

立法會

規劃地政及工程事務委員會

資料文件

改善樓宇安全綜合貸款計劃的實施情況

背景

2001 年 4 月，財務委員會通過把改善消防安全貸款計劃和改善樓宇安全貸款計劃合併，成立新的“改善樓宇安全綜合貸款計劃”（又名樓宇安全貸款計劃，下稱“綜合貸款計劃”）。新計劃的承擔額為 7 億元，向有需要的業主提供貸款，以改善樓宇安全。綜合貸款計劃於 2001 年 7 月正式開始運作，這份文件闡述計劃的實施情況及其進展，以供議員參閱。

新的綜合貸款計劃

(a) 資助範圍和貸款限額

2. 爲了對業主提供全面的協助，綜合貸款計劃爲有需要進行各種樓宇或斜坡改善工程的私人樓宇註冊業主提供資助，不論這些業主是按照法定指令／命令執行還是出於自願而展開工程，均可申請貸款。此外，僱用合格建築專業人士及／或合格承辦商以進行所需工程或其監督工作的所需費用，亦屬資助範圍。

3. 我們亦把用以進行樓宇／斜坡維修工程的最高貸款額，由每名業主在原有貸款計劃下可獲的 20 萬元增至 100 萬元。這些措施讓業

主能夠進行大部分所須的改善樓宇／斜坡安全的工程。

(b) 精簡申請程序

4. 按照新的貸款計劃的精簡程序，申請人只須在申請表內提供基本和必要的資料，而無須提交土地註冊處的記錄以證明其業主身分。屋宇署會進行土地業權調查，以核實申請人為須進行維修工程的物業業主。

5. 此外，申請有息貸款的人士均無須接受任何經濟狀況審查，而申請免息貸款的低收入人士，亦只須按照《宣誓及聲明條例》宣誓，以確認申請表內所申報的入息和資產，均屬真實無訛。

6. 至於需要特殊協助的老弱人士，屋宇署或民政事務總署會作出安排，派員協助申請人簽署貸款協議書。

(c) 審批貸款

7. 當局已成立諮詢委員會，就綜合貸款計劃的管理，向屋宇署署長提供意見。諮詢委員會由政府不同的決策局／部門代表、區議員、業主立案法團主席、私人建築專業人士、會計師和社會工作者組成。為加快審批貸款申請，不足 5 萬元及所有清拆僭建物的貸款申請，均由屋宇署一位指定的主任人員審批。至於 5 萬元或以上的貸款申請，則由兩個審批委員會負責審批。審批委員會的成員包括有關政府部門的技術專家、區議員以及私人建築專業人士。屋宇署收到申請人全部的證明文件後，會在指定時間內完成審核工作，並通知申請人。如所涉及的是清拆僭建物工程，屋宇署會在兩周內給予通知，至於其他維修工程，亦會在三周內給予通知。

(d) 抵押要求

8. 不足 5 萬元的貸款，貸款人無須提供抵押。至於 5 萬元或以上的貸款，則須提供以下形式的抵押：

- (a) 5 萬至 15 萬元的貸款：申請人須填寫還款保證書，由借款人的親友以彌償人身份作私人擔保。提供還款保證書無需任何費用；
- (b) 15 萬以上至 25 萬元的貸款：貸款人如能通過屋宇署對其還款能力的評估，則只須填寫類似上文(a)段所載的還款保證書；或
- (c) 超過 25 萬元的貸款：申請人必須以香港一個物業的業權提供法定押記，或取得香港有限制牌照銀行／持牌銀行的保證書。

此外，對於年長而在經濟上有困難的申請人，我們亦有特別安排(請參閱下文第 10 段)。他們須以有關樓宇的業權提供法定押記，作為擔保。

(e) 發放貸款

9. 我們會參照有關貸款的工程標書上擬定的工程時間表及實際上的工程進度，分期發放已批出的款項。貸款款項會直接存入申請人指定的帳戶。如涉及的工程在樓宇的公用部分，申請人一般可選擇將款項存入該樓宇業主立案法團的指定帳戶。如果沒有業主立案法團，則可存入該項工程認可人士所指定的帳戶，以便將款項一併付給承建商。屋宇署和其他有關部門（如消防處、機電工程署、土木工程署或水務署）的專業人員會稽核帳目，以確保工程按照原定時間表進行，和所得貸款均用在原定用途上。

(f) 還款

10. 借款人須在支取最後一筆貸款一個月後開始分期償還貸款的本金和利息，還款期數最多可高達 36 期，而每期還款金額應該相等。在 36 期的還款期內，如借款人經濟出現困難而無法繼續還款，借款人亦可申請將還款期延遲 6 個月，惟整個還款期不得超過 72 個月。獲得免息貸款的申請人，亦可申請分 72 期還款，而每期還款金額亦須相等。至於年逾 60 而又成功獲得免息貸款的申請人，如果在支取最後一筆貸款一個月後因經濟困難而無力還款，屋宇署署長可將還款期無限期延遲，直至樓宇轉手或申請人身故之後(以較早者為準)。不過，申請人必須提供合適的抵押。(請參閱上文第 8 段)

(g) 覆核被否決的申請

11. 申請人如不滿屋宇署的審核結果，可以書面向屋宇署署長申請行政覆核。

宣傳

12. 我們以下列方法宣傳綜合貸款計劃：

- (a) 在電視上播映特備宣傳短片和在電台播放政府宣傳信息；
- (b) 在(兩條過海隧道巴士線的)巴士車身和巴士站登載廣告；
- (c) 為業主立案法團、樓宇管理專業人士和社會福利工作者舉辦研討會和講座；
- (d) 向收到要求進行樓宇維修／改善工程的通知信／命令的業主，派發綜合貸款計劃的宣傳小冊子；以及
- (e) 在主要銀行分行派發／展示宣傳單張。

我們會繼續進行宣傳工作。

進展

13. 由新貸款計劃在 2001 年 7 月開始推行至 2002 年 3 月期間，屋宇署共接獲 1,450 宗申請，並已批出申請合共 1,359 宗，涉及貸款額達 4,650 萬元。平均來說，這個計劃的實施情況如下：

- (a) 每月接獲 181 宗申請，為過往兩項貸款計劃所接獲的申請 6 倍以上；
- (b) 每月批出 170 宗申請，為過往貸款計劃所批出的申請 7 倍以上；
- (c) 每月批出 580 萬元貸款，為過往貸款計劃所批出的每月貸款 8 倍以上。

規劃地政局

2002 年 4 月