

關愛基金援助項目

為舊樓業主立案法團提供津貼 成效檢討報告

目的

本文件旨在匯報關愛基金(基金)為舊樓業主立案法團(法團)提供津貼計劃(計劃)的成效檢討報告。

背景

2. 基金在 2012 年 5 月通過計劃，以加強對樓齡高、租值低的舊樓法團的支援，並達致提升大廈管理的目標。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 月至 2015 年 9 月止，由民政事務總署(本署)負責推行。合資格的法團¹可以實報實銷方式，分最多五次就以下的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。

4. 計劃核准預算為 6,720 萬元(包括預算津貼額 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，預

¹ 符合資格的法團所屬大廈須為：(1)樓齡 30 年或以上的住宅或綜合用途(商住兩用)樓宇，以及(2)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。

計當中七成(2 950 個法團)會申領津貼。

計劃推行情況

5. 為推行計劃，本署設立了中央辦事處，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，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。並探訪有關法團(共 1 000 次)，或透過電話提醒法團提交意向書和申請表(約 3 100 次)。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 2015 年 7 月底，本署共收到 5 700 多個電話查詢，以了解計劃的詳情，並接獲 1 735 個法團²遞交的 2 741 宗申請。當中，已批津貼款額的有 2 440 宗，涉及款額約 1,112 萬元；78 宗申請並不符合資格；其餘 223 宗在處理階段。預計在 2015 年 9 月計劃完結時，批出的津貼款額為 1,200 萬元。

² 據了解，部份合資格的法團未有提交申請原因，包括未有齊集相關單據；申請文件準備中；及委員忙於改選或處理大廈維修事宜等。

成效檢討

9. 本署已為計劃進行檢討，以評估和分析計劃的成效。

I. 申請及批准數目

10. 接獲的 2 741 宗申請來自全港 18 區，當中以油尖旺區(593 宗，佔 21.6%)、深水埗區(366 宗，佔 13.4%)、中西區(332 宗，佔 12.1%)及九龍城區(311 宗，佔 11.3%)等舊樓較多的地區，遞交的申請宗數較多。

11. 已完成審批的 2 440 宗申請，涉及 1 571 個法團，平均每個法團獲批津貼 7,078 元。在各項津貼項目中，以申請資助第三者風險保險支出個案最多，達 2 224 宗，批出津貼款額約 630 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，本署在發放首次津貼時，會邀請有關法團填寫問卷。截至 2015 年 7 月底，共發出 1 571 份問卷，收回 1 008 份，回應率為 64%。統計結果分析顯示，法團所屬大廈大部分均為業主自住(約 63.2%)。年齡方面，以 40 至 64 歲最多，約佔 45.8%，65 歲或以上亦有 30.2%。就業方面，雖然約 57.5%的住客有工作，但退休或沒有工作的人士亦有 42.5%；家庭每月總收入，超過五成(55.3%)為 15,000 元或以下，當中有接近三成家庭的總收入(28%)更少於 10,000 元。由於法團是由業主組成，數據顯示計劃的受惠對象有很多屬長者或經濟能力較弱的人士。

III. 法團對計劃的意見

13. 本署從已發放津貼的法團中，隨機選取了 150 個法團(約 10%)，以電話問卷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 74.7%，而十

分滿意或滿意計劃的審批及撥款安排的合共佔 75.3% 。

觀察

14. 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，以及提升樓宇安全及公眾安全。

(b) 計劃運作順暢

- 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

- 已批出的津貼款額比預期偏低，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。
- 按資助準則，計劃只資助法團購買第三者風險保險，而其他與大廈相關的保險

項目(如第三者財物保障等)並不在津貼範圍之內。但大部分的法團都是購買公眾責任保險，即涵蓋第三者人身傷亡及財物損失的保障；有部分更與物業管理公司聯名投保。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，而部分較為殘舊的大廈，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。

(d) 法團同時獲其它資助計劃津貼的情況³

- 為核實申請資料，本署會定期從市區重建局(市建局)／香港房屋協會共同管理的「樓宇維修綜合支援計劃」⁴資料庫獲取有關申請及所發放的津貼項目與金額，以作核對，並只就法團(如有的話)實際支出而未獲資助部分的 50%發放津貼，以避免法團可從兩個計劃中取得雙重利益。資料顯示，在受惠的 1 571 個法團當中，約 200 個法團(13%)獲「樓宇維修綜合支援計劃」資助成立法團或進行樓宇維修時，獲資助購買樓宇公用地方公眾責任保險／第三者風險保險

