

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田

佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS 1/1-55/1/4 IV

來函檔號 Your Ref. CB1/PL/HG

電話 Tel No. 2761 5049

圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區

立法會道 1 號

立法會綜合大樓

1009-1014 室

立法會房屋事務委員會

麥美娟主席、王國興委員、郭偉強委員

麥主席、王委員、郭委員：

有關未補價「居者有其屋」單位加按事宜

就麥主席、王委員及郭委員於 2015 年 5 月 28 日致函運輸及房屋局局長，要求於 2014-15 年度立法會會期討論有關未補價「居者有其屋」（居屋）單位加按事宜，我現獲授權回覆。

就來信提及未補價居屋單位的加按安排、《房屋條例》下的有關限制、違例個案的調查及執行情況，以及相關的宣傳教育工作，政府已於 2015 年 5 月 13 日答覆黃國健議員就相關事宜的立法會問題時，作出詳細解釋。有關答覆現載於附件，以供委員參考。我們亦得知立法會將於 2015 年 6 月 8 日就「監管中介公司的經營手法及其收費事宜」舉行個案會議，相關的政府部門屆時亦會出席。基於立法會議員就上述事宜的關注，政府已在不同場合回應及跟進。因此，我們不建議就上述事宜再於房屋事務委員會立項另作討論。

運輸及房屋局局長

（張鎮宇



代行)

2015 年 5 月 29 日

立法會問題第十一條
(書面答覆)

會議日期：二零一五年五月十三日

提問者：黃國健議員, SBS

作答者：運輸及房屋局局長

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 5 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 5 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) 鑒於有居屋業主指出，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2010-11至2014-15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。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，只有部份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，有部份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5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5年（即2010-11至2014-15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，三名人士被判罪名不成立，兩名人士獲撤銷控罪。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 -