

討論文件
2011年5月11日

立法會
發展事務委員會

樓宇安全及相關事宜小組委員會

整合各項有關樓宇保養及維修的財政支援計劃

目的

本文件旨在告知議員，有關整合各項由香港房屋協會（房協）、市區重建局（市建局）及屋宇署管理的樓宇保養及維修的財政支援計劃的建議的最新進展。

背景

2. 隨着政府完成一項有關樓宇安全政策及措施的全面檢討，行政長官在其 2010 至 11 年度《施政報告》中宣布，政府會採用一套多管齊下，涵蓋立法、執法、對業主的支援及協助，以及宣傳與公眾教育的新方法，以加強樓宇安全。以上一系列新措施的詳情另載於在 2011 年 1 月 13 日提交予本小組委員會，題為「加強本港樓宇安全的措施」的討論文件（文件編號 CB(1)681/10-11(01)）。

先前的財政支援計劃

3. 雖然我們堅持妥善保養和維修樓宇是業主的責任，但我們理解現實中很多業主，特別是在破舊失修的樓宇的業主，的確需要幫助以履行其責任。因此，加強對樓宇業主的支援（在技術及財政兩方面），是我們改善本港樓宇安全的多管齊下方法中的主要一環。屋宇署、房協及市建局一直提供各項財政支援計劃，以津貼及貸款的形式，協助有需要的樓宇業主保養和維修其樓宇。因應其運作經驗

及樓宇業主的意見，這些計劃亦不時演變並作出微調。作為背景資料，於 1998 年，政府推出了「改善樓宇安全貸款計劃」及「改善消防安全貸款計劃」，分別就樓宇安全及消防安全工程，以貸款形式向樓宇業主提供財政支援。這些計劃是為樓宇業主提供經濟誘因以保養和維修其樓宇的先驅。在積累了三年的運作經驗後，上述計劃於 2001 年合併，並擴大其涵蓋的工程範圍，成為現時的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」。透過重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化以進行市區更新工作的市建局亦於同年成立。市建局隨即於 2003 年推行了一項試驗性質的樓宇復修計劃，以現金津貼與物料資助的形式向樓宇業主提供額外的誘因。這試驗計劃其後獲得延長，並發展成兩個計劃，分別為「樓宇復修物料資助計劃」及「樓宇復修貸款計劃」。2005 年，為開展一項為期十年的樓宇管理及維修計劃，以配合政府的工作，房協與政府簽訂備忘錄，並推出了「樓宇管理維修綜合計劃」。這項計劃下設有三個不同的子計劃，以就業主立案法團（法團）的成立，以及在樓宇公用地方與個別單位進行的工程，向業主提供協助。房協亦在全港設立了十個物業管理諮詢中心，以向樓宇業主提供技術支援。

4. 在這屆特別行政區政府的任期內，我們加倍努力，加強對樓宇業主的支援及協助，從而促進樓宇安全與保養。於 2008 年，發展局推出了總值十億元的「長者維修自住物業津貼計劃」，專門為有需要的長者自住業主提供支援。在 2009 年，為達致改善樓宇安全和創造就業的雙重目標，我們推出了一次性的「樓宇更新大行動」（更新行動），就保養和維修樓齡達 30 年或以上的失修樓宇提供援助。

5. 總括而言，除了更新行動外，當時曾經有七個持續性支援計劃，供業主申請貸款、津貼與建築物料補貼。在七個計劃中，五個由房協及市建局¹撥款，兩個由政府²撥款。這些計劃的詳情載於附件A。

6. 雖然五個相關計劃都以促進妥善保養和維修舊樓作為其共同目標，但各計劃的申請條件與提供資助的形式都不盡相同。換言之，市建局服務地區內的樓宇與房協服務地區內的樓宇所獲得的資助形式可能會稍有差別。此外，如有業主同時向房協、市建局及屋宇署

¹ 房協執行其中三項計劃，分別為「樓宇維修資助計劃」、「樓宇管理資助計劃」，和「家居維修貸款計劃」。市建局執行的兩項計劃，為「樓宇復修物料資助計劃」和「樓宇復修貸款計劃」。

² 兩項計劃為由屋宇署執行的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」，以及由政府撥款並由房協執行的「長者維修自住物業津貼計劃」。

申請各項計劃，該業主便須填寫多份申請表格，並向三間不同的機構遞交申請。作為政府新一系列加強本港樓宇安全措施中的重要一環，發展局與屋宇署已聯同我們的伙伴機構（即房協及市建局）進行檢討，務求精簡及整合有關安排，並同時探討優化各項計劃的條款及細則的空間，從而為樓宇業主帶來裨益和方便。

