

關愛基金

「為舊樓業主立案法團提供津貼」(第三階段計劃)

成效檢討報告

目的

本文件旨在匯報於 2018 年 10 月推行為期 3 年的關愛基金(基金)「為舊樓業主立案法團提供津貼」(津貼計劃)第三階段計劃(第三階段計劃)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，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，並新增了兩項津貼項目，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。

3. 扶貧委員會於 2018 年通過推行第三階段計劃，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

4. 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。

5. 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。

6. 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（即約 2,527 萬元）。民政總署繼續負責執行第三階段津貼計劃的各項工作，包括製作宣傳海報、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。

第三階段津貼計劃推行情況

7. 截至 2021 年 8 月底，民政總署共收到 3 205 宗申請（涉及 2 048 個法團）。當中有 2 325 宗已獲批津貼款額，涉及款額約 1,562 萬元，108 宗申請並不符合資格¹；其餘 772 宗正在處理中。詳情如下。

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／設備例行檢查證明書副本)；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。

申請及批准數目

8. 接獲的 3 205 宗申請來自全港 18 區，當中以油尖旺區（716 宗，佔 22.3%）、深水埗區（518 宗，佔 16.2%）、九龍城區（365 宗，佔 11.4%）及中西區（346 宗，佔 10.8%）等舊樓較多的地區，遞交的申請宗數較多。

9. 已完成審批的 2 325 宗申請，涉及 1 498 個法團，平均每個法團獲批津貼 10,420 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的法團數目最多，達 1 437 個法團，批出津貼款額約 981 萬元。

受惠法團/人士

10. 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 2021 年 8 月底，共發出 1 498 份問卷，收回 611 份，回應率為 40.8%。統計結果分析顯示，法團所屬大廈大部分為業主自住（59.2%）。住戶年齡方面，以 40 至 64 歲最多（46%），其次為 65 歲或以上（29.7%）。就業方面，約 65% 的住戶有工作，退休或沒有工作的人士亦有 35%。家庭每月總收入，約五成（50.6%）為 15,000 元或以下。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不少屬長者或經濟能力相對較弱的人士。

法團的意見

11. 民政總署從已發放津貼的法團中，隨機選取了 100 個法團，以電話問卷形式訪問他們對第三階段津貼計劃的意見。約七成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。此外，九成受訪法團表示知悉政府設有其他資助計劃支援法團，而當中約七成表示曾作出申請。曾申請其他資助計劃的法團中約九成十分同意或同意該等資助計劃更能紓緩法團的經濟負擔。

² 約為每個合資格法團申請津貼總額 24,000 元的 43%。

其他意見

12. 在第三階段津貼計劃推行期間，民政總署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(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、檢驗公共水管/水質及安裝防盜設施等)、增加資助金額及放寬申請資格等。

成效檢討

13. 民政總署綜合上述的數據和意見，以及為舊樓法團提供支援服務的經驗，就津貼計劃進行檢討，觀察所得如下。

津貼計劃的成效

14. 截至 2021 年 8 月，津貼計劃第一至第三階段累計共有 3 240 個法團受惠³，合共批出的申請為 9 180 份，涉及金額 5,435 萬元。第一、第二及第三階段每個法團平均獲批津貼分別為 8,620 元、10,260 元及 10,420 元。上述數字反映計劃能減輕一些樓齡高、租值低的舊樓法團在大廈管理開支上的負擔，亦有助提高法團遵行相關法例規定（例如購買第三者風險保險）的意識。

對津貼計劃的需求

15. 民政總署根據截至 2021 年 8 月 31 日所得的資料，就津貼計劃下受惠法團數目及每個法團平均獲批津貼金額進行了分析，表列如下：

³ 第一、第二及第三階段受惠法團數目分別為 2 138、1 980 及 1 498。申請各期資助的法團會有所重覆，第一至三期累計共有 3 240 個法團受惠。

	第一階段	第二階段	第三階段
受惠法團 數目	2 138 (佔約 4 250 個合資格法 團約 50%)	1 980 (佔約 4 500 個合資格法 團約 44%)	1 498 ⁴ (佔約 5 000 個合資格法 團約 30%)
每個法團平 均獲批津貼 金額	8,620 元 (約為津貼 上限 20,000 元的 43%)	10,260 元 (約為津貼 上限 20,000 元的 51%)	10,420 元 (約為津貼 上限 24,000 元的 43%)

16. 民政總署推出第二及第三階段津貼計劃時曾引入多項優化措施（見上文第 2 及 3 段），以期讓更多法團受惠，以及提高對受惠法團的資助。民政總署在推行津貼計劃時亦多次致函邀請合資格的法團申請，並透過不同渠道（包括各區民政事務處、支援服務的提供者及大廈管理專題網頁等）作出宣傳，鼓勵法團申請津貼。儘管如此，從上表可見，在三個階段中領取津貼的法團數目一直遠低於合資格法團的總數，而每個法團平均獲批津貼金額亦只約為津貼上限的一半。

