

關愛基金援助項目 為舊樓業主立案法團提供津貼 中期成效檢討報告

背景

關愛基金（基金）專責小組（專責小組）在 2014 年 12 月 4 日的會議上，討論了「為舊樓業主立案法團提供津貼計劃」（計劃）的中期成效檢討報告，得悉計劃獲社區人士及舊樓業主歡迎，並有不少居於這些舊樓的低收入家庭及長者受惠。

計劃推行的概況

2. 前基金督導委員會在 2012 年 5 月 23 日的會議上，通過以試驗形式為舊樓法團提供津貼，以加強對樓齡高、租值低的舊樓法團的支援，並達致促進大廈管理的目標。同時，計劃亦有助鼓勵更多舊樓業主成立法團。

3. 計劃為期三年，由 2012 年 10 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止，由民政事務總署負責推行，每個合資格的法團¹可在三年推行期內，以實報實銷方式，分最多五次就以下的指定項目申請資助，每個項目最多可獲發放實際支出的 50%，上限為 20,000 元：

- (a) 向土地註冊處提交文件註冊或存案的費用；
- (b) 大廈公用部分購買第三者風險保險的支出；
- (c) 消防裝置／設備例行檢查的開支；
- (d) 電力設備例行檢查的開支；及
- (e) 每年一次清理走火通道的開支。

¹ 計劃的資助對象為樓齡 30 年或以上已成立法團的住宅或綜合用途樓宇，而市區（包括沙田、葵青及荃灣）樓宇住宅單位的平均應課差餉租值不可高於 120,000 元，新界樓宇則為 92,000 元。

4. 計劃的核准預算為 6,720 萬元(包括預算津助總額 6,400 萬元及行政開支 320 萬元)。估計符合資格的法團約有 4 250 個²，預計當中七成(2 950 個法團)會申領津貼。

計劃的推行情況

5. 為推行計劃，本署設立了中央辦事處，從內部調派一名資深的聯絡主任負責統籌(所需資源由本署承擔)，並聘請了 3 名全職的非公務員合約制項目幹事，及多名兼職的項目助理，執行各項工作，包括製定申請流程、製作申請表、簡介、指引、訂立宣傳推廣策略、處理法團和公眾的查詢，及處理和批核申請個案等。

6. 本署和轄下各區民政事務處(民政處)透過不同途徑，向公眾人士及合資格法團宣傳計劃，包括舉辦了 24 場法團簡介會、網頁、報章、電話及探訪等。受委託推行「大廈管理專業顧問服務計劃」的兩家專業物業管理公司，它們的職員亦會鼓勵和協助合資格的法團提交申請。

7. 在 2012 年 9 月，本署發信予所有 4 250 個合資格的法團，邀請它們提出申請。我們亦派出項目助理探訪有關法團(共 1 000 次)，或透過電話聯絡法團提醒它們提交意向書和申請表(接近 2 900 次)³。至今，共接獲約 2 900 個合資格的法團(約 68%)書面回覆有意申請津貼，與預期相若。

8. 截至 2014 年 8 月底，本署共收到 3 900 多個電話詢問，查詢計劃的申請詳情，並接獲 1 624 宗申請。當中，已批津貼的有 1 410 宗，涉及款額約 600 萬元；72 宗並不符合資格申請；其餘 142 宗在處理階段(詳細分析見下文第 10 及 11 段)。

² 民政事務總署於 2012 年 10 月推行計劃時，符合資格的法團有 4 250 個，連同每年估計新增的 100 個法團，三年約有 4 500 個法團符合資格。

³ 數字截至 2014 年 8 月底。

中期成效檢討

9. 應前基金督導委員會的要求，本署已為計劃進行中期檢討，以評估和分析計劃的初步成效。

I. 申請及批准數目

10. 本署接獲的 1 624 宗申請均來自全港 18 區，當中以油尖旺區(349 宗，佔 21.5%)、深水埗區(214 宗，佔 13.2%)、九龍城區(193 宗，佔 11.9%)及中西區(193，佔 11.9%)等舊樓較多的地區，遞交的申請宗數較多(詳見附錄一)。

11. 在已完成審批津貼的 1 410 宗申請(涉及 1 145 個法團)中，以申請資助第三者風險保險支出的個案最多，達 1 280 宗(涉及款額約 334.9 萬元)。平均每個法團獲批津貼 5,240 元(詳見附錄二)。

