

財務委員會討論文件

2008 年 4 月 25 日

總目 138—政府總部：發展局(規劃地政科)

分目 700 一般非經常開支

新項目「長者維修自住物業津貼計劃」

請各委員批准一筆為數 10 億元的非經常新承擔額，用以推行「長者維修自住物業津貼計劃」。

問題

很多長者自住業主缺乏經濟能力，未能為其自住居所進行維修保養，致使居所日久失修，危及住戶和使用者的安全。

建議

2. 發展局局長建議開立為數 10 億元的非經常新承擔額，用以推行「長者維修自住物業津貼計劃」(下稱「津貼計劃」)，為長者自住業主提供更完善的資助，協助他們維修保養其物業，改善樓宇的安全狀況。

理由

3. 低收入或全無入息的長者自住業主，往往因經濟拮据而不能適時妥善維修和保養其自住居所，以致居所日久失修。這些長者業主也因欠缺財政資源而很多時未能履行或延遲履行維修樓宇或清拆違例建築工程(下稱「僭建物」)的法定命令。屋宇署每年共發出約 30 000 張命令(包括清拆命令和維修命令¹)，其中約 3 000 張或 10% 所涉及的個案，是關於長者業主未能履行上述命令，或以超過平均 13 個月的時間才能履行命令。目前，長者業主履行命令的平均時間約為 24 個月。由

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。

於這些樓宇日久失修，若未能適時修葺，情況會繼續惡化，不但對長者自住業主和租戶構成危險，也危及樓宇其他使用者和公眾的安全。此外，長者自住業主憂慮無力負擔樓宇管理及維修工程的供款，往往導致業主立案法團的成立工作受阻，或在樓宇公用地方進行的法定和自願維修工程受到阻礙。

4. 在遵行法定指示以改善樓宇消防安全方面，也存在上述的類似問題。隨着《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)在 2007 年 7 月實施，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。假如不為長者自住業主提供進一步的援助，我們憂慮，在屋宇署與消防處採取執法行動的同時，困難戶個案數目會不斷增加。

5. 長遠來說，長者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，這兩項計劃規定私人樓宇的業主為其樓宇和窗戶安排定期檢查，以減少樓宇失修的問題及保障樓宇安全。欠缺經濟能力的長者自住業主會難以遵行有關規定。

長者維修自住物業津貼計劃

6. 目前，有數項協助業主維修樓宇的資助計劃，包括由屋宇署管理的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」(下稱「樓宇安全貸款計劃」)、由香港房屋協會(下稱「房協」)管理的「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(下稱「市建局」)管理的「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資助，但並非專為長者自住業主而設，因此往往未能針對他們的需要。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。實際經驗顯示，即使貸款利息獲得資助甚至豁免，很多低收入或全無入息的長者自住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外，還會向有需要的長者發放津貼，但領取這些津貼須受到若干限制，包括合資格樓宇的類別、工程的類型、申請人的申領資格(例如現有社會保障計劃的資產限額)，以及可獲得津貼額的上限(不超過 10,000 元)。

7. 鑑於上述情況及配合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資助，協助他們維修和保養自住物業，確保樓宇安全。

申請人的申領資格

8. 擬議的津貼計劃為低收入及持有少量資產的 60 歲或以上的長者自住業主而設。有關計劃涵蓋住用建築物及綜合用途建築物的住用部分，因此有關長者業主所擁有、用作出租或其他用途而非自住的其他物業，則不包括在計劃範圍內。

9. 我們建議，60 歲或以上的長者自住業主，只需通過以聲明方式為基礎的簡單經濟狀況調查，便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，並為有關單位的註冊業主，而夫婦二人居住在有關物業，其入息及所擁有的資產又不超出下文第 11 段指定的限額，即符合申領資格。

10. 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、親屬、朋友等)共同擁有一個單位，則當局會按該名長者自住業主(或該對長者夫婦)的入息及資產，評審其申領津貼的資格。有關的長者自住業主(或該對長者夫婦)獲發的最高津貼額，將根據其擁有的單位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，這個數額便是長者自住業主就其全權擁有的單位可申領的最高津貼額；假如單位由長者自住業主與另外兩名非長者業主共同擁有相等的業權份數，則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

