

供 2001 年 4 月 2 日討論

**立法會
規劃地政及工程事務委員會**

樓宇安全與適時維修

**改善樓宇安全
綜合貸款計劃**

目的

本文件旨在就制定樓宇安全綜合貸款計劃(下稱“綜合貸款計劃”)，徵詢議員的意見。該計劃由現有的改善樓宇安全貸款計劃(下稱“樓宇安全貸款計劃”)和改善消防安全貸款計劃(下稱“消防安全貸款計劃”)合併而成，預計承擔額為 7 億元。與現有的兩項計劃相比，綜合貸款計劃所涵蓋的工程範圍較廣，接受申請的準則較寬，而申請程序亦大為簡化，對協助業主進行維修和改善樓宇安全而言，效用會更大。

背景

2. 綜合貸款計劃是檢討樓宇安全及預防性維修專責小組提出的一系列建議之一。我們曾在 2000 年 11 月 21 日及 12 月 4 日概括地徵詢過議員對本文件所載建議的意見。

3. 樓宇安全貸款計劃及消防安全貸款計劃在 1998 年推行，目的是向業主提供財政援助，鼓勵他們進行一些特定的樓宇改善工程。不過，該兩項計劃反應欠佳，只有少數業主* 提出申請，但計劃所針對的問題卻仍在不斷惡化。

綜合貸款計劃的涵蓋範圍

4. 我們建議綜合貸款計劃的涵蓋範圍應包括私人住宅、綜合用途和商業樓宇。在新計劃下，不論業主是出於自願還是為了遵從法定命令/指示，只要須僱用建築專業人士進行下列各方面的工程，均可申請貸款。

a) 樓宇安全

5. 我們建議，新計劃應一如現有的樓宇安全貸款計劃，般涵蓋樓宇結構安全、外牆飾面安全和消防安全的工程提供貸款，但亦應將涵蓋範圍擴大，把本港目前約 18 000 幢樓齡逾 20 年的樓宇包括在內，並視乎需要可包括其他樓宇。

* 截至 2001 年 2 月 28 日止的各項數字

樓宇安全貸款計劃(基金款額共 5 億元)	貸款申請共 495 宗	獲批申請共 400 宗	批出款項共 1,484 萬元
消防安全貸款計劃(基金款額共 2 億元)	貸款申請共 5 宗	獲批申請 1 宗	批出款項共 156,000 元

b) 拆除違例建築物工程

6. 現時約有 80 萬個違例建築物搭建在香港的樓宇。屋宇署已承諾在未來 5 至 7 年內清拆 15 萬至 30 萬個違例建築物，並在 7 年內全面清拆 4 500 幢單梯樓宇天台上共 12 000 個的違例構築物。綜合貸款計劃會提供財政援助，支援業主拆除上述的違例建築物。

c) 消防安全

7. 我們建議任何樓宇的業主，如打算透過保養、修葺或更換其消防裝置及設備、改善逃生途徑等工程，以改善樓宇的消防安全，均可申請貸款。這個條件適用於按照法定命令/指示執行，以及出於自願的業主。法定指示包括根據《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)或建議的《消防安全(建築物)條例草案》(於 2000 年 11 月 2 日立法會保安事務委員會會議審議)所發出的指示。此外，由於板間房的消防安全備受關注，我們建議這些樓宇單位如改善消防裝置和電線安全，亦應獲得貸款。

d) 升降機安全

8. 現時超過 20 年的升降機有 12 700 台，為確保安全，這些升降機須更換重要機件，甚至須要全台更換。

e) 斜坡安全

9. 目前本港私人斜坡或部分屬於私人所擁有的斜坡共有 17 000 幅。為協助這些斜坡業主，土力工程處負責就維修和鞏固斜坡向他們提供意見。土力工程處每年會為 1 200 幅全屬私人的斜坡進行周年審查，並為 300 幅斜坡進行“安全篩選”。我們建議私人斜坡的業主亦應有資格申請貸款。

f) 其他涉及樓宇安全的事項

10. 我們建議樓宇業主如須修理、保養和更換公共電線、供氣豎管和水管裝置，均符合申請貸款資格。

償還貸款

11. 我們建議申請人如屬住宅樓宇業主，則其所須支付的利息與還款條件，應與現行樓宇安全貸款計劃所定者大致相若，而這類貸款利率的釐定，大抵會以“公帑無所損益”為原則，而屋宇署署長亦可視乎申請人的入息、資產以及諮詢委員會的意見，向家境有困難者提供免息貸款。歸還本息的期限會繼續維持在 36 個月以上。為使屋宇署署長能靈活配合業主的財政狀況，我們建議仍然讓其酌情批出免息貸款。不過，為進一步使屋宇署署長能夠照顧申請人的財政狀況，這類貸款的還款期可延長至 72 個月，如情況特殊，更可延至物業轉讓時才歸還。所有貸款都必須按照貸款額取得適當的抵押。對於並非住宅物業的業主，我們亦正考慮作出類似安排。

