

申請須知

(樓宇貸款須知)



樓宇安全貸款計劃

查詢電話

3188 1188



For "English version", please call 3188 1188 for assistance.

2018年7月版

樓宇貸款須知

樓宇貸款須知

所有申請人必須把有關輔證文件，連同填妥的申請表經以下方式一併遞交予屋宇署「樓宇安全貸款計劃」秘書處/市建局：

(a) 網上遞交：

網址：<http://www.buildingrehab.org.hk/eapplication>

(b) 親身遞交或郵寄至屋宇署/市建局辦事處：

屋宇署「樓宇安全貸款計劃」秘書處地址：新界葵芳興芳路 223 號
新都會廣場 1 座 39 樓 3901-13 室

有息貸款的申請人無須接受任何經濟狀況調查。下列輔證文件必須連同申請表一併遞交：

所有申請人必須遞交*

1. 工程建議書的報價單/標書/合約副本；及
2. 如建議書內所涉及的任何工程項目是在樓宇的公用部分進行，則業主立案法團就有關事項於業主大會作出決議的副本及有關工程費用攤分方法的資料文件。若大廈沒有成立業主立案法團，則須提供文件以證明有關的業主同意進行所述的工程項目。

(* 假如貸款申請所涉及的維修工程是由大廈業主立案法團或有關居民組織統籌，而他們願意及協助提供所需文件，則屋宇署會直接聯絡法團或居民組織以索取有關資料，申請人無須遞交以上文件。)

樓宇貸款須知

個別申請人另須遞交

1. 申請人的香港身份證副本(如沒有香港身份證，請提供其他有效的身份證明文件)。
2. 申請人如申請押後還款期直至物業的業權轉讓/借款人去世時才還款，則可能須要呈交由一位註冊社會工作者發出的推薦信，以支持有關的申請。
3. 如屬低收入類別的免息貸款申請人，則須提交下列文件：
 - (a) 由僱主發出證明申請人在過去12個月每月平均所賺取入息的信件，或申請人最近期的全年入息評稅通知書副本。申請人亦須提交由其他同住家庭成員的僱主所發出證明有關家庭成員入息的同類信件；及
 - (b) 申請人(包括其他同住家庭成員)持有的所有銀行帳戶簿(包括用作領取薪金的銀行帳戶)。這些帳戶簿須顯示過去12個月的詳細提款和存款記錄(包括未有在銀行帳戶簿列出的過往記錄)。

申請人如為公司另須遞交

1. 公司的公司註冊證書及有效的商業登記證副本；
2. 公司的董事局就有關貸款申請包括貸款金額及獲授權處理貸款申請的人士作出決議的副本；
3. 公司的最新周年申報表副本；及

樓宇貸款須知

4. 如公司向公司註冊處呈交上述周年申報表後，秘書或董事的資料有所更改，則須同時夾附有關的更改秘書及董事資料通知書副本。

(假如貸款申請獲批准，公司申請人須提供抵押，詳情會稍後另行通知。)

1. 申請人的資格

1.1 申請人必須符合下列條件方可申請本計劃的貸款：

- (a) 申請人必須為擬申請貸款的樓宇/處所的註冊業主，而有關樓宇為私人樓宇(包括住用、綜合用途、商業或工業樓宇)；
- (b) 將進行的提供設備/改善/維修工程均屬「樓宇安全貸款計劃」所涵蓋的工程；及
- (c) 已根據有關當局/部門的規定委聘合資格的建築專業人士/ 適任的承建商監督有關工程。

2. 貸款額

2.1 貸款額由屋宇署署長按有關工程所需的費用總額和承擔改善工程費用的業主人數釐定，惟每個單位可獲批准的貸款額上限為港元\$1,000,000。

樓宇貸款須知

3. 利息

3.1 註冊業主如符合上文第1段所述的資格準則，可以申請有息貸款。申請有息貸款的人士，毋須接受經濟狀況調查。但他們須按政府每月檢討並根據無所損益原則而釐定的利率支付利息。

