

立法會房屋事務委員會
未補價「居者有其屋」計劃單位重新按揭事宜

目的

本文件旨在向委員簡述未補價「居者有其屋」計劃（居屋）單位的重新按揭（即「加按」）事宜。

詳情

背景

2. 就立法會議員對財務中介公司的經營手法及收費方式的關注，以及未補價居屋單位的加按事宜，政府在不同場合已作出回應，包括分別在 2015 年 5 月 13 日及 6 月 17 日就黃國健議員及麥美娟議員在立法會上提問的答覆。有關答覆現載於附件一及附件二以供參閱。

3. 因應委員要求討論未補價居屋的加按事宜，我們現將相關資料撮要如下。

《房屋條例》下的轉讓限制

4. 居屋屬於資助房屋，由香港房屋委員會（房委會）以低於市值價格售予合資格申請者。為確保公共資源妥善運用，房委會就居屋的轉讓設有限制。根據《房屋條例》（第 283 章）（《條例》）附表規定，除非符合指定條件（例如支付補價或獲房屋署署長批准等），居屋業主不得將其單位出售、出租、按揭或以任何方式轉讓或放棄物業的權益。

5. 居屋業主如欲在尚未繳付補價的情況下把單位加按，必須事先獲得房屋署署長批准；而且只有當業主經濟有困難，並急需一筆款項應付一些意料之外的個人或家庭開支時，加按申請才會獲批准。可獲批准的原因包括籌措醫藥費、家庭成員的教育費、殮葬費、業主因離婚或分居而根據離婚令需向配偶支付一筆金額或支付贍養費，以及業主因生意出現財政困難，以致難以應付開支。如業主因其他原因（如個人財務問題）申請加按，則須根據個別情況考慮。申請人可向所屬屋苑的分區租約事務管理處索取及提交申請表。

6. 在未獲得房屋署署長事先批准或尚未繳付補價的情況下將居屋單位加按，有關的按揭或其他讓與，連同相關協議，根據《條例》第 17B 條均屬無效。《條例》第 27A 條進一步規定，任何人作出第 17B 條所述的按揭、其他讓與或訂定有關協議，不論該人是以貸款人或借款人或其他身分行事，均屬刑事罪行，最高刑罰為罰款 50 萬元及監禁 1 年。

7. 房屋署不時檢討加按申請的審批程序。就此，在 2014 年 9 月 1 日或以後收到的申請，申請人律師在擬備按揭契時，只須確保按揭契已按批准信的規定，加入房屋署規定的條文，便無須再呈交按揭契予房屋署法律事務分處審批。這項新安排有助縮短辦理加按所需的時間及節省申請審批的費用。房屋署亦於 2015 年 6 月 1 日推出新措施，簡化現有流程，改進申請表格，包括列明所需的證明文件，以幫助縮減審批時間。

對居屋違例加按的監察

8. 房屋署現時在處理居屋單位的加按申請、補價申請以及業權轉讓申請的過程中，均有檢視土地查冊紀錄。過去五年（即 2010-11 至 2014-15 年度），房屋署每年平均檢視超過 4 500 個土地查冊紀錄。若查冊紀錄中顯示某未補價單位有已登記的借貸或抵押文件記錄，而該借貸或抵押文件有可能涉及未獲房屋署署長批准的按揭，房屋署的檢控人員會根據律政司發出的檢控守則考

慮是否提出檢控。在考慮這些個案時，檢控人員會視乎每一個案的實際情況，特別是貸款文件內的合約條款或字眼是否有涉及按揭而構成違反《條例》。在有充分證據證實所有控罪元素的情況下，檢控人員會根據《條例》第 27A 條對涉嫌人士提出檢控。例如最近一名居屋業主以其居屋單位向財務公司作抵押借貸，而有關業主及財務公司因違反《條例》第 27A 條而被檢控及成功定罪。該財務公司不服定罪而提出上訴，但經聆訊後，高等法院原訟法庭駁回有關上訴，維持定罪原判。值得注意的是，並非所有涉及房委會居屋的貸款協議都必觸及《條例》第 17B 條及第 27A 條所規定的讓與。一般而言，只有在貸款協議中包含以未補價居屋單位作抵押貸款，才會觸及第 17B 條及違反第 27A 條。因此，要確定未補價居屋業主與財務公司所簽訂的貸款協議是否觸犯《條例》，須視乎個別個案的實際情況，不能一概而論。