----- 12. 附件 1 為綜合貸款計劃所涵蓋的工程一覽表，附件 2 則表列貸款的建議條款及條件。

財政影響

13. 綜合貸款計劃是一種周轉貸款設施，承擔額為 7 億元。我們會將現有的兩個貸款基金合併，並重新調配現時推行樓宇安全貸款計劃的人手，以便由屋宇署提供一站式協調服務，處理綜合計劃的貸款申請。我們並會要求在屋宇署增設高級行政主任及一級行政主任的職位各一，負責綜合計劃的管理工作。增設職位的經常費用，以 2001 年的價格計算，預計為每年 1,883,000 元。我們已將這項開支列入 2001-02 年度的預算案內。

時間表

14. 如得到財務委員會的批准，我們計劃在 2001 年 7 月開始接受綜合貸款計劃的申請。我們會透過舉辦研討會和現有的聯繫渠道，告知業主有關綜合貸款計劃的資料，而市民亦可在政府網站瀏覽這些資料。日後，我們並會總結所得的經驗和貸款的實際需求，檢討貸款承擔額是否足夠。

規劃地政局

2001 年 3 月

[A:\A290301-PL(LP)2 樓安貸款計劃.doc (P.1-)]

納入樓宇安全綜合貸款計劃的 工程一覽表

- (a) 有關改善樓宇結構的工程，例如修補鬆脫、破裂、剝落或損壞的石屎；
- (b) 有關改善樓宇外牆安全的工程，例如修補損壞的批盪及紙皮石、清拆附設於外牆的違例建築工程；
- (c) 有關改善消防安全的工程，例如提供逃生途徑、消防和救援進出途徑和抗火結構，以及清拆影響消防安全的違例建築工程；
- (d) 有關提供、改善和維修消防裝置及設備的工程；
- (e) 有關改善公用及衛生設施的工程，例如維修、保養和更換升降機、消防裝置及設備、電線、供氣豎管，以及更換有問題的清水、污水及雨水管及通風喉管及地下排水等設施；
- (f) 有關斜坡及護土牆的維修及鞏固工程；
- (g) 有關改善板間房的消防及樓宇安全的工程；
- (h) 與上述工程有關的維修工程，包括勘測工程及專業服務；以及
- (i) 與上文(a)至(h)項有關的任何附帶或跟進工程

**樓宇安全綜合貸款計劃
貸款條款及條件**

貸款類別：I) 樓宇安全的改善工程

資格		工程範圍	最高貸款額及 建議的抵押形式	其他規定
a)	維修樓宇(包括公用部分)的業主，不論是按照命令/指令執行，抑或出於自願，均符合資格。	所進行工程旨在改善樓宇的結構穩定性、外牆飾面或消防安全，以及相關或跟進工程，例如維修和修復電氣裝置、消防裝置、升降機、水管裝置和小型斜坡維修工程。	每個單位可獲不超逾 100 萬元的貸款；10 萬元或以下的貸款，須簽訂還款保證書；超逾 10 萬元的貸款須提供法律押記/銀行擔保。	須按照屋宇署署長/消防處處長/機電工程署署長/水務署署長的規定，聘用根據各有關條例註冊的承建商、合格土力工程師及/或認可人士。
b)	清拆樓宇上違例建築工程的業主，不論是按照命令執行，抑或出於自願，均符合資格。	清拆違例建築工程，以及一切有關的任何相應或附帶工程及服務；	每個單位可獲不超逾 5 萬元的貸款，不過，如為符合法例規定而必須進行某些工程，則每個單位可獲不超逾 10 萬元的貸款；並須就貸款簽訂還款保證書。	