3.2 申請人(註冊公司除外)如有經濟困難，以致無力償還有息貸款，可申請免息貸款，惟申請人：

(a) 須為綜合社會保障援助的受助人；或

(b) 須為長者生活津貼的受助人；或

(c) 所賺取的入息及所擁有的資產(包括其他家庭成員)不得超過為低收入類別申請人釐定的限額，詳情請參閱「樓宇復修綜合支援計劃」附件一第1(a)項。

屬於這一類別的申請人必須親自前往屋宇署，根據《宣誓及聲明條例》的規定就其本身及家庭成員的入息及所擁有的資產作出聲明。

3.3 估計資產值及入息應包括：

(a) 資產

(i) 土地/物業/車位(申請人自住於這項貸款所涉及的物業除外)；

(ii) 汽車及的士/公共小型巴士牌照；

樓宇貸款須知

- (iii) 生意業務；
- (iv) 投資，如股票、認股權證、債券及基金等；
- (v) 銀行存款；及
- (vi) 手頭現金或借予他人的款項(如尚未歸還貸款款額少於港元\$5,000，可無須計算在內)。

(b) 入息

每月入息是指過去12個月薪酬總額的平均數。有關入息亦包括從任何所擁有物業收取的租金、親屬/兄弟姐妹所給予的款項、社會福利署的津貼等。

3.4 低收入類別的免息貸款申請人須親身前往屋宇署，根據《宣誓及聲明條例》(香港法例第11章)作出法定聲明，表示盡他所知，用以支持申請的所有資料和文件均真確無誤。

3.5 申請表必須填妥，並連同所有必要的證明文件一併遞交，方會受理。申請人如未能在指定限期前提供屋宇署要求的所需輔證文件，則有關申請將當作撤回論。

3.6 申請表和證明文件一經遞交，概不發還。

3.7 申請人必須按照有關當局/部門的規定委聘建築專業人士及適任承建商以監督有關工程。申請人如欲查閱認可人士、註冊結構工程師及註冊一般建築承

樓宇貸款須知

建商名冊，可前往九龍彌敦道750號始創中心12樓屋宇署。

- 3.8 就個別單位進行維修工程的貸款申請，必須在工程展開前遞交。至於就大廈公用地方(即公用部份)進行維修工程的貸款申請，則須於工程完成前遞交，有關限期為大廈維修工程的完工證明書發出當日，或屋宇署就該大廈的其他核准貸款申請發放最後一期款項當日，兩者以日期較早者為準。如大廈公用地方進行維修工程的貸款申請在工程完成後才遞交，一般不會獲得考慮。除非在特殊情況下，有關個案有充分理據，而申請是在維修工程完成後6個月之內遞交，以及屋宇署已就該工程向大廈的其他業主批出貸款，才會獲得例外處理。

4. 抵押

4.1 貸款額在港元\$50,000以下，無須提供抵押(不適用於公司申請人)。

4.2 貸款額在港元\$50,000或以上，申請人須提供抵押如下：

- (a) 貸款額由港元\$50,000至港元\$150,000：提交一份彌償契據(由申請人以外的一名彌償人填寫)[彌償人必須為18歲以上的香港永久居民，可提供辦事處地址，及從事有報酬的工作，並能提交入息評稅通知書以證明財政充裕。]；

樓宇貸款須知

(b) 貸款額由港元\$150,001至港元\$250,000：借款人能證明其還款能力及信貸可靠程度，可提供彌償契據作抵押；惟申請人最多只可獲批其每月入息5倍的貸款額。

(c) 貸款額超過港元\$250,000：須就本港一項物業簽立法定押記，並且將押記登記在該物業的業權紀錄上；或提供由本港一家有限制牌照銀行/持牌銀行簽發的保證書。

4.3 獲批准押後還款期至一個沒有指明的期限，直至物業的業權轉讓或借款人去世(以較早發生者為準)才償還的任何貸款金額，借款人須就與貸款有關的物業簽立法定押記，並且將押記登記在該物業的業權紀錄上。

5. 發放貸款

5.1 於借款人與香港特別行政區政府簽妥貸款協議後，獲批准的貸款將按實際工程進度，按實報實銷的原則分不多於三期向借款人或獲借款人授權的機構發放。借款人須提交由承建商及/或認可人士及/或業主立案法團核證的工程進度報告供屋宇署審核。

