

有關二三線財務公司物業貸款
及中介公司收費問題研究
新聞發佈會

明愛向晴軒債務及理財專線：3161 2929

網址：<http://debt.caritas.org.hk>

電郵：debt@cfsc.org.hk

facebook:明愛向晴軒債務及理財輔導服務

二零一五年一月二十五日

導言

近年香港物業貸款市場發生了不少變化，除了銀行提供一般傳統按揭外，不少大型及二三線財務公司均聲稱可以為一般有債務問題的業主提供一按、二按、轉按、加按等按揭貸款服務，聲稱可以協助債務人清還高息貸款之餘，亦可有現金套現作備用。

這類有債務問題的業主所擁有的物業大部份為居屋、自置公屋及夾屋。這些業主透過中介公司的介紹，以物業作申請，中介公司聲稱可以為這類物業的業主轉介到二三線財務公司作物業借貸，並表示這些物業縱使未有補地價、沒有樓契作抵押、沒有入息證明、更不用審查信貸紀錄，即使是聯名物業，亦不需通知另一位業主，便可以申請物業貸款，這些貸款因高利息，以及中介公司的高昂服務收費，導致債務人的欠債金額亦隨之而大幅增加，最終導致債務人及其家人因債務問題發生嚴重衝突，以及令問題更惡化，對家庭做成不少傷害。

目的

- 1) 探討物業借貸的情況及問題；
- 2) 探討中介公司收費的問題；
- 3) 探討債務人因向二三線財務公司進行物業貸款及中介費所造成的惡果，包括對其個人情緒及家庭關係的影響；

1) 個案數目

	人數	上升%
2012	12	
2013	29	142%
2014	87	200%
總數	128	

過去三年（2012年1月至2014年12月），本服務共收到128個債務個案，涉及二三線財務公司的物業借貸及中介費用等問題的求助。

求助人數由2012年的12個個案增至2013年的29個，升幅達一倍多，而去年2014年更倍增至87個，反映問題嚴重。

2) 中介公司

求助者往往是被一些冒充銀行或大型財務公司的職員，表示可以協助他們申請低息貸款，以處理現時欠下的高息債項；但最後他們表示債務人的信貸記錄評級較低，因而轉介他們到其朋友的中介公司申請低息物業貸款。最終債務人簽妥有關物業貸款後，才發現被蒙在鼓裡，中介公司在過程中已收取了高昂的中介費。

2.1) 涉及中介公司數目

中介公司數目 (以每個個案計)	人數	百分比
1間中介公司	28	68%
2間中介公司	9	22%
3間中介公司	2	6%
4間中介公司	1	2%
5間中介公司	1	2%
	41	100%

有六成多的債務人表示其物業貸款涉及1間中介公司，有三成的(32%)的債務人表示其貸款涉及兩間或以上的中介公司。

2.2) 中介公司的收費

每間中介公司的收費	百分比
10 萬以下	7%
11 - 30 萬	67%
31 - 50 萬	15%
51 萬 以上	11%
	100%

這些中介公司以不同的名目，例：查詢信貸記錄、協助評估債務情況、轉介個案至銀行或協助找律師^{*註}上會等作收費。

有七成多(74%)的中介公司，每一宗個案均收取 30 萬或以下的費用，而收取 31 萬或以上的有兩成半多(26%)。

求助個案中，最高的中介費用為\$900,000（涉及\$3,750,000 的物業貸款），最少中介費用為\$40,000（涉及\$250,000 物業的貸款），平均每個個案每次的中介費用為\$261,852。

*註：以物業向銀行申請貸款

3) 物業貸款

中介公司會慫恿這些有債務的業主申請物業貸款，有的會向債務人游說再向多間二三線財務公司申請，藉詞可減輕他們還款壓力，並且可以有更多現金在手，來作周轉之用。

3.1)物業的種類

類別	人數	百分比
居屋	57	45%
自置公屋	19	14%
一般私人物業	43	34%
村屋	8	6%
夾屋	1	1%
總數	128	100%

債務人主要為政府資助置業計劃的業主，當中包括居屋(45%)、自置公屋(14%)及夾屋(1%)，其他私人物業則佔 34%，村屋只有 6%。

3.2) 涉及提供物業貸款的財務公司數目

二三線財務公司財務公司數目 (每個個案計)	人數	百分比
1 間二三線財務公司	91	71%
2 間二三線財務公司	22	17%
3 間二三線財務公司	9	7%
4 間二三線財務公司	4	3%
5 間二三線財務公司	2	2%
總數	128	100%

債務人的物業貸款主要是涉及一間財務公司共佔七成(71%)，有近三成(29%)的債務人的債務是涉及 2 間或以上的二三線財務公司，最多為 5 間。

3.3) 總債務金額(未計入利息)

