

香港房屋委員會

居者有其屋計劃

及私人機構參建居屋計劃

重新按揭(加按)申請須知

本小冊子簡述有關處理居者有其屋計劃（居屋計劃）及私人機構參建居屋計劃（私人參建居屋計劃）單位業主申請重新按揭（加按）所依據的政策及程序。這本小冊子只供參考之用，並無任何法律效力。

申請把單位重新按揭（加按）的居屋業主，如需進一步資料及協助，可向屋苑辦事處查詢，至於私人參建居屋業主，則請到區域物業管理辦事處詢問詳情。

香港房屋委員會有權修改這本小冊子的內容及有關處理重新按揭（加按）申請的政策與程序，而毋須事先發出通知。

問1： 把居屋/私人參建居屋單位重新按揭（加按）的意思是甚麼？

答1： 就居屋/私人參建居屋計劃來說，把單位重新按揭（加按）的意思是，在轉讓限制期內，或在限制期過後而補價又尚未繳付的情況下，安排額外按揭貸款。業主能否把單位重新按揭（加按），須視乎受押人的政策、單位的價值及業主在還款期內可用來還款的收入。即使業主在購樓時並無把單位按揭，在購樓後才首次把居屋/私人參建居屋單位按揭，亦作重新按揭（加按）論。

問2： 把居屋/私人參建居屋單位重新按揭（加按）是否需要事先獲得批准？

答2： 需要。根據房屋條例，在5年轉讓限制期內，或在該5年過後而補價又尚未繳付的情況下，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。業主如欲在限制期內或在限制期過後而補價尚未繳付的情況下把單位按揭/重新按揭（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。業主把單位重新按揭（加按）時，必須遵循該等條件。

問3： 通常在甚麼情況下，重新按揭（加按）的申請才獲批准？

答3： 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，把單位重新按揭（加按）的申請才會獲批准。應可獲批的理由包括籌措醫藥費、殮葬費、家庭成員的教育費、業主因離婚/分居而致需向配偶付還樓價或支付贍養費，或因生意出現財政困難，以致難以應付開支。

申請批准與否，另一項考慮因素是，用來應急的估計款額，須超逾申請人及其家庭成員一個月的家庭平均總收入。

問4：重新按揭(加按)如獲批准，貸款額有沒有限制？

答4：有。獲批准的重新按揭(加按)貸款額，不得超過房屋署署長在業主申請重新按揭(加按)當天所估定的單位售價的80%與首次按揭未清還的貸款額之間的差額。

例子

- I. 在首5年的轉讓限制期內，或在限制期過後而補價又未繳付期間，且尚有按揭貸款未清還：

房屋署署長在業主申請重新按揭(加按)當天，假定有關居屋/私人參建居屋單位售回房委會而估定的售價 = 900,000.00元

首次按揭尚欠銀行的貸款額 = 400,000.00元

可獲批准的重新按揭(加按)
最高*貸款額 = 900,000元 x 80% - 400,000元
= 320,000.00元
=====

- II. 在首5年的轉讓限制期內，或在限制期過後而補價又未繳付期間，但並沒有未清還的按揭貸款(因業主最初無申請按揭貸款或首次按揭貸款經已悉數清還)：

房屋署署長在業主申請重新按揭(加按)當天，假定有關居屋/私人參建居屋單位售回房委會而估定的售價 = 900,000.00元

可獲批准的重新按揭(加按)
最高*貸款額 = 900,000元 x 80%
= 720,000.00元
=====

* 房屋署署長有權將所批准的重新按揭(加按)貸款額，定於一個數目，低於可獲批准的最高貸款額。

問5： 香港房屋委員會會否擔保我重新按揭(加按)的貸款？

答5： 不會。香港房屋委員會只會擔保為籌措款項以購買單位的首次按揭。任何日後為其他用途而安排的按揭或再按揭，均不會受房委會擔保，而貸款人如有損失亦不會獲得房委會賠償。同時，如業主拖欠還款，受房委會擔保的首次按揭，可較重新按揭(加按)的貸款有優先索償權。

