

討論文件

2008年3月25日

**立法會
發展事務委員會**

長者維修自住物業津貼計劃

目的

我們建議以非經常性開支 10 億元，推行一項「長者維修自住物業津貼計劃」(津貼計劃)，向擁有自住物業而又有需要的長者提供更完善的財政支援，讓他們改善樓宇的安全狀況。本文件旨在徵詢各委員對有關建議的意見。

背景

2. 收入低微或全無入息的長者業主，往往因經濟拮据而無法適時妥善維修和保養其自住居所，以致居所殘破失修。長者欠缺財政資源，亦導致很多未能履行或延遲履行維修樓宇或清拆違例建築工程(僭建物)法定命令的個案。於屋宇署每年發出約 30 000 張命令(包括清拆命令及維修命令¹)當中，約有 3 000 張或百分之十涉及長者業主未能履行命令或以超過平均 13 個月的時間才履行命令的個案。涉及長者業主的個案，履行命令的平均時間約為 24 個月。樓宇未有得到妥善維修，不但對自住業主和租客構成潛在危險，也危及樓宇其他使用者和普羅大眾的安全。此外，長者業主因缺乏金錢而不願就樓宇管理及維修供款，往往令成立業主立案法團的工作受阻，或使在樓宇的公用地方進行的法定和自願性維修工程受到阻礙。

3. 在遵行法定指示以改善樓宇的消防安全方面，也有上述相類似的問題。隨著《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)在 2007 年 7 月的實施，舊式住用及綜合用途建築物的業主，須把其樓宇的消防安全水平提升至現今標準。假如沒有進一步的援助，我們相信，在屋宇署與消防處的執法行動下，困難戶個案數目將會增加。

¹清拆命令主要發給個別業主，而維修命令則主要發給業主立案法團。

4. 長遠來說，年長自住業主缺乏經濟能力的問題，預期也會對實施擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃造成障礙，這兩項計劃要求私人樓宇的業主，為其樓宇安排定期檢查，以應付樓宇失修的問題及保障樓宇安全。欠缺財政能力的長者業主將會難以遵行有關的要求。

長者維修自住物業津貼計劃

5. 現時，有數項為協助樓宇業主進行維修而設的資助計劃，包括由屋宇署管理的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」（「樓宇安全貸款計劃」）、由香港房屋協會(房協)設立的「樓宇維修資助計劃」和「家居維修貸款計劃」，以及由市區重建局(市建局)設立的「樓宇復修物料資助計劃」和「樓宇復修貸款計劃」。雖然這些計劃會向樓宇業主提供不同程度的財政支援，卻並非專為長者而設，往往未能針對年長自住業主的需要。舉例來說，屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」只提供貸款，不會發放津貼。根據經驗，即使貸款利息獲得資助甚至豁免，很多收入低微或全無收入的長者業主仍不願意向政府或其他機構借貸。雖然市建局與房協除了提供免息貸款之外，還會發放津貼，但卻設有若干限制，包括合資格樓宇的類別、工程的類型、申請人的申領資格(如現有社會保障計劃的資產限額)，及所提供津貼額設有的上限(不超過 10,000 元)。

6. 鑑於上述情況及根據政府關懷長者的政策目標，政府建議設立一項津貼計劃，加強對長者自住業主的財政支援，協助他們維修和保養其自住物業，確保樓宇安全。財政司司長於他的 2008 至 09 財政年度的政府財政預算案演詞中，已提及這項建議，並得到市民的廣泛支持。

申請人的申領資格

7. 擬議的津貼計劃針對年長(年齡達到 60 歲或以上)而又收入低微，以及只持有少量資產的自住業主而設。因此，有關計劃涵蓋住用建築物及綜合用途建築物的住用部分，有關長者所擁有的物業如作出租或其他用途，而非自住的話，則不包括在計劃範圍之內。

8. 我們建議，年齡 60 歲或以上的長者自住業主，只需要通過以聲明方式為基礎的簡單經濟狀況調查，便可符合津貼計劃的申領

資格。至於已婚夫婦，只要其中一人達到指定年齡或以上，並為有關物業的註冊業主，而夫婦二人同住於有關物業而其入息及所擁有的資產又不超出下述第 10 段指定的限額，即符合申領資格。

9. 假如一名長者(或一對長者夫婦)與並非其配偶的其他非長者(例如其子女、親戚、朋友等)共同擁有一個單位，則當局會按該名長者業主(或該對長者夫婦)的入息及資產，評估其申領津貼的資格。有關的長者業主(或該對長者夫婦)獲發的最高津貼額，將根據其佔單位的擁有業權份數按比例計算。舉例來說，假設維修工程的費用或供款為 30,000 元，這個數額便是長者業主就其全權擁有的自住單位可申領的最高津貼額；假如單位由長者業主與另外兩名非長者業主共同擁有相等的業權份數，長者申請人可就所擁有的三分之一物業業權獲發 10,000 元津貼。

