

樓宇安全貸款計劃常見問題

1. 申請資格是什麼？

- 申請人必須是私人樓宇(包括住宅、綜合用途樓宇、商業及工業樓宇)的業主。
- 貸款是用作進行以下的樓宇維修工程 – 改善樓宇結構、外牆安全、消防安全、消防裝置及設備、屋宇裝備及衛生設施、斜坡及擋土牆、清拆違例建築物及違例天台搭建物。
- 申請人已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. 最高貸款額有多少？需要提供抵押嗎？

每個單位的貸款額上限為100萬元。如貸款額達50,000元或以上，申請人須提供抵押。公司／團體申請人無論貸款額多少均必須提供抵押。抵押方式包括提供彌償人，簽立一項在港物業的法定押記或提供本港一家持牌銀行簽發的保證書，視乎貸款金額而定。

3. 貸款要付利息嗎？

貸款分為有息及免息貸款兩種。

有息貸款 — 申請人無須接受經濟狀況調查；

免息貸款 — 申請人必須是：

- a. 綜合社會保障援助(綜援)的受助人；或
- b. 普通高齡津貼的受助人；或
- c. 入息及資產(包括其他家庭成員)不超過限額如下 —

60歲及以上的申請人

	每月入息限額(港元)	資產限額(港元)
單身人士	7,750	177,000
夫婦	12,700	267,000

不足60歲的申請人

家庭人數	家庭的平均每月入息限額 (港元)	家庭的資產限額 (港元)
1	8,740	23,000
2	13,410	31,000
3	15,260	46,500
4	18,560	62,000
5	21,520	62,000
6	25,040	62,000
7	27,340	62,000
8	28,950	62,000
9	32,230	62,000
10人或以上	33,590	62,000

註1：如申請人的物業有按揭，入息限額會按每月按揭還款額相應調升。

註2：入息限額已扣除強積金供款。

註3：在評估資產時，若申請人自住於這項貸款所涉及的物業，則有關物業的資產值將不會計算在資產限額內。

4. 利息如何計算？

現時的年利率為1.674% (2011年6月1日修訂)。即三間發鈔銀行平均最優惠利率 P(5.083%)減 3.409%。年利率會因應發鈔銀行的最優惠利率變動而調整。

假設貸款10,000元並獲一次過放款，每月還款額及平均每月利息如下：

貸款額 (港元)	還款期數	每月還款額 (港元)	平均每月利息 (港元)
10,000	12	841	7.6
10,000	18	563	7.4
10,000	24	424	7.3
10,000	36	285	7.2

5. 如樓宇的註冊業主不止一人，可否申請？應由誰申請？

只須委派一位註冊業主作申請人處理貸款申請，包括在獲批貸款後到屋宇署簽約。其他註冊業主須填妥申請表第2部份第2.2項，並在申請表第5部份及附件一簽署同意申請貸款。

6. 如註冊業主不在港或基於其他原因，不能親自申請貸款，可否由親人或授權人提交申請？

如註冊業主不能親自申請貸款，可於律師樓辦理委託授權書，授權他人代辦。授權書最好註明委託授權人替業主處理該物業借款及還款。委託授權書沒有特定表格，律師會因應業主需要而調整內容。

7. 申請需要什麼證明文件？

a. 拆除違例建築物工程

- i. 申請表
- ii. 申請人的香港身分證副本
- iii. 報價單(詳細列出工程項目及各項價錢)
- iv. 清拆令副本(如有)
- v. 承建商商業登記證副本

b. 大廈綜合維修工程

- i. 申請表
- ii. 申請人的香港身分證副本
- iii. 工程合約／標書(詳細列出工程項目及各項價錢)*
- iv. 業主大會會議記錄及通告，列明每個單位攤分維修費用的計算方法*
- v. 修葺令／勘測令副本(如有)*

* 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索取有關資料。在這情況下，申請人無須提交以上文件。

8. 何時發放貸款？

獲批的貸款將按實際工程進度，分不多於三期向申請人或獲申請人授權的業主立案法團發放。申請人／業主立案法團須提交經承建商及認可人士(如適用)核證的工程進度報告。

9. 還款安排如何？

申請人須在最後一期貸款發放後一個月開始還款。有息貸款最多可分36個月清還，而免息貸款最長還款期為72個月。

10. 借款人怎樣知道何時須開始還款？

當貸款全數發放後，屋宇署會把放款通知書及還款明細表寄給申請人。還款明細表會列明每月的還款到期日及每期還款額。申請人可選擇以下繳款方法：

- (a) 銀行自動轉賬；
- (b) 使用銀行自動櫃員機；
- (c) 透過「繳費靈」音頻電話；
- (d) 透過互聯網使用銀行或「繳費靈」的繳費服務；
- (e) 郵寄付款到庫務郵政信箱；或
- (f) 親身到郵局付款。