貸款類別：II) 樓宇消防安全的改善工程

資格		工程範圍	最高貸款額及建議的抵押形式	其他規定
a)	改善樓宇消防安全的業主，不論是按照法定命令/指令執行，抑或出於自願，均符合資格。	安裝及改善以下兩項： (i) 樓宇的防火結構；及/或 (ii) 樓宇的消防裝置或設備 以及一切有關的工程和專業服務。	每個單位 100 萬元。 超過 10 萬元的貸款，須提供法定押記、銀行擔保或其他區議會接納的抵押。 10 萬元或以下的貸款，須簽訂還款保證書。	須僱用認可人士/註冊承辦商
b)	保養消防裝置或設備的業主	修理或更換消防裝置或設備	同上	須僱用註冊承辦商
c)	自願改善板間房消防安全的業主	(a) 修復或改善廚房的抗火結構； (b) 安裝或改善消防裝置及設備。	每個單位 2 萬元。 須就貸款簽訂還款保證書。	

貸款類別：III) 維修和鞏固斜坡/護土牆

資格		工程範圍	最高貸款額及建議的抵押形式	其他規定
a)	自願進行例行斜坡維修工程的樓宇業主，工程包括維修影響斜坡的水管	例行維修檢查及相關工程。	每個單位可獲不超過 25,000 元的貸款；須就貸款簽訂還款保證書。	—
b)	自願進行預防性斜坡維修工程的樓宇業主	防止斜坡/護土牆進一步惡化或出現倒塌危險的預防或改善工程，須： (i) 聘用認可人士及/或合資格的土力工程師； (ii) 進行土力工程勘測；以及 (iii) 聘用註冊承建商以進行預防性維修工程。	每個單位可獲不超過 100 萬元的貸款；超過 10 萬元的貸款須提供法律押記/銀行擔保。	須聘用認可人士/合資格的土力工程師負責進行建議工程，並須聘用註冊承建商進行維修工程。

c)	按照建築事務監督發出的危險斜坡修葺令(根據《建築物條例》第 27A 條規定頒布的命令)或修葺對斜坡有影響的地下排水渠命令(根據《建築物條例》第 27C 條規定頒布的命令)進行斜坡鞏固工程的樓宇業主	勘測及斜坡鞏固工程，包括： <ul style="list-style-type: none"> (i) 聘用認可人士及/合資格的土力工程師； (ii) 進行土力工程勘測；以及 (iii) 聘用註冊承建商以進行斜坡鞏固工程。 	同上	按照有關命令及建築事務監督的規定辦理。
----	--	---	----	---------------------

貸款類別：IV) 修理及更換升降機、公用電氣裝置及供氣豎管

資格		工程範圍	最高貸款額以及建議的抵押形式	其他規定
a)	升降機擁有人	<p>(a) 有關升降機修理及更換的工程範圍包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 驅動機和控制器； (ii) 升降機機廂及/或吊籠； (iii) 層站門及門聯鎖； (iv) 運行電纜及/或牽引纜； (v) 導軌； (vi) 廳門指引器及電力線路；以及 (vii) 對重裝置或整部升降機。 <p>(b) 附帶或跟進工程</p>	<p>每部升降機不超逾 100 萬元；或</p> <p>每個單位的最高貸款額為 5,000 元。</p> <p>就貸款簽訂還款保證書</p>	須符合機電工程署的規定

資格	工程範圍	最高貸款額以及建議的抵押形式	其他規定
b) 公用電力裝置	修理或更換公用電力裝置的工程範圍包括： <ul style="list-style-type: none"> (a) 主電纜/電線 (b) 電錶板 (c) 開關設備/電掣板 (d) 線槽-/導管 (e) 接地系統 (f) 其他有助改善電力安全的電力設備 	整個項目的最高貸款額為 50 萬元，或每個單位的最高貸款額為 15,000 元。須為貸款簽訂還款保證書。	<ul style="list-style-type: none"> - 須符合機電工程署建議的規定。 - 有關工程須由註冊電業承辦商進行。
板間房的固定電力裝置擁有人	為板間房修理或更換電力裝置的工程範圍包括： <ul style="list-style-type: none"> (a) 主電纜/電線 (b) 電錶板 (c) 開關設備/電掣板 (d) 線槽/導管 (e) 接地系統 (f) 其他有助改善電力安全的電力設備 	每間板間房的最高貸款額為 15,000 元。還款保證形式須合乎屋宇署署長的要求。	

資格		工程範圍	最高貸款額以及建議的抵押形式	其他規定
c)	供氣豎管擁有人	修理及更換供氣豎管	<p>修理工程：每條豎管的最高貸款為 3 萬元。</p> <p>更換工程：每條豎管的最高貸款額為 30 萬元。</p> <p>須就貸款簽訂還款保證書。</p>	須委託註冊氣體裝置技工進行有關工程，該技工並須受僱於按照《氣體安全條例》(第 51 章)的規定註冊的承辦商。