9. 房屋署不時發現未補價居屋業主與財務公司所簽署的貸款協議是以私人貸款的形式簽訂，而協議條文缺乏足夠證據證明貸款是以該居屋單位設定按揭作抵押貸款而違反《條例》第 27A 條。在有需要時，房屋署會向律政司就個別個案是否齊備所有控罪元素及具足夠證據作出檢控尋求指示。

宣傳及教育工作

10. 投資者教育中心、消費者委員會及警方一直均透過不同途徑提高市民對欺詐手法的警覺性，並提醒市民應仔細了解借貸或財務合約的費用條款。借貸及債務管理一直是投資者教育中心的重要教育範疇。投資者教育中心於今年六月推出一系列以借貸為主題的教育活動，提醒市民抵押物業申請貸款的注意事項及風險，並將繼續透過大眾傳媒、外展講座及活動等渠道，向市民，特別是學生、青少年和長者推廣明智使用貸款及妥善管理債務的重要性，並會視乎需要，推出更多以抵押物業借貸為主題的教育活動。警方亦曾製作以打擊借貸欺詐騙案為主題的模擬個案，並於《警訊》中播放。

11. 至於居屋轉讓限制及加按申請手續的資訊，已詳列於房屋署網頁供公眾查閱。居屋業主如有任何疑問，可向所屬屋苑的分區租約事務管理處查詢，亦可致電房委會或政府熱線查詢。

12. 此外，就上文第 8 段所述的判罪個案，房屋署已發出新聞稿，提醒市民非法將未補價資助房屋單位按揭、押記、轉讓或以其他方式讓與及協議這樣做，不單是無效，參與者更屬違法。

運輸及房屋局

2015 年 6 月

以下為 2015 年 5 月 13 日立法會會議上黃國健議員的提問和運輸及房屋局局長張炳良教授的書面答覆—

立法會十一題：未繳付補價的居者有其屋計劃單位借取按揭貸款

問題：

現時，居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃（統稱「居屋」）單位業主在補價尚未繳付、又未獲房屋署署長批准前，不得把單位出售、出租、按揭或重新按揭（加按），或以任何方式轉讓或放棄擁有權，否則便違反《房屋條例》（第 283 章）第 27A 條（第 27A 條）。另一方面，上月有報道指有數千個未繳付補價居屋單位的土地業權紀錄，載有關於財務公司貸款協議的產權負擔記項，因此有關業主涉嫌違法將其單位加按。就此，政府可否告知本會：

（一）過去五年，房屋署每年收到多少宗未繳付補價居屋單位的業主申請把單位重新按揭的個案，以及批准當中多少宗個案；

（二）過去五年，當局分別就多少宗涉嫌違反第 27A 條的個案進行調查和提出檢控，以及定罪個案有多少宗；

（三）當局會否因應上述報道主動進行調查；如會，詳情及時間表為何；如否，原因為何；

（四）鑑於有居屋業主指出，近年有不少財務公司推出專為未繳付補價的居屋單位而設的貸款計劃，令他們誤以為把其單位加按並無違法，當局會如何加強宣傳及執法力度，以提醒居屋業主留意當中的風險；及

（五）當局及相關的金融監管機構有否監察就未繳付補價資助房屋單

位承造的按揭所構成的風險及有關業主的負債狀況，並評估有關情況對整體樓市的影響；如否，當局會否制訂措施以監察及評估有關情況？

答覆：

主席：

綜合財經事務及庫務局提供的資料後，我現就黃國健議員問題的各部分綜合答覆如下。

「居者有其屋」計劃（居屋）屬於資助房屋，由香港房屋委員會（房委會）以低於市值價格售予合資格申請人。為了確保公共資源妥善運用，房委會就資助出售房屋單位（包括居屋）的轉讓設有限制。根據《房屋條例》（《條例》）附表規定，居屋單位設有轉讓限制，除非業主符合指定條件（例如支付補價或獲房屋署署長批准等），業主不得將單位出售、出租、按揭或以任何方式轉讓或放棄擁有權。

