

業主

與

私人大廈維修



民政事務總署
Home Affairs Department



香港大廈林立，尤其是在繁忙的街道或地區，行人眾多，大廈失修會對公眾構成危險。為了保障自己的利益和公眾安全，業主必須適時保養和維修大廈。

為甚麼要保養和維修大廈？

- 私人大廈業主身為物業的擁有人，有責任定期檢查和維修物業，確保大廈安全穩固，以免對公眾安全構成威脅或對其他人士造成滋擾。
- 所有業主均為大廈公用部分的共同擁有人。如果大廈的公用部分發生意外，引致第三者傷亡，業主立案法團(法團)及業主更可能會因而負上民事法律責任，有可能須作出巨額賠償。
- 業主應按照大廈公契的規定，妥善保養所擁有的單位，並與其他業主齊心合力，確保大廈的公用部分保持良好的狀況。

業主根據《建築物管理條例》成立法團後，可藉法團的法人身分有效地管理和維修大廈。



業主如發現大廈有僭建物，應該怎辦？

- 僭建物是指未經建築事務監督(即屋宇署署長)事先批准的加建或改動工程，例如鐵籠、平台構築物等。為了公眾安全，業主應盡快拆除大廈的僭建物。
- 法團應拆除在大廈公用部分加建的僭建物，以免對公眾構成危險。
- 業主和法團如接獲屋宇署發出清拆僭建物的法定命令或警告通知，必須按指令在指定期限內拆除違法或危險的搭建物。

法團須

- (a) 使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔；
- (b) 在公職人員或公共機構行使任何條例所賦權力，命令或要求就公用部分進行某項工作時，遵照辦理；
- (c) 採取一切合理必需的措施，以執行公契(如有的話)載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任。

《建築物管理條例》(第344章)第18(1)條



維修大廈和拆除僭建物有什麼好處？

- 保障住客、業主和公眾的安全；
- 保持居住環境舒適；
- 提升物業的價值；
- 利便業主或法團購買第三者風險保險和爭取較優惠的保費。業主或法團購買足夠保額的第三者風險保險，可以減低在意外發生時所面對的風險。

注意：強制法團購買第三者風險保險的規定，預計在二零零九年一月一日實施。為保障業主和第三者的利益，法團應盡快按照法例的規定購買保險。詳情請參閱民政事務總署編製的單張《建築物管理(第三者風險保險)規例》。





你知道嗎？

根據新建議的“小型工程監管制度”，進行小型工程，包括清拆一些類別的僭建物的工程，無須事先獲得建築事務監督批准圖則。業主可透過簡易程序，聘用合資格的註冊承建商進行此類清拆的工程。

此外，根據新建議的“檢核計劃”，業主可在聘請適當的合資格承建商檢查及在有需要時進行加固工程後，保留三類現存僭建的家居小型裝置，分別為冷氣機支架、晾衣架和窗簾。

視乎審議法例的進度，當局希望小型工程監管制度最快在二零零九年底生效。

如果我的大廈須進行維修工程或拆除大廈的僭建物，我可以到哪裡申請貸款或資助？

屋宇署、香港房屋協會(房協)和市區重建局(市建局)提供多個維修貸款和資助計劃，鼓勵和協助法團及大廈業主履行維修大廈的責任，並通過財政及技術支援，減輕法團和業主在履行責任時的負擔。

這些計劃包括：

- 屋宇署：“改善樓宇安全綜合貸款計劃”；
- 房協：“樓宇管理維修綜合計劃”(包括“樓宇管理資助計劃”、“樓宇維修資助計劃”和“家居維修貸款計劃”)及“長者維修自住物業津貼計劃”；
- 市建局：“樓宇復修計劃”(包括“樓宇復修物料資助計劃”及“樓宇復修貸款計劃”)。

我可以申請哪個貸款或資助計劃？

個案一 個別業主進行維修

潘太太



我剛收到屋宇署的清拆違建工程命令，着令我在限期內拆除物業範圍內的所有僭建物，包括鐵籠和天台搭建物等。我居住的大廈樓齡22年。去年我才花了200,000元進行裝修，現在須再花最少100,000元拆除所有僭建物，銀行未必願意提供按揭。我可以怎辦？

還有，聽說屋宇署已把我的大廈納入“樓宇維修統籌計劃”內，但是大廈沒有成立法團，該怎辦呢？

不論屬自願性質或收到法定命令，只要符合屋宇署“改善樓宇安全綜合貸款計劃”的申請資格，業主便可申請貸款，進行改善樓宇、消防及/或私人斜坡安全的維修工程，包括清拆僭建物。

根據這個計劃，潘太太可申請最多1,000,000元的低息貸款以進行清拆僭建物工程。潘太太無須接受經濟狀況審查，貸款最長可分36期每月定額償還。假如潘太太有財政困難，可申請免息貸款，最長可分72期攤還。

此外，潘太太如符合房協“家居維修貸款計劃”的申請資格，也可申請最高達50,000元的免息貸款。貸款可分36期每月定額償還。

潘太太和大廈其他業主可聯絡當區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組，要求小組協助成立法團，以便法團代表所有業主管理大廈的公用部分，確保更有效地進行維修工程。他們也可申請房協的“樓宇管理資助計劃”。在計劃下成功籌組的法團，可獲3,000元的資助。

