

《2003年建築物(修訂)條例草案》  
條例草案委員會

樓宇安全貸款計劃  
不合作的業主  
補充資料

本文件載述政府對條例草案委員會於二零零三年十月十六日的會議上就樓宇安全貸款計劃（下稱「貸款計劃」）及不合作的業主提出的問題所作出的回應。

**樓宇安全貸款計劃**

2. 有委員問及，就聯名擁有的物業而言，當局有否基於申請人未能提交輔證證明文件，而拒絕他們向貸款計劃提出的申請。

3. 就聯名擁有的物業而言，一般來說，貸款計劃申請人必須能證明所有共同業主同意有關申請。不過，若聯名擁有的物業的某一名註冊業主提交貸款申請，而他又未能提供其他共同業主的同意證明，只要他能提交一份書面聲明，表明他會對與貸款有關的申索承擔所有法律責任，則其申請仍會受理。這項規定旨在清楚界定哪一方須為有關貸款負上法律責任。在二零零一年七月至二零零三年九月期間，申請人未有提供共同業主的同意書，而且拒絕承擔與貸款有關的所有法律責任，因而導致其申請不能繼續受理的個案有 13 宗。

4. 有委員問及，當局如何協助「負資產」申請人根據貸款計劃申請超過 250,000 元的貸款。

5. 貸款計劃透過分期還款，為進行樓宇改善工程的樓宇業主提供經濟援助，從而減輕他們一次過支付大筆款項的負擔。跟其他的貸款一樣，借款人亦須償還有關貸款。為了避免拖欠還款及令公帑有所損失，當局有必要按照所批准的貸款額要求有關人士提供合理的抵押。

6. 實際上，只有絕少部分的個別業主須要就貸款計劃所涵蓋的樓宇改善工程承擔超過 250,000 元的款項。在二零零一年七月至二零零三年九月期間，貸款額超過 250,000 元的貸款申請數目為 24 宗，當中超過一半的申請是由擁有有關物業的公司所提出的。

7. 有委員問及，如何對政府“無所損益”的原則來釐定貸款計劃的利率，以及有否將處理拖欠還款個案所牽涉的資源計算在內。

8. 貸款計劃的“無所損益”利率，是一個亦適用於其他的政府貸款計劃的標準利率。這個利率釐訂的原則，是政府不應藉貸款圖利，亦不應因而蒙受損失。由於最優惠貸款利率已將銀行的利潤因素計算在內，因此政府以固定的百分率給予折讓，以釐定“無所損益”利率。正如在二零零一年五月十四日提交立法會財經事務委員會的文件“檢討若干政府貸款計劃的優惠利率”所解釋，這個固定百分率是十年期間十二個月期的港元銀行同業拆息率與最優惠貸款利率之間的平均差距數字。由二零零三年六月起生效的現行“無所損益”利率是最優惠貸款利率減 2.174%。這個 2.174% 的固定百分率是經財經事務及庫務局檢討後釐定的。有關利率的計算方法，並不包括處理拖欠還款個案所牽涉的資源<sup>1</sup>。