³ 關愛基金前督導委員會第 15/2012 號文件第 7(1)段列明為確保法團不會獲得雙重資助，法團在向民政總署提交津貼申請時，須聲明所申請的金額並沒有獲得其他機構或政府部門的資助。文件的註解 1 亦舉例指出如一新成立的法團獲由市區重建局及香港房屋協會共同管理的「樓宇維修綜合支援計劃」資助最高 3,000 元籌組法團，則不符合資格申請成立法團的註冊及存檔項目的津貼，除非法團宣誓證明所領取的 3,000 元籌組法團並沒有包括成立法團的註冊費及存檔費。

⁴ 由 2015 年 7 月 1 日起，「樓宇維修綜合支援計劃」由市建局推行及管理。

的年費⁵。其它津貼項目，例如定期就防火及機電設備例行檢查和清理走火通道的支出，則沒有法團從「樓宇維修綜合支援計劃」獲得資助。

其他意見

15. 部分受訪法團提出以下的意見：

- (a) 由於在計劃推行前已進行固定電力裝置檢查，未能在計劃實行的三年有效期內受惠，因此希望本署能繼續推行計劃，使其日後可獲有關項目的資助；
- (b) 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
- (c) 建議提高津貼金額的上限及津貼百分比。

16. 此外，有區議會⁶、地區團體和公眾人士就計劃提出以下的意見：

- (a) 計劃能減輕業主的財政壓力，鼓勵了業主集資購買第三者風險保險、定期進行電力及消防檢查等，提升大廈管理質數；
- (b) 因應「樓宇維修綜合支援計劃」於 2015 年 7 月 1 日起停止資助法團購買大廈公用地方公眾責任保險／第三者風險保險，建議繼續推行計劃資助法團購買第三者風險

⁵ 2015 年 7 月 1 日前，合資格法團可從「樓宇維修綜合支援計劃」獲資助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。

⁶ 包括中西區、深水埗及九龍城區議會。

保險，並建議優化計劃或把計劃恆常化；

- (c) 建議把「強檢驗窗計劃」的公用部分、處理石棉建築結構、改善大廈保安設施、消防工程及聘用工程顧問、滲水檢測、清洗大廈水缸、個別住戶檢驗食水及喉管(連焊接物)、更換喉管及大廈管理糾紛調解的支出納入計劃的資助範圍；
- (d) 建議簡化申領手續；及
- (e) 建議放寬物業租值限制的申請資格。

17. 有關上文第 16(c)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：

- (a) 部份項目(例如關乎食水安全的個別住戶檢驗食水及喉管等建議)與計劃旨在資助法團的日常開支，以達至提升大廈管理的原意不符；
- (b) 現時市建局的「樓宇維修綜合支援計劃」已包括修葺公共窗戶、處理樓宇建築結構、改善樓宇保安系統、食水系統、消防工程等項目；
- (c) 屋宇署及食物環境衛生署於 2006 年成立聯合辦事處，專責處理滲水投訴及跟進相關調查工作；及
- (d) 本署於 2015 年 3 月推出「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」，安排認可調解員提供免費專業調解服務，協助雙方就大

廈管理糾紛達成和解協議。

18. 有關申領手續方面，合資格的法團在管理委員會或法團會議通過決議後，只需填妥申請表格及提交有關收據及證明文件，例如法團會議紀錄、相關項目證明書、清理走火通道通告等，便可獲批資助，申請過程簡單。此外，大部分受訪法團認為現行審批及撥款安排大致運作良好，本署建議繼續推行及優化計劃時，應沿用現行運作模式。

19. 就放寬物業租值限制的申請資格方面，會涉及額外的開支，對基金帶來一定的財政影響。為有效運用公共資源，以及與現時市建局的「樓宇維修綜合支援計劃」的申領資格一致，本署認為應維持現行的應課差餉租值限額。

20. 至於上文第 15 及 16 段的其他意見，本署會在建議繼續推行及優化計劃時詳加考慮。

總結

21. 綜合成效檢討所得的數據，以及受惠法團、區議會、地區團體和公眾人士的意見，本署認為計劃能有效減輕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。

22. 鑑於計劃的成效獲得肯定，本署建議待現行計劃在 2015 年 9 月完結後，繼續推行並優化計劃項目，讓更多舊樓法團和基層業主受惠，得到援助。

民政事務總署

2015 年 9 月