入息及資產限額

10. 在釐定入息及資產限額時，我們認為宜採用「普通高齡津貼」所訂的限額，作為津貼計劃經濟狀況調查的一般基礎，但在資產方面，由於大多數有需要的長者的經常性收入微薄，我們擬在這方面採取較為寬鬆的限額標準。因此，我們建議，津貼計劃的申領資格採用「普通高齡津貼」的入息限額，單身人士現為每月 5,910 元，夫婦為 9,740 元，並把有關的資產限額提高一倍，單身人士為 338,000 元(169,000 元 x 2)，夫婦為 508,000 元(254,000 元 x 2)。資產限額不包括長者業主有關申請的自住居所的價值。「普通高齡津貼」所訂的入息及資產限額日後如有調整，擬議津貼計劃的限額也會作出相應調整。

津貼計劃的工程範圍

11. 津貼計劃涵蓋的工程範圍廣泛，除了樓宇外牆及公用地方的一般維修工程之外，還包括長者最為關心的工程及在長者居所最常見的問題，例如修葺單位內外破裂或剝落的混凝土及外露鋼筋；維修單位內外滲漏的食水管及排水管；修葺破損的外牆及天面防水層以改善滲水問題；修葺或更換破損的窗戶，及更換室內及室外的電線等。津貼計劃亦包括因修葺工程所引致而進行的一般修飾工程。

12. 一如屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」，津貼計劃不但涵蓋有關樓宇結構安全的項目，亦全面照顧到改善樓宇一般安全狀況的其他需要，例如消防、電力裝置及斜坡安全，以及清拆僭建物。舉例來說，津貼計劃所提供的津貼，除了可協助業主遵行屋宇署發出有關結構安全的命令外，亦可就業主遵行當局根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)所發出的消防安全指示，協助其應付有關的開支。津貼計劃亦包括由業主自發進行，而不是被勒令或指示進行的維修工程。實際上，津貼計劃將涵蓋所有住用建築物及綜合用途建築物的住用部分，而不論其樓齡、單位數目、地理位置、應課差餉租值款額、是否已成立業主立案法團，或工程是否屬自願或被勒令進行。

13. 津貼計劃所涵蓋的工程範圍，詳載於附件。

對現有貸款計劃下長者貸款人的特別安排

14. 在屋宇署現行的貸款計劃中，有不少涉及擁有自住物業的長者業主延遲或拖欠還款的個案。部分業主在土地註冊處的物業業權記錄上被註冊了押記令，有些業主更可能要面對法律訴訟。亦有些個案涉及屋宇署代業主進行緊急維修及保養工程後，有關的長者業主未能向屋宇署償還所需費用，當局會把根據《建築物條例》(第 123 章) 第 33 條所發出的證明書，於有關業主在土地註冊處的物業業權記錄上註冊。房協與市建局設立的計劃均有同類延遲或拖欠還款的個案。此外，亦有不少收入低微的長者業主仍設法按月清還貸款，令他們生活困難。

15. 津貼計劃雖然主要涵蓋計劃實施後才進行的樓宇維修及保養工程，但基於恩恤理由，我們建議，只要上述拖欠還款的長者業主或仍然在定期還款的長者業主符合申領資格，亦可根據擬議計劃申領津貼，以清還拖欠屋宇署、市建局或房協的貸款。當津貼計劃推出，這一群業主將可即時受惠。至於在業權記錄上被註冊押記令的業主，亦可利用這筆津貼局部或悉數清還債項，使押記令的註冊得以撤銷。我們初步估計，津貼計劃將可即時惠及超過 1 000 名長者業主。

津貼額

16. 津貼額將會釐定在一個適當的水平，足以讓長者業主應付一般樓宇保養及維修的開支。我們建議，每名業主或每個單位可根

據津貼計劃在 5 年內申領 40,000 元津貼。假如業主在領取作維修及保養工程之用的津貼後出售單位，並購買和入住另一個單位，則該名業主只可在 5 年內申領餘下的津貼額，為其後的自住單位進行所需的工程。換言之，不論轉換自住單位多少次，合資格業主在 5 年內可申領的津貼總額將會以 40,000 元為限。這個津貼上限亦適用於申領津貼的單位，即任何一個單位無論轉換過多少次業權，以及無論不同的長者自住業主就同一單位提出過多少次申請，在 5 年內以該單位申領的津貼最多為 40,000 元。

