

香港房屋協會「樓宇管理維修綜合計劃」

背景

香港房屋協會(房協)於一九四八年成立，是非牟利的獨立房屋機構，致力為香港市民提供房屋及相關服務。

房協於二零零五年二月一日推出「樓宇管理維修綜合計劃」，希望協助舊樓業主改善大廈管理及維修工作，以及協助政府加快更新舊區，解決香港舊樓失修問題。在未來十年，房協將預留三十億元推行有關計劃，預計每年受惠大廈可達八百幢。

計劃詳情

房協的「樓宇管理維修綜合計劃」分為四個工作範疇，包括教育及宣傳、提供指引及專業意見、鼓勵及協助和免息貸款。

(1)教育及宣傳

房協將定時舉辦宣傳教育活動，包括研討會、工作坊、物業管理課程、嘉年華會及派發傳單等，推廣妥善樓宇管理及維修的意識。

(2) 提供指引及專業意見

- 房協將為公眾提供免費指引和專業意見，於去年四月在深水埗開設首個物業管理諮詢中心，並已計劃於二零零五年在五個區域設立同類中心，分別位於荃灣、油尖旺、土瓜灣、中西區及港島東區。每個中心均駐有不同專業的職員，為市民提供全面協助。
- 房協已編製一套「大廈管理實務指南」，存放在諮詢中心，供市民免費索閱。此套指南將按時修訂，提供最新資料。
- 房協將聘請顧問研究樓宇維修問題，並公佈研究結果，以供市民參考。
- 各區諮詢中心將參與屋宇署推行的「樓宇維修統籌計劃」，協助業主或業主立案法團進行所需的維修保養工程，並為長遠樓宇管理建立良好基礎。

(3) 鼓勵及協助

- 房協將為業主提供一站式的專業意見和協助，以便他們管理維修自己的樓宇。物業管理諮詢中心的職員會主動接觸區內居民，鼓勵業主成立業主立案法團，促進法團有效運作，並推行樓宇維修及妥善管理。
- 為鼓勵業主管理維修他們的樓宇，房協將推出以下兩項資助計劃：

「樓宇管理資助計劃」

按實報實銷形式資助業主成立業主立案法團，總額不超過\$3,000。

「樓宇維修資助計劃」

資助業主立案法團維修大廈公共地方，金額可達維修工程總額的一成或每戶\$3,000，以較低者為準。

- 參與「樓宇維修資助計劃」的大廈在完成維修工程後，房協將於首3年資助業主立案法團購買樓宇公共地方的公眾責任保險年費的五成，以每年\$6,000為上限，為期不多於3年。

(4) 免息貸款計劃

- 房協為協助業主在其單位內進行有關樓宇安全或環境衛生的維修工程，推出一項貸款計劃：

「家居維修貸款計劃」

貸款上限\$50,000，分36期等額攤還。凡貸款額在\$25,001或以上，房協指定的律師會在其物業註契。

香港房屋協會
二零零五年二月

市區重建局樓宇復修計劃及香港房屋協會樓宇維修資助計劃概覽

部門／機構	市區重建局	香港房屋協會
計劃名稱	樓宇復修試驗計劃	樓宇維修資助計劃
對象	<ul style="list-style-type: none"> ● 已成立業主立案法團，並位於市區重建局樓宇復修計劃服務區的住宅大廈或綜合用途樓宇 	<ul style="list-style-type: none"> ● 已成立業主立案法團，並位於市區重建局「樓宇復修計劃」目標地區以外的住宅大廈或商住樓宇
資助用途	有關大廈公共地方樓宇安全及環境衛生的工程項目及維修工程等	有關大廈公共地方樓宇安全及環境衛生的工程項目及維修工程，例如維修外牆石屎剝落、更新消防系統等
申請資格	<ul style="list-style-type: none"> ● 位於市區重建局的樓宇復修計劃服務區的住宅大廈／綜合用途樓宇 ● 已成立業主立案法團 ● 大廈樓齡為 20 年或以上 ● 大廈已被列入屋宇署的「屋宇維修統籌計劃」或「大規模清拆行動」名單之內，或已接獲相關的法定命令 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市區重建局「樓宇復修計劃」目標地區以外 ● 已成立業主立案法團 ● 私人住宅或商住樓宇，樓齡 20 年或以上 ● 整個屋苑／樓盤不多於 100 個單位 ● 住宅單位平均每年應課差餉租值： <ul style="list-style-type: none"> － 市區（包括沙田、葵青及荃灣）物業不超過\$60,000 － 新界物業不超過\$45,000 ● 須委任認可人士或專業顧問及註冊承建商進行有關工程
資助額	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供維修物料的補助，例如天台防水物料、外牆油漆等，物料的價值最高可達工程總值的一成或每戶不超過\$3,000（兩者以較低者為準） ● 資助公眾責任保險年費的 50%或最多每年\$6,000，為期不多於 3 年 	<ul style="list-style-type: none"> ● 每大廈可獲不超過工程總額一成或每單位最多\$3,000 的資助，用以改善樓宇安全或環境衛生，以較低數額者為準 ● 資助樓宇公共地方公眾責任保險年費 50%或最多每年\$6,000，為期不多於 3 年

屋宇署、市區重建局及香港房屋協會各貸款計劃概覽

部門／機構	屋宇署	市區重建局	香港房屋協會
計劃名稱	樓宇安全貸款計劃	樓宇復修貸款計劃	家居維修貸款計劃
目標樓宇	所有私人樓宇	住宅或商住大廈	住宅
工程範圍	所有樓宇安全必需工程，包括斜坡維修	樓宇公共地方維修及相關的單位內復修工程	單位內部安全及衛生有關的維修工程
申請人資格	所有註冊業主	<ul style="list-style-type: none"> ● 註冊業主（不包括公司申請人） ● 大廈地點位於市區重建局的樓宇復修計劃服務區 ● 樓齡超過二十年 ● 已成立業主立案法團及達成共識進行維修 ● 已聘請專業人士進行維修 ● 大廈沒有收到任何政府部門發出的維修令或勸諭信 	<ul style="list-style-type: none"> ● 註冊業主（不包括公司申請人） ● 在香港沒有其他物業 ● 樓齡不少於二十年 ● 單位每年應課差餉租值： <ul style="list-style-type: none"> - 市區（包括沙田，荃灣及葵青）低於六萬港元； - 新界低於四萬五千港元
最高貸款額	一百萬	十萬	五萬
利息	有息（無所損益）或免息	免息	免息
還款安排	有息：36 個月 免息：最長 72 個月或至物業轉讓	60 個月	36 個月等額攤還