II. 受惠法團

12. 為使專責小組了解獲資助法團所屬大廈業主／住客的相關情況，以便完善計劃和策劃日後的發展方向，本署在發放首次津貼時，會邀請有關法團填寫問卷。在已發放津貼的 1 410 宗申請(1 145 個法團)中，共發出 1 145 份問卷，截至 2014 年 8 月底，收回問卷共 756 份，回應率為 66%。

13. 統計結果分析顯示，法團所屬大廈大部分均為業主自住(約 66.6%)。年齡方面，以 40 至 64 歲最多，約佔 41.2%，65 歲或以上亦有約四份之一(25.8%)。就業方面，雖然約 47.4%的住客有工作，但退休或沒有工作的人士亦有 37%；他們的家庭每月總收入，超過四成(43.7%)為 15,000 元或以下，當中有超過兩成家庭的總收入(22.4%)更少於 10,000 元(詳見附錄三)。

III. 法團對計劃的意見

14. 為搜集法團對計劃的意見，本署從已發放津貼的法團中，隨機選取了 95 個法團(約 8%)，以電話問卷的形式訪問他們對計劃的意見。受訪法團十分同意或同意計劃能紓緩法團的經濟負擔的合共佔 71.6%，而十分滿意或滿意計劃的審批及撥款安排的合共佔 72.7% (詳見附錄四)。

觀察

15. 從計劃的申請情況、問卷調查的結果和計劃推行的實際經驗，本署有以下的觀察：

(a) 計劃能紓緩法團的經濟負擔

- 受惠法團對計劃的評價正面，超過七成的法團表示計劃的資助對法團的財政狀況很有幫助，使法團可以順利執行法例的規定(包括法團須購買第三者風險保險、以及為消防及電力設備定期進行例行檢查)，大大幫助了法團改善大廈的管理和居住環境，亦提高了業主和住戶對妥善管理大廈的關注。
- 一些成功的個案載列於附錄五。

(b) 計劃運作順暢

- 根據問卷調查的結果，超過七成的受訪法團表示滿意計劃的審批及撥款安排。

(c) 已批出的津貼款額較預期低

- 截至 2014 年 8 月底，本署共發放津貼 600 萬元，佔預算津助總額 6,400 萬元的 9.4%。已批出的津貼款額偏低，主要

原因是法團就指定津貼項目的支出較預期少，當中以資助法團購買第三者風險保險支出的情況尤為明顯。

- 按前基金督導委員會批准的資助準則，計劃只會資助法團根據《建築物管理條例》(第 344 章)規定須購買的第三者風險保險，而其他與大廈相關的保險項目(如第三者財物保障、火險等)並不在津貼範圍之內。從申請所提交的資料中，本署發現大部分的申請中，法團都是購買公眾責任保險，即涵蓋第三者身體傷亡及財物損失的保障；有部分更與物業管理公司一同投保。據了解，若法團同時投購多項保障，其第三者風險保險的保費會較低，而部份較為殘舊的大廈，保險公司亦可能要求法團同時投購其他保障，方願意承保。在這情況下，法團可獲批的津貼須先扣除其他非法定的保險及物業管理公司的部分，再按法團在第三者風險保險的實際支出的 50% 計算津貼，因此其所獲得的津貼實額，會較單獨購買第三者風險保險為少。

其他意見

16. 部分受訪法團也就計劃提出以下的意見：

- (a) 建議把第三者風險保險的資助擴展至公眾責任保險的支出；及
- (b) 建議提高津貼金額的上限及津貼百分比。

17. 此外，有個別區議員和公眾人士建議把「強制驗窗計劃」的公用部分及處理石棉建築結構的支出，亦納入計劃的資助範圍。

18. 受訪法團建議把第三者風險保險的資助擴展至公眾責任保險的支出。正如上文第15(c)段說明，法團同時購買公眾責任保險及第三者風險保險，主要的原由是若法團單獨購買第三者風險保險，保費會較高。由於大部分保險公司未有在保單上分列各項保費，本署在處理有關申請時，須進一步聯絡法團、甚至保險公司，以確定相關保費，如未能取得有關資料，便按其承保額的比例計算有關項目的津貼款額。當中程序相當繁複及費時。為簡化審批程序，本署會進一步研究，應否參考現時市區重建局(市建局)及香港房屋協會(房協)的做法⁴，津貼法團購買公眾責任保險及／或第三者風險保險的支出。

