

關愛基金

「為舊樓業主立案法團提供津貼」優化計劃

成效檢討報告

目的

本文件旨在匯報關愛基金(基金)於 2015 年 10 月推行為期 3 年的「為舊樓業主立案法團提供津貼」優化計劃(優化計劃)的成效檢討結果。

背景

2. 為加強對樓齡高、租值低的舊樓業主立案法團(法團)的支援，並達致提升大廈管理的目標，前基金督導委員會在 2012 年 5 月通過以試驗形式為舊樓法團提供津貼，試驗計劃於 2012 年 10 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日推行(首期津貼計劃)，為期 3 年，預算為 6,720 萬元(包括行政費 320 萬元)，由民政事務總署(本署)負責推行。本署於 2015 年 9 月向扶貧委員會匯報首期津貼計劃的成效檢討結果，檢討報告顯示大部分受惠舊樓法團認同首期津貼計劃有效減輕舊樓法團在日常運作開支上的負擔，改善大廈管理。

3. 扶貧委員會在 2015 年 9 月通過推行優化計劃，並新增兩項津貼項目，包括(i)把資助法團購買第三者風險保險的津貼涵蓋範圍擴大至公眾責任保險的支出；以及(ii)資助法團檢驗升降機的開支，進一步協助法團改善大廈整體的管理，讓更多舊樓法團和基層業主受惠。

4. 優化計劃為期 3 年，由 2015 年 10 月 1 日起至 2018 年 9 月 30 日止，並由本署繼續負責推行。合資格的法團¹可以實報實銷方式，分最多 5 次就以下指定的項目申請資助，每個項目最多可獲發放實際支出的 50%，每個法團資助總額上限為 20,000 元：

- (a) 向土地註冊處提交文件的註冊或存案費用；
- (b) 大廈公用部分購買公眾責任保險及第三者風險保險的支出；
- (c) 消防及電力設備例行檢查的支出；
- (d) 檢驗升降機的支出；及
- (e) 每年一次清理走火通道的支出。

5. 優化計劃核准預算約 4,560 萬元(即首階段核准預算 6,720 萬元的餘額)，但不包括行政費。符合資格的法團估計約有 4 500 個，預計當中 50%(約 2 200 個法團)會申領津貼。

優化計劃推行情況

6. 本署為計劃而成立的中央辦事處繼續負責執行優化計劃的各項工作，包括製作申請表、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。

7. 本署和轄下各區民政事務處透過不同途徑，向公眾人士及合資格法團宣傳優化計劃，包括向合資格法團發出宣傳信件(夾附申請表格及簡介)；以

¹ 符合資格的法團所屬大廈須為：(i)樓齡 30 年或以上的住宅或綜合用途(商住兩用)樓宇，以及(ii)住宅單位每年平均應課差餉租值，市區樓宇(包括荃灣、葵青及沙田)不高於 120,000 元，新界樓宇不高於 92,000 元。

及透過本署的專設大廈管理網頁、電話及探訪等作廣泛宣傳。受本署委託推行「大廈管理專業顧問服務計劃」的兩家專業物業管理公司，亦會鼓勵和協助合資格的法團提交申請。

8. 在 2015 年 9 月，本署向所有合資格的法團(約 4 500 個)發出邀請信，並探訪有關法團(約 200 次)，或透過電話提醒法團提交意向書和申請表(約 350 次)。此外，本署分別於 2017 年 1 月及 2018 年 2 月再次向所有合資格的法團發出信件，除提示法團有關優化計劃的內容、申請辦法及截止日期外，同時鼓勵法團盡快遞交申請。至今，共接獲約 1 100 個合資格的法團(約 24%)書面回覆有意申請津貼。

9. 截至 2018 年 4 月底，本署共收到 2844 個電話查詢，以了解優化計劃的詳情，並接獲 1882 宗申請(涉及 1 266 個法團)。當中有 1720 宗已獲批津貼款額，涉及款額約 900 萬元；20 宗申請並不符合資格；其餘 142 宗在處理階段(詳細分析見下文第 11 及 12 段)。根據首期津貼計劃的經驗，多個法團會於計劃接近完結前才遞交申請，我們預計在 2018 年 9 月優化計劃完結時，批出的津貼款額約為 2,000 萬元。

成效檢討

10. 本署已為優化計劃進行檢討(截至 2018 年 4 月底)，以評估和分析計劃的成效。

I. 申請及批准數目

11. 接獲的 1 882 宗申請來自全港 18 區，當中以油尖旺區(422 宗，佔 22.4%)、深水埗區(358 宗，

佔 19%)、九龍城區(267 宗，佔 14.2%)及中西區(165 宗，佔 8.8%)等舊樓較多的地區，遞交的申請宗數較多。

12. 已完成審批的 1 720 宗申請，涉及 1 179 個法團，平均每個法團獲批津貼 7,630 元。在各項津貼項目中，以申請資助購買公眾責任保險及第三者風險保險支出的個案最多，達 1 604 宗，批出津貼款額約 647 萬元。

