

關愛基金

「為舊樓業主立案法團提供津貼」(第三階段計劃)

中期成效檢討報告

目的

本文件旨在匯報關愛基金(基金)於 2018 年 10 月資助推行為期 3 年的「為舊樓業主立案法團提供津貼」第三階段計劃(第三階段津貼計劃)的中期成效檢討結果。

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，為期 3 年。試驗計劃於 2012 年 10 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日推行，預算為 6,720 萬元(包括行政費 320 萬元)，由民政事務總署(民政總署)負責推行。第二階段津貼計劃亦於 2015 年 10 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日推行。扶貧委員會於 2018 年 6 月通過推行第三階段津貼計劃，並推出兩項優化措施，包括(i)調高住宅單位每年的平均應課差餉租值上限；以及(ii)調高法團在推行期內可獲津貼總額的上限，讓更多有需要的法團受惠。

計劃概要

3. 第三階段津貼計劃為期 3 年，由 2018 年 10 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日止。每個合資格法團可在三年推行期內，以實報實銷方式，分最多五次就以下指定

項目申請津貼，上限為實際支出的 50%，每個合資格的法團申領津貼總額的上限為 24,000 元：

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

4. 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（商住兩用）大廈，市區（包括沙田、葵青及荃灣）住宅單位每年平均應課差餉租值不可高於 162,000 元，新界住宅則不可高於 124,000 元。

5. 第三階段津貼計劃核准預算為最初核准預算 6,720 萬元的餘額（約 2,527 萬元（不包括行政費））。符合資格的法團估計約有 5 000 個，預計當中五成（約 2 500 個法團）會申領津貼。

第三階段津貼計劃推行情況

6. 民政總署的中央辦事處繼續負責執行第三階段津貼計劃的各項工作，包括訂立宣傳推廣策略、製作宣傳海報、申請表、簡介、指引、處理法團和公眾的查詢，及處理和批核申請個案等。

7. 民政總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第三階段津貼計劃，包括向所有合資格法團（約 5 000 個）發出邀請信（夾附申請表格及簡介）；以及透過民政總署的大廈管理專題網頁、電話及日常聯絡等作廣泛宣傳。受民政總署委託推行「大廈管理專業顧問服務計劃」及「法

團諮詢服務計劃」的專業物業管理公司，亦會鼓勵和協助合資格的法團提交申請。

8. 截至 2020 年 6 月底，民政總署共收到 1 291 個電話查詢，以了解第三階段津貼計劃的詳情，並接獲 1 431 宗申請(涉及 1 190 個法團)。當中有 1 107 宗已獲批津貼款額(詳細分析見下文第 10 及 11 段)，涉及款額約 684 萬元，87 宗申請並不符合資格¹；其餘 237 宗在處理中。根據首兩階段津貼計劃的經驗，不少法團往往會於計劃接近完結前才遞交申請。我們會繼續透過不同途徑進行宣傳推廣，向合資格但尚未申請的法團解釋第三階段津貼計劃詳情，並鼓勵它們盡快提出申請，預計在 2021 年 9 月第三階段津貼計劃完結時，批出津貼款額會較接近預算上限的 2,527 萬元。

中期成效檢討

9. 民政總署已為第三階段津貼計劃進行中期檢討(截至 2020 年 6 月底)，以評估和分析計劃的初步成效。

I. 申請及批准數目

10. 接獲的 1 431 宗申請來自全港 18 區，當中以油尖旺區(303 宗，佔 21.2%)、深水埗區(190 宗，佔 13.3%)、中西區(160 宗，佔 11.2%)及九龍城區(160 宗，佔 11.2%)等舊樓較多的地區，遞交的申請宗數較多。

11. 已完成審批的 1 107 宗申請，涉及 941 個法團，平均每個法團獲批津貼 7,264 元²。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

¹ 不符合資格的原因包括：(a)申請項目並非第三階段津貼計劃的範圍；(b)申請人未能提供有關單據或證明文件(如消防裝置及設備證書副本)；或(c)單據所示的開支日期並不在第三階段津貼計劃的推行期限內等。

