

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 擴大安老按揭計劃的推展範圍

#### 目的

本文件旨在請委員通過容許香港按揭證券有限公司（下稱「按揭證券公司」）的全資附屬公司「香港按揭管理有限公司」（下稱「按揭管理公司」）與香港房屋委員會（下稱「房委會」）未補價的資助出售單位的合資格業主訂立安老按揭。建議旨在擴大安老按揭計劃的推展範圍至更多合資格業主。

#### 建議

2. 我們建議向按揭管理公司給予「劃一批准」，容許該公司與房委會未補價的資助出售單位的合資格業主訂立安老按揭。為保障房委會的利益，該項批准受若干條件規限，有關條件與目前安老按揭計劃下給予參與銀行「劃一批准」所適用的規限條件相同。

#### 背景

3. 按揭證券公司於 2011 年推出安老按揭計劃，讓借款人以其在香港的住宅物業作為抵押品，向參與銀行借取安老按揭貸款。一般來說，借款人可於 10 年、15 年或 20 年的固定年期內或終身每月收取年金，並且終身無須還款<sup>註1</sup>。當時的安老按揭計劃並未涵蓋未補價的資助出售單位。

4. 根據《二零一六至一七財政年度政府財政預算案》的新措施，按揭證券公司與房委會探討把安老按揭計劃擴展至房委會未補價的資助出售單位，讓更多長者可改善生活質素，並在自己的居所安享晚年。資助房屋小組委員會於 2016 年 7 月批准建議（見 SHC 31/2016 號文件）。具體來說，房委會擴展了未補價的資助出售單位重新按揭／加按（下稱「加按」）的涵蓋範圍<sup>註2</sup>，容許 60 歲或以上的業主參與安老按揭計劃。房委會

---

註1 安老按揭貸款或會因特殊情況而在借款人在世期間被終止，例如違反政府租契／大廈公契條件而未有在六個月內糾正、政府收回有關物業等。

註2 《房屋條例》附表第 4(a)段規定，房委會資助出售單位的業主必須獲得房屋署署長事先批准，方可把有關單位按揭或押記，以作加按。以往只有當業主真正有經濟困難，並急需款項以應付醫藥費、殮葬費、教育開支、因離婚／分居而須向配偶付還的樓價或支付的贍養費，以及當業主因生意出現財政困難等情況時，才會獲批准加按。

亦已向安老按揭計劃下所有參與銀行給予「劃一批准」，容許參與銀行與合資格業主訂立安老按揭。此舉可簡化申請程序，令房委會無須為每宗安老按揭申請作個別批核。

5. 按揭證券公司於 2016 年 10 月擴展安老按揭計劃至資助出售單位。截至 2017 年 5 月底（即計劃擴展後約七個月），由資助出售單位業主提出的成功申請個案約 200 宗，高於 2011 年安老按揭計劃推出後首七個月收到就私人樓宇單位所提出約 170 宗成功申請。在資助出售單位的成功申請當中，業主每月收取的年金平均超過 10,000 元。以上數字顯示，資助出售單位的長者業主對安老按揭計劃需求殷切，而安老按揭計劃可以提供實際支援，改善他們的生活水平。

### 按揭證券公司的建議及理據

6. 現時在安老按揭計劃下共有七家參與銀行。由於長者業主一般較傾向以面對面方式去瞭解關於產品特點，按揭證券公司曾邀請其他銀行參與安老按揭計劃，以期借助銀行的分行網絡，接觸更多長者業主。雖然部分銀行對計劃有相當興趣，但礙於其政策和系統尚未就緒等內在限制，這些銀行未能直接向借款人提供安老按揭貸款和把貸款記入其帳內。

7. 為解決上述問題，按揭證券公司建議把按揭管理公司（按揭證券公司的全資附屬公司）納入安老按揭計劃，作為新增的貸款機構。根據建議，銀行（下稱「轉介銀行」）會向有興趣的業主提供安老按揭計劃的資料，並初步評估他們是否符合資格，然後把安老按揭的正式申請轉介按揭管理公司批核。換句話說，轉介銀行主要負責業務轉介的工作，而實際的安老按揭貸款則由按揭管理公司向借款人提供，並記入按揭管理公司的帳內。不論是由按揭管理公司或是現有參與銀行提供安老按揭貸款，所採用的條款及條件、服務標準、費用及收費均會相同。按揭管理公司會負責提供安老按揭貸款，並經轉介銀行每月向業主發放年金。由現有參與銀行與按揭管理公司提供的安老按揭貸款申請程序載於**附件**，以作比較。

8. 按揭證券公司表示，按揭管理公司為按揭證券公司管理貸款戶口超過 10 年（高峰期時涵蓋超過 2100 項按揭貸款），按揭管理公司並在《放債人條例》下獲豁免而無須就安老按揭計劃下作出的貸款領取牌照。不過，由於按揭管理公司並非銀行，而上文第 4 段所述的「劃一批准」只容許參與銀行與資助出售單位的合資格業主訂立安老按揭，因此按揭管理公司並不包括在該「劃一批准」內。為此，按揭證券公司建議給予按揭管理公司類同的「劃一批准」，容許按揭管理公司與合資格業主訂立安老按揭而無須由房委會為每宗申請作個別批核，以期擴大安老按揭計劃的推展範圍至更多合資格業主。

