

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

放寬香港房屋委員會與財務機構為大埔宏福苑 提供按揭貸款所簽訂的按揭保證契據條款及條件的特別安排

目的

本文件旨在告知委員，有關放寬香港房屋委員會（下稱「房委會」）與為大埔宏福苑未補價資助出售單位計劃單位（下稱「資助出售單位」）按揭人提供按揭貸款的銀行／認可財務機構（下稱「參與財務機構」）所簽訂的按揭保證契據若干條款及條件的特別安排，以減輕按揭人於 2025 年 11 月 26 日發生的火災後的供樓負擔。

背景

2. 大埔宏福苑是房委會根據居者有其屋計劃（下稱「居屋」）發展的其中一個屋苑，於 1983 年在居屋計劃第四期乙推售。該發展項目由八幢住宅大廈組成，共提供 1 984 個單位。由於宏福苑大部分單位在 1983 年進行首次轉讓，距今已有 42 年，因此房委會為一手市場及第二市場提供的按揭貸款保證^註早已屆滿。然而，根據委員於 2023 年 11 月通過的放寬措施（見 SHC 26/2023 號文件），由個別單位的首次轉讓日期起計，在第二市場出售的居屋／綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位的按揭貸款保證期由最長 30 年延長至最長 50 年，租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）單位由最長 25 年延長至最長 50 年。換言之，於 2024 年 3 月 1 日或之後經第二市場計劃出售的宏福苑單位，其按揭貸款保證期現尚餘約八年。此外，經第二市場計劃出售，而買賣交易的完成日期和簽立相關法定押記的日期均在 2024 年 3 月 1 日或之後的居屋／綠置居／租置計劃單位，其按揭貸款還款期已由最長 25 年延長至最長 30 年。

註 為鼓勵銀行和認可財務機構為購買資助出售單位買家提供按揭貸款及較優惠的按揭條款，房委會為參與財務機構提供按揭貸款保證。按揭貸款保證適用於在一手市場及第二市場計劃出售的資助出售單位，但不適用於已向房委會繳付補價並在公開市場出售的資助出售單位。在適用的按揭保證契據所列的指定條件和情況下，房委會會承擔有關單位買家（即按揭人）拖欠的按揭還款。

特別安排

3. 因應大埔宏福苑的不幸火災事件，以及香港金融管理局和香港銀行公會於 2025 年 11 月 28 日公布的應急支援措施，部分銀行已為宏福苑的按揭人提供延期償還安排（下稱「延期償還安排」），包括但不限於延期償還按揭供款或本金。

4. 房委會亦同時公布，為減輕大埔宏福苑受影響業主的供樓負擔，已即時放寬按揭保證契據中有關按揭還款期和還款額的規定，以便參與財務機構向宏福苑未繳付補價的資助出售單位按揭人提供特別按揭安排，包括但不限於延期償還按揭供款或本金。

5. 房委會於 2025 年 12 月 5 日就第二市場計劃的按揭保證契據向參與財務機構發出信件，確認並同意儘管第二市場計劃的按揭保證契據設有條款，參與財務機構可於 2025 年 11 月 28 日起為按揭人提供延期償還安排，以延長按揭貸款的最長還款期。為靈活處理受影響業主的需求，所延長的最長還款期的時限會等同參與財務機構在每宗個案所建議的延期償還安排的時限或之後任何擬議延期的時限。此項特別安排僅限於參與財務機構根據延期償還安排所批准的按揭貸款。

財政、人手及資訊科技的影響

6. 由 2024 年 3 月 1 日起，經第二市場計劃購入並承造按揭的宏福苑單位可受惠於放寬措施，其保證期可延長至 50 年，故由 1983 年起計算，其剩餘保證期約為八年。考慮到該類單位的數目和貸款總額不多，是次特別安排對於獲房委會按揭貸款保證的未償還按揭貸款總額的影響有限。除貸款本金外，由於涉及多項不確定因素，包括保險賠償、樓宇是否復修或重建的決定以及所需時間等等，現階段難以估算其他金額。

7. 推行有關安排無需額外人手，對資訊科技亦無影響。

法律上的影響

8. 房委會於 2025 年 12 月 5 日向參與財務機構發出信件，容許該等機構推行延期償還安排。

公眾反應／公布事宜

9. 這項放寬第二市場計劃按揭保證契據相關條款的特別安排，將容許參與財務機構向受影響的宏福苑按揭人提供延期償還安排，以減輕其即時財政壓力。該項特別安排於 2025 年 11 月 29 日在新聞稿公布後，普遍受到相關按揭人、參與財務機構及市民正面回應。

提交參考

10. 本文件提交各委員參考。

資助房屋小組委員會秘書鄭可琪
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號： HD4-1/EST 12/1/132/7/1
(策略處)
發出日期： 2026 年 1 月 21 日