

發還修葺費用計劃簡介

引言

- 1) 業主有責任確保其樓宇安全穩固、完好無損及沒有違建工程。
- 2) 有關政府部門可發出指令 / 通知書，着令業主在指定期限內，拆除物業範圍內所有違法或危險搭建物。
- 3) 市區重建局（本局）絕對支持有關部門採取任何保障公眾安全的措施，並籲請業主履行公民責任，遵從該些部門的要求。
- 4) 對於以下重建項目，本局現正推行「發還修葺費用計劃」：
 - a) 卑利街/嘉咸街發展計劃
 - b) 士丹頓街/永利街項目
 - c) 上海街/亞皆老街項目
 - d) 太子道西/園藝街項目
 - e) 西灣河項目
 - f) 九龍城道/上鄉道發展項目
 - g) 觀塘市中心計劃
 - h) 衙前圍村項目
 - i) 晏架街/福全街發展計劃
 - j) 北帝街/新山道發展項目
 - k) 福榮街發展項目
 - l) 新填地街/山東街發展項目
 - m) 海壇街 205 至 211A 號（需求主導重建項目）
 - n) 杉樹街/橡樹街（需求主導重建項目）
 - o) 汝州西街 777-783 號工業樓宇重建項目（先導計劃）
 - p) 東京街/福榮街重建項目
 - q) 九龍道/僑蔭街需求主導重建項目
 - r) 通州街/桂林街需求主導重建項目
 - s) 福澤街/利得街需求主導重建項目
 - t) 啟明街需求主導重建項目
 - u) 青山道/元州街發展項目

計劃的目的是向該些業主提供特惠津貼，即使他們的樓宇可能會在數年內進行重建，亦鼓勵他們遵從有關部門的維修及修葺要求。

- 5) 業主若果已經接納本局的收購建議及已簽署物業買賣合約，他們可以根據上述計劃提出申請，本局會考慮因下列情況由業主進行維修及修葺工程而繳付的費用及有關工程餘下的有效期價值⁴，提供特惠津貼：

“該等工程是因以下規定進行：

- (1) 屋宇署根據《建築物條例》第 123 章第 26 條，26A 條及 28 條；或
- (2) 消防處根據《消防安全（商業處所）條例》第 502 章；及《消防安全（建築物）條例》第 572 章；或
- (3) 機電工程署根據《升降機及自動梯（安全）條例》第 327 章”

- 6) 在推行這項計劃時，本局會經常檢討計劃的成效，並保留隨時中止此項計劃或修訂其內容的所有權利。

申請

- 7) 接受了本局收購建議的業主，若果他們符合上述第 5 段列出的情況，並且因為遵從指令/通知書等而付出了維修費用（及附帶的專業服務費用），他們可以向本局索取**指定的申請表格**，申請特惠津貼。有關申請表格及證明文件必須於簽署物業買賣合約後七日內提交。為縮短審批過程，申請人祇需要提交一份申請表格，以處理所有根據此計劃而提出的特惠津貼申請。
- 8) 申請人必須連同申請表格提交以下**有關證明文件**：
- a) 申請人是有關物業的註冊業主；
 - b) 有關的指令 / 通知書及業主已遵行該等指令 / 通知書證明；
 - c) 有關支出證明（例如：承建商 / 顧問報價單和收據；業主大會的會議紀錄；有關業主立案法團繳費通知和付款收據等等）
- 9) 若果同一物業的業權人超過一位，**所有業權人**需要聯同提出申請。
- 10) 在接獲申請人填妥的申請書及所有必需的資料和證明文件後，本局會在**三十日內**知會申請人有關申請結果。經批核的特惠津貼將祇於完成買賣物業後付與業主。

評估原則

- 11) 發還修葺費用計劃**不會**考慮以下工程項目：
- a) 清拆物業範圍內的違例建築工程及非法建築物；
 - b) 有關法令或通知書規定以外的裝修 / 翻新或同類的改善工程；及
 - c) 上文第 5 段所述以外的例行檢修或其他樓宇修葺工程。

