申請須知

（預防性維修資助須知）

樓宇復修
綜合支援計劃

預防性維修資助計劃

查詢電話

3188 1188

市區重建局
URBAN RENEWAL AUTHORITY

For “English version”, please call 3188 1188 for assistance.

預防性維修資助須知

1. 預防性維修資助計劃目的及資助內容

1.1 「預防性維修資助計劃」(「**本計劃**」)目的為推動業主改變「見爛補爛」的維修模式，邁向「預防性維修」的新概念，為樓宇進行周期性的維修保養並做好財政儲備，以保持樓宇狀況持續良好，減慢樓宇老化的速度。

1.2 參加計劃的樓宇須分階段完成以下兩個項目以獲取市區重建局(「**市建局**」)的資助：

a. 製作樓宇保養手冊，包括為未來10年需要進行檢查維修工程項目所涉及的工程費用，提供估算和擬備供款建議方案；及

b. 設立特別基金，按樓宇保養手冊所建議的非經常性維修保養項目預計開支作定期供款。

1.3 市建局為合資格的申請樓宇提供以下資助：

a. 資助業主聘請「認可人士」依照市建局提供的範本製作樓宇保養手冊費用的五成（50%）

b. 提供鼓勵性資助予成功設立基金戶口並有作定期供款的樓宇。金額為首三年應供款總金額的一成 (10%)

2. 參加資格

2.1 參加本計劃的業主（「**申請人**」）及其樓宇必須符合下列各項要求：

a. 樓宇用途為私人住用樓宇 (包括以公務員建屋合作社 (「**合作社**」) 方式持有之樓宇) 或綜合用途 (商住兩用) 樓宇。樓宇用途按樓宇佔用許可證 (又稱「**入伙紙**」) 上列的用途為準；

b. 業主須符合以下其中一項：

i. 已為樓宇成立業主立案法團 (「**法團**」)；或

ii. 樓宇是由合作社持有；或

iii. 樓宇是由持有物業管理業監管局發出有效牌照的物業管理公司(「**持牌物管公司**」)提供物業管理服務；或

iv. 樓宇是由指定公契經理人(「**經理人**」)根據大廈公契條文提供物業管理服務。

c. 樓宇內所有住用單位的平均每年應課差餉租值符合限額的要求。限額詳情請參閱「樓宇復修綜合支援計劃」附件一第 2(b)項《入息及資產限額和應課差餉租值限額》；

d. 除本申請須知 4.4.6 段外，申請人必須在未展開招標聘請為其製作樓宇保養手冊的「認可人士」前遞交本計劃的申請；

e. 樓宇未被納入市建局已公布的重建發展項目內；

f. 樓宇以前從未接受過本計劃的資助。

2.2 以下的樓宇**不能參加本計劃**：

a. 單一業權的樓宇；

b. 3 層或以下的樓宇，以「入伙紙」上列明的樓層數為準。

3. 處理申請安排

3.1 市建局專責的「評核小組」將在每一年之季度末，即每年 3 月、6 月、9 月及 12 月，為合資格的申請進行優先排序以決定該季的申請批核。優先排序的評分會考慮以下一籃子因素：

a. 樓宇樓齡；

b. 樓宇單位數目；

c. 樓宇業主是否已成立法團或已聘請持牌物管公司或經理人提供物業管理服務；

d. 樓宇公用地方的維修狀況；

e. 樓宇業主是否已為樓宇公用地方制訂樓宇保養計劃。

3.2 獲批准參加本計劃的申請人會收到市建局發出的《原則上批准通知書》(「**批准通知書**」)。至於未獲批核的合資格申請會自動參加下季度的優先排序評核(最多三次)，而該申請人可隨時向市建局提供最新的補充文件，供「評核小組」參考。如申請人在提交申請當日所屬月份後 12 個月內仍然未能收到「批准通知書」，則是次申請會於該 12 個月的期間屆滿時自動失效。申請人如仍希望申請本計劃，必須再次提交申請。