11. 在釐定入息及資產限額時，我們認為適合採用「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依據，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，主要依靠儲蓄維持生計，我們擬採取較寬鬆的資產限額標準。因此，我們建議，在釐定津貼計劃的申領準則時，入息限額以「普通高齡津貼」的入息限額為準(目前單身人士為每月 5,910 元，夫婦為 9,740 元)，資產限額則採用「普通高齡津貼」的資產限額兩倍的計算方法(單身人士為 169,000 元 \times 2 = 338,000 元，夫婦為 254,000 元 \times 2 = 508,000 元)。資產限額不包括長者自住業主所申請的自住單位的價值。日後「普通高齡津貼」所訂的入息及資產限額如有調整，擬議津貼計劃的限額也會作出相應調整。

合資格申領津貼的工程範圍

12. 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外，還包括長者自住業主最關心的工程及居所內常見的問題，例如修葺單位內外破裂或剝落的混凝土及外露鋼筋；維修單位內外的食水管及排水管；修葺破損的外牆及天台防水層以改善滲水問題；修葺或更換破損窗戶；以及更換單位內外的電線等。津貼計劃亦包括因修葺工程而需要相應地進行的一般整修工程。

13. 一如屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」的涵蓋範圍，津貼計劃不但涵蓋樓宇結構安全的項目，還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，亦可協助業主支付有關開支，以遵行當局根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)所發出的消防安全指示。津貼計劃亦包括業主自發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，或工程是否屬自願性質或被勒令進行。

附件 14. 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

15. 在屋宇署管理的貸款計劃中，有不少涉及長者自住業主延遲或拖欠償還貸款的個案。部分業主在土地註冊處的物業業權記錄上被註冊了法定押記／押記令，有些業主更可能要面對法律訴訟。此外，有些個案涉及屋宇署代業主進行緊急維修及保養工程後，有關的長者自住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)發出的證明書，註冊在有關業主在土地註冊處的業權記錄上。房協與市建局管理的計劃亦有同類延遲或拖欠還款的個案。此外，也有不少極低收入的長者自住業主仍設法按月償還貸款，使他們的日常生活陷於窘迫。

16. 雖然津貼計劃的目的是協助長者自住業主進行樓宇維修及保養工程，但基於恩恤理由，我們建議，上述拖欠還款的長者自住業主或仍在定期還款的長者自住業主只要符合申領資格，亦可根據擬議計劃申領津貼，以償還尚欠或拖欠屋宇署、房協或市建局的貸款。當津貼計劃推出，這羣長者自住業主就可即時受惠。至於在業權記錄上被註冊法定押記／押記令的長者自住業主，亦可利用這筆津貼部分或悉數償還債項，使有關的法定押記／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 名這類尚欠或拖欠貸款的長者自住業主。

津貼額

17. 津貼額會定在適當的水平，足以讓長者自住業主應付可能要進行的樓宇保養及維修工程的一般開支。我們建議，每名長者自住業主或每個單位可根據津貼計劃在 5 年內申領不多於 40,000 元的津貼。假如長者自住業主根據津貼計劃領取一筆津貼作維修及保養工程之用後，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 40,000 元津貼上限的餘下款額，為其後購入的自住單位進行所需的工程。換言之，一名合資格的長者自住業主不論轉換自住單位多少次，在 5 年內可申領的津貼總額都會以 40,000 元為上限。這 40,000 元的津貼上限亦適用於申領津貼的單位，即任何單位不論轉換過多少次業權，或由不同的長者自住業主就同一單位提出過多少次申請，在 5 年內該單位可申領的津貼都以 40,000 元為上限。

18. 推出擬議的津貼計劃，將不會影響屋宇署、房協或市建局的其他現有資助計劃的運作。長者自住業主如需要額外資助，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資助，協助他們保養和維修樓宇。長者自住業主遵行屋宇署法定命令所需的時間，預期可以由平均 24 個月縮短至 13 個月。