問6： 對於提供重新按揭(加按)貸款的財務機構，有否限制？

答6： 有。提供重新按揭(加按)貸款的財務機構，只限於(i)根據銀行業條例領有牌照或註冊的銀行或接受存款公司，或(ii)香港特別行政區政府。

問7： 我應於何時接觸財務機構申請重新按揭(加按)貸款？

答7： 為免在獲得房屋署批准重新按揭(加按)後，得不到財務機構貸款，你應先帶同本小冊子接觸你心目中的財務機構，查詢他們會否給予你貸款。在取得有關財務機構的初步同意後，才填妥重新按揭(加按)申請表，交回所屬屋苑的租約事務管理處。倘你的申請獲得批准，房屋署會發給你一封信件。你然後應帶同該信件到有關財務機構，正式申請貸款。批准與否，則由貸款人考慮。

問8： 我應如何向房屋署署長申請批准把單位重新按揭(加按)？

答8： 居屋和私人參建居屋單位重新按揭(加按)的申請文件，包括申請表、通知書及有關填寫重新按揭(加按)通知書的註釋，可向所屬屋苑的租約事務管理處索取(地址見附頁)。

問9： 填妥的申請表及通知書應交回那裏？

答9： 業主應把填妥的申請表及通知書交回所屬屋苑的租約事務管理處。

問10： 要不要繳交手續費？

答10： 要。遞交申請表及通知書時，你須繳付一筆手續費(數額會在申請表附件上列明)。不論申請批准與否，這筆手續費都不會發還。你若因分居/離婚而致業權有所改變，則應同時申請准予轉讓業權，並繳交有關的手續費。有關轉讓業權的資料及申請手續，應向所屬屋苑的租約事務管理處查詢，有關職員定會樂意協助。

問11： 遞交申請表及通知書時，我還須同時遞交甚麼文件？

答11： 你須提交有關你申請原因以及單位首次按揭尚欠貸款的證明文件，詳情可參閱有關填寫重新按揭(加按)通知書的註釋。一般來說，如房屋署職員提出要求，你便須提交有關的證明文件或證據。申請表及通知書須清楚填寫，並附同足夠的證明文件，以便辦理；如在填寫時有困難，可前往所屬屋苑的租約事務管理處，有關職員定會樂意協助。

問12： 有關重新按揭(加按)貸款的法律文件是否需要得到批准？

答12： 需要。申請如獲批准，有關重新按揭(加按)貸款的按揭契必須正式簽署及登記。按揭契文件應由律師擬備，並呈交房屋署法律事務分處審批。房屋署審批這些文件，會收取一筆手續費。有關擬備、簽訂及登記文件的一切費用及附帶費用，均由借款人(即申請人)負責。已登記的按揭契文件副本亦應寄交房委會備案。

問13： 對於如何使用重新按揭(加按)的貸款，有否限制？

答13： 重新按揭(加按)的貸款必須用於通知書所述的用途(即申請重新按揭(加按)的原因)。

根據香港法例第283章房屋條例第26(1)(a)條的規定，如就這方面或在提供其他資料時作出虛假聲明，即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款及監禁6個月。

問14： 如果不同意對有關申請的決定，可以如何提出反對？

答14： 可經所屬屋苑的租約事務管理處提出書面申請，要求重新考慮你的個案。你應列明反對的原因，並附同證明文件。如理由充分，房屋署會重新考慮是否批准申請或可獲核准重新按揭(加按)的最高貸款額。

香港房屋委員會

居者有其屋計劃 / 私人機構參建居屋計劃單位

重新按揭(加按)申請表

(香港法例第283章房屋條例附表第4(a)段)

致：房屋署署長

經 苑房屋事務經理 (適用於居屋單位)
房屋事務經理 (區域物業管理辦事處) (適用於私人參建居屋單位)

物業：_____

我 / 我們現根據上述條例附表第4(a)段的規定，申請批准將上述物業重新按揭(加按)。

簽名：_____

姓名 (正楷)：_____

日期：_____

通知書

有關你 / 你們申請批准將上述物業重新按揭(加按)一事，請填報此通知書所需資料，而所填報的資料必須屬實且正確無訛。(見註1)