現時資助出售房屋單位業主如欲在尚未繳付補價的情況下把單位加按，必須事先獲得房屋署署長批准，而房屋署署長在給予批准時，會按情況訂出條件。業主把單位加按時，必須遵循該等條件。只有當業主經濟有困難，並急需一筆款項應付一些意料之外的個人或家庭開支時，加按申請才會獲批准。可獲批准的原因包括：籌措醫藥費、家庭成員的教育費、殮葬費、業主因離婚或分居而根據離婚令需向配偶支付一筆金額或支付贍養費，以及業主因生意出現財政困難，以致難以應付開支。如業主因其他原因（如個人財務問題）申請加按，則須根據個別情況考慮。獲批准的加按款額，最高為房屋署署長在業主申請加按當天所估定的單位售價的 80%與當時尚未清還的按揭貸款額之間的差額。過去五年（即二零一零／一一至二零一四／一五年度），未補價的資助出售房屋單位業主（包括居屋及「租者置其屋」計劃等）獲房屋署署長批准加按的個案共 1 771 宗。

房屋署不時檢討加按的審批程序，以簡化程序協助申請人。例如經早前檢討後，由二零一四年九月一日或以後收到的申請，申請人律師在擬備按揭契時，只須確保按揭契已按批准信的規定，加入房屋署規定的條文，便無須再呈交按揭契予房屋署法律事務分處審批。此新安排有助縮短辦理加按所需的時間及節省審批的費用。房屋署會繼續不時對加按的審批程序作出檢討，旨在進一步縮短及簡化加按的審批程序，以應付申請人的緊急需要。有關居屋加按的資訊及申請手續，已詳列於房屋署網頁供公眾查閱。如居屋業主對相關資訊有任何疑問，亦可向房屋署各分區辦事處查詢。

《條例》第 17B 條關於「無效的讓與等」規定，在指定的情況下，「作出的按揭、其他押記、轉讓或其他讓與，連同任何關於如此按揭、押記、轉讓或以其他方式讓與的協議，均屬無效」。《條例》第 27A 條進一步規定，任何人作出第 17B 條所述的讓與或訂定有關協議，不論該人是以貸款人或借款人或其他身分行事，均屬犯罪，最高刑罰為罰款 50 萬元及監禁 1 年。就貸款協議而言，不是所有涉及房委會資助出售房屋的貸款協議都必觸及《條例》第 17B 條及第 27A 條所規定的讓與。一般而言，只有在貸款協議中包含以未補價居屋單位作抵押貸款，才會觸及第 17B 條及違反第 27A 條。因此，要確定未補價居屋業主與財務公司所簽訂的貸款協議是否觸犯《條例》，須視乎個別個案的實際情況，不能一概而論。

而據房屋署一直以來審核類似協議的經驗，只有部分協議被認為有證據證明協議違反《條例》；而被房屋署認為違反《條例》的協議，有部分事後法庭並不認為違反《條例》。按現時機制，房屋署除了在處理有關單位加按申請外，亦會在處理補價申請以及業權轉讓申請的過程中，檢視土地查冊紀錄。過去五年（即二零一零／一一至二零一四／一五年度），房屋署每年平均檢視超過 4 500 個土地查冊紀錄。若查冊紀錄中顯示，某未補價單位有已登記的借貸或抵押文件記錄，而該借貸或抵押文件有可能涉及從未獲房屋署署長批准的按揭，房屋

署會考慮是否提出檢控。在考慮這些個案時，房屋署會視乎每一個案的實際情況，特別是貸款文件內的合約條款或字眼是否有涉及按揭而構成違反《條例》，在掌握到充分證據後，房屋署會根據《條例》第27A條對涉嫌人士提出檢控。

房屋署不時發現未補價居屋業主與財務公司所簽署的貸款協議是以私人貸款的形式簽訂，而協議條文缺乏足夠證據證明貸款是以該居屋單位設定按揭作抵押貸款而違反《條例》第27A條。在有需要時，房屋署會向律政司就個別個案是否已齊備所有控罪原素及具足夠證據作出檢控尋求指示。過去五年（即二零一零／一一至二零一四／一五年度），涉嫌未事先獲得房屋署署長批准以未補價單位作按揭而違反《條例》第27A條的個案中，房屋署共檢控27名涉嫌人士，當中有11名人士被判罪名成立，3名人士被判罪名不成立，2名人士獲撤銷控罪。此外，尚有11名涉嫌人士的案件在處理中。