19. 至於把「強制驗窗計劃」的公用部分及處理石棉建築結構的支出納入資助項目的建議，本署認為有關項目與計劃旨在資助法團的日常開支，以達至促進大廈管理的原意不符，而且與市建局／房協現有的樓宇維修資助計劃重疊⁵，故認為不應考慮有關建議。

總結

20. 從中期成效檢討所得的數據、分析和居民的回應，計劃能有效減輕一些樓齡高、租值低的舊樓法團在日常運作開支上的負擔，讓法團保持基本運作，改善大廈管理；更可協助法團執行法例的相關規定，提高居民的安全意識，保障公眾安全。

⁴ 由市建局／房協推行的「樓宇維修綜合支援計劃」，會分別在法團完成維修／業主成立法團後，連續三年資助法團購買樓宇公用地方公眾責任保險／第三者風險保險，資助金額為保險年費的一半，以每年6,000元為上限。

⁵ 現時市建局／房協已為「強制驗窗計劃」的公用部分(如適用的話)推出资助計劃，向合資格業主提供財政支援。此外，若法團在進行樓宇維修工程時，須一併處理含石棉的物料時，法團可向由市建局／房協共同管理的「樓宇維修綜合支援計劃」申請資助。

21. 計劃會在 2015 年 9 月完結，本署稍後會全面檢討計劃的成效，並匯報結果及建議計劃的未來路向，讓更多舊樓法團受惠。

民政事務總署
2014 年 12 月

18 區的申請數目及已發放的津貼額

地區	申請數目	百分比 (%)	已發放的 津貼額 (\$)	百分比
港島				
中西區	193	11.9%	630,141	10.5%
東區	126	7.8%	506,522	8.4%
灣仔	161	9.9%	534,926	8.9%
南區	39	2.4%	120,664	2.0%
小計	519	32.0%	1,792,253	29.8%
九龍				
九龍城	193	11.9%	646,225	10.8%
深水埗	214	13.2%	765,211	12.8%
油尖旺	349	21.5%	1,333,172	22.2%
觀塘	81	5.0%	399,665	6.7%
黃大仙	39	2.4%	143,388	2.4%
小計	876	53.9%	3,287,661	54.9%
新界				
葵青	36	2.2%	144,143	2.4%
元朗	56	3.4%	226,779	3.8%
屯門	18	1.1%	80,475	1.3%
西貢	7	0.4%	14,565	0.2%
荃灣	55	3.4%	244,180	4.1%
北區	12	0.7%	45,991	0.8%
大埔	42	2.6%	140,971	2.3%
沙田	2	0.1%	20,000	0.3%
離島	1	0.1%	2,500	0.1%
小計	229	14.1%	919,604	15.3%
總計	1 624	100% (準確至整數)	5,999,518	100% (準確至整數)

津貼項目的申請數據

津貼項目	申請數目	發放津貼款額 (\$)	平均每個法團 就項目所獲得 的津貼款額 (\$)
1. 向土地註冊處提交 文件以供法團註冊 ／存案	345	44,999	130
2. 就大廈公用部分購 買第三者風險保險 年費	1 280	3,348,924	2,616
3. 就消防裝置／設備 進行例行檢查〔不包 括安裝及維修費用〕	461	305,574	663
4. 就電力裝置進行例 行檢查 〔不包括安裝及維修 費用〕	334	2,227,656	6,670
5. 清理走火通道 〔不包括清拆僭建物 費用〕	53	72,365	1,365
總計		5,999,518	-

