涵蓋的工程範疇和經修訂的貸款審批準則，分別詳載於附件 1 和附件 2。

附件 1 和
附件 2

綜合貸款計劃的優點

11. 放寬申請資格，可協助更多有需要的業主，而擴大計劃的適用範圍，亦有助業主為樓宇進行適時的維修和必要的改善工程。申請手續簡便快捷，更能鼓勵業主善用這項貸款計劃。此外，劃一採用「無所損益」利率，亦可提高貸款計劃的吸引力，給予業主更充分的支援，從而達到計劃的目的，使本港樓宇的建築環境更趨安全。

對財政的影響

12. 綜合貸款計劃是一項循環的貸款安排，承擔額為 7 億元。貸款利率是根據須確保政府無所損益的原則釐定。現有的兩項貸款計劃合併後，屋宇署署長會重行調配現時專責推行改善樓宇安全貸款計劃的人手，以便該署作出統籌，集中處理綜合貸款計劃的申請。此外，屋宇署須增設一個高級行政主任和一個一級行政主任職位，負責管理這項計劃，所需費用估計為每年 188 萬 3,000 元。我們已在 2001-02 年度預算內預留款項以應所需。

諮詢工作

13. 我們曾先後在 2000 年 11 月 21 日和 12 月 4 日，就樓宇安全與適時維修的問題諮詢立法會規劃地政及工程事務委員會。各議員均十分贊成把現有兩項貸款計劃合併為一項新的綜合貸款計劃，並擴大貸款計劃的適用範圍。當局在 2000 年 11 月 2 日就《消防安全(建築物)條例草案》諮詢立法會保安事務委員會時，議員得悉該兩項貸款計劃合併後，受上述條例草案影響的業主可根據新貸款計劃取得貸款。2001 年 4 月 2 日，我們特別就擬議綜合貸款計劃徵詢規劃地政及工程事務委員會的意見，議員對建議表示支持。

推行時間表

14. 立法會財務委員會如批准有關建議，我們計劃在 2001 年 7 月開始接受綜合貸款計劃的申請，並會透過研討會、現有的聯絡網和政府

網站宣傳這項計劃。我們會根據所得經驗，以及按照市民對這類貸款的實際需求，檢討貸款的承擔額是否足夠。

背景資料

15. 1998年3月20日，財務委員會批准在改善消防安全貸款計劃項下開立為數2億元的承擔額，用以貸款予訂明商業處所和指明商業建築物的業主，協助他們遵照法定指示，改善其處所或樓宇的消防安全措施[見 FCR(97-98)104 號文件]。在同一會議上，各委員亦批准在改善樓宇安全貸款計劃項下開立為數5億元的承擔額，用以貸款予住宅和商住樓宇的業主，以便他們為樓宇進行檢驗和修葺工程[見 FCR(97-98)105 號文件]。改善消防安全貸款計劃由消防處處長負責管理，而改善樓宇安全貸款計劃則由屋宇署署長擔任貸款管理人。兩項計劃各由一個諮詢委員會協助推行工作，委員會的成員包括各有關決策局和部門的政府人員，以及來自有關業界的非官方人士。

16. 本文件建議把改善樓宇安全貸款計劃和改善消防安全貸款計劃合併，以協助經濟有困難的業主，為樓宇進行必要的維修、改善和修葺工程。這項建議是行政長官在《二零零零年施政報告》中所作出的其中一項承諾。

17. 合併兩項現有貸款計劃，亦是規劃地政局轄下檢討樓宇安全及預防性維修專責小組提出的其中一項主要建議，目的是讓市民認識到私人樓宇安全與適時維修的重要。

規劃地政局
2001年4月

改善樓宇安全綜合貸款計劃
涵蓋的工程範疇

- (a) 改善樓宇的結構狀況，例如修葺鬆脫、爆裂、剝落或損壞的混凝土；
- (b) 改善樓宇的外牆安全，例如修葺損壞的批盪和紙皮石；
- (c) 改善樓宇的消防安全，例如改善走火通道、消防和救援進出途徑和耐火結構；
- (d) 提供、改善和維修樓宇的消防裝置與設備；
- (e) 清拆違例建築工程和違例天台搭建物；
- (f) 改善屋宇設備和衛生設施，例如修葺、維修和更換升降機、消防裝置與設備、電線、煤氣豎管，以及更換破損的便溺污水管、廢水管、雨水管、食水管與通風管和地下排水渠等設施；
- (g) 斜坡和擋土牆的維修或改善工程；
- (h) 改善板間房的消防和樓宇安全；
- (i) 與上述工程有關的維修工程，包括勘测工程和專業服務；以及
- (j) 與上文(a)至(i)項有關的任何附帶或跟進工程，例如補救工程完成後進行的修飾工程。

