

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼



Development Bureau

West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M(906) to DEVB(PL-B)75/03/10

電話 Tel.: 3509 8852

來函檔號 Your Ref. CB4/DC/YL/12

傳真 Fax: 2899 2916

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
立法會秘書處秘書長
(經辦人：張盈盈小姐)

張小姐：

立法會議員與元朗區議會議員
於 2013 年 5 月 9 日舉行的會議

樓宇維修政策及費用事宜

謝謝閣下於 2013 年 4 月 3 日就標題事宜致發展局的來信。
就信中提及的四個問題，現謹回覆如下：

- (a) 為協助有需要的私人樓宇業主保養及維修其樓宇，屋宇署、香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）現時提供多項財政支援計劃，包括「樓宇安全貸款計劃」、「樓宇維修綜合支援計劃」、「長者維修自住物業津貼計劃」。同時，政府亦於 2008 年與房協及市建局推出一次性的特別項目「樓宇更新大行動」，協助舊樓業主進行樓宇維修及保養。以下是各項計劃的詳細資料：

「樓宇維修綜合支援計劃」、「樓宇安全貸款計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」

由 2011 年 4 月 1 日起，房協及市建局將其所提供的各項

支援計劃整合，並加以優化和放寬部份要求，推出一個由兩間機構共同管理的「樓宇維修綜合支援計劃」，為舊樓業主提供財政資助及技術支援。業主只需填妥一套申請表格，便能作出多項申請，包括政府委託房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」及屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」。目前可供業主立案法團（法團）/業主代表（沒有法團）/個別單位業主申請以維修大廈公用地方的財政支援計劃現簡述如下：

	由房協及市建局 共同撥款及管理		政府撥款及由以下機構執行：	
	公用地方維修 津貼	公用地方維修免 息貸款	屋宇署	房協
			樓宇安全 貸款計劃	長者維修自 住物業津貼 計劃
樓宇 條件	<ul style="list-style-type: none"> ●20年或以上的私人住宅/綜合用途樓宇 ●符合住宅單位應課差餉租值限制 	<ul style="list-style-type: none"> ●業主大會議決申請 ●大廈已獲「原則上批准通知書」 ●住宅單位由個人單獨或聯名擁有 	私人住宅/商業/綜合用途/工業樓宇	在私人住宅/綜合用途樓宇內的住宅單位
申請 資格	管理委員會議決申請		符合申請資格（例如將進行的工程屬「樓宇安全貸款計劃」所涵蓋的工程及已根據屋宇署的規定委聘合資格的建築專業人士/適任的承建商監督有關工程等）的註冊業主	年滿60歲或以上及符合入息及資產審查申請資格的自住業主

	由房協及市建局 共同撥款及管理		政府撥款及由以下機構執行：	
	公用地方維修 津貼	公用地方維修免 息貸款	屋宇署	房協
			樓宇安全 貸款計劃	長者維修自 住物業津貼 計劃
資助/ 貸款/ 津貼金 額	最高津貼為核准 工程總額 20%或 每個單位 \$3,000 (以較低者為準)， 上限為每個法團 \$1,200,000 註：少於 50 個單 位的大廈可 享受更高津 貼	<ul style="list-style-type: none"> •每個住宅單位最 高可獲免息貸款 \$100,000 •最長 60 個月還 款期 	<ul style="list-style-type: none"> •每個單位最高 可獲低息貸款 \$1,000,000 •最長 36 個月還 款期 	每人每單位 於 5 年內最高 可獲 \$40,000 津貼
補助金 / 紓困措 施	符合資格申請人可獲補助金最高達 \$10,000		符合資格申請人 可享免息貸款及 延長還款期至 72 個月	-

「樓宇更新大行動」

作為一項在 2008 年金融海嘯下推出的「保就業」的針對性措施，政府與房協及市建局合作推行「樓宇更新大行動」，協助舊樓業主進行樓宇維修及保養，旨在達致為建造業界創造更多就業機會及促進樓宇安全和美化市容的雙重目標。更新行動涵蓋兩類樓宇，分別是第一類別和第二類別目標樓宇。第一類別目標樓宇屬已經成立法團並打算進行自願性維修工程的樓宇。參加更新行動的法團須提出申請。更新行動共分兩輪接受第一類別目標樓宇的申請，兩輪申請的截止日期分別為 2009 年 6 月 6 日及 2010 年 12 月 24 日。

第二類別目標樓宇是在組織維修工程上有困難的樓宇，例如沒有法團的樓宇。這類樓宇的業主無需申請參加更新行動，但他們的樓宇會由屋宇署、房協和市建局的代表組成的更新行動督導委員會選定，以納入更新行動中。

合資格的第一類別和第二類別樓宇，每個單位最多可獲津貼為核准工程總額的 80% 或 \$16,000（以較低者為準）。如單位業主為 60 歲或以上，有關業主最多可獲津貼為核准工程總額的 80% 或 \$40,000（以較低者為準）。

總值 35 億元的更新行動屬一次性特別項目。我們並無計劃推出新一輪更新行動或向有關項目進一步注資。不過，房協、市建局和屋宇署會通過以上提及的其他資助計劃，繼續為樓宇業主提供技術和財政支援，以協助他們進行維修和保養工程，從而改善其樓宇的狀況。

- (b) 為鼓勵大廈業主積極籌組及進行維修工程，參加以下資助計劃的大廈須按計劃的時限要求進行工程：

計劃名稱	計劃時限要求	
樓宇更新大行動	收到原則上批准通知書發出日期起計	聘請工程承建商及開展工程
● 第 1 輪		
- 優先編號 500 內	9 個月內	
- 優先編號 500 後	14 個月內	
● 第 2 輪	20 個月內	
公用地方維修津貼/公用地方維修免息貸款	收到原則上批准通知書發出日期起計 18 個月內，完成大廈的維修工程及提交所需文件。	

「長者維修自住物業津貼計劃」及「樓宇安全貸款計劃」則沒有就原則上批准通知書發出後何時進行工程設有時限。

- (c) 在各項支援計劃下，房協及市建局並未曾收到任何法團/業主投訴所設的時限令他們被迫接受高價的投標，以符合有關時限的要求。如法團/業主未能在限期內完成大廈的維修工程，可向房協或市建局申請延期，房協或市建局會按個別情況酌情考慮。因此法團/業主並不需要為趕

及限期內完成維修工程而倉卒接受投標。

- (d) 在各項支援計劃下，實際的貸款/資助金額在原則上批准通知書發出時並未確定。有關機構會根據法團/業主與工程承建商實際簽訂的合約及工程進度表，按完成的工程項目在評估後根據計劃條款發放資助/貸款。為了協助申請「公用地方維修津貼/公用地方維修免息貸款」、「長者維修自住物業津貼計劃」及「樓宇更新大行動」的法團/業主甄選價格合理的承建商，房協及市建局亦會聘請獨立專業顧問，就維修工程項目的價格作出市場價格評估，供法團/業主參考。基於公平原則，有關機構不擬就個別大廈/業主的維修工程提供超過計劃上限的資助/貸款。

發展局局長

( 代行)

2013年4月19日

副本送：

屋宇署	(經辦人：招劍光先生)
香港房屋協會	(經辦人：潘源舫先生)
市區重建局	(經辦人：鄧堃霖先生)