如選擇自動轉賬以外的繳款方法，申請人會按月在還款到期日前幾天收到還款通知書辦理繳款。至於選擇自動轉賬的申請人，必須在收到屋宇署確定自動轉賬安排的信函後，自動轉賬安排才開始生效。

11. 獲批貸款須分 36 個月定期償還。現想申請提早還款，會否被罰款／罰息或付手續費？

申請人如想提早還款，須書面向屋宇署貸款組申請，一經批准，並無罰款／罰息，亦無需手續費，利息將累算至還款日的前一個曆日。

12. 如獲批有息貸款，利息何時開始計算？

貸款會按工程實際進度分不多於三期發放，而利息會於每次發放貸款當日按當時的利率開始計算。

13. 何時可知道申請貸款結果？

一般而言，如有關貸款申請的所需資料及輔證文件齊備，清拆僭建物的貸款申請需時十四天辦理；大廈公共地方維修貸款申請則需時二十一天辦理。

14. 單位的原業主已過身，單位由新業主繼承，但在屋契上卻是原業主的姓名，若新業主需要申請貸款，有何申請方法？

物業繼承人(新業主)必須在獲得遺產管理書(即 Letter of Administration)或遺產承辦書(即 Probate)，並在土地註冊處登記成為遺產管理人(Administrator/Executrix)或註冊業主後，便可符合申請貸款資格。

15. 申請人將要出售樓宇，貸款會如何處理？

申請人須立刻知會屋宇署，而獲批貸款尚未清還的款額連累算利息(如適用)須全數一筆過償還。屋宇署收到通知後會安排寄交或傳真付款通知書，以便申請人按通知書繳付還款。

16. 假如申請人擁有的單位屬於負資產，申請人可否根據樓宇安全貸款計劃申請有關貸款？

不論有關物業的價值多少，私人樓宇的註冊業主均可申請有關貸款。若申請人須就其物業簽立法定押記作為貸款抵押，則其可獲的最高貸款額不會超過該物業的市值。如申請人有仍未解除的破產令，則不會獲批貸款。

17. 如工程未能依合約完成(俗稱“爛尾”)，獲批的貸款會否發放？

若工程未能依合約完成，屋宇署會根據大廈業主立案法團按實際已完成的工程進度遞交的工程進度報告發放貸款，而獲批貸款的餘額將不會發放。申請人須於一個月後開始償還已發放的貸款。如大廈業主立案法團稍後再重新招標以完成餘下的大廈維修工程，業主可就該已落實進行的維修工程所須分擔的維修工程費用申請貸款。

- 18. 若申請人借了貸款後去世，他的家人是否要立即清還有關的貸款，還是由擔保人清還？**

若申請人去世，屋宇署不會再發放餘下未發放的獲批貸款。至於已發放的貸款，屋宇署會要求申請人的遺產承辦人一筆過償還已獲發放的貸款連累算利息。若遺產承辦人拒絕償還該筆貸款，屋宇署會向彌償人(即擔保人)另行追討。

- 19. 若果是以有限公司名義申請貸款，彌償人是否必須為另一公司，還是可以由一位人士成為彌償人？這個彌償人若果是申請公司的其中一位董事，又是否合乎申請的資格？**

彌償人必須是年滿18歲或以上，持有香港永久居民身分證的本港居民。彌償人必須受僱從事有報酬的工作，可提供辦事處地址，並須提交最近期的入息評稅通知書或有關入息證明文件，以證明財政資源充裕。因此，公司不可以作為彌償人。如申請公司的其中一位董事符合上述彌償人的條件，便可以個人名義為該申請公司獲批的貸款擔任彌償人。

- 20. 除了屋宇署的樓宇安全貸款計劃，還有沒有其他資助計劃？**

香港房屋協會及市區重建局也提供其他貸款／資助計劃，詳情請致電 3188 1188 查詢。