受惠法團所屬大廈業主／住客的背景資料

地區	獲批津貼的申請數目	獲批津貼法團數目	收回問卷的數目	住戶背景			年齡組別				就業情況				住戶收入			
				業主(自住) %	租客 %	其他(如空置) %	39歲或以下 %	40-64歲 %	65歲或以上 %	未能提供資料 %	有工作 %	沒有工作 %	退休 %	未能提供資料 %	\$10,000以下 %	\$10,001-\$15,000 %	\$15,001以上 %	未能提供資料 %
中西區	158	131	82	61.1	36.4	2.5	26.6	52.0	21.4	0.0	64.8	13.9	21.8	0.0	15.0	31.3	53.8	0.0
東區	110	96	63	70.1	28.6	1.2	20.6	48.3	31.1	0.0	51.8	18.7	29.4	0.0	31.7	16.7	51.7	0.0
灣仔	137	120	71	63.1	35.3	1.6	22.3	48.4	29.3	0.0	66.9	10.9	22.2	0.0	8.3	31.1	60.6	0.0
南區	32	28	12	50.9	47.1	2.0	30.1	44.9	25.0	0.0	71.0	13.0	16.0	0.0	50.0	30.0	20.0	0.0
九龍城	177	144	86	68.5	28.8	3.0	25.4	44.2	29.1	1.3	54.2	14.4	31.4	0.0	34.4	24.4	41.3	0.0
深水埗	183	143	102	62.2	35.3	2.5	23.5	45.9	29.4	1.2	54.3	12.4	33.3	0.0	45.0	33.3	21.7	0.0
油尖旺	302	239	170	55.6	39.9	4.5	22.9	46.2	31.7	0.0	60.9	13.0	26.1	0.0	29.6	39.2	30.9	0.2
觀塘	73	59	44	66.5	32.1	1.5	27.7	41.9	30.4	0.0	53.9	17.0	29.1	0.0	16.3	45.0	38.8	0.0
黃大仙	34	28	21	63.1	36.5	0.4	22.2	52.5	25.4	0.0	71.7	10.8	17.6	0.0	45.0	40.0	15.0	0.0
葵青	31	26	14	74.9	24.6	0.5	24.5	48.0	27.5	0.0	64.4	18.0	17.6	0.0	0.5	34.5	65.0	0.0
元朗	49	38	22	67.6	32.3	0.1	18.2	61.4	20.3	0.0	66.7	11.5	21.8	0.0	30.0	0.0	70.0	0.0
屯門	14	13	6	72.5	25.0	2.5	10.0	70.0	16.7	3.3	38.3	28.3	33.3	0.0	47.5	32.5	20.0	0.0
西貢	6	3	2	84.0	16.0	0.0	10.0	60.0	30.0	0.0	60.0	20.0	20.0	0.0	1.0	60.0	39.0	0.0
荃灣	52	43	30	57.9	40.9	1.2	22.6	50.3	27.1	0.0	57.7	18.2	24.1	0.0	35.0	20.0	45.0	0.0
北區	10	7	4	35.0	63.8	1.3	25.0	25.0	50.0	0.0	25.0	25.0	50.0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
大埔	40	25	25	60.6	37.4	2.0	22.1	48.3	29.6	0.0	52.3	19.1	28.6	0.0	10.0	43.3	46.7	0.0
沙田	1	1	1	95.0	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
離島	1	1	1	90.0	8.0	2.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
小計	1410	1145	756	66.6	31.8	1.6	19.1	41.2	25.8	13.9	47.4	13.9	23.1	15.6	22.4	21.3	33.7	22.6
總計				100			100				100				100			

受惠法團對計劃的評價

訪問事項及意見	法團數目	百分比
1. 計劃能紓緩法團的經濟負擔		
- 十分同意	21	22.1%
- 同意	47	49.5%
- 一般	17	17.9%
- 不同意	8	8.4%
- 十分不同意	2	2.1%
總計	95	100%
2. 法團滿意計劃的審批及撥款安排		
- 十分滿意	11	11.5%
- 滿意	58	61.1%
- 一般	20	21.1%
- 不滿意	5	5.2%
- 十分不滿意	1	1.1%
總計	95	100%

個案分享

個案一

鼓勵法團保持大廈的走火通道暢通無阻

個案資料：

大廈資料：	1961 年落成 (樓齡 53 年) 共 12 個住宅單位 (一梯兩伙，各 6 個單位) 分別有兩個 <u>業主立案法團</u>
獲批津貼款項：	第一次申請： 1) 電力裝置例行檢查支出：\$2,750 (x2) 第二次申請： 1) 購買第三者風險保險支出：\$4,125 (x2) 2) 清理走火通道支出：\$1,250 (x2) 合共：\$8,125 (x2)

提升消防安全 提高防火意識

有關大廈位於油尖旺區，一梯兩伙，樓高六層，樓齡超過五十年，分別由兩個法團負責管理大廈。在計劃的資助下，法團可以定期清理大廈的走火通道。

居於上址多年的法團管理委員會司庫 A 先生說：「大廈樓齡超過五十年，地方殘舊，大部分住戶為租客。法團沒有財力聘請保安員協助管理大廈，只由法團委員負責巡查大廈各樓層，以加強大廈保安。」