警告

請注意房屋條例第25(1)、26(1)(a)及27(a)條的規定(全文載於本通知書第8頁)，以及有關虛報事實、拒絕填報或漏報本通知書所需資料而可能引起的後果。

注意

在填寫本表格前，請先細閱「重新按揭(加按)申請須知」，該份文件可向屋苑辦事處或區域物業管理辦事處索取。

第一部分

請填報你 / 你們及居於該物業的家庭成員的詳細資料，並詳述各人的全部收入來源。
(申請人 / 業主及居於該物業的所有家庭成員的資料和全部收入，均須填報)

| | | 業主 | | 家庭成員 | | | |
|------------------------------------|-------------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|
| | | (1) | (2) | (1) | (2) | (3) | (4) |
| 姓 名 | | | | | | | |
| 香港身份證號碼 | | | | | | | |
| 職 業 | | | | | | | |
| 僱主資料 (見註 2) | 名稱 | | | | | | |
| | 地址及電話號碼 | | | | | | |
| 每月主要收入 (港 元) (見註 3) | 底薪 | | | | | | |
| | 津貼(見註 4) | | | | | | |
| | 逾時工作津貼 | | | | | | |
| | 獎金/雙糧/佣金等 | | | | | | |
| 每月從經營業務 及投資所得的 全部收入 (港 元) | 物業租金淨收入 (見註 5) | | | | | | |
| | 商用車輛純利 (見註 6) | | | | | | |
| | 商業投資純利 (見註 7) | | | | | | |
| 股息及利息 (見註 8) | | | | | | | |
| 其他收入 (見註 9) | | | | | | | |
| 合 計 | | | | | | | |

第二部分

請填報上述物業首次按揭的詳情

(必須提交上月份的每月按揭還款帳單 / 通知書或銀行發出的函件作證明)

| | |
|---------|--|
| 銀行名稱及分行 | |
| 按揭貸款額 | |
| 按揭契日期 | |
| 還款期 | |
| 每月還款額 | |
| 尚欠款額 | |

第三部分

請詳細說明你 / 你們申請將物業重新按揭(加按)的原因

請在適當方格內加上「✓」號

- (a) 醫藥費
- (b) 殮葬及有關費用
- (c) 教育費
- (d) 由於離婚或分居而需將居屋 / 私人參建居屋單位重新按揭(加按)
- (e) 生意出現財政困難
- (f) 其他

請按情況就上述 (a) 至 (f) 項給予詳細資料

(a) 醫藥費 (見註 10)

| | |
|---------------|--|
| 病人姓名 | |
| 與業主的關係 | |
| 診斷 | |
| 醫生建議應接受的治療 | |
| 醫生姓名及醫院(如適用者) | |
| 估計的醫療費用 | |

(b) 殮葬費 (見註 11)

| | |
|---------|--|
| 死者姓名 | |
| 與業主的關係 | |
| 去世日期 | |
| 殮葬日期 | |
| 殮葬及有關費用 | |

(c) 教育費 (見註 12)

| | |
|---------------|--|
| 學生姓名 | |
| 與業主的關係 | |
| 將入讀學校的名稱及所在國家 | |
| 就讀的班級及就讀時期 | |
| 所需學費總額 | |
| 所需津貼總額 | |
| 政府津貼 / 借貸 | |
| 僱主提供的教育津貼 | |

(d) 因離婚或分居而需安排重新按揭(加按) (見註 13)

| | |
|-----------------------------|--|
| 申請原因 (例如: 離婚、分居) | |
| 離婚或分居的生效日期 | |
| 證明文件 (例如: 法庭頒令、律師信等文件副本) | |

(e) 生意出現財政困難

| | |
|--|--|
| 申請原因 | |
| 證明文件 (例如: 有效的商業登記影印本; 過往兩年的報稅表及損益表副本) | |

(f) 其他 (必須填報詳情及提出證明)

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |

第四部分

重新按揭(加按)貸款 (如貸款機構已初步同意按揭貸款)

| | |
|----------------|--|
| 擬貸款的機構名稱 | |
| 重新按揭(加按)的預算貸款額 | |
| 重新按揭(加按)貸款的利息 | |
| 還款期 | |
| 每月還款額 | |

有關填寫重新按揭(加按)通知書的註釋

下列註釋旨在協助居屋 / 私人參建居屋單位業主填寫重新按揭(加按)通知書。

註1：經濟有困難的居屋 / 私人參建居屋單位業主可填妥申請表及通知書，申請重新按揭(加按)其單位。申請人必須為居屋 / 私人參建居屋單位的業主。填妥的申請表及通知書應寄回或親自交回屋苑辦事處(如屬居屋單位)或區域物業管理辦事處(如屬私人參建居屋單位)。
你 / 你們(申請人)向屋苑辦事處(如屬居屋單位)或區域物業管理辦事處(如屬私人參建居屋單位)遞交申請表及通知書時，必須繳付所需的手續費。