樓宇貸款須知

6. 償還貸款

- (a) 借款人將按月定額償還貸款的本金及利息，還款期以36個月為限，而還款額亦會因應“無所損益”的利率變動而更改。第一期還款在借款人提取最後一期貸款後一個月後繳付。
- (b) 對於年滿60歲或以上的長者，若他們符合獲批予免息貸款的資格，則屋宇署署長可能會特別批准押後還款期到一個沒有指明的期限，直至物業的業權轉讓或借款人去世為止(以較早發生者為準)。
- (c) 如獲得屋宇署署長事前批准，則借款人可選擇提早償還貸款。

樓宇貸款須知

「樓宇安全貸款計劃」涵蓋的各項工程概要

(A) 結構完整性

接獲當局發出勸諭信/法定命令的業主須進行或業主自願進行與改善樓宇公用地方的結構狀況有關的工程。這些工程包括：

- (i) 修繕鬆脫、破裂、剝落/損毀的混凝土或損毀的鋼構件
- (ii) 修繕變形的混凝土/鋼構件
- (iii) 鞏固混凝土/鋼構件
- (iv) 拆卸混凝土/鋼構件
- (v) 修繕所有關乎市民安全的非結構構件
- (vi) 拆除所有關乎市民安全的非結構構件
- (vii) 進行各項改善工程或採取預防措施，以防止混凝土/鋼材衰壞
- (viii) 修葺/更換破損的水管及渠管/進行水管工程及裝設防水膜
- (ix) 進行上述各項工程所需的籌備工程

(B) 個別單位內部

私人樓宇單位因漏水影響或與結構安全有關而進行的修葺工程。

(C) 外牆飾面

接獲當局發出勸諭信/法定命令的業主須進行或業主自願進行與改善樓宇外牆飾面完整性有關的工程。這些工程包括：

- (i) 修繕破裂的外牆飾面
- (ii) 清除外牆飾面剝離、隆起或鬆脫的部分
- (iii) 以合適及耐用的物料更換外牆飾面
- (iv) 清除外牆的植物或破舊/棄置的招牌

樓宇貸款須知

- (v) 制止滲水或其他可能導致外牆飾面衰壞的成因
- (vi) 修葺或更換損毀的窗戶
- (vii) 進行各項改善工程或採取預防措施，以防止外牆飾面衰壞
- (viii) 進行上述各項工程所需的籌備工程

(D) 消防安全

與改善樓宇消防安全事宜有關的工程，包括：

- (i) 根據消防安全指示/改善消防安全指示進行的改善工程，以改善訂明商業處所或指明商業建築物及綜合用途/住用樓宇的消防安全裝置。
- (ii) 業主根據勸諭信/法定命令/指示的規定進行或業主自願進行提高樓宇消防安全標準的各項工程。這些工程包括：
 - (a) 改善樓宇的火警逃生途徑的各項改善工程，如：
 - 更換或修繕損毀的消防門
 - 清除逃生通道的障礙物
 - 拆除阻礙逃生途徑的違例建築物及根據核准圖則進行修復工程
 - 為出口走廊或樓梯提供防護
 - 修葺/更換出口標誌
 - 改善構成火警危險的板間房寓所的消防安全
 - 提高消防安全標準的其他改善工程，以達致《1996年提供火警逃生途徑守則》所訂明的標準

樓宇貸款須知

- (b) 改善樓宇的消防和救援進出途徑的各項改善工程，如：
- 裝設消防員升降機或消防員升降機門廊，或提高這兩項設施的標準
 - 提高消防安全標準的其他改善工程，以達致《1995年消防和救援進出途徑守則》所訂明的標準
- (c) 改善樓宇的耐火結構的各項改善工程，如：
- 修復樓梯圍牆、防煙廊或消防門
 - 修復經改動的隔火牆或樓板
 - 為分隔牆或樓板提供適當的防護
 - 就不同用途/為不同用戶裝設適當的耐火結構
 - 提高消防安全標準的其他改善工程，以達致《1996年耐火結構守則》所訂明的標準
- (iii) 業主根據法定規定而進行或自願進行提高地庫消防安全標準的各項改善工程，如：
- (a) 清除地庫排煙口的阻塞物
- (b) 在地庫關設足夠數目/大小適中的排煙口
- (iv) 業主自願進行的各項改善工程，以改善/修葺/更換訂明商業處所、指明商業建築物及綜合用途/住用及工業樓宇的消防安全裝置