最新情況和進展

「樓宇維修綜合支援計劃」

7. 根據檢討的結果，房協及市建局已決定調整他們管理的五個計劃的條款及細則，並整合為一個適用於全港所有樓宇的單一計劃。在 2011 年 4 月 1 日，該五個計劃已合併成為「樓宇維修綜合支援計劃」（支援計劃）。支援計劃的申請條件及條款與細則將統一適用於全港所有樓宇，並會由房協及市建局共同管理。兩間機構會按地區就計劃的管理作出分工。樓宇業主在申請支援計劃時，只須聯絡房協或市建局（視乎其樓宇所在區域³由哪間機構提供服務），便可獲得全面支援。秉承着提供「一站式服務」的精神，房協及市建局亦會接受兩個由政府撥款的計劃的申請。樓宇業主只需填妥一套申請表格（而不需如現行的安排，聯絡多個機構和提交不同的表格予不同的機構），即可透過單一接觸點獲得以下一系列的支援：

- (a) 成立法團的資助；
- (b) 公用地方工程的資助／貸款；
- (c) 個別單位工程的資助／貸款；及
- (d) 予個別有需要人士的特別支援（如長者自住業主）

8. 總括支援計劃各特點的表格載於附件 B。

整合的優點

9. 整合各個計劃有以下優點：

- (a) *釐清支援範圍*

³ 目前市建局的樓宇復修範圍區包括：油麻地／旺角、大角咀、馬頭角、深水埗、荃灣、觀塘、灣仔及中西區。顯示市建局各樓宇復修範圍區的界線的詳盡地圖見 <http://www.ura.org.hk/usrAtt/500000/Picture2.jpg>。本港所有其他地區目前均由房協提供服務。

根據新的支援計劃，不同類別的資助可分成上文第 7 段所述的四個類別。這樣對申請條件作出的劃分，有助樓宇業主理解及作出申請。樓宇業主只需根據該四個類別認定本身的需要，便無須再查核自己是否符合先前每個計劃的申請資格。他之後可從各類別中揀選符合其需要的資助類別。這項安排，加上一套已簡化的申請表格，可讓申請人容易揀選最合適的支援。

(b) 向全港不同地區的樓宇提供相同的支援

市建局先前提供的計劃只供市建局樓宇復修範圍區內的樓宇的業主申請，而房協提供的計劃則可供全港合資格樓宇申請⁴。這項以樓宇的地理位置作界定的條件在整合計劃中已被取消。全港合資格樓宇現可從兩間機構及由政府撥款的計劃中獲得同樣的支援。

(c) 統一及放寬其他申請資格

經考慮以往經驗與樓宇業主的實際需要後，部分計劃的申請資格已被放寬，而其可獲資助的工程範圍亦已擴大。舉例來說，部分計劃原本只接受已成立法團的樓宇的申請，而在支援計劃下，房協及市建局亦會考慮沒有成立法團的樓宇的申請。此外，一如最新一輪更新行動，房協及市建局的計劃中，以前有關每幢樓宇單位數目的限制（即不超過 400 個單位）已被取消。支援計劃亦已明確地將無障礙設施的安裝和維修工程納入其資助範圍內。

(d) 增加向業主的資助

除了放寬申請資格外，某些支援範疇的資助金額及還款期亦獲增加及延長。在整合前，兩間機構就個別單位的工程所提供的免息貸款，還款期只有三年，而所提供的特別資助只是工程費用的 50%，並以 10,000 元為上限。在支援計劃下，還款期已延長至五年，而合資格的申請人將獲得工程費用的全數資助，上限為 10,000 元。

⁴ 由房協管理的樓宇維修資助計劃除外。該計劃只接受市建局樓宇復修範疇區外的樓宇的申請。

10. 房協及市建局已於 3 月 31 日召開聯合新聞簡報會，以介紹支援計劃。宣傳及推廣工作將會繼續積極進行。與支援計劃及樓宇保養及維修的財政支援的一般事宜有關的查詢，亦可向由兩間機構聯營的熱線提出（3188 1188）。房協及市建局的職員會協助向準申請人解釋新整合計劃的詳情，並就填寫申請表格向業主提供所需協助。已向業主和法團廣泛派發的宣傳單張載於附件 C。

