

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1037/14-15(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2015年7月6日舉行的會議

立法會秘書處就 未補價居者有其屋計劃單位重新按揭事宜 擬備的背景資料簡介

目的

本文件載述有關未補價居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位加按事宜的背景資料，並綜述議員在2014-2015年度立法會會期就此課題所提出的主要意見及關注事項。

背景

居屋單位的轉讓限制

2. 居屋單位屬於資助房屋，由香港房屋委員會(下稱"房委會")以低於市值的價格售予合資格申請人。為確保妥善運用公共資源，房委會根據《房屋條例》(第283章)(下稱"《條例》")，就資助房屋(包括居屋單位)的轉讓訂立限制。在轉讓限制下，除非居屋單位業主符合指定條件(例如已繳付補價或獲房屋署署長批准等)，否則不得將其單位出售、出租、按揭或以其他方式轉讓，或放棄其單位的擁有權。另外，居屋單位業主可在居屋第二市場將其單位售予符合綠表資格的住戶，而無須繳付補價。

3. 《條例》第17B條就"無效的讓與等"作出規定，訂明在若干情況下，"該項看來是如此作出的按揭、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條進一步訂明，任何

人看來是作出根據第17B條是無效的土地讓與，或訂定根據第17B條是無效的有關協議，不論該人是以貸款人或借款人或其他身份行事，即屬犯罪，最高可處罰款50萬元及監禁1年。

4. 據政府當局所述，並非所有涉及居屋單位的貸款協議均會觸及《條例》第17B條及第27A條所訂的轉讓限制。一般而言，只有涉及以未補價居屋單位作為抵押品的貸款協議，才可能會觸及第17B條及違反第27A條。

在未繳付補價的情況下提出加按申請

5. 居屋單位業主若擬在未繳付補價的情況下將單位加按，必須事先獲得房屋署署長(下稱"署長")批准，而署長在給予批准時，可訂定其認為合適的條款及條件。業主將單位加按時，必須遵循該等條款及條件。只有當業主面對經濟困難，並急需一筆款項應付一些意料之外的個人或家庭開支時，加按申請才會獲得批准。可獲批准的原因包括業主須籌措醫療費、家庭成員的教育費，以及殮葬費；業主因離婚或分居而須向配偶支付一筆過款項或贍養費；以及業主因經營業務而出現財政困難。

6. 業主若基於其他原因(例如個人財務問題)而提出加按申請，署長會按個別情況予以考慮。獲批准的加按貸款的最高款額，為署長在業主申請加按當天所評定的居屋單位售價的80%與當時尚未清還的按揭貸款額的差額。

補價貸款擔保計劃

7. 目前，香港按揭證券有限公司(下稱"按揭證券公司")推出的補價貸款擔保計劃，讓資助單位業主(包括居屋單位業主)可在現有按揭貸款之上，向其按揭銀行再借取貸款以繳付補價。按揭證券公司於2015年4月21日宣布，其董事局已批准推出補價易貸款保險計劃(下稱"補價易計劃")¹，以協助50歲或以上的資助出售單位業主繳付補價。據按揭證券公司所述，補價易計劃推出初期將適用於居屋計劃及住宅發售計劃，並會分階段擴展至適用於其他計劃。按揭證券公司打算在2015年下半年，推出補價易計劃。

¹ 補價易計劃由銀行提供貸款，而作為保險公司的按揭證券公司則向參與銀行提供保險。在補價易計劃下，合資格借款人將其物業作為抵押品取得的貸款，主要用於向房委會、香港房屋協會及政府繳付補價。只要借款人仍然是物業的業主，便可以終身無須還款。在繳付補價後，借款人可更靈活地在公開市場上出租或出售其單位。最高的貸款金額取決於多項因素，包括物業的市場價值、借款人的數目和年齡，以及借款人所選擇的按揭計劃。

議員提出的主要意見及關注事項

8. 黃國健議員在2015年5月13日的立法會會議上，就為未補價居屋單位借取按揭貸款的事宜提出質詢。麥美娟議員在2015年6月17日的立法會會議上，就規管財務中介公司提出質詢。麥美娟議員於2015年4月20日發出函件，要求財經事務委員會討論持牌放債人業務的監管以及非法放債的問題。麥美娟議員、王國興議員聯同郭偉強議員在2015年5月28日向政府當局發出函件，提出下述事項：未補價居屋單位被非法加按的事宜、就違反居屋單位轉讓限制進行的調查和執法工作，以及向居屋單位業主進行相關的宣傳教育。有關的立法會質詢、政府當局的書面答覆，以及上述函件的超連結載於**附錄**。議員就上述事宜提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

未補價居屋單位被非法加按

9. 議員察悉並關注到，近年涉嫌違反《條例》第27A條的個案數目越來越多。議員關注政府當局針對這些個案採取的執法行動，並要求政府當局提供資料，述明過去5年政府當局曾就多少宗個案進行調查及／或提出檢控，以及有多少宗定罪個案。

