



關愛基金 舊樓業主立案法團津貼計劃

「關愛基金－舊樓業主立案法團津貼計劃」已於二零一二年十月起正式推行。

為支援舊樓業主立案法團(法團)，以達致促進大廈管理的目標，關愛基金推行援助項目，為合資格的舊樓法團提供津貼(舊樓法團津貼計劃)，有關計劃由民政事務總署(民政署)負責推行。

推行期

二零一二年十月至二零一五年九月，為期三年。

津貼項目

- * 法團根據《建築物管理條例》向土地註冊處提交文件以供註冊或存案的費用〔註一〕；
- * 法團根據《建築物管理條例》就大廈公用部分購買第三者風險保險的支出〔註二〕；
- * 法團就消防及電力設備定期進行例行檢查的支出(不包括安裝及維修的費用)〔註三〕；
- * 法團每年一次清理走火通道的支出(不包括清拆僭建物的費用)〔註四〕。

津貼款額

- * 津貼總額三年合計的上限為20,000元。
- * 合資格的法團可在推行期間(即二零一二年十月一日至二零一五年九月三十日)，以實報實銷方式，就該段期間所進行及/或付款的每個津貼項目申請資助，上限為實際支出的50%。(註：所有申請必須在二零一五年九月三十日或之前提交民政署。)

申請條件及手續

- * 法團所屬大廈須符合下列兩項條件：
 - * 樓齡30年或以上的住宅或綜合用途(商住兩用)樓宇
 - * 住宅單位每年的平均應課差餉租值：市區：不高於120,000元(包括沙田、葵青及荃灣)
新界：不高於92,000元
- * 民政署已初步審定符合上述兩項條件的法團，並於二零一二年十月以書面通知法團提交申請。
- * 法團如沒有接獲民政署書面通知而認為符合以上兩項條件，可以致函民政署。民政署收到要求後會審核法團的資格，並以書面通知法團審核結果。
- * 每個法團在三年推行期內最多可以分五次提交申請〔註五〕。

遞交申請

請把填妥的申請表連同所需文件放入信封，信封面註明「關愛基金－舊樓業主立案法團津貼計劃」，投入民政署各區諮詢服務中心的特設投遞箱，或郵寄民政署。

查詢 / 郵寄地址

民政事務總署

地址：灣仔軒尼詩道130號修頓中心31樓

電話：2835 2500

「東區房屋管理事務工作小組」名單

杜本文議員(主席) 鄭志成議員(副主席) 陳靄群議員MH 趙資強議員 趙家賢議員 許嘉灝議員BBS, MH
 許林慶議員 江澤濠議員MH 龔栢祥議員MH 關瑞龍議員 梁志剛議員 梁國鴻議員 梁兆新議員 李進秋議員
 勞鏢珍議員MH 顏尊廉議員MH 鄭仲恩女士 黃華發先生 阮曉秦女士(秘書)

索取申請簡介及申請表
於各區民政事務處諮詢服務中心
索取；或在網頁下載：
<http://www.buildingmgmt.gov.hk>

註一：根據《建築物管理條例》向土地註冊處提交文件以供註冊或存案的費用

申請人可就法團向土地註冊處提交文件以供註冊及存案的費用(以土地註冊處最新收費為準)申領津貼，上限為實際支出的50%。

可申領津貼的費用包括：發出法團註冊證書及副本費用；法團註冊申請書(L.R.164)、決議書(L.R.167)及聲明書(L.R.161)，以及大廈公契的存案費；現有及新成立法團管理委員會(管委會)委員申報資格聲明書(L.R. 169)的存案費；更改資料聲明書(L.R. 170)的存案費；更改註冊事項通知書/保險單通知書(L.R. 124)的存案費。

現有法團就改選後為新一屆管委會委員的申報資格聲明書(L.R. 169)存案的費用，申領津貼，上限為實際支出的50%。

新成立的法團如已獲香港房屋協會(房協)與市區重建局(市建局)共同管理的「樓宇維修綜合支援計劃」提供上限為3,000元的籌組業主立案法團資助，則不符合資格申請是項津貼，除非所領取的資助並不包括上文所述各項費用。申請人須就此在申請表丁部作出聲明。

註二：法團根據《建築物管理條例》就大廈公用部分購買第三者風險保險的支出

法團如已獲房協與市建局共同管理的「樓宇維修綜合支援計劃」資助大廈公用地方維修，以及資助投購第三者風險保險，而資助額為年費總額的50%(連續三年，每年上限6,000元)，仍可申領「舊樓法團津貼計劃」津貼，上限為未獲資助的保險年費款額的50%。

法團如沒有獲得房協與市建局共同管理的「樓宇維修綜合支援計劃」資助第三者風險保險年費，可就投購第三者風險保險年費的支出，向「舊樓法團津貼計劃」申領津貼，上限為年費總額的50%。

註三：法團就消防及電力設備定期進行例行檢查的支出(不包括安裝及維修的費用)