加強市建局所提供的技術支援及資訊服務

11. 為配合政府為加強本港樓宇安全的一系列措施，市建局已進一步加強該局在樓宇復修方面的工作。新的《市區重建策略》已在 2011 年 2 月公布。在新策略，「樓宇復修」已被指定為市建局兩個核心業務之一，而市建局會更專注進行「樓宇復修」工作，繼續致力改善本港的樓宇安全。目前，市建局除了會在樓宇所在地舉辦樓宇復修諮詢服務的簡報會外，該局主要會通過其位於中環的總辦事處、觀塘辦事處，以及四個地區辦事處的轉介，提供樓宇復修諮詢服務。市建局更計劃通過加強其在樓宇復修方面的角色，在市區設立「市建一站通」資源中心，以推動、宣傳及教育有關樓宇復修工作，以首個「市建一站通」位於大角咀，預定於 2011 年年底啓用。「市建一站通」將會提供市區重建和樓宇復修資訊的資源中心。

12. 根據計劃，「市建一站通」將會以模型介紹市建局在樓宇復修服務及市區更新方面的工作。該中心將設置詢問處以提供一站式服務，包括樓宇復修方面的預約諮詢服務、與樓宇復修有關的數據及圖書館資訊、會議及培訓設施（可供定期舉辦如樓宇安全及復修講座等），以及可供業主／法團預訂及使用的會議室等。市建局亦計劃提供能連接到屋宇署的電子資料站，以方便使用者查閱建築圖則。詢問處亦會提供市建局重建工作的查詢服務。這包括市建局現時所有重建項目的相關查詢服務、市建局擔當促進者角色的服務的資料，以及將於稍後提供有關業主需求主導重建項目安排的資料。

13. 為配合政府因應《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）下有關的強制售賣土地事宜所推出的「調解先導計劃」，市建局亦會在「市建一站通」內設置會議室，以供進行調解會議。通過「市建一站通」，樓宇業主不但可申請支援計劃下的資助，亦可就各項樓宇復修及市區重建事宜獲得技術支援。

未來路向

進一步整合

14. 房協及市建局會繼續根據樓宇業主的意見及其運作經驗優化支援計劃的運作模式，以期令準申請人能更簡單及容易地提出申請。至於兩項目前由政府撥款的計劃，即「改善樓宇安全綜合貸款計劃」與「長者維修自住物業津貼計劃」，我們現正與房協／市建局／屋宇署探討將兩項計劃的管理和條款及細則與支援計劃進一步合併的可行性。我們現時的目標，若確定實際上可行的話，是日後把兩項計劃的管理工作轉交市建局負責，使屋宇署可專注於其採取執法行動的法定角色，而房協及市建局則向有需要的樓宇業主提供實質意見和技術支援。這樣，三間機構會繼續合作，一起推動落實改善香港樓宇安全的共同目標。我們現正研究有關進一步整合的建議在法律及財政方面所帶來的影響，並會在稍後就我們的建議向議員匯報。

徵詢意見

15. 請議員備悉整合計劃的最新進展以及我們向樓宇業主提供樓宇維修及保養方面的技術及財政支援。

發展局

2011年5月

整合前各項財政支援計劃的要點

「改善樓宇安全綜合貸款計劃」(屋宇署)

「改善樓宇安全綜合貸款計劃」由屋宇署管理。這項貸款計劃的基金有 7 億元，旨在向私人樓宇的個別業主提供貸款，讓他們自願或為遵行法定命令而進行與改善樓宇安全或衛生有關的工程。

任何類型的私人樓宇的任何業主，無需資產審查，均可申請最高 1,000,000 元有息貸款。綜合社會保障援助(綜援)或普通高齡津貼的受助人或通過資產審查的樓宇業主可申請免息貸款。還款期一般為最多 36 個月。如借款人為長者(即 60 歲或以上)或傷殘人士或合資格申請免息貸款，還款期可延長至 72 個月，或直至物業的業權轉讓或借款人去世為止(以較早發生者為準)。

「長者維修自住物業津貼計劃」(由政府撥款並由香港房屋協會(房協)管理)

由房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」自 2008 年 5 月起推行，旨在向長者自住業主提供財政支援，以維修及保養其樓宇及改善樓宇安全。

60 歲或以上的自住業主，如為綜援或普通高齡津貼的受助人或通過資產審查¹可在五年內申請最高 40,000 元津貼，以在其自住住用單位及／或樓宇的公用地方進行與樓宇安全有關的保養工程，或償還與樓宇維修有關，而未償還的屋宇署、房協或市區重建局(市建局)貸款。這項計劃所涵蓋的工程範圍，與「改善樓宇安全綜合貸款計劃」所涵蓋的相同。

「樓宇維修資助計劃」(房協)