12) 在申請人提供足夠的資料和證明文件情況下，本局會根據以下原則計算特惠津貼：

- a) 特惠津貼將以維修及修葺工程餘下的有效期計算，根據有關政府部門要求而完成的**所有維修及修葺工程，全部以七年有效期¹**作為計算標準。
- b) 申請發還款項的**上限將以固定單價乘以業主物業的實用面積計算³**，並需考慮工程**餘下的有效期⁴**。請參閱註 5 說明事項。
- c) 如多於一項已執行的指令/通知書，發還特惠津貼的總額上限將以固定單價乘以業主物業的實用面積計算。
- d) 有關政府部門要求清拆的**違例建築工程及非法建築物**，並不符合申請津貼的資格。倘若業主未能提供證明文件，適當地分開計算此計劃所涵蓋的**維修及修葺工程**與清拆**違例建築工程及非法建築物**的工程費用，本局有全權決定前一類工程應佔開支的比例。發還款項的上限將以固定單價乘以業主的物業的實用面積計算，並考慮已完成的維修及修葺工程的餘下有效期。
- e) 倘若業主未能提供證明文件，適當地分開計算此計劃所涵蓋的維修及修葺工程與**其他工程（例如：裝修、改善及修飾工程）**的費用。本局有全權決定前一項工程應佔開支的比例。發還款項的上限將以固定單價乘以業主的物業的實用面積計算，並考慮已完成的維修及修葺工程的餘下有效期。
- f) 就上述第 12 段 (b) 至 (e) 而言，所指的固定單價如下：

<u>項目</u>	<u>固定單價</u> ^{註 2}
(i) 工程是因機電工程署如上述第 5 段 (3) 規定進行	每平方米港幣三百元 (大約每平方呎港幣二十七元九角)
(ii) 工程是因屋宇署如上述第 5 段 (1) 規定進行	每平方米港幣四百元 (大約每平方呎港幣三十七元二角)
(iii) 工程是因消防處如上述第 5 段 (2) 規定進行	每平方米港幣八百元 (大約每平方呎港幣七十四元三角)

註 1: 個別修葺工程的有效期將因工程的性質、用料、施工水平及環境等因素而有所不同。為了令津貼額的評估基礎保持一致，市建局將採取七年的有效期為推行此項計劃的標準。

註 2: 事實上，大部分按法定維修令進行的工程，都會在某程度上包括其他裝修及改善工程，而這類工程並不符合「發還修葺費用計劃」的申請資格。為免申請人需要提供大量證明文件，或就維修令的適用範圍引起爭端，本局設立的津貼上限，將有助加快評估程序。同時，固定單價是建基於有關政府部門過去要求進行同類維修工程所需的費用。本局可按時檢討本計劃內最高津貼額所採用的計算基礎。

註 3: 實用面積是指香港測量師學會量度作業守則內，有關實用面積及附屬地方的定義所包括的全部面積。

註 4: 餘下有效期的計算方式如下：

餘下有效期 =

七年 - [完成買賣日期（月/年） - 完成維修及修葺工程日期（月/年）]

(完成維修及修葺工程日期，是有關政府部門發出通知確認有關指令/通知書已妥善執行的日期。如沒有此等確認通知，本局可在適當情況下，以業主通知有關政府部門，表示它們要求的工程已經完成的發信日期，為完成維修及修葺工程日期。)

註 5: 發還修葺費用的金額，以下述兩者較低者為準：

有關部門要求的維修及修葺工程 具證明的費用	x	$\frac{\text{工程餘下有效期}}{\text{七年有效期}}$
物業每平方米的實用面積 x 固定單價	x	$\frac{\text{工程餘下有效期}}{\text{七年有效期}}$

本簡章只可作參考之用，並不具任何法律效力及不可視為法律文件。本簡章所載僅為「發還修葺費用計劃」概要，未盡全錄，及會在毋須事先通知之下作出修改。

若有疑問，可向市區重建局對外關係處查詢。

諮詢熱線：2588 2333 傳真：2827 0176

地址：香港中環皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