

已完成的主動調查報告摘要

房屋署

個案編號：OMB/DI/274

追討未償還按揭貸款

(調查宣布日期：二〇一二年三月二十六日；完成日期：二〇一三年三月二十日)

引言

根據現行政策，香港房屋委員會（「房委會」）為各項資助自置居所計劃¹下發售的單位（「資助單位」）提供按揭還款保證，使置業人士向銀行申請按揭貸款時，可以取得較優惠的按揭條件。假如置業人士其後無力繼續供款，銀行可能會收回及出售單位，而所得款項若不足以償付尚欠貸款，銀行便會就差額向房委會的執行機構房屋署索償。房委會向銀行償還按揭欠款後，即可取代銀行就有關未償還貸款追討欠款的權利。房屋署作為房委會的執行機構，有權利亦有責任向前業主追討差額。

2. 本署在處理一宗投訴個案時，發現房屋署早於一九九一年起一直有向銀行償還這類按揭欠款，但卻遲至二〇〇九年（即 18 年後）才開始向前業主追討欠款。

3. 有鑑於此，申訴專員展開主動調查，審研問題的嚴重程度，以及房屋署追討債項的安排是否有可改善之處。

調查所得

¹ 房委會在各項資助自置居所計劃下推出資助房屋單位，售予合資格人士，這些計劃包括居者有其屋計劃、租者置其屋計劃、私人機構參建居屋計劃，以及居屋第二市場計劃。

4. 本署的調查發現，房屋署並無任何記錄，顯示該署在二〇〇九年前曾經考慮或討論過需要追討這些按揭債項。

5. 二〇〇九年，房屋署就居屋第二市場計劃的資助單位進行內部審計，發現該署已就有關計劃的 826 宗按揭欠款索償個案償還了 2.3 億元的債項。審計報告並建議，房屋署應設立機制，檢討向前業主收回按揭債項的可能性，並展開適當的追討行動。

6. 根據內部審計報告的建議，房屋署在二〇〇九年年底訂立追討按揭債項的安排。儘管有關建議是針對居屋第二市場計劃的情況而作出的，但房屋署其實一直為所有資助單位提供按揭還款保證。因此，房屋署把追討行動擴大到所有資助單位。

7. 截至二〇一二年六月底，房屋署已為 4,407 宗按揭欠款索償個案償還合共 9.73 億元的債項。經過兩年半的追討，該署只能夠收回約 340 萬元債項，相當於總額的 0.3%。於二〇一二年六月底，該 4,407 宗個案的情況如下：

- 1,360 宗（佔 31%）已過了時效或涉及已獲解除破產的破產人，故此不再納入檢討範圍；
- 901 宗（佔 20%）已完成首輪檢討；
- 1,398 宗（佔 32%）正進行首輪檢討；以及
- 餘下 748 宗（佔 17%）尚未開始首輪檢討。

本署觀察所得

8. 當局須動用公帑償還按揭欠款，而 9.73 億元並不是一個小數目。假如房委會沿用現行政策，繼續為購買資助單位的人士提供按揭還款保證，勢將承擔更多須償還按揭欠款的潛在負債，累積的欠款額也會愈來愈龐大。房屋署必須訂立一套妥善的機制，管理追討按揭債項的工作，目的除了審慎理財之外，亦避免向社會發放錯誤的信息，令人以為拖欠政府的債項可以不用償還。

9. 房屋署在取得各項按揭債項的權利後，整整 18 年都沒有採取任何行動追討，其後知後覺的處事態度令人難以接受。此外，即使該署在二〇〇九年訂立了追討債項的機制，工作進度卻一直未如理想，而其中有些程序安排更是欠缺效率，成效不彰。

已完成的主動調查報告摘要

建議

10. 房屋署應：

整體而言

- (1) 從這項經驗汲取教訓，提高警覺，日後以更審慎的理財態度運用公帑；

追討債項安排

- (2) 檢討其運作安排，確保按適當的優先次序處理個案。特別是那些已過了時效或前業主已身故的個案，房屋署應視乎繼續處理的成效、可運用的資源及尚待處理的個案數量，考慮是否值得再耗費人力去追討債項；
- (3) 檢討其工作流程，以精簡程序，特別應注意搜尋地址安排的效率，以及考慮調撥更多會見室，供處理按揭債項的小組使用；
- (4) 仔細檢討其工作指引，並加強職員培訓；
- (5) 以謹慎盡責的態度處理按揭債項個案，並加強監察職員的工作表現；以及
- (6) 透過人手調配或其他方法，努力實現其既定的目標，即在二〇一五／一六年度完成全部 4,407 宗個案的首輪檢討。

11. 房屋署大致上接納本署的各項建議。