法團須根據下列法例就大廈的消防及電力設備進行例行檢查。法團可向「舊樓法團津貼計劃」申領津貼，上限為實際支出的50%。惟有關費用不包括安裝、更換、改善或維修設備的支出。

根據《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)第8條，就大廈的消防裝置及設備，須每12個月安排由一名註冊承辦商檢查至少一次，以及發出證明書(表格FS251)。

根據《電力(線路)規例》(第406E章)第20條，就大廈的電力裝置(負載量超逾100安培)，須每五年安排註冊電業承辦商最少作一次檢查、測試及領取證明書(表格WR2)。

註四：法團每年一次清理走火通道的支出(不包括清拆僭建物的費用)

法團如有意就清理走火通道雜物(不包括僭建物，例如鐵籠、空調機冷卻塔、簷篷、平台構築物、天台搭建物、錯駁渠管等)的支出，向「舊樓法團津貼計劃」申領津貼，須先以召開會議或發出信件或/及通告方式，通知大廈所有業主/居民，籲請他們盡快移走雜物(如為少量雜物，應在一天內移走)；業主/居民如沒有在指定期限移走雜物，則該等雜物將視作廢物，由法團管委會聘請清潔公司或工人清理。法團管委會須在清理雜物之前和之後拍攝照片，以資記錄，作為申領津貼的證明文件。

法團如已獲房協與市建局共同管理的「樓宇維修綜合支援計劃」資助進行大廈公用地方維修，包括清理走火通道，則不得在獲批資助清理走火通道後12個月內(以獲批資助日期起計算)，再就此向「舊樓法團津貼計劃」申領津貼。法團如沒有獲得「樓宇維修綜合支援計劃」資助，可向「舊樓法團津貼計劃」申領津貼清理走火通道，津貼上限為實際支出的50%。

註五：每個法團在三年推行期內最多可以分五次提交申請

法團遞交一份申請表視作申請一次計算。每份申請表可申請超過一項津貼。法團遞交申請表後按要求提交補充資料或證明文件，視作同一申請計算。

由本期開始，本欄會就樓宇維修工程的主要程序逐一與大家探討可能出現的貪污風險及提供預防貪污舞弊的建議。本期首先介紹在維修工程初期聘任顧問時應注意的事項。

大廈維修保養工程相當富技術性和複雜性，法團應該聘請顧問協助進行大廈維修保養工程。在制定顧問服務的範圍時，法團應充份了解要求顧問提供的必需服務，並於標書及顧問合約內清楚列明，以避免在開展工程後對顧問服務的範圍引起不必要的爭議。

情境透視

- 某承建商與一所大廈的管委會主席為朋友。在沒有向管委會申報與該承建商的關係下，管委會主席向法團建議不進行招標程序而直接聘請由該承建商介紹給他的顧問。
- 顧問在協助法團進行大廈翻新工程招標時，偏袒及協助友好承建商獲得合約，隨後並隱瞞該承建商不合規格的工程和選用劣質的物料。

貪污舞弊的風險

- 顧問服務範圍有欠清晰或完整，致使聘任程序被操控。
- 委任由承建商推薦的顧問，而該承建商同時是維修工程項目的潛在投標者或已被聘任的承建商。
- 進行選擇性招標時依靠個別人士制定顧問名單。
- 開展工程後出現爭議，導致顧問服務欠佳，或需以更高價錢獲得「額外服務」。

防止貪污舞弊的措施

法團/管委會於制訂大廈維修保養工程的顧問服務範圍時應：

- 擬訂和加入顧問提供的必需的顧問服務。
- 避免於招標文件加入不必要的要求。
- 在招標文件/顧問合約中清晰列明所需顧問服務的細節。

法團/管委會在邀請顧問提交大廈維修保養工程顧問服務的標書時應：

- 盡量採取公開招標。
如法團/管委會決定採用選擇性/局限性招標，法團/管委會應：
- 避免邀請由承建商轉介或顧用的顧問，特別是該承建商是大廈維修保養工程的潛在投標者。
- 委任一個由業主代表，管委會成員和物業管理公司(如有)代表組成的招標小組，以制訂顧問名單作招標。
- 在搜尋潛在的顧問招標時，可參考由不同政府部門、公共機構或專業團體編製的顧問名單，以及請教其他已經完滿完成大廈維修項目的法團。
- 要求招標小組的成員申報他們與獲邀招標名單上的顧問的關係及是否會構成任何利益衝突。

法團/管委會在為招標準備標書文件時應：

- 在招標文件中清晰指明標書的提交限期。
- 在招標文件中加入誠信和反圍標條款。
- 在招標文件中加入條款，要求顧問提交人員編制建議書和顧問費用的細分表。

以上內容節錄自廉政公署剛推出的新版《樓宇維修實務指南》，指南內介紹有效的防貪措施及提供實用的文件範本和清單，以協助業主、法團及物業管理公司於樓宇維修工程中預防貪污舞弊。如欲索取指南或查詢廉署的防貪服務，歡迎致電 2519-6555 或親臨位於灣仔軒尼詩道 201 號東華大廈地下的廉署東港島分區辦事處。