19. 津貼計劃會根據上述的申領準則及要求執行。對於一些在確定申領資格方面較為複雜或困難的特殊個案，我們會成立一個包括屋宇署／房協代表的評審委員會，考慮有關過案。我們估計，津貼計劃將可惠及超過 30 000 個有需要的長者自住業主住戶。

20. 津貼一般會在維修及保養工程妥善完成後發放。如申領津貼是用以償還尚欠或拖欠的貸款，我們會代獲批申請者把津貼直接發放予屋宇署、房協或市建局。

津貼計劃的管理

21. 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。房協憑着管理屋宇的經驗，以及物業管理諮詢中心的網絡(現有 9 間中心，並計劃開設第 10 間)，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日後亦可向長者自住業主提供資助，與擬議的津貼計劃發揮相輔相成的作用。由房協擔任擬議津貼計劃的執行機構是最適當的安排，這樣既可借助房協的寶貴經驗，又可為有需要的長者提供更方便的服務。房協會向打算申請有關津貼的長者自住業主提供技術意見及支援，並會安排查核，以確保完成的工程屬擬議津貼計劃的工程範圍及符合計劃的要求。

對財政的影響

非經常開支

22. 我們會分期向房協發放撥款，每年 2 億元，為期 5 年。房協會開設獨立的銀行帳戶，儲存有關款項及發放津貼予獲批申請者，亦會負責這筆款項的管理和投資，所得利息會再投放入津貼計劃，用以發放津貼予長者自住業主，以及支付房協營運津貼計劃所需的實付費用²。房協須向政府提交季度報告，匯報津貼計劃的財政狀況、獲批申請人數、已發放津貼的金額、利息及投資收入、投資表現，以及政府所要求的其他資料。房協亦會安排有關人員審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年度審計。政府與房協會簽訂合作備忘錄，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。

² 房協會為政府承擔管理津貼計劃的員工開支，並只會向政府的津貼撥款收取實付費用，包括法律費用、核數師費用及宣傳活動費用。

23. 估計有關建議的現金流量需求如下－

財政年度	百萬元
2008-09	167
2009-10	202
2010-11	202
2011-12	202
2012-13	201
2013-14	26 ^註
總計	1,000

註：部分在 2012-13 年度提出的申請會在 2013-14 年度獲得批准並發放津貼。

如委員批准有關建議，我們會在總目 106「雜項服務」分目 789「額外承擔」項下刪除一筆數額相等的款項，以抵銷 2008-09 年度為推行有關津貼計劃所需追加的撥款。我們會在其後財政年度的預算內預留足夠撥款，應付所需的現金流量。

經常開支

24. 實施這項建議不會帶來額外的經常開支。房協會承擔管理這項津貼計劃所需的員工開支。

公眾諮詢

25. 我們已在 2008 年 3 月 25 日就津貼計劃詳情諮詢立法會發展事務委員會。委員對建議表示支持。

背景

26. 財政司司長在 2008-09 年度財政預算案演辭中公布這項建議，提出在未來 5 年預留 10 億元，資助有需要的長者為其自住物業進行維修保養或改善樓宇安全的工程；每名合資格長者可獲得的資助以 40,000 元為上限。

發展局

2008 年 4 月

「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和紙皮石；
- (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和耐火結構；
- (e) 提供、改善和維修保養樓宇的消防裝置和設備；
- (f) 清拆違例建築工程和違例天台搭建物；
- (g) 改善屋宇裝備和衛生設施，例如修葺、維修保養和更換升降機、消防裝置和設備、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) 修葺天台及平台防水層，以及改善滲水問題的工程；
- (i) 進行斜坡和擋土牆的維修保養或改善工程；
- (j) 改善板間房的消防及樓宇安全的工程；
- (k) 與上述工程相關的維修保養工程，包括勘測工程和專業服務；
以及
- (l) 進行與上文(a)至(k)項有關的附帶或跟進工程，例如因修葺或修復工程所引致的整修工程。

上述工程範圍適用於在樓宇公用地方及長者自住業主單位內所進行的維修工程。