債務類別	金額
財務公司物業貸款	\$117,074,000
一般銀行頭按	\$23,865,000
其他債務	\$29,801,800

總計這 128 個個案的借貸總額共超過一億(\$117,074,000)，平均每個物業貸款額為\$914,641(本金未計入利息)。

3.4) 物業擁有權

	人數	百分比
獨資擁有物業個案	50	39%
聯名物業個案	78	61%
合計	128	

在 128 個案中，有 61%的債務人其物業的業權超過一位人士擁有。

3.5) 其他業主的身份類別

	人數	百分比
太太	28	35%
丈夫	20	25%
父母親	17	21%
兄弟姐妹	6	8%

前夫/前妻	5	6%
男女朋友	2	3%
子女	2	3%
合計(部份業權多過兩名業主擁有)	80	100%

在 78 個擁有聯名物業的個案，除卻債務人外，其餘業主的身份為太太 35%、丈夫 25%、母親 11%及父親 10%。

4) 家庭衝突

由於這類物業貸款不需另一位業主聯名申請，當債務人不能償還債項後，收數公司會上門滋擾，債務問題便會曝光，再無法隱瞞家人；另外，當債務人感到債務壓力異常沉重時，在別無選擇下，他們才告知家人；不少家人因為債務人私自做物業貸款和發現巨額債務而發生嚴重的家庭衝突，債務人更因而出現嚴重情緒困擾及自殺意念。

4.1) 家人知道債務情況

	人數	百分比
知道	87	68%
不知道	41	32%
	128	100%

有 68%的債務人因還款壓力或預料會有收數公司滋擾，才會告知家人其債務狀況，另外，有三成(32%)表示家人不知道其債務問題。

4.2) 因債務問題而與家人產生衝突

	人數	百分比
有	52	60%
沒有	35	40%
	87	100%

有 60%的債務人表示因這些物業貸款而與家人產生衝突，顯示大部份債務人的債務題是會引來與家人衝突的惡果。

4.3) 曾因債務與債務人有衝突的家人

	人數	百分比
父母	10	18%
配偶	39	68%
子女	10	18%
兄弟姊妹	6	11%
總數 (可填多項)	65	

一般來說，聯名物業皆為夫婦共同擁有，故有近七成(68%)的債務人表示主要與配偶發生衝突，這破壞了夫婦之間的信任及關係。

4.4) 家庭衝突而影響關係的程度

	人數	百分比
十分嚴重	10	19%
嚴重	32	62%
不嚴重	10	19%
總數	52	100%

有八成(81%)的債務人表示與家人發生嚴重及十分嚴重的衝突。

5) 情緒困擾及自殺風險

	人數	百分比
自殺念頭	22	17%
自殺計劃	2	2%
自殺行動	3	2%
嚴重情緒困擾	98	75%
暴力行為	2	2%
傷害他人的意念	2	2%
傷害他人的計劃	1	1%
總數 (可填多項)	130	

由於這些二三線財務公司的利息較銀行為高，加上中介費用，債務人的欠債問題變得更加嚴重。他們因借貸問題，不單影響家人的業權，甚至可能因要賣樓還債而失去居所，內疚及良心責備令他們情緒極度困擾。

在過去三個月，有 75%的債務人有嚴重情緒困擾，時常為物業借貸問題擔心。個人難於集中精神工作、食慾不振及睡眠質素下降。有 17%的債務人甚至出現自殺念頭，而有 2%更有自殺計劃及行動。

6)背景

6.1)性別

	人數	百分比
男	83	65%
女	45	35%
	128	100%

求助的債務人以男性為主，男女比例分別為 65%及 35%。

6.2)年齡

年齡	人數	百分比
18 - 30	1	1%
31 - 40	22	17%
41 - 50	47	37%
51 - 60	48	38%
61 - 70	8	6%
71 - 80	2	2%
	128	100%

債務人的平均年齡為 48 歲，當中最年輕為 25 歲，最年長為 78 歲。顯示中年人（準退休人士階段），因各樣個人及家庭因素而最易出現財務困境或危機。

6.3)個人收入

收入(每月)	人數	百分比
\$0	23	18%
\$5,000 以下	4	3%
\$5,001-\$10,000	22	17%
\$10,001-\$15,000	35	27%
\$15,001-\$20,000	20	16%
\$20,001-\$30,000	11	9%
\$30,001-50,000	9	7%
\$50,001 或以上	3	2%
	128	100%

求助人最多的收入為\$10,001 至\$15,000 佔 27%，其次收入為\$5,001 至\$10,000 佔 17%，跟著入息為\$15,001 至\$20,000 則佔 16%，債務人的平均收入約

\$13,000 - 14,000，而求助者當中更有 19%為無收入人士。總括來說中下階層人士因為收入有限，甚至是處於貧窮，所以在別無選擇下，需要以借貸來處理財務緊絀的問題，這亦成為財務公司主要賺錢的客源。