17. 推出擬議的津貼計劃，將不會影響其他現有屋宇署、房協與市建局設立的財政資援計劃的運作。合資格的業主如需要額外的財政支援，以進行保養及維修工程，可根據本身的申領資格向現有的計劃申領援助，以補足需要。我們相信，配合其他現有的貸款及資助計劃，擬議的津貼計劃會為有需要的長者自住業主提供全面的財政支援方案，協助他們保養和維修樓宇。長者業主在遵行屋宇署所發出法定命令所需的時間，預期平均可以由 24 個月縮短至 13 個月。

津貼計劃的管理

18. 我們已取得房協同意，由他們負責管理津貼計劃。多年來，房協一直協助政府推廣妥善保養樓宇的工作。憑藉房協管理屋宇的經驗，以及物業管理諮詢中心的網絡(目前共有 9 間中心，計劃再增設 1 間)，房協一直就樓宇維修及管理事宜向業主及業主立案法團提供一系列的服務及支援。房協本身亦設有貸款及資助計劃，協助有需要的業主進行樓宇維修及保養工程，而有關貸款及資助計劃與擬議的津貼計劃日後將會發揮相輔相成的作用。由房協擔任津貼計劃的執行機構是最適當的安排，既可借助其本身豐富的經驗，又可為有需要的長者提供更方便的服務。

19. 如財政司司長所公布，我們建議提供非經常性撥款 10 億元，以推行有關津貼計劃，為期 5 年，我們估計計劃將可惠及超過 30 000 個長者業主困難戶。

對財政的影響

20. 我們會分期向房協撥款。房協會開設獨立的銀行戶口以儲存有關款項及提供津貼予成功申請者，亦會負責這筆款項的管理和

投資，所得的利息會投放在津貼計劃，作為長者業主的津貼，以及支付房協在營運津貼計劃所需的實付費用²。房協必須定期向政府提交進度報告，匯報津貼計劃的財政狀況、成功申請人數、已提供津貼的金額、利息及投資收入，投資表現及當局要求的其他資料。房協亦會安排稽核其帳戶及運作情況。津貼計劃的帳目會由獨立的核數師進行每年稽核。政府與房協會簽訂合作備忘錄，當中會詳細訂明雙方的合作條款。我們會在津貼計劃運作 18 個月後進行檢討。

宣傳

21. 推出新的津貼計劃後，我們可鼓勵更多業主及業主立案法團自發地安排進行樓宇維修及改善工程。長者業主獲發津貼後，將會更加樂意參與保養樓宇的工作。這有助建立保養樓宇的文化，為日後順利推行擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃鋪路。市民大眾亦可因樓宇安全狀況得到改善而受惠。

22. 為確保長者業主全面得識有關計劃並尋求所需援助，我們會與房協、市建局、長者服務組織、民政事務處，區議會及業主立案法團等，推行廣泛的宣傳。

徵詢意見

23. 為長者貸款人及計劃進行樓宇維修的其他長者業主的利益着想，我們認為有必要盡快推出有關津貼計劃。因此，我們建議在 2008 年 4 月 25 日的財務委員會會議上申請批准提供非經常性撥款 10 億元，並期望最早能在 2008 年 5 月實施津貼計劃。

發展局

2008 年 3 月

² 房協會為政府承擔營運津貼計劃的職員開支。房協只會向政府的津貼撥款收取實付費用，這些費用包括法律費用、核數師費用及宣傳活動費用。

**「長者維修自住物業津貼計劃」
涵蓋的工程範圍**

- a) 樓宇結構改善工程，例如修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土；
- b) 改善樓宇外牆安全狀況的工程，例如修葺破損的批盪及紙皮石；
- c) 修葺或更換破損的窗戶；
- d) 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及耐火結構；
- e) 提供、改善和維修樓宇的消防裝置及設備；
- f) 清拆違例建築工程及違例天台搭建物；
- g) 改善屋宇裝備及衛生設施，例如修葺、維修和更換升降機、消防裝置及設備、電線、煤氣豎管、更換破損的便溺污水管、廢水管、雨水管、食水管、通風管及地下排水渠；
- h) 修葺天面及平台防水層和改善滲水問題的工程；
- i) 斜坡及擋土牆的維修或改善工程；
- j) 改善板間房消防安全及樓宇安全的工程；
- k) 與上述工程相關的維修工程，包括勘測工程和專業服務，及
- l) 有關上述(a)至(k)項的附帶或跟進工程，例如因修葺或修復工程所引致的修飾工程。

上述工程範疇適用於在樓宇的公共地方及長者業主單位內所進行的維修工程。