以上建議的措施只是最佳作業常規，除法例規定外，實施時應按照個別維修工程的規模、範圍和各法團的意願作出調整。如有需要，法團應向合資格人士尋求專業意見及協助。



公用地方維修津貼



目的

透過本計劃鼓勵大廈法團/業主為大廈公用地方進行有關樓宇安全、環境衛生或環保有關的工程。

申請資格

- 樓齡達20年或以上的住用或綜合用途樓宇(以入伙紙為準)
- 住宅單位**平均**每年應課差餉租值：市區(包括沙田、葵青、荃灣)物業不超過港幣\$120,000、新界物業不超過港幣\$92,000
- **必須聘任**認可人士或專業顧問為大廈全面勘察及統籌維修工程及在**聘任前**遞交申請



津貼款項

(一)	50%認可人士/專業顧問費用資助，上限港幣\$20,000；及
(二)	最高津貼為核准工程總額 20%或每個單位\$3,000(以較低者為準)，上限為每個法團港幣\$1,200,000 註:少於 50 個單位的大廈可享受更高津貼，詳情請參閱申請須知

查詢: 香港房屋協會物業管理諮詢中心(東區) 2839 7480

大廈管理活動快訊

清明節防止山火宣傳活動

由東區防火委員會主辦、東區民政事務處及消防處協辦的「清明節防止山火宣傳活動」已於二零一四年三月三十日(星期日)上午假柴灣連城道一帶舉行。當日東區防火委員會委員、消防處職員及消防安全大使除向掃墓人士派發防火宣傳紀念品外，並呼籲他們妥善處理火種，以免引起火警。



活動預告

東區大廈管理活動

「東區大廈管理訓練課程2014」將於本年十月七、九、十四及十六日分四晚假鰂魚涌社區會堂舉行，屆時並將邀請各專業學會及政府部門代表出席活動及擔任主講嘉賓，就大廈管理上的不同範疇作出專業講解。

查詢上述活動詳情，請致電 2886 6540。



大廈管理信箱



問

本人是天后一座樓齡已達35年的住宅大廈業主立案法團(法團)管理委員會(管委會)主席，知道民政事務總署(民政署)為支援舊樓法團，於年前推行了「關愛基金－舊樓業主立案法團津貼計劃」(舊樓法團津貼計劃)。本大廈欲知現時是否仍可提出申請資助以購買第三者保險、檢查大廈消防及電力設備，以及清理大廈走火通道，以改善大廈管理，因此希望就計劃查詢如何提出申請：



1 法團需要甚麼條件才可申請舊樓法團津貼計劃？



2 購買第三者保險、檢查大廈消防及電力設備，以及清理大廈走火通道可否獲得計劃資助？津貼金額為何？



3 合資格的法團如何提出申請？

答

法團所屬大廈須符合下列兩項條件，方合資格申請舊樓法團津貼計劃：

- i) 樓齡30年或以上的住宅或綜合用途(商住兩用)樓宇；
- ii) 住宅單位每年的平均應課差餉租值：
市區：不高於120,000元(包括沙田、葵青及荃灣)
新界：不高於92,000元

1

民政署已初步審定符合申請資格的法團，並以書面通知法團提交申請。法團如沒有接獲民政署書面通知而認為符合有關條件，可致函民政署。民政署收到要求後會審核法團的資格，並以書面通知法團審核結果。

2

計劃的指定津貼項目包括：向土地註冊處提交文件註冊或存案的費用；就大廈公用部分購買第三者風險保險的支出；就消防及電力設備例行檢查的開支(不包括安裝及維修的費用)；以及每年一次清理走火通道的開支(不包括清拆僭建物的費用)。因此，法團提出的項目均可以實報實銷方式提出申請。

不過，法團請留意津貼總額三年合計的上限為20,000元，而每個津貼項目申請資助，上限為實際支出的50%。

3

合資格的法團可於各區民政事務處諮詢服務中心索取；或在民政事務總署大廈管理網頁 <http://www.buildingmgt.gov.hk> 下載申請表。

每個法團在三年推行期內最多可以分五次提交申請。法團遞交一份申請表視作申請一次計算。每份申請表可申請超過一項津貼。法團遞交申請表後按要求提交補充資料或證明文件，將視作同一申請計算。

法團必須在二零一五年九月三十日或之前把填妥的申請表連同所需文件放入信封，信封面註明「關愛基金－舊樓業主立案法團津貼計劃」，投入民政署各區諮詢服務中心的特設投遞箱，或郵寄致民政署。民政事務總署的地址：灣仔軒尼詩道130號修頓中心31樓，查詢電話：2835 2500。