II. 受惠法團/人士

13. 為檢討優化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。截至 2018 年 4 月底，共發出 1 144 份問卷，收回 490 份，回應率為 42.8%。統計結果分析顯示，法團所屬大廈大部分均為業主自住(64.3%)。年齡方面，以 40 至 64 歲最多(49.5%)，其次為 65 歲或以上(26.4%)。就業方面，雖然約 59.7%的住客有工作，但退休或沒有工作的人士亦有 40.3%。家庭每月總收入，接近六成(59.5%)為 15,000 元或以下，當中接近四分之一家庭的總收入(23.5%)更少於 10,000 元。由於法團是由業主組成，數據顯示優化計劃的受惠對象有很多屬長者或經濟能力較弱的人士。

III. 法團對優化計劃的意見

14. 本署從已發放津貼的法團中，隨機選取了 125 個法團(約 10.6%)，以電話問卷形式訪問他們對優化計劃的意見。受訪法團十分同意或同意優化計劃能紓緩法團的經濟負擔的合共佔 81.6%，而十分滿意或滿意優化計劃的審批及撥款安排的合共佔 84.8%。

觀察

15. 從優化計劃的申請情況、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

- 隨機電話問卷調查結果顯示，超過八成的受訪法團表示優化計劃的資助對法團的財政狀況很有幫助，新增的兩項津貼項目，其中包括資助法團購買公眾責任保險，進一步減低法團在保險方面的支出。至於資助法團檢查升降機費用的支出，不但有助鼓勵法團執行相關法例的規定，保障住戶及公眾的安全，更有效減低法團在此項目的支出。

(b) 優化計劃運作順暢

- 法團從申請首期津貼計劃取得相關經驗，配合本署職員以電話聯絡及探訪時作出詳細的講解，超過八成的受訪法團表示滿意優化計劃的審批及撥款安排。

(c) 已批出的津貼款額偏低

- 截至 2018 年 4 月底，本署共發放津貼 900 萬元，佔預算津助總額 4,560 萬元的 19.7%。已批出的津貼款額偏低，主要原因包括法團未有齊集相關單據；申請文件仍在準備中；及委員忙於改選或處理大廈維修事宜等。本署會繼續透過信件、電話及探訪等宣傳工作鼓勵法團盡快提交申請。

其他意見

16. 部分受訪法團就優化計劃提出以下的意見：

- (a) 建議就大廈維修、改善和維修消防設備及升降機維修保養提供資助；及
- (b) 建議提高津貼金額的上限及津貼百分比。

17. 此外，有區議會及個別區議員²就優化計劃提出以下的建議：

- (a) 放寬差餉租值限額；
- (b) 增設津貼項目，資助私人樓宇的法團檢驗公共水管/水質；
- (c) 放寬津貼項目(將大廈消防、電力設備及升降機檢驗後的維修開支納入津貼項目之內)；
- (d) 增設資助，協助業主及法團完成驗樓、修葺及消防命令；及
- (e) 增設資助，協助法團定期清洗大廈外牆。

18. 有關上文第 16(a)、17(b)、17(c)、17(d)及 17(e)段的意見，本署基於下列因素，認為不宜提供資助，以免資源重疊：

² 包括深水埗區議會、九龍城區議員及元朗區議員。

- (a) 部分項目(包括檢驗公共水管/水質、大廈維修、改善和維修消防設備、升降機維修保養及清洗大廈外牆等建議)與優化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；
- (b) 現時市區重建局(市建局)的「樓宇維修綜合支援計劃」已包括修葺、維修保養和更換升降機、消防裝置和設備、電力裝置等項目；
- (c) 政府即將推出的「樓宇更新大行動 2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」亦將會涵蓋「強制驗樓計劃」下的訂明檢驗及修葺工程及消防安全改善工程；及
- (d) 現時市建局及香港房屋協會共同管理的「強制驗樓資助計劃」已提供首次驗樓費用的資助，資助包括聘任註冊檢驗人員為樓宇公用部分作首次訂明檢驗。

19. 至於第 16(b)及 17(a)段關於津貼金額及差餉租值的意見，本署已將意見納入第 3 階段計劃的優化建議。

總結

20. 綜合成效檢討所得的數據、分析和受訪法團的意見，優化計劃及其新增的優化項目能進一步減輕一些樓齡高、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。

21. 鑑於優化計劃的成效獲得肯定，而核准預算亦有餘額約 2,560 萬，本署建議待優化計劃在 2018 年 9 月完結後，繼續推行第 3 階段計劃，讓更多舊樓法團和基層業主受惠。

民政事務總署
2018 年 5 月