17. 此外，在累計受惠的 3 240 法團中，只有約 19%（約 610 個法團）於津貼計劃推行的三個階段均提出申請，而它們平均獲批的津貼金額是 10,720 元，約為第一及第二階段津貼上限（即 20,000 元）的一半，而與第三階段津貼上限（即 24,000 元）相比，則只有 45%。

18. 上述數據顯示，津貼計劃的需求遠較預期為低。事實上，津貼計劃於 2012 年獲撥款 6,720 萬元時原預計只足夠應付三年的開支。但津貼計劃自 2012 年至 2021 年已經推行了三個階段，歷時九年，期間一直透過 2012 年撥款的餘

⁴ 截至 2021 年 8 月 31 日的數字。若計及 2021 年 9 月收到的約 1 000 宗申請，並假設所有申請合符資格，受惠法團的總數約 2 500 個，佔合資格法團約 50%。

額支付津貼，從未向基金申請額外撥款。

大廈管理方面的其他支援

19. 政府在大廈管理方面的政策是擔當推動者的角色，通過多管齊下的措施，鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，包括透過《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)提供法律框架讓大廈成立法團，以及提供適當支援，協助業主履行管理大廈的責任。

20. 就支援服務而言，在推行津貼計劃的同時，民政總署自 2011 年起亦陸續推出一系列的措施，在成立法團、教育及培訓、諮詢服務、解決爭議等範疇為法團和業主提供支援。以近年為例 -

- (a) 民政總署自 2018 年起推行「法團諮詢服務計劃」，委聘物業管理公司，為法團提供免費的大廈管理諮詢服務，包括協助法團遵守《條例》要求，協助法團採購第三者風險保險或聘請會計師審計財務報表，以及協助有需要的法團處理大廈管理投訴或查詢等；
- (b) 民政總署於 2018 年推出「解決大廈管理爭議服務」，由具備處理大廈管理個案經驗的退休法官／司法人員協助各方找出爭議點，並探求和擬訂解決方案，以期就爭議達成和解；及
- (c) 針對舊樓業主在大廈管理及維修方面的關注，民政總署推出了「大廈管理中央平台」，透過定期舉辦簡介會，邀請相關政府部門及機構介紹各類與大廈管理及維修相關的服務和財政支援計劃，協助法團和業主處理大廈管理及大型維修工程等事宜。

上述服務為舊樓法團和業主就大廈的日常管理事宜提供實質的支援。

大廈維修方面的財政支援

21. 對舊樓業主來說，大廈維修涉及的財政負擔遠高於大廈的日常運作。為協助私人樓宇業主保養及維修其樓宇，政府及市區重建局（市建局）一直為有需要的業主提供支援，並於近年推出多項新的資助計劃，包括-

- (a) 在 2018 年推出 30 億元的「樓宇更新大行動 2.0」，資助業主檢修樓宇，以及 20 億元的「消防安全改善工程資助計劃」，資助業主進行所需的消防安全改善工程；
- (b) 在 2019 年動用 25 億元推行「優化升降機資助計劃」，以提供經濟誘因，推動提升舊式升降機的安全水平；
- (c) 在 2019 年再注資 85 億元，加強「樓宇更新大行動 2.0」及「優化升降機資助計劃」等資助計劃，以協助更多有需要的業主；
- (d) 在 2020 年動用 4.4 億元，推行「水安全計劃資助計劃」，以鼓勵業主實施建築物水安全計劃，進一步保障食水安全；及
- (e) 在 2021 年 5 月撥款 10 億元推出「樓宇排水系統維修資助計劃」，供老舊住用樓宇展開渠管勘測或維修工程。

市建局現時透過「樓宇復修綜合支援計劃」，向法團及業主提供上述多項不同的大廈保養及維修的資助/貸款/支援服務，詳見「樓宇復修平台」網頁：<https://www.brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme>。

總體觀察

22. 三期津貼計劃無疑減輕了一些舊樓法團在日常大廈管理開支上的負擔，因此獲受助法團的歡迎。另一方面，津貼計劃的需求遠較預期為低，卻反映大廈管理的日常開支未必是舊樓業主最關注的問題。

23. 經驗顯示，舊樓法團和業主在如何按《條例》的規定運作，如何處理涉及大廈管理的爭議及投訴等實務事宜上需要更多的協助。為此，民政總署近年推出不同方面的大廈管理支援措施（見上文第 20 段），能更適切地協助這些法團和業主履行管理大廈責任。此外，政府亦理解舊樓業主在應付大廈維修的一次性資本開支時所面對的財政壓力，並已投入過百億元的資源（見上文第 21 段），以紓緩業主的經濟負擔。受惠於津貼計劃的法團也普遍認為，政府在大廈維修方面提供的財政支援較津貼計劃更能紓緩法團的負擔（見上文第 11 段）。

24. 私人大廈是一眾業主的物業，而大廈管理是業主的責任。基於上文的分析，我們認為沒有充分理據透過基金或其他方式持續地補貼舊樓法團的經常性開支。因此，津貼計劃會在完成第三階段計劃後結束。

結論

25. 考慮到業主的實際需要以及善用公共資源的原則，津貼計劃會在完成第三階段計劃後結束。

民政事務總署
2021 年 11 月