另一方面，根據《放債人條例》第30（1）條，任何人（包括財務公司）不得藉虛假、誤導性或欺騙性陳述、申述或允諾，或藉不誠實地隱瞞重要事實，而欺詐地誘使或企圖誘使任何人向放債人借款，違者可處罰款一萬元及監禁六個月。

此外，香港金融管理局（金管局）作為銀行業監管機構，亦留意到一些財務公司向未補地價居屋業主提供私人貸款。金管局要求從事按揭貸款業務的銀行，定期檢討借款人的財務狀況，如察覺借款人的財務狀況出現變化，包括向其他金融機構取得加按貸款，銀行應重新審視借款人的還款能力並採取適當措施，妥善管理因此增加的風險。如遇有借款人財務狀況出現困難，銀行應主動跟借款人溝通，尋求雙方均可接受的還款安排。

與此同時，投資者教育中心作為提升香港公眾金融理財知識和能力的專責機構，一直關注市民在理財及債務管理方面的問題及其理財知識和能力的不足之處。管理債務及借貸一直是中心的重要教育範疇

之一。有見近來有不少關於以物業作抵押品申請貸款的報導，投資者教育中心將在未來數月加強借貸和管理債務的教育活動，包括傳媒專欄、網站、電子通訊、理財計算機教育活動及外展講座等。

政府會繼續密切留意樓市的情況和不斷變化的外圍形勢，在有需要時毫不猶豫推出措施，維持樓市的健康平穩發展。

— 完 —

以下為 2015 年 6 月 17 日立法會會議上麥美娟議員的提問和財經事務及庫務局局長陳家強的答覆—

立法會一題：規管財務中介公司

問題：

近月，有不少市民向本人反映，指有財務中介公司職員假冒銀行職員，致電游說他們把其物業重新按揭（下稱「加按」）。該等中介公司更串謀財務公司，向事主收取高昂的中介費用。若事主不繳付有關費用，中介公司便不斷滋擾及恐嚇事主，令事主及其家人飽受困擾。據悉，部分中介公司致電事主時，能準確無誤地道出事主的個人資料，因而取得事主的信任。本人至今已收到 69 宗此類投訴，涉及款項總額四千九百多萬元，顯示問題嚴重。就此，政府可否告知本會：

（一）有否研究財務中介公司的上述經營手法有否違反《放債人條例》、《商品說明條例》或其他法例；如研究結果為有違反，過去三年，執法部門就該等違法行為進行檢控的個案宗數為何；當局會否因應此類越趨猖獗行為而加強執法；如會，具體的措施為何；如否，原因為何；

（二）鑑於本人接獲的投訴中，接近一半涉及資助出售單位業主把其未補地價單位加按，當局會否加強宣傳工作，提醒資助出售單位業主須先獲得房屋署署長批准，才可把未補地價單位加按；當局會否進一步簡化目前審批加按申請的程序；如會，具體的措施為何；如否，原因為何；及

（三）當局會否採取新措施打擊財務中介公司的上述不當行為，包括（i）修改相關法例，限制財務中介公司收取的費用、（ii）公布涉及不當行為的財務公司及中介公司的資料，以防公眾誤墮借貸陷阱，以

及 (iii) 要求銀行、其他金融機構及信貸資料機構檢討保障客戶個人資料的機制；如會，具體的措施為何；如否，原因為何？

答覆：

主席：

麥議員的提問分三部分，我先答覆第（一）及（三）部分。

就財務中介公司涉嫌與放債人共謀收取高昂費用，並誘騙市民向放債人借款的問題，現行《放債人條例》明文禁止放債人與任何人共謀向借款人非法收取費用；而任何人藉虛假、誤導性或欺騙性陳述，或不誠實地隱瞞重要事實，欺詐地誘使其他人向放債人借款亦屬刑事罪行，違者可被處以罰款及監禁。