4. 提交申請表及所需文件

4.1 本計劃的申請表(「**申請表**」)可以經以下方式交回市建局

a. **網上遞交**：網址：https://www.brplatform.org.hk/e-application

(以市建局於網上接收申請表日期為準)

b. **親身遞交**(以市建局簽收申請表日期為準) **或郵寄遞交**(以郵戳日期為準)至市建局辦事處：

市建局辦事處地址：九龍汝州西街 777-783 號地下 B 室

4.2 如樓宇已成立法團，必須由法團作為申請人向市建局提出申請。

4.3 未有成立法團的樓宇或合作社樓宇，則必須由全體業主或合作社作為申請人向市建局提出申請。申請人請先參閱申請表內附錄一《未成立業主立案法團樓宇申請須知》瞭解相關的申請規定和要求。

4.4 符合本計劃資格的申請人，須在遞交申請表時提交以下所有資料：

4.4.1 已填妥及簽署的申請表；

4.4.2 如已成立法團的樓宇，必須在申請當日或之前按《建築物管理條例》(第 344 章)(「**建管條例**」) 及樓宇的公契要求舉行業主大會通過以下事項，並須在提交申請表一併提交業主大會通過以下事項的會議通知和會議紀錄影印本：

a. 申請參加「本計劃」;

b. 授權：

i. 法團作為申請人提出和處理參加「本計劃」的申請和所有相關事務；及

ii. 最少兩名管理委員會委員或按照樓宇公契條款聘任的經理人或持牌物管公司，代表申請人簽署申請表及一切與本計劃有關之文件；

c. 按「本計劃」要求為樓宇公用地方製作樓宇保養手冊，並根據建管條例相關條文設立特別基金以備應付樓宇公用地方的維修保養開支及為此開立和維持銀行戶口用作支收樓宇保養手冊規定的維修保養費用；

d. 樓宇所有業主要按樓宇保養手冊內的維修保養項目的預計開支向特別基金作定期供款；

e. 授權申請人代表收取市建局於「本計劃」下所發放的資助；及

f. 使用市建局的「電子招標平台」聘請「認可人士」製作樓宇保養手冊。

g. 市建局會以代理人的身份代表申請人使用「電子招標平台」安排聘請以下人士或公司提供相關服務:

   i. 招聘認可人士的招標程序;

   ii. 由獨立專業人士或專業會計師監察 (i) 項的開標過程及協助處理開標之有關程序。

4.4.3 法團的註冊證書 / 物業管理公司牌照 / 社團註冊證明書 / 合作社註冊證書及章程的影印本 (視何者適用而定)；

4.4.4 在提交申請表日期前 10 年內樓宇進行整體性維修的完工證明文件影印本 (如適用) ；

4.4.5 現有的樓宇保養計劃影印本 (如適用) ；及

4.4.6 如申請人已於 2024 年 4 月 1 日前已委聘或已開展招標流程委聘「認可人士」為樓宇提供其他復修或翻新工程的顧問服務，而申請人希望該「認可人士」同時為樓宇製作樓宇保養手冊，申請人須向市建局提交有關顧問合約和相關文件影印本。本局會視乎顧問合約及招標過程是否符合建管理條例的要求，確定是否接受本計劃的申請。

4.5 如同一幢樓宇/一個屋苑有多於一個法團/一份樓宇公契，而申請人擬共同聘請同一位「認可人士」為大廈公用地方製作樓宇保養手冊，各申請人須各自填寫一份申請表。每個申請可獲得的資助將會獨立計算。市建局有權界定何謂「一幢樓宇/一個屋苑」及全權決定是否接受任何聯合申請。

5. 資助金額及用途

5.1 向獲得市建局批核的申請人提供資助，包括：

a. 聘任一名「認可人士」遵照本計劃的要求並採用市建局提供的範本製作樓宇保養手冊，包括為樓宇公用地方的結構、裝備及設施等進行檢視及資料搜集，連同所需的附帶工作；及

b. 為設立特別基金提供額外利息，鼓勵樓宇業主根據建管條例相關條文為所屬樓宇設立特別基金，同時按樓宇保養手冊內的維修保養項目的預計開支向特別基金作定期供款。

5.2 **製作樓宇保養手冊的資助 (「第一階段資助」)**

每個合資格的申請最高可獲批以下資助款項：

樓宇的單位數目	**資助內容**	**資助金額上限(港幣)**
20 個或以下	聘請「認可人士」製作樓宇保養手冊費用的五成(50%)	$15,000
21 至 49 個		$20,000
50 個或以上		$30,000