6.4) 職業

職業類別	人數	百分比
服務及零售業人員	47	37%
無業	23	18%
文職人員	16	13%
營商/自僱	11	9%
專業	10	8%
運輸/物流	7	5%
低技術勞工	6	5%
管理/行政人員	5	4%
建築工人	3	2%
	128	100%

大部份的債務人主要為基層人士，有三成多(37%)其職業為服務及零售業，有 13%為文職人士，有 5%為低技術勞工，有 5%為運輸及物流工作的人士，有 18%更是無業人士。

6.5) 欠債原因

	人數	百分比
賭博	38	30%
失業／入不敷支	26	20%
生意失敗／經營困難	20	16%
過度消費	13	10%
代還親友債務	11	9%
理財不善	6	5%
投資失利	6	5%
醫療費	2	2%
其他	6	5%
合共	128	100%

債務人的欠債原因，其中賭博（30%）而過度消費（10%），其次是失業／入不敷支（20%）及生意失敗/經營困難（16%）。

總結：

1. 向二三線財務公司申請物業貸款的債務人以 41 至 60 歲的中年人為主(佔所有個案的 75%)，其收入\$15,000 以下佔最多，有六成半(65%)與個人入息中位數(\$12,000)相若。以職業類別計，有六成多從事基層工作，而有兩成更是無業人士。
2. 由於債務人並未能負擔中介費用，中介公司會轉介他們到二三線財務公司先償還他們的中介費，而有關的費用會加在二三線財務公司的借貸金額中。因此他們每一次接受中介服務，他們的債務金額均會增加。有個案表示，其債務因為中介費的關係，其總欠債金額在一年內倍升。最嚴重個案由原來的欠債\$200,000，經過 5 間的中介服務公司的轉介後，債務增加至為\$2,500,000，是原來的 12 倍，可見中介費是形同剝削。
3. 約三分一的個案在借貸時是涉及中介服務公司。他們收取的費用最多為\$900,000，最少為\$40,000，中介費平均約\$260,000。另外，二三線財務公司的物業借貸，一般的還款期由 48 個月至 20 年，實際年利率由 13%至 46%不等。若以平均每個物業貸款額\$914,641 計，以 13%實際年利率及四年還款期計，每個月需還\$24,538；若以十年還款期計，則平均每月償還\$13,657，但債務人每月平均薪金為\$13,000 至\$15,000，他們還款後，餘下的費用連基本生活也沒法維持。中介公司便看準他們的處境，再游說他們向另一間二三線財務公司再加按物業借貸，令債務人相信這可減少每月還款額或可有多些現金使用，促使債務人越借越多，這種不公平、不負責任甚至是非法的手法，導致不少個人及家庭危機的發生。
4. 這些債務人通常是擁有政府資助置業計劃的物業，包括居屋、自置公屋及夾屋為主。有 61%的物業貸款個案更是聯名物業，債務人被游說及鼓勵以單邊按揭形式借貸（即毋須通知另一方業主而以物業借貸），當事件被家人揭發後，必然會發生不同程度的家庭衝突；縱使債務人的物業是其個人所擁有，他們亦一樣擔心債務會被家人揭發，未來不能償還債務，最終可能因而喪失一個居所，導致家散人亡。
5. 面對可能失去居所或因債務而導致婚姻破裂的危機，債務人往往承受嚴重的壓力，75%的個案有嚴重情緒困擾。超過兩成有自殺風險，有個別人士甚至有暴力行為，或傷害他人的意念/行動。

中介公司與二三線財務公司的關係

一般中介公司都與二三線財務公司有聯繫，提供一條龍物業貸款服務，部分中介公司更涉嫌與二三線財務公司合謀，他們向債務人分別收取中介費而二三線財務公司收取貸款金額，兩筆費用已超過原先的債務人的欠債金額，而這種形式的借貸，以逃過《放債人條例》中超過年息 60%放貸上限。

事實上，部分欠債人原本尚有償還債務，但受到中介公司職員游說借貸，他們會聲稱辦理物業借貸手續需時，藉詞建議欠債人先到二三線財務公司借貸，應付原先欠下的債項及中介費，讓二三線財務公司賺取高昂利息。這些二三線財務公司貸款年利率高達 30 厘以上，大部分欠債人起初都會要這些公司借貸存在保留，但職員往往以有關貸款只是申請銀行上會前的短期過渡周轉措施為包裝，最終成功游說欠債人借貸。

中介公司十大常見的欺詐/剝削手法:

1. 冒認身份

來電時冒稱銀行職員以協助重整債務，其後會表示由於債務人信貸紀錄欠佳，未能於該銀行借貸，介紹債務人到銀行附屬公司或銀行前員工的顧問公司以提供協助。可是，當債務人其後到銀行查詢時，卻發現沒有該銀行職員及銀行附屬公司存在。