9. 就低收入類別的申請人為申請免息貸款而提交有關入息及銀行戶口的輔證文件，有委員問及由註冊社會工作者提供支持有關申請的推薦信是否可被接受。

10. 由註冊社會工作者提供說明申請人財政狀況(例如其入息及資產)的推薦信，可獲接納為低收入類別人士向貸款計劃申請免息貸款的輔證文件。

11. 有委員問及，因接獲建築事務監督發出命令而向貸款計劃申請的個案數目及百分率。

12. 截至二零零三年九月為止，因接獲建築事務監督發出的命令而向貸款計劃申請的個案數目為 2,609 宗，佔所收到貸款申請總數的 40.7%。

---

<sup>1</sup> 至目前為止，貸款計劃涉及的拖欠還款個案共 118 宗，拖欠比率為 2.7%。

13. 有委員問及，在擬議的第 39B 條的新條文中提述的條文，是否所有都關乎樓宇安全。

14. 下表撮述擬議的第 39B 條新條文中提述的條文細節。這些條文全部都關乎為保障樓宇安全而向樓宇業主送達法定命令的事宜。

號碼	《建築物條例》的條文	命令內容
1.	第 24(1)條或(1A)條	拆卸、移去或改動違例建築物、建築工程或街道工程或小型工程
2.	第 26(1)條	修葺危險建築物
3.	第 26A(1)條或第(3)條	勘測欠妥的建築物或就這些建築物進行補救工程
4.	第 27A(1)條或第(2B)條	勘測危險斜坡或擋土構築物或就這些危險斜坡或擋土構築物進行補救工程
5.	第 27C(1)條或第(4)條	勘測在任何斜坡或擋土構築物附近的地下設施或就這些地下設施進行補救工程
6.	第 28(2)(a)條、第(3)條或第(5)條	勘測欠妥或不衛生的排水渠或污水渠或就這些排水渠或污水渠進行補救工程或要求為有關建築物裝置聯合排水渠
7.	第 29(2)(a)條	修葺欠妥的私家街道或通路
8.	第 29A(2)條	修葺欠妥的緊急車輛通道

號碼	《建築物條例》的條文	命令內容
9.	第 30(3)條	就任何街道的進出途徑或出入口的建造、平整或改動工程等給予同意時，施加條件以確保來往交通及行人的安全
10.	第 31(2)(a)條	移去或改動在任何街道或未批租政府土地上方影響公眾安全的伸出物

### 不合作的業主

15. 有委員問及，如任何人因當局向業主立案法團送達的命令而感到受屈，是否可以根據《建築物條例》向上訴審裁小組提出上訴。

16. 《建築物條例》第 44 條訂明，任何人因建築事務監督行使其酌情決定權所作的任何決定而感到受屈，可向上訴審裁小組提出上訴。因此，如任何人因當局根據《建築物條例》送達的命令而感到受屈，可向上訴審裁小組提出上訴。上訴審裁小組是獨立的團體，會考慮個別個案的情況及證據決定提出上訴的人士是否受屈人士。在過去某些個案中，業主立案法團獲送達命令後，有關樓宇的一名個別業主提出上訴，而最終獲上訴審裁小組接納為受屈人士。

17. 有委員問及，如個別業主因業主立案法團就其獲送達的命令所作的決定而感到受屈，而又面對真正困難，其困難怎樣才可解決。

18. 就當局向業主立案法團送達的命令而引起個別業主與業主立案法團之間產生的紛爭，可以以下列方法解決：

(a) 民政事務總署的協助

民政事務總署其中一項政策目標是替業主、業主立案法團及管理公司解決他們之間的紛爭。因此，一如處理其他與樓宇管理有關的紛爭，民政事務總署的人員會嘗試促進個別業主與業主立案法團的對話和彼此之間的了解。

(b) 在土地審裁處提出法律訴訟

個別業主可以根據《建築物管理條例》附表 10 的規定向土地審裁處尋求糾正。

19. 有委員問及，當個別業主與業主立案法團就遵從法定命令事宜的紛爭仍未得到解決時，建築事務監督會否採取執法行動。

20. 假如業主立案法團顯示它們真正有誠意遵從法定命令的規定，但是正在與個別業主商討如何進行有關工程，屋宇署通常會給予業主立案法團更多時間作出所需安排，而不會即時採取執法行動。但是，假如有關個案需要進行緊急工程，屋宇署會先進行該項工程以消除有關危險，並隨後向業主立案法團收回工程費用。

21. 有委員問及，假如阻礙業主立案法團進行有關工程的業主是一間公司，那麼甚麼人應負上法律責任。

22. 假如業主是一間公司，而負責管理該公司的董事、經理或其他高級人員阻礙或同意阻礙進行有關工程，他們便有可能須負上法律責任。