5.3 **設立特別基金的資助 (「第二階段資助」)**

每個合資格的申請最高可獲批以下資助款項：

樓宇的單位數目	資助內容	資助金額上限(港幣)
20 個或以下	發出第一次集資通知書日期起計首三年內應供款總金額的一成 (10%) (特別基金戶口內，已收取供款額最少需達到業主大會通過的三年期間，應供款金額之八成(80%)，否則申請將不會獲得資助)	每單位$2,000
21 至 49 個		每單位$1,500
50 個或以上		每單位$1,000 或 最高$200,000（以較低為準）

5.4 「第一階段資助」的款項，會以實報實銷形式發放予申請人。倘製作樓宇保養手冊的實際費用的五成(50%)低於第 5.2 段所列資助金額上限，則申請人獲批的款項會以較低者為準。申請人必須將資助款項完全用以支付是次製作樓宇保養手冊的費用。有關第 5.2 及 5.3 段第一段資助及第二階段資助的發放安排，請參閱第 7.1 段及 7.2 段。

6. 審批程序及要求

6.1 市建局會於收到申請表後，以書面通知申請人確認收到其申請表。

6.2 市建局為合資格的申請進行優先排序後，會向獲批准參加本計劃的申請人發出的「批准通知書」。

6.3 市建局會向申請人提供標準招標文件 (「招標文件」)作藍本，以供使用。招標文件會連同「批准通知書」一併發出。

6.4 申請人必須在「批准通知書」發出日期當天起計 12 個月內完成以下事項，方可獲得本計劃的「第一階段資助」：

a. 採用市建局提供的範本完成製作樓宇保養手冊；

b. 根據建管條例召開及舉行的業主大會商討設立特別基金及樓宇業主要向特別基金定期供款，用作支付樓宇保養手冊內所需維修保養工程的費用；及

c. 向市建局提交第一階段的資助索款表格以及其他與索款相關的文件。

6.5 申請人必須符合所有以下條件方可獲得本計劃的「第二階段資助」：

a. 申請人必須根據本計劃要求完成「第一階段資助」的工作並獲市建局確認；

b. 在第 6.4.b 項所述的業主大會 / 合作社社員大會通過議決設立特別基金的當天起計 12 個月內開立銀行戶口 (如適用)、發出集資通告及收集特別基金的第一期供款。如樓宇業主未成立法團而又已聘請持牌物管公司或經理人，則必須開立信託戶口存放收到的集資及資助款項；及

c. 在第一期集資通告日期當天起計的第 3 年完結後的 6 個月內，向市建局提交第二階段的資助索款表格以及其他與索款相關的文件。

6.6 申請人須注意以下情況可能會影響本計劃的審批：

a. 除非申請人在本計劃開始接受申請(2024 年 4 月 1 日)前已：

i. 為其樓宇製作樓宇保養手冊聘任一名「認可人士」或已開展相關的招標程序；及

ii. 有關的採購程序經市建局確認符合建管條例及樓宇公契 (如適用) 的相關要求。

申請人必須根據市建局發出的指引制定「認可人士」合約及使用市建局提供的「電子招標平台」聘請「認可人士」，並於本計劃內各階段向市建局提交所需文件。如申請人未有遵辦，將會影響審批或批款進度 (視乎情況)。有關提交文件的要求以「批准通知書」為準。若申請人在 2024 年 4 月 1 日前已委聘「認可人士」，申請人需要在獲發「批准通知書」後提供由已委聘「認可人士」簽署的「道德承擔條款及聲明書」及「誠信及反圍標條款確認書」。

b. 所有未能完全符合建管條例及樓宇公契 (如適用)的相關採購程式規定之糾正，或所涉及或引致任何開支或損失；或就終止現有服務之任何賠償等，一概不在本計劃的資助範圍，申請人要自行承擔。

c. 申請人未有按「批准通知書」的要求於本計劃內各階段向市建局提交所需文件，此舉會影響審批資助及發放資助的進度。

6.7 任何有關申請人的申請資格或是否符合發放資助條件之爭議，市建局擁有最終決定權。

6.8 儘管本須知內有任何相反之條文，無論「批准通知書」是否已經發出，市建局在合理的原因或情況下，保留權利在任何階段拒絕申請人的申請、終止向申請人發放資助、要求申請人退還已發放的資助或更改發放資助之金額，申請人不得異議。