² 約為每個合資格法團申請津貼總額 24,000 元的 30%。

的個案最多，達 1 029 宗，批出津貼款額約 427 萬元。

II. 受惠法團/人士

12. 為檢討計劃和策劃日後的發展方向，民政總署在發放首次津貼時，會邀請有關法團填寫問卷。截至 2020 年 6 月底，共發出 941 份問卷，收回 366 份，回應率為 38.9%。統計結果分析顯示，法團所屬大廈大部分為業主自住(61.4%)。住戶年齡方面，以 40 至 64 歲最多(45.9%)，其次為 65 歲或以上(29.7%)。就業方面，雖然約 62.3%的住戶有工作，但退休或沒有工作的人士亦有 37.7%。家庭每月總收入，超過五成(52.0%)為 15,000 元或以下，當中接近兩成家庭的總收入(18.6%)更少於 10,000 元。由於法團是由業主組成，數據顯示第三階段津貼計劃的受惠對象有很多屬長者或經濟能力較弱的人士。

III. 法團對第三階段津貼計劃的意見

13. 民政總署從已發放津貼的法團中，隨機選取了 100 個法團(約 10.6%)，以電話問卷形式訪問他們對第三階段津貼計劃的意見。當中 91%的受訪法團十分同意或同意第三階段津貼計劃能紓緩法團的經濟負擔，而 78%的受訪法團十分滿意或滿意第三階段津貼計劃的審批及撥款安排。

觀察

14. 從第三階段津貼計劃的申請情況、問卷調查的結果和計劃推行的實際經驗，民政總署有以下的觀察：

(a) 計劃有助紓緩法團的經濟負擔

隨機電話問卷調查結果顯示，超過九成的受訪法團表示第三階段津貼計劃的資助對法團的財政狀況很有幫助，亦認同總資助限額由 20,000 元增加至 24,000 元能有效地協助紓緩法團的經濟負擔。

(b) 第三階段津貼計劃運作順暢

隨機電話問卷調查結果亦顯示，接近八成的受訪法團表示滿意第三階段津貼計劃的審批及撥款安排。

(c) 已批出的津貼款額偏低

截至 2020 年 6 月底，民政總署共發放津貼 684 萬元，佔預算津助總額 2,527 萬元的 27%。如上文第 8 段所述，已批出津貼款額偏低，往往是由於很多法團會於計劃接近完結前才遞交申請所致。此外，一些法團可能未就其申請提交相關單據，或申請文件/單據內的資料並不齊全，以致這些申請仍在處理當中。另外，有部份法團因疫情關係而推遲召開會議，或因處理其他大廈管理事務未及提交申請。民政總署會繼續透過信件及電話等宣傳工作鼓勵法團盡快提交申請。

其他意見

15. 部分受訪法團就第三階段津貼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。

16. 除了參與津貼計劃的法團的意見外，民政總署亦從不同途徑收到市民及地區人士就津貼計劃的意見。收到的意見主要包括建議增加資助項目³、增加資助金額及放寬申請資格等。相關意見會留待日後檢討第三階段津貼計劃成效時再作考慮。

總結

17. 從中期成效檢討所得的數據、分析和受訪法團的意見，第三階段津貼計劃能減輕一些樓齡高、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；更可協助法團執行相關的法例規定，提高居民的安全意識，保障公眾安全。

18. 第三階段津貼計劃將會在2021年9月完結。民政總署稍後會參考收到的意見和建議，全面檢討第三階段津貼計劃的成效，並向基金專責小組及扶貧委員會匯報結果及建議計劃的未來路向。

民政事務總署
2020年12月

³ 例如流動通訊及影印費支出、聘用註冊樹藝師及滅蟲滅鼠清潔服務等。我們現階段不建議引進新的資助項目，因為這可能對一些早前已受惠及已用盡了資助額的法團不公平。儘管如此，在滅蟲滅鼠清潔服務方面，各區民政事務處已透過不同渠道，包括「社區參與計劃」及「地區主導行動計劃」去改善社區環境衛生。