

香港房屋委員會

居者有其屋小組委員會議事備忘錄

租者置其屋計劃單位在首兩年轉讓限制期過後 辦理重新按揭的安排

目的

租者置其屋計劃(租置計劃)單位在首兩年轉讓限制期過後辦理重新按揭的規限將予放寬，本文件旨在告知委員有關安排。

背景

2. 根據《房屋條例》附表第 4(a)段的規定，居屋計劃/私人參建計劃/租置計劃單位的業主須獲房屋署署長批准，才可將物業重新按揭或押記。
3. 根據 HOC 36/93 號文件，倘業主確實有財政困難，須支付醫療費、殮葬費、教育費等開支，可獲准將其單位重新按揭。其後，政策亦容許因生意及商業活動而面臨財政困難的業主申請為其單位辦理重新按揭(見 HOC 73/98 號文件)。
4. 為保障房委會的利益，重新按揭的申請通常須符合下列條件，才會獲准：
 - (a) 房委會不會為重新按揭貸款作出擔保；
 - (b) 由房委會作出擔保用以購買單位的原本按揭貸款，較重新按揭貸款有優先索償權；以及
 - (c) 原本按揭和重新按揭合共籌措的款額，不得超過房委會購回單位須付樓宇估價的八成。
5. 房署曾接獲一宗個案，當事人質疑署方對租置計劃單位重新按揭的評定貸款額是否過低。

論 據

6. 現時規管重新按揭貸款額評估事宜的條件主要適用於居屋/私人參建居屋單位。這些單位的購樓者在購樓時並無特別優惠，因此日後把單位回售房委會時無須退還特別優惠。假如租置計劃單位的按揭人在首兩年轉讓限制期屆滿後拖欠按揭還款，按揭銀行有權把單位售予房委會或在第二市場出售該單位。倘把單位回售予房委會，得從樓宇估價扣除特別優惠。因此，相對於把租置計劃單位在第二市場出售而言，若把該單位回售房委會，辦理重新按揭所能籌措的款額會大為減少，因為單位在第二市場出售時毋須向房委會退還特別優惠，可變現淨值明顯較高。這情況在樓價趨跌的時候尤為顯著，因為須退還房委會的特別優惠是一筆固定款額，與樓市升跌無關。

建 議

7. 現建議放寬租置計劃單位在首兩年轉讓限制期過後辦理重新按揭的條件，即把上文第 4(c)段所載的一項批核條件修訂，附加字句如下：

「……估價的八成。至於首次轉讓日期起計已滿兩年的租置計劃單位，原本按揭貸款的餘額和重新按揭的貸款額合共不得超過房委會購回單位須付樓宇估價的八成，另加向房委會回售單位時須償還的特別優惠的八成。」

8. 這項安排實際上可令租置計劃單位重新按揭的貸款額，大幅提高到單位在第二市場出售的估價的八成扣除原來按揭尚欠貸款額後的餘額。

財 政 及 其 他 影 響

9. 重新按揭貸款不會獲房委會提供還款保證，因此：

- (a) 房委會的財政狀況將不受影響；
- (b) 假如單位業主在首兩年的轉讓限制期屆滿後拖欠按揭還款，導致按揭銀行取消業主贖取物業的權利，並要求業主把單位騰空交出，以便行使權利把單位出售，則業主未必能恢復其租戶身分。

公 眾 反 應

10. 放寬重新按揭條件的建議實施後，重新按揭貸款評估額過低的情況將可避免，相信會受到業主歡迎。

提交參考

11. 本文件提交各委員參考。

居者有其屋小組委員會秘書尹一鳴

電話：2761 5035

傳真：2761 0019

檔號：HD(AM) TPS 3/3/18

日期：2000年11月23日