個案二 個別長者自住業主進行維修



黃伯

我和太太退休10年，倚靠銀行約200,000元存款生活，不符合資格申請綜援。在荃灣的自住單位是我們唯一的資產。今天突然收到屋宇署的命令，着令我們清拆加建在露台20年的鐵籠。即使我們成功申請屋宇署“改善樓宇安全綜合貸款計劃”的貸款，恐怕也沒有能力清還。政府有沒有其他資助計劃可以幫助我呢？

黃伯與妻子可向房協申請“長者維修自住物業津貼計劃”的資助。年齡達60歲或以上的合資格長者自住業主，可以申請津貼，支付大廈公用部分或自住單位所進行與樓宇安全有關的維修工程費用。申請人須符合有關入息和資產的規定，並通過以聲明方式為基礎的簡單經濟狀況調查。每名申請人或每個單位在五年內可申領上限為40,000元的津貼。

如合資格的長者自住業主已向屋宇署、房協或市建局申請樓宇維修貸款，也可申請這個計劃的津貼，協助償還餘下的欠款。

個案三 法團自發進行維修

張先生



我是元朗一座大廈的法團主席。法團剛通過維修大廈的決議，並打算在進行維修工程時，一併拆除大廈外牆的僭建物。請問法團可以申請哪個計劃的貸款或資助呢？

張先生的大廈，如住宅單位不多於400個，樓齡最少20年，大廈法團便可申請房協“樓宇維修資助計劃”的資助，詳情如下：

- 法團最多可獲資助維修工程(必須與樓宇安全、衛生或環保有關)總額的20%或每個住宅單位3,000元，以較低者為準；
- 長者業主如符合資格，最多可獲資助單位應分攤的大廈公用部分維修工程費用的50%，以10,000元為上限；
- 工程完成後，法團可向房協申請資助，為大廈的公用部分購買第三者風險保險，資助額為保險年費的50%，以每年6,000元為上限，為期不超過三年。

如大廈位於市建局的服務區*，法團可申請市建局“樓宇復修貸款計劃”的貸款。但必須注意，法團不可同時申請房協和市建局的資助。

合資格的長者自住業主亦可以申請“長者維修自住物業津貼計劃”的資助。

* 截至二零零八年五月，市建局“樓宇復修計劃”的服務區包括：油麻地、旺角、大角咀、馬頭角、深水埗、荃灣、觀塘、灣仔和中西區。

個案四 法團收到法定命令



葉小姐

我與父母居於深水埗一座樓齡30年的大廈，父親是單位的業主。法團主席表示大廈已被屋宇署選作“大規模清拆行動”的目標樓宇，而且法團已收到政府的命令，須進行大規模維修工程。業主一致支持進行維修工程。父親希望知道法團可以申請哪些計劃的資助。

若葉小姐所住大廈位於市建局深水埗的服務區內，當法團收到法定命令，可申請市建局“樓宇復修物料資助計劃”的物料資助，詳情如下：

- 市建局可提供公共牆油漆、排污渠筒、沖廁喉、食水銅喉及天台防漏等物料，價值最高可達工程總額的20%或每個單位3,000元，以較低者為準；
- 有經濟困難的業主(例如長者、殘疾人士及綜援家庭)如符合資格，可申請最高10,000元的樓宇復修資助；
- 工程完成後，法團可向市建局申請資助，為大廈的公用部分購買第三者風險保險，資助額為保險年費的50%或最多每年6,000元(以較低者為準)，為期不超過三年。

如大廈並非位於市建局的服務區，法團可申請房協“樓宇維修資助計劃”的資助。但必須注意，法團不可同時申請房協和市建局的資助。

合資格的長者自住業主亦可以申請“長者維修自住物業津貼計劃”的資助。

上述個案僅供一般參考。法團和業主應向有關部門或機構了解每個計劃的涵蓋範圍和細節，以選擇合適的計劃，進行大廈維修改善工程，包括清拆僭建物。如有疑問，請與各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組聯絡。



與貸款或資助計劃有關的查詢

屋宇署

查詢電話：2626 1579

網址：www.bd.gov.hk

香港房屋協會

查詢電話：3188 1188 (“樓宇管理資助計劃”及“樓宇維修資助計劃”)

2839 7166 (“家居維修貸款計劃”及“長者維修自住物業津貼計劃”)

網址：bmms.hkhs.com

市區重建局

查詢電話：2588 2333

網址：www.ura.org.hk



與清拆僭建物有關的查詢

屋宇署

查詢電話：1823

網址：www.bd.gov.hk



與成立法團或一般大廈管理事宜有關的查詢

各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組

中西區	2119 5010	離島	2852 4318
東區	2886 6569	葵青	2494 4543
南區	2814 5762	北區	2675 1719
灣仔	2835 1999	西貢	2163 9431
九龍城	2621 3406	沙田	2158 5388
觀塘	2171 7465	大埔	2654 1262
深水埗	2150 8175	荃灣	3515 5654
黃大仙	3143 1160	屯門	2404 6535
油尖旺	2399 2155	元朗	2478 6120

民政事務總署大廈管理網頁

www.buildingmgt.gov.hk

二零零八年五月