10. 政府當局表示，截至2015年5月，過去5年(即2010-2011年度至2014-2015年度)，未補價單位(包括居屋單位及租者置其屋計劃單位)獲署長批准加按的個案共有1 771宗。在該段期間，房屋署就涉嫌事先未獲署長批准而以未補價的資助單位承造按揭，合共控告27人違反《條例》第27A條。在上述個案中，11人被判罪名成立，3人被判罪名不成立，2人獲撤銷控罪。至於餘下11宗個案，仍在處理當中。

11. 政府當局指出，根據房屋署過往審核有關貸款協議的經驗，只有部分協議是該署認為有證據證明可能構成違反《條例》。即使房屋署認為某些貸款協議可能構成違反《條例》，但法庭其後可能會認為並無此情況。根據現時的機制，除了處理加按申請外，房屋署在處理評估補價及轉讓業權的申請時，亦會檢視有關的土地查冊紀錄。過去5年(即2010-2011年度至2014-2015年度)，房屋署每年平均檢視超過4 500份土地查冊紀錄。若查冊紀錄顯示，某個未補價單位有已登記的借貸或抵押文件紀錄，而有關的借貸或抵押可能涉及在未經署長批准下以居屋單位承造按揭，房屋署會考慮是否提出檢控。在考慮此類個案時，房屋署會審視每宗個案的實際情況，特別是借貸文件內的合約條款或字眼，是否構成違反《條例》。在有需要時，房屋署會徵詢律政司的意見。

居屋加按申請的審批程序

12. 部分議員關注，業主將未補價居屋單位非法加按，是否可能因為房屋署審批加按申請的程序有若干不足之處／漏洞，例如部分申請人聲稱等候審批的時間過長。部分議員建議政府當局簡化有關的審批程序。

13. 政府當局表示，房屋署不時檢討加按申請的審批程序，力求簡化有關程序以協助申請人。舉例而言，在早前進行檢討後，關於在2014年9月1日或該日後接獲的申請，申請人律師在擬備按揭契時，只須確保按揭契已按批准信所訂的條款及條件，加入房屋署規定的條文，申請人便無須將按揭契的擬稿呈交房屋署審批。此項新安排有助縮短辦理加按申請所需的時間，以及節省審批的費用。政府當局又表示，有關居屋單位加按的資訊及申請程序已載於房屋署的網站，供公眾查閱。居屋單位業主如對該等事宜有任何疑問，亦可向各自的屋邨管理辦事處查詢。

放債人的不當行為

14. 議員察悉，不少財務公司推出特別為未補價居屋單位而設的貸款計劃，並誤導單位業主，使他們相信以此方式將居屋單位加按並無違法。議員促請政府當局加強宣傳工作，提醒居屋單位業主當中所涉及的風險，同時加強執法。議員亦要求政府當局監察就未補價資助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物業市場的影響。

15. 政府當局表示，根據《放債人條例》(第163章)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。違例者可處罰款1萬元及監禁6個月。

16. 關於監察就未補價居屋單位承造的按揭所涉及的風險，政府當局告知議員，香港金融管理局(下稱"金管局")作為銀行業監管機構，留意到一些財務公司向未補價居屋單位業主提供私人貸款的情況。金管局要求從事按揭貸款業務的銀行，不時檢視借款人的財務狀況，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，並採取適當措施管理因此而增加的風險。有見近期有報道指借款人以物業作為抵押品申請貸款，投資者教育

中心將加強借貸和債務管理方面的教育活動，包括傳媒專欄、網站、電子通訊、教育活動及外展講座等。

最新發展

17. 房屋事務委員會將在2015年7月6日的會議上，與政府當局討論未補價居屋單位加按的相關事宜。

相關文件

18. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年6月29日

未補價居者有其屋計劃單位加按事宜

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
財經事務 委員會	--	麥美娟議員2015年4月20日就關於持牌放債人的事宜發出的函件(只備中文本) (立法會 CB(1)955/14-15(01)號文件) 政府當局就麥美娟議員提出的事宜作出的書面回覆 (立法會 CB(1)955/14-15(02)號文件)
房屋事務 委員會	--	麥美娟議員、王國興議員及郭偉強議員於2015年5月28日致政府當局的聯署函件，對未補價居者有其屋計劃單位被非法加按的事宜表達關注，並要求政府當局討論相關事宜(只備中文本)(下稱"聯署函件") (立法會 CB(1)910/14-15(01)號文件) 政府當局就聯署函件作出的書面回應(只備中文本) (立法會 CB(1)960/14-15(01)號文件)

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2015年5月13日	黃國健議員提出的立法會質詢(書面) http://www.info.gov.hk/gia/general/201505/13/P201505130474.htm
2015年6月17日	麥美娟議員提出的立法會質詢(口頭) http://www.info.gov.hk/gia/general/201506/17/P201506170432.htm