「樓宇維修資助計劃」是房協的「樓宇管理維修綜合計劃」下三個

¹ 根據 2011 年 2 月生效的入息及資產限額，遞交申請的單身人士及夫婦的每月入息限額分別為 6,450 元及 10,110 元，而兩類申請的資產限額(不包括申請人居住並與津貼有關的物業)則分別為 354,000 元及 534,000 元。

財政支援計劃之一。這計劃旨在向業主立案法團（法團）提供現金資助，以在樓宇的公用地方進行與安全、衛生及環保有關的維修及保養工程。

申請資格包括(i)私人住用或綜合用途樓宇；(ii)樓齡 20 年或以上的樓宇；(iii)市區（包括香港島、九龍、沙田、葵青及荃灣）樓宇的住用單位的平均應課差餉租值不多於每年 100,000 元，其他地區的樓宇則不多於每年 76,000 元；(iv)屋苑／樓宇的住用單位數目不多於 400 個；(v)位於市建局的樓宇復修計劃服務範圍區外；以及(vi)樓宇已成立法團。合資格的法團可就樓宇公用地方的工程獲維修資助。住用單位數目為 20 個或以下的樓宇，資助額為總維修費用的 30%，以每幢樓宇 150,000 元為上限；住用單位數目為 21 至 49 個的樓宇，資助額為總維修費用的 20%，以每幢樓宇 150,000 元為上限；住用單位數目為 50 至 400 個的樓宇，資助額為總維修費用的 20%，以每個住用單位 3,000 元為上限。合資格的法團亦可獲維修及保養工程的認可人士或專業顧問費用 50% 的資助。在完成工程後，法團亦會獲資助不多於連續三年購買樓宇公用地方第三者風險保險年費的 50%，以每年 6,000 元為上限。60 歲或以上的長者，如為綜援受助人及在香港只擁有單一物業，可獲資助應分攤的維修費用的 50%，以 10,000 元為上限。

「樓宇管理資助計劃」（房協）

「樓宇管理資助計劃」是「樓宇管理維修綜合計劃」下另一個計劃，旨在鼓勵私人樓宇的業主參與樓宇管理，以及就樓宇的公用地方購買第三者風險保險。

所有未成立法團的私人住用及綜合用途樓宇均可申請這個資助計劃下的津貼。每個在這資助計劃下成功根據《建築物管理條例》（第 344 章）成立的法團可獲 3,000 元資助，以及不多於連續三年購買樓宇公用地方第三者風險保險年費的 50% 資助，以每年 6,000 元為上限。法團在三年內從這個資助計劃可獲的最高資助額為 21,000 元。

「家居維修貸款計劃」（房協）

「家居維修貸款計劃」在「樓宇管理維修綜合計劃」下設立，旨在提供貸款以幫助單位業主在其單位內進行有關安全及衛生的內部維

修及保養工程。

如單一私人住用物業的樓齡達 20 年或以上，而市區（包括香港島、九龍、沙田、葵青及荃灣）樓宇或其他地區樓宇的應課差餉租值不多於每年 100,000 元或 76,000 元，已登記的樓宇業主可在這個貸款計劃下申請最高 50,000 元免息貸款。60 歲或以上的長者，如為綜援受助人或通過資產審查，可獲貸款額 50% 的資助，上限為 10,000 元。貸款的還款期為 36 個月。

「樓宇復修物料資助計劃」（市建局）」

「樓宇復修物料資助計劃」由市建局管理，就樓宇公用地方的復修工程提供免費物料資助（例如油漆、防水物料、防火物料及環保推廣物料）及現金津貼。

申請資格包括(i)位於市建局的樓宇復修計劃服務範圍區內的私人住用或綜合用途樓宇；(ii)樓齡 20 年或以上的樓宇；(iii)受屋宇署的法定行動影響的樓宇；以及(iv)樓宇已成立法團。資助物料價值的上限是工程總額的 30%，以每幢樓宇 150,000 元為上限（住用單位數目為 5 至 20 個）；工程總額的 20%，以每幢樓宇 150,000 萬元為上限（住用單位數目為 21 至 49 個的樓宇）；以及工程總額的 20%，以每個住用單位 3,000 元為上限（住用單位數目為 50 個或以上的樓宇）。在扣除實際資助物料價值後，上限的餘額會以現金資助向法團發放以進行復修工程。綜援受助人，或通過資產審查的長者或傷殘業主，可獲額外最多 10,000 元津貼。在完成工程後，法團會獲資助不多於連續三年購買樓宇公用地方第三者風險保險年費的 50%，以每年 6,000 元為上限。