財務中介公司如作出《商品說明條例》禁止的營業行為，例如「虛假商品說明」或「誤導性遺漏」等，即屬犯罪，同樣可被處以罰款及監禁。

如放債人或財務中介公司的行為涉及刑事成分，警方可根據現行法例如《刑事罪行條例》處理及跟進。

在二零一二至一四年，警方曾根據《放債人條例》對放債人及財務中介公司作出 44 宗檢控，當中 23 人被定罪。警方近期亦曾就此採取了三次特別行動，合共拘捕了 80 人。

經修訂的《商品說明條例》在二零一三年七月十九日開始實施至二零一五年五月底，香港海關共收到 78 宗涉及財務中介公司的投訴個案，並已將合適個案轉介警方按《放債人條例》跟進，其餘個案則因投訴人撤回投訴、未能提供足夠資料、或不涉及違反《商品說明條例》等已予結案。

有建議修改相關法例，限制財務中介公司收取的費用。正如我剛才指出，《放債人條例》已清楚將放債人與財務中介公司共謀向借款人非法收取費用定為刑事罪行。《商品說明條例》亦涵蓋包括財務中介公司在內的服務提供者的「虛假商品說明」、「誤導性遺漏」等不良營商手法。現有法例已可供執法機構對涉嫌非法收取費用的放債人與財務中介公司提出檢控，過往亦有成功定罪的個案。

政府會嚴正處理任何違反相關條例的情況，並對涉及不當行為的財務中介公司採取執法行動。投資者教育中心（中心）、消費者委員會及警方一直均以不同途徑提高市民對欺詐手法的警覺性，並提醒市民應仔細了解借貸或財務合約的費用條款。

借貸及債務管理一直是中心的重要教育範疇。中心已於六月開始推出一系列以借貸為主題的教育活動，提醒市民抵押物業申請貸款的注意事項及風險。中心將繼續透過大眾傳媒、外展講座及活動等渠道，向市民，特別是學生、青少年和長者推廣明智使用貸款及妥善管理債務的重要性，並會視乎需要，推出更多以抵押物業借貸為主題的教育活動。警方亦曾製作以打擊借貸欺詐騙案為主題的模擬個案，並於《警訊》中播放。

銀行及信貸資料服務機構均須遵守《個人資料（私隱）條例》及由個人資料私隱專員發出的《個人信貸資料實務守則》。香港金融管理局（金管局）亦有明確指引要求銀行採取足夠的管控措施以防止銀行職員洩露客戶個人資料。該局已於去年十月發出通告，要求銀行加強管控措施，以便更容易偵察客戶資料外洩的事故，減低客戶資料外洩的風險。金管局亦要求所有零售銀行委派獨立審計員（如內部審計部），定期檢視銀行是否遵守有關指引的要求。

就問題第（二）部分，《房屋條例》就居屋單位設有轉讓限制，除非業主符合指定條件（例如支付補價或獲房屋署署長批准等），不

得將單位出售、出租、按揭或以任何方式轉讓或放棄擁有權。業主如欲在尚未繳付補價的情況下把單位加按，必須事先獲房屋署署長批准。只有當業主經濟有困難，並急需款項應付意料之外的個人或家庭開支時，加按申請才會獲批准。在未獲房屋署署長事先批准及補價尚未繳付的情況下將居屋單位重新按揭（下稱「加按」），不論該人是以貸款人或借款人或其他身分行事，均屬違反該條例第 27A 條，可被處以罰款及監禁。

有關居屋轉讓限制的資訊及加按申請手續，已詳列於房屋署網頁，業主亦可向房屋署或致電政府和房委會熱線查詢。現時業主可獲得相關資訊的渠道已十分充足。

房屋署有不時檢討加按的審批程序，以簡化程序協助有需要的申請人。由去年九月一日起，申請人律師在擬備按揭契時，只須確保按揭契已加入房屋署規定的條文，便無須再呈交予房屋署審批。房屋署亦於本年六月一日推出新措施，簡化現有流程，並優化申請表格以助縮減審批時間。

此外，就一名居屋業主以其居屋單位作抵押借貸，因而違反《房屋條例》並被成功檢控的個案，房屋署亦已發出新聞稿，提醒市民非法將未補價資助房屋單位按揭、押記、轉讓或其他讓與，連同任何相關的協議，均屬無效，參與者更屬違法。

— 完 —