6.9 市建局保留在以下情況不接受申請的權利：

a. 申請人曾經或正在作出(或市建局有理由相信申請人曾經或正在作出)任何可能構成或導致發生危害國家安全罪行或不利於國家安全的行為或活動；或

b. 市建局認為有需要為維護國家安全、或保障公眾利益、公共道德、公共秩序或公共安全而不接受該申請人的申請。

7. 發放資助

7.1 「第一階段資助」款項

完成製作樓宇保養手冊，並就根據建管條例相關條文設立特別基金及為此定期供款用以支付樓宇保養手冊內預計所需維修保養工程的費用作商討後，申請人須將以下文件交往或郵寄至市建局辦事處（詳情請參考第4.1 b 段）：

a. 已填妥及簽署的索款表格；

b. 根據建管條例召開及舉行的業主大會 / 合作社社員大會通過決議聘任「認可人士」的會議通知書及會議紀錄影印本；

c. 與「認可人士」或其所屬公司簽訂的服務協議書影印本，並須清楚列明其服務範圍以及須分項列明為樓宇公用地方製作樓宇保養手冊的費用；

d. 由「認可人士」或其所屬公司簽署的「遵守道德承擔要求的聲明」及「誠信及反圍標條款確認書」影印本；

e. 「認可人士」或其所屬公司收取顧問費用的索款發票及正式收據影印本；

f. 由「認可人士」簽署確認樓宇公用地方的樓宇保養手冊影印本；

g. 根據建管條例召開及舉行的業主大會/合作社社員大會商討設立特別基金及為此開立銀行戶口 ，並按樓宇保養手冊內預計所需維修保養工程的費用作定期供款的會議通知書及會議紀錄影印本；

h. 銀行帳戶 / 收款人資料；及

i. 按市建局要求向其提供資料或證明文件。

7.2 **「第二階段資助」款項**

在第一期集資通告日期當天起計的第 3 年完結後的 6 個月內，申請人須將以下文件交往或郵寄至市建局辦事處（詳情請參考第 4.1b 段）：

a. 已填妥及簽署的索款表格；

b. 法團/合作社/持牌物管公司/經理人所發出第一張的集資通知書影印本；

c. 特別基金戶口第 3 年完結後 6 個月內的月結單 (需顯示已供款總額)；及

d. 按市建局要求向其提供的資料或證明文件。

7.3 索款申請經核實各項費用屬於資助範圍後，及經市建局撤回或從中扣減某項資助或津貼後，市建局會向申請人發放資助。市建局有最終決定權釐定資助款項之計算方法及申請人所提交各項費用是否屬於受資助範圍，申請人不得異議。

8. 注意事項

8.1 市建局是受廉政公署和申訴專員公署監管的公共機構。凡懷疑涉及貪污的事件，市建局將立刻呈報廉政公署。

8.2 市建局屬於《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)所定的公共機構，所有市建局職員均受《防止賄賂條例》規管，不得索取或接受客戶、承建商、供應商或其他人士的金錢或其他形式的利益。就申請人聘用承建商及/或工程顧問進行本計劃訂明的工作，市建局職員會提供一般的指引，惟不得透過任何形式參與介紹和影響申請人揀選承建商及/或工程顧問的決定。

8.3 申請表及本申請須知內容對市建局不具任何法律約束力。市建局亦不會就任何人士因申請表和本申請須知內任何資料而引致的損失負上任何責任。

8.4 市建局作為本計劃的執行機構，對本申請須知內容擁有最終解釋權和決定權。

8.5 此須知並不構成市建局對申請人任何承諾，本計劃的條款及要求均以市建局的批核文件為準。

8.6 市建局在無須透露原因及無須對任何人士承擔任何責任的情況下，保留權利在任何階段拒絕任何申請人的申請。

8.7 凡故意作失實陳述或漏報資料，可導致喪失申請資格及遭起訴。任何人士須注意，以欺騙手段取得金錢利益，屬刑事罪行。

8.8 市建局對此須知的內容擁有最終解釋權及法定權。

8.9 市建局保留權利在不另行通知的情況下就以上內容作出修正，最終以網上版本為準。最新版本可瀏覽「樓宇復修平台」的網頁。

樓宇復修支援計劃熱線 3188 1188