## 房屋署的評估

9. 我們考慮上文第 7 及第 8 段由按揭證券公司提出的建議後有以下的觀察。

### 對房委會的影響

10. 按揭證券公司的建議只是把按揭管理公司新增為安老按揭計劃其中一個貸款機構，房委會不會因此而承受財政風險。正如現有安排一樣，由按揭管理公司提供的安老按揭為相關物業的第一法定押記。換句話說，有意借取安老按揭貸款的資助出售單位業主必須先解除原有按揭<sup>註3</sup>（如有），包括受房委會按揭還款保證的按揭。因此，房委會無須為這些資助出售單位承受按揭還款風險。

11. 再者，給予按揭管理公司「劃一批准」的建議，純粹是跟隨現有安老按揭計劃下對參與銀行的安排。建議容許按揭管理公司與合資格業主訂立安老按揭，並無須由房委會個別為每宗申請作個別批核。為進一步保障房委會的利益，建議的「劃一批准」的規限條件與早前參與銀行在安老按揭計劃下獲得「劃一批准」所適用的規限條件相同，例如安老按揭貸款不得牴觸《房屋條例》附表所述的條款、契約及條件，有關業主亦須繼續受《房屋條例》下的轉讓限制所約束等。

### 對單位業主的影響

12. 按揭證券公司的建議可讓資助出售單位的長者業主更容易接觸到安老按揭計劃。如上文第 7 段所述，在建議下的客戶體驗包括服務標準、費用及收費和申請程序等，均與現有計劃下的安排大致相同。唯一不同之處，是由按揭管理公司（而非銀行）與資助出售單位業主訂立安老按揭，以及由按揭管理公司負責提供安老按揭貸款，並經轉介銀行每月向業主發放年金。

13. 基於上文第 10 至第 12 段所載的考慮因素，我們認為可向按揭管理公司給予「劃一批准」，容許按揭管理公司與房委會未補價的資助出售單位的合資格業主訂立安老按揭。

### 對財政和人手的影響

14. 由於業主須解除由房委會就其資助出售單位作保證的原有按揭，以取得安老按揭貸款，而房委會無須為安老按揭貸款作任何保證，因此有關建議不會對房委會造成財政上的影響。建議只會帶來小量的額外工作（主要涉及更新有關加按的文件），這些工作將由現有人手資源吸納。

### 推行及公布事宜

---

註3 在安老按揭計劃下，業主可提取一筆過貸款以全數清還物業的原有按揭。

15. 若委員通過建議，按揭證券公司和房委會會落實詳細安排，並就文件作最後修訂，以期在 2017 年下半年推行建議。

16. 為了令更多資助出售單位的長者業主受惠，按揭證券公司進行了一連串密集的宣傳工作，例如製作電視和電台宣傳片、刊登報章廣告，以及在列車和巴士播放宣傳片等，讓長者業主認識安老按揭計劃。按揭證券公司亦與參與銀行合作，在鄰近資助房屋屋苑的商場和銀行分行等地點舉辦展覽和講座，直接向有興趣的業主講解安老按揭計劃的詳情。為了令公眾更了解安老按揭計劃擴展後的涵蓋範圍，按揭證券公司會繼續透過各種媒體和渠道進行宣傳工作，讓房委會資助出售單位的合資格業主認識計劃。此外，倘借款人的安老按揭貸款是記入按揭管理公司的帳內，會獲告知按揭管理公司的角色，以確保他們明白相關安排。

## 文件銷密

17. 我們會把本文件銷密，並供公眾於房委會網頁、房屋署圖書館及透過房屋署公開資料主任查閱有關資料。

## 徵求批准

18. 請各委員批准以下建議：

- (a) 向按揭管理公司給予「劃一批准」，容許按揭管理公司與房委會未補價的資助出售單位的合資格業主訂立安老按揭，規限條件與早前參與銀行在安老按揭計劃下獲得「劃一批准」所適用的規限條件相同（上文第 11 及第 13 段）；以及
- (b) 把本文件銷密（上文第 17 段）。

資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號： HD CR 4-4/SP/10-25/0-1  
(策略處)

發出日期： 2017 年 6 月 9 日

## 安老按揭計劃一般申請程序

	提供安老按揭貸款的機構	
	參與銀行	按揭管理公司 (經由轉介銀行)
<b>第一步： 申請前</b>	借款人聯絡參與銀行／轉介銀行，銀行將向借款人解釋安老按揭計劃的詳情，並初步評估借款人是否符合申請資格。借款人須簽署一份授權書，同意按揭證券公司可披露或轉移借款人的相關個人資料予房委會，用作查核借款人有否遵從《房屋條例》。	
<b>第二步： 輔導</b>	在正式申請安老按揭貸款前，借款人必須先預約合資格的輔導顧問並確定輔導費金額。借款人宜邀請家人和任何可能因借取安老按揭貸款的決定而受影響的人，包括居住在相關物業的人士，一同出席輔導會面。輔導顧問會向借款人講解安老按揭貸款的產品特點、主要的法律權益與責任，以及作為借款人的法律後果。在成功完成安老按揭輔導後，借款人將會獲發輔導證書。	
<b>第三步： 正式申請</b>	當借款人獲發輔導證書後，便可前往任何一家參與銀行／轉介銀行正式申請安老按揭。	
<b>第四步： 簽署法律文件</b>	參與銀行批核正式申請後，便會與借款人訂立安老按揭。	按揭管理公司批核正式申請後，便會與借款人訂立安老按揭。

香港按揭證券有限公司

2017年6月