A 先生續說：「每當有新租客遷入或臨近歲晚，梯間往往會堆放遭棄置的大型傢俱，佔據了樓梯通道的大部分地方，而該通道更是大廈唯一可供逃生的走火通道。個別住戶的行為，不但對大廈所有住客造成不便，更嚴重威脅公眾安全。」

法團雖然資金緊絀，為保障住戶安全，偶爾會安排清潔公司清理公共地方的雜物及垃圾。其後，委員獲民政總署書面通知符合資格申請資助，遂通知管理委員會委員，著手就清理走火通道等項目的支出申領津貼。

A 先生表示最初也擔心申請手續繁複，無從入手，幸得民政事務總署職員耐心講解，申請過程十分順利。法團只需提供有關收據及證明文件，例如通知住客有關清理行動的通告，清理前後的相片記錄等，便可獲批資助。

現時，屋宇署及消防處會定期巡查該大廈的走火通道。在清理工作完成後，各層樓梯保持整潔，通往天台的通道亦暢通無阻，居民加強了大廈防火的安全意識，安居樂業。



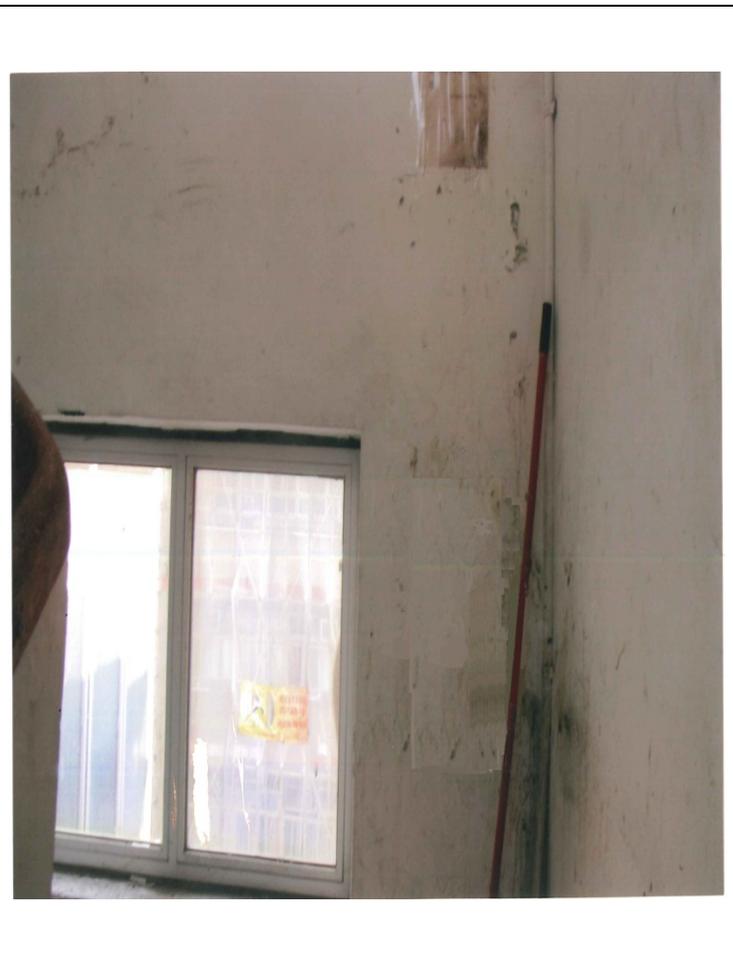
樓梯走火通道 天台 (清理前)



樓梯走火通道 天台 (清理後)



樓梯走火通道 五樓 (清理前)



樓梯走火通道 五樓 (清理後)

個案分享

個案二

協助法團就消防裝置／設備定期進行例行檢查

個案資料：

大廈資料：	1965 年落成 (樓齡 49 年) 共 141 個住宅單位
獲批津貼款項：	第一次申請： 1) 購買第三者風險保險支出：\$1,250 2) 消防裝置／設備例行檢查支出：\$650 第二次申請： 1) 向土地註冊處提交文件存案費用：\$290 2) 購買第三者風險保險支出：\$1,250 3) 消防裝置／設備定期例行檢查支出：\$650 合共：\$4,090