(E) 違例建築物

接獲當局發出勸諭信/法定命令的業主須進行或業主自願進行與拆除樓宇的違例建築物有關的工程。這些工程包括：

- (i) 拆除由外牆(包括光井)伸出的違建物
- (ii) 拆除樓宇公用地方的違建物，如平台構築物、天台構築物等或私人擁有的類似構築物
- (iii) 根據核准圖則進行的修復工程，如修復廚房、廁所等工程

樓宇貸款須知

(F) 公用設施

業主根據法定規定而進行或自願進行與改善公用的屋宇裝備及衛生設施的工程。這些工程包括：

- (i) 由註冊升降機承建商修理及更換升降機，包括驅動機和控制器、升降機機廂及/或吊籠、層站門和門聯鎖、運行電纜及/或牽引纜、導軌、廳門指示器和電線、對重裝置、或整部升降機
- (ii) 根據《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定由註冊消防裝置承辦商改善消防裝置及設備，包括自動灑水系統、緊急照明設備、為機械通風系統而設的自動斷路裝置、手動火警警報系統、消防栓和喉轆系統、滅火筒、消防處處長可能訂明的其他設備或裝置
- (iii) 由註冊電業承辦商改善公用電力裝置
- (iv) 由根據《氣體安全條例》(第51章)註冊的氣體工程承辦商所聘用的註冊氣體裝置技工改善煤氣豎管
 - 修理及更換由樓宇業主負責保養的煤氣豎管
- (v) 公用管道工程，如由適任的承建商/持牌水喉匠更換位於樓宇公用地方的欠妥便溺污水管和廢水管、雨水管、通風管及供水喉管，以及裝設排送冷氣機凝結水的中央去水管
- (vi) 地下管道工程，包括由適任的承建商/持牌水喉匠修理、改道或更換欠妥的地下私人渠管及水喉總管

(G) 斜坡/擋土牆

與維修或改善斜坡/擋土牆安全有關的工程。這些工程包括：

- (i) 業主自願進行的斜坡/擋土牆例行維修工程及相關工程
- (ii) 業主自願進行的預防工程或改善工程，以防止斜坡/擋土牆的狀況進一步惡化及出現坍塌的危險

樓宇貸款須知

- (iii) 按照根據《建築物條例》第27A條發出的危險斜坡修葺令而進行的勘測及斜坡改善工程
- (iv) 按照根據《建築物條例》第27C條發出的法定命令為敷設於斜坡的地下設施進行的勘測及補救工程

(H) 專業服務及測試

除了(A)(viii)、(B)、(C)(iv)及(vi)、(D)(i)及(iv)、(E)(建築事務監督要求委聘認可人士/註冊結構工程師則除外)、(F)及(G)(i)項下的工程，上述所有工程均須在一名認可人士/註冊結構工程師的統籌及監督下進行。下述服務被視作與須由建築專業人士提供意見的工程有關：

- (i) 聘任認可人士/註冊結構工程師進行檢驗或勘測工程
- (ii) 聘任認可人士/註冊結構工程師就須修葺/改善的項目進行評估及提出建議
- (iii) 聘任認可人士/註冊結構工程師進行必要的實驗室或實地測試及分析
- (iv) 聘任認可人士/註冊結構工程師管理/監督整項維修/改善工程(包括所有有關擬備合約及行政的工作)
- (v) 聘任合資格的土力工程師進行岩土工程檢查/勘探、評估、提出建議及監督(G)(ii)、(iii)及(iv)項下的工程
- (vi) 就結構構件的完整性進行必要的實驗室或實地測試
- (vii) 就外牆飾面的完整性進行必要的實地勘測工程
- (viii) 進行必要的實地岩土工程勘測或測試就(F)項下的改善工程而支付給註冊承建商以進行評估及提出建議的專業費用，亦可獲貸款資助

樓宇貸款須知

(I) 附帶工程及相應工程

任何與上述(A)至(G)項有關的附帶工程或相應工程，例如：

- (i) 拆除假天花、遮蓋等障礙物，以便進行(A)至(G)項下的改善工程
- (ii) 就(A)至(G)項下已完成的改善工程進行必要的驗收測試
- (iii) 與(A)至(G)項下的改善工程相關的修復/維修工程屋宇署保留權利，在需要時修訂本文所載任何資料。