改善樓宇安全綜合貸款計劃(下稱「綜合貸款計劃」)
貸款審批準則

貸款計劃的目的

根據綜合貸款計劃，所有住宅、商住、商業和工業樓宇的業主，如需財政援助，以進行改善樓宇／消防／斜坡安全的工程，則不論他們是遵照建築事務監督／消防處發出的命令／指示抑或自願進行有關工程，均可申請貸款，無須接受經濟狀況審查。貸款計劃涵蓋的工程範疇載於附件 1。

最高貸款額

個別業主獲批的貸款額，會按樓宇檢驗或改善工程所需的費用總額和承擔改善工程費用的業主人數釐定，惟每個單位就樓宇安全暨消防安全改善工程(包括升降機和小規模斜坡維修工程)可獲的最高貸款額為 100 萬元。至於業主自願進行的預防性斜坡維修工程，又或危險斜坡修葺令／影響斜坡安全的地下排水渠修葺令規定進行的工程，每個單位可獲的最高貸款額亦為 100 萬元。如情況特殊，屋宇署署長可在事先徵得庫務局局長同意下，批出超過限額的貸款。在這種情況下，申請人申請貸款時，須提供建築專業人士(例如註冊或勝任的承建商、合資格的土力工程師和／或根據有關條例註冊的認可人士)就有關工程提交的報價單／標書的詳細資料，以支持其貸款申請。

發放貸款

屋宇署署長會按照工程的施工時間表和實際進度，分期發放貸款。借款人須視乎情況，提交經註冊或勝任的承建商、合資格的土力工程師和／或認可人士認證的進度報告。此外，屋宇署署長、消防處處長、機電工程署署長、土木工程署署長或水務署署長會視乎工程的性質，進行抽樣視察，確保有關工程如期進行，而貸款亦用於原定的用途上。

利息

借款人須按政府根據「無所損益」原則¹所釐定的利率支付利息。屋宇署署長在聽取諮詢委員會的意見後，可視乎借款人的入息和資產評估結果，為經濟拮据的業主²(例如積蓄不多而入息微薄的單身老人)提供免息貸款。

還款

借款人最多可分 36 個月把本息分期清還。對於有經濟困難的借款人，可按諮詢委員會的建議，把還款期延長至 72 個月，或在物業轉讓時才清還貸款。第一期還款在借款人提取最後一期貸款一個月後繳付。借款人如事先獲得屋宇署署長批准，可選擇提早清還貸款。任何未經批准而逾期未還的款項，屋宇署署長會按當時的最優惠貸款利率收取利息，作為行政費用，直至欠款悉數清還為止。

抵押

屋宇署署長會要求借款人為貸款提供足夠的抵押。抵押可以是有關物業的法定押記、銀行保證、彌償人保證書或屋宇署署長接納的其他形式的抵押，視乎貸款額而定。屋宇署署長在考慮個別情況後，亦可豁免有關提供貸款抵押的規定。

¹ 現時根據「無所損益」原則所釐定的利率，較發鈔銀行的平均最優惠貸款利率低兩厘。這個計算方法可確保「無所損益」利率緊貼市場的貸款利率。我們會在每月月底檢討利率，如根據最新的貸款利率所釐定的「無所損益」利率與現行的「無所損益」利率相差一厘或以上，又或現行的「無所損益」利率已超過六個月未作調整，我們便會適當地作出調整。現行的「無所損益」年利率為六厘半。

² 為方便委員參考，現把改善樓宇安全貸款計劃諮詢委員會所建議發放免息貸款的準則臚列如下—

- a) 申請人為綜合社會保障援助的受助人；或
- b) 申請人為普通高齡津貼的受助人；或
- c) 申請人入息微薄。入息微薄的定義一般以房屋委員會輪候公屋登記冊申請人的平均住戶非住屋開支為準(扣除每月按揭還款額和改善樓宇安全貸款計劃的每月還款及公積金每月供款後計算)。

屋宇署署長可在聽取諮詢委員會的意見後檢討上述準則。