註2：僱主名稱、地址及電話
如從事自由職業而沒有固定僱主或自行經營業務者，例如「地盤散工」、「車衣工人」等，請在本欄註明。

註3：每月收入
每月收入應根據過去六個月的收入填報。沒有固定收入者，則應根據過去六個月內所得總額來計算每月平均收入。
必須夾附聘用證明書、薪俸結算書、報稅表或損益表等副本，以證明所申報的收入及津貼等。

註4：津貼
必須申報所有津貼，例如房屋津貼、交通津貼、教育津貼及膳食津貼，但不包括高齡及傷殘津貼。房屋津貼包括任何從僱主支取有關房屋費用的款項。如僱主給予一筆固定款項作為房屋津貼，則須申報整筆津貼金額。

註5：物業租金

包括出租自置物業或非自置樓宇(如作為二房東)所得的淨額租金，即租金減去須繳付的差餉及地租，再扣除餘下數額的20%作為開支。須夾附租單副本。自置樓宇的每月按揭還款可獲扣減，須夾附銀行結單副本，以資證明。

註6：商用車輛的淨額收入

包括從商用車輛所得的全部收入，但可以扣除車輛的折舊額及登記費、保險費、分期付款等各項開支。請把每一輛商用車輛有效的車輛登記文件影印本夾附在申請表上一併交回。

註7：經營業務

業主及 / 或家庭成員所經營的業務，無論是獨資或合股經營，均須填報每月平均純利；須夾附有效的商業登記影印本及報稅表或損益表副本，以證明所申報的利潤。

註8：股息及利息

包括儲蓄及定期存款的每月平均利息，及股票的股息；須夾附結單及收據副本，以資證明。

註9：其他收入

其他收入包括長俸、兼職收入及並無包括在上述各項的任何收入，都應在此填報。

註10：如重新按揭(加按)是為了支付醫藥費，則須夾附有關證明文件，如醫生信，信內應列明醫生對病人的診斷、建議的治療方法及醫藥費的估計總額。

- 註11：必須夾附死亡證明書副本及有關證明文件，清楚解釋殮葬及有關費用的預算金額。
- 註12：必須夾附學校的取錄信件及學費繳款通知書 / 繳款單。有關獲取的政府津貼 / 貸款金額的證明文件，亦須夾附。如沒有申請津貼 / 貸款者，請註明理由。
- 註13：如因分居 / 離婚而致業權有所改變（例如由聯名業主轉為全權業主），則須另向房委會申請准予轉讓業權，並繳付有關的手續費。此外，亦須提交證明文件，以證實確已分居 / 離婚。
- 註14：房屋署職員如要求你提交證據或證明文件，以證實通知書內的資料，你必須照辦，否則，你的申請不會獲准。

如在填寫申請表及通知書時有困難，可前往屋苑辦事處或區域物業管理辦事處，該處職員定會樂意協助。(清楚填妥所需資料，並提供足夠證明文件，有助加快處理申請的時間)。

房 屋 條 例
(香 港 法 例 第 283 章)

第25(1)條 為施行本條例，委員會及任何獲授權人員可向任何土地（不論是否在屋邨內）的擁有人或佔用人送達指明格式的申報表，要求該人在表格所述的期限內，向委員會或該獲授權人員提供申報表指明的詳情。

第26(1)(a)條 任何人在提供第25(1)條所指申報表指明的詳情時；明知而作出虛假陳述，即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款及監禁6個月。

第27(a)條 任何人拒絕或忽略提供第25(1)條所指申報表指明的任何詳情；即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款及監禁3個月。

(註：截至本申請表編訂的日期為止，第4級與第5級的最高罰款分別為二萬五千元及五萬元。)

居者有其屋計劃 / 私人機構參建居屋計劃單位
重新按揭(加按)申請表的附件

現時申請重新按揭(加按)的手續費為港幣3,000元正。

現時批核有關重新按揭的草擬法律文件的手續費為港幣2,900元正*(由法律事務分處收取)。

二零零八年四月

* 此費用將會於二〇〇八年五月一日作出調整