「樓宇復修貸款計劃」（市建局）」

市建局的「樓宇復修貸款計劃」向樓宇業主提供貸款，以進行樓宇公用地方的復修工程，以及其物業因該等在樓宇公用地方進行的復修工程引起的連繫內部工程。

申請資格包括(i)位於市建局的樓宇復修計劃服務範圍區內的私人住用或綜合用途樓宇；(ii)樓齡 20 年或以上的樓宇；(iii)樓宇沒有收到政府部門的法定命令或勸諭信；以及(iv)樓宇已成立法團。合資格樓宇的業主無需資產審查，可申請最高 100,000 元免息貸款。還款期為

60 個月。綜援受助人，或通過資產審查的長者或傷殘業主，可獲最多 10,000 元津貼。在完成工程後，法團會獲資助不多於連續三年購買樓宇公用地方第三者風險保險年費的 50%，以每年 6,000 元為上限。

「樓宇維修綜合支援計劃」的要點

| | 為成立業主立案法團（法團）提供的資助 | 就公用地方的工程提供的津貼 | 為個別業主提供的貸款 | | 「改善樓宇安全綜合貸款計劃」 | 「長者維修自住物業津貼計劃」 |
|------------------|---|---|---|--|--|---|
| | | | 就公用地方的工程提供的免息貸款 | 就個別單位的工程提供的免息貸款 | | |
| 樓宇的申請資格 | <ul style="list-style-type: none"> 私人住用或綜合用途樓宇 | <ul style="list-style-type: none"> 樓齡 20 年或以上的私人住用或綜合用途樓宇 已成立法團的樓宇（沒有成立法團的樓宇會按個別情況考慮） 享有應課差餉租值的樓宇（就市區的樓宇而言，每個單位每年 100,000 元；就新界的樓宇而言，每個單位每年 76,000 元） | | | <ul style="list-style-type: none"> 私人樓宇，包括住用、綜合用途、商業或工業樓宇 | <ul style="list-style-type: none"> 住用或綜合用途樓宇 |
| 個別業主的申請資格 | | <ul style="list-style-type: none"> 樓宇尚未申請就公用地方的工程提供的免息貸款 | <ul style="list-style-type: none"> 樓宇尚未申請就公用地方的工程提供的津貼 | <ul style="list-style-type: none"> 沒有在香港擁有其他物業 | | <ul style="list-style-type: none"> 60 歲或以上的自住業主 符合收入及資產限額¹或領取綜援／普通高齡津貼² |
| 津貼／貸款額 | <ul style="list-style-type: none"> 每個在計劃下成立的法團可獲 3,000 元津貼 | 津貼額（包括免費物料資助及現金津貼）： <ul style="list-style-type: none"> 單位數目為 20 個或以下：津貼額為費用的 30%，上限為 150,000 元 單位數目為 21 至 49 個：津貼額為費用的 20%，上限為 150,000 元 單位數目為 50 個或以上：津貼額為費用的 20%，上限為每個法團 120 萬元或每個單位 3,000 元 | 貸款額： <ul style="list-style-type: none"> 免息貸款，上限為每個單位 100,000 元 還款期：最多 60 個月 | 貸款額： <ul style="list-style-type: none"> 免息貸款，上限為每個單位 50,000 元 還款期：最多 60 個月 | 貸款額： <ul style="list-style-type: none"> 低息貸款，上限為每個單位 100 萬元 還款期：最多 36 個月 | 津貼額： <ul style="list-style-type: none"> 每個單位每名業主 40,000 元（每五年） |
| | | 為法團提供的進一步資助： <ul style="list-style-type: none"> 聘請認可人士費用的資助：資助額為費用的 50%，上限為 20,000 元 第三者風險保險的資助：資助額為費用的 50%，上限為每年 6,000 元（連續 3 年） | | | | |
| 特別資助及寬減 | | <ul style="list-style-type: none"> 符合入息及資產限額的 60 歲或以上的業主或傷殘津貼／綜援／普通高齡津貼的受助人／獲批醫療費用減免的病人： <ul style="list-style-type: none"> 資助額為費用的 100%，上限為每個單位 10,000 元 | | | <ul style="list-style-type: none"> 綜援／普通高齡津貼的受助人或符合入息及資產限額的業主： <ul style="list-style-type: none"> 免息貸款及還款期延長至 72 個月 | |

¹ 根據2011年2月生效的現行入息及資產限額，遞交申請的單身人士及夫婦的每月入息限額分別為6,450元及10,110元，而兩類申請的資產限額（不包括申請人居住並與津貼有關的物業）則分別為354,000元及534,000元。

² 綜援及普通高齡津貼指綜合社會保障援助津貼及普通高齡津貼。這兩項計劃均由社會福利署提供。