協助法團積極改善消防裝置設備 備受業主讚許

有關大廈位於東區筲箕灣，業主立案法團分別於 2013 年及 2014 年為大廈的消防裝置及設備進行檢測，並於完成檢測工作後成功獲批基金津貼。

法團管理委員會司庫 B 先生說：「大廈樓齡已接近五十年，大部分住戶均為長者，在籌集資金以改善大廈居住環境遇上一定困難，法團也多次透過會議商討紓緩財政壓力的方法。」

其後法團接獲民政事務總署書面通知符合資格申請資助，可就檢查消防裝置及購買第三者風險保險等支出申領津貼，法團委員一致大表歡迎。

現時法團已連續兩年藉計劃的資助，為大廈消防設備完成例行檢測，確保大廈的消防裝置及設備符合安全標準，保障住戶的生命及財產。B 先生感謝基金和民政事務總署推行計劃，為舊樓法團提供資金援助，大大減輕舊樓小業主尤其是長者的財務負擔，令法團更有效地運用資源，改善大廈管理。

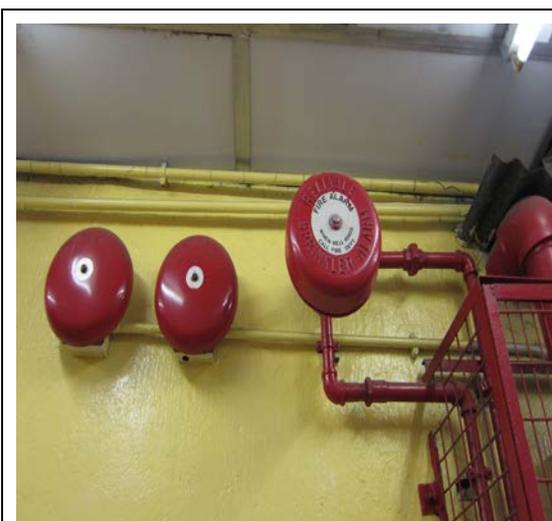
B 先生希望基金繼續資助民政事務總署推行計劃，讓舊樓法團可繼續申領津貼。



消防裝置設備 (消防喉轆)



消防裝置設備 (滅火筒)



消防裝置設備 (火警鐘)



消防裝置設備 (消防入水掣)

個案分享

個案三

推動法團主動關注大廈電力設備的定期檢查

個案資料：

大廈資料：	1972 年落成 (樓齡 42 年) 8 個住宅單位，4 個商用單位 (一梯兩伙)
獲批津貼款項：	1) 向土地註冊處提交文件存案費用：\$145 2) 購買第三者風險保險支出：\$1,500 3) 電力裝置例行檢查支出：\$12,700 合共：\$14,345

定期進行電力設備例行檢查 居民倍感安心

有關大廈位於油尖旺區，樓齡 42 年，樓高 6 層，業主立案法團已為大廈進行全面電力裝置及設備檢查，並於完成檢測工作後成功獲批基金津貼。

法團管理委員會主席 C 先生說：「大廈現時只有他及秘書投入大廈管理工作，其他業主很少參與，他們都不熟識電力例行檢查的程序。法團在接獲機電工程署發出的指令後，才知悉大廈的電力裝置須每五年進行一次檢查及測試。由於法團的財政儲備不足以支付該項目支出，他們需要召開業主大會，商討安排籌集資金，以便進行電力裝置檢查。」

其後，法團接獲民政事務總署書面通知符合資格申請資助，可就大廈固定電力裝置檢查等指定項目申請津貼。C 先生表示獲批的資助金額可以增加法團營運資金，大大減輕法團的財務負擔。此外，他認為計劃可有效提醒法團需要適時安排電力檢測，確保大廈電力供應安全。

法團在夏季前已完成電力裝置的檢測，承辦商確認大廈電力裝置有效運作，無需進行維修或更新設備，法團順利獲發定期測試證明書（表格 WR2）。

C 先生表示在炎熱的夏天裏，住戶經常開啟冷氣，耗電量很高，通過安全檢測，可有效預防電力意外（例如漏電或可能引致的火災）發生，讓大家住得安心。



大廈電力裝置設備



配電箱及電錶設備通過測試