2. 以協助欠債人週轉或減低利息作賣點

來電者往往表示債務人因擁有物業，可以協助到銀行上會，清還高息的卡數及私人貸款，以「節省利息開支」為賣點，更有中介公司聲稱即使擁有聯名物業，亦無須通知家人，更可避免賣樓。

事實上，擁有聯名物業必須同時獲得所有業主同意才可以申請加按，未補地價的居屋及租者置其屋的單位必須事先向房委會申請，並獲得房屋署署長批准才可以重按及加按。另外，中介公司會收取極高昂的手續費，並游說欠債人向二三線財務公司借貸，其利息與信用卡的利息無異，令債務人得不償失。

3. 巧立名目

部分中介公司會用財務顧問公司／企業公司／物業按揭公司等作公司名稱，部分公司更以甲乙級寫字樓作為辦公室，讓人誤以為他們是專業及可信，有部份公司更巧立名目，喬裝為會計公司或會計事務所，但大部分公司都並非香港會計師公會成員。

4. 以「不成功不收費」作招徠

大部分中介公司都以「不成功不收費」作招徠，鼓勵債務人簽署合約，可是合約上所指的成功定義無從判斷，內容只包括協助申請貸款，但有關協助辦理銀行上會手續隻字不提，與職員聲稱有明顯出入。

5. 一條龍服務

一般中介公司都與二三線財務公司、律師行有聯繫，提供一條龍物業貸款服務，部分中介公司更涉嫌與二三線財務公司合謀，他們向債務人分別收取中介費而二三線財務公司收取貸款金額，兩筆費用已超過債務人原先的欠債金額。其實，這種形式的借貸，是要逃過《放債人條例》中超過年息 60%放貸上限，明顯是走法律罅。

6. 游說到二三線財務公司借貸

有部份中介公司職員聲稱辦理物業借貸手續需時，會藉詞建議欠債人先到二三線財務公司借貸，以應付原先欠下的債項及中介費，讓財務公司賺取高昂利息。

7. 加大借貸額

有部份中介公司以不同手法加大債務人的借貸額，包括先償還未來數月的債務，從而增加顧問費及利息收入。

例如：A 債務人原先欠債 33 萬，被中介公司鼓勵以其物業借一筆低息貸款 60 萬，結果被游說借近 60 萬，當中有 27 萬是手續費及行政費，包括：

原先欠債	33 萬
+未來十個月二三線財務公司借貸利息(\$12,000/月)	12 萬
+中介公司收費 (總借貸額\$600,000 的 20%)	12 萬
+律師費及其他雜費	3 萬
<hr/>	
合共：	60 萬

8. 隱瞞中介費金額

大部分中介公司的手續費是根據欠債人的最後借貸額，而非原先的欠債金額計算，中介費由借貸額的 10%至 30%不等。

部分公司更隱瞞中介費金額，向債務人聲稱只代他們存放數十萬，待成功申請物業貸款會代為償還銀行債務，但其後發現合約上列明該筆款項為中介費，因此投訴無門，亦無法追討該筆費用。

9. 以現金存入銀行戶口，避免留下證據

大部分欠債人得到二三線財務公司貸款後，中介公司職員會陪同他們入銀行取本票，然後要求他們即時提取現金，以現金存入中介公司的指定戶口，以償還中介費避免以轉賬形式，留下證據，或讓債務人致電銀行中止交易。

10. 取消服務仍收取中介費

當債務人簽署文件後發現收費不合理，要求取消服務時，即使手續仍未開始，中介公司往往以欠債人單方面取消合約或以違約為由，追討全數及部分中介費，部分公司更會發律師信或交由收數公司向債務人追數。

建議

1. 檢討《放債人條例》

根據現時《放債人條例》規定，香港的法定借貸利率上限為 60%，但中介公司的手續費卻並不包括在內，而且手續費金額並無上限，中介公司以一條龍借貸方式誘使債務人借下更多金額，事後卻聲稱中介公司及二三線財務公司並無關連，以逃避放高利貸的指控，令借貸人缺乏保障。

本服務建議當局應檢討《放債人條例》內容，將中介費或手續費納入借貸成本，確保貸款人借貸時不可超過法定借貸利率上限，以堵塞藉手續費用作放高利貸的漏洞。

2. 加強調查及檢控不良放債行為

債務人發現自己墮入中介公司的陷阱後，通常都會向警方報案，可惜，部分受害人反映警方通常以財務糾紛為由，未有跟進處理他們的投訴。

警方由 2012 年 1 月至 2014 年 6 月期間，共處理了 111 宗涉及借貸罪行的個案，但只作出了 35 宗檢控，無論處理個案及檢控數字實屬偏低，而且當中並沒有涉及中介服務作分類，未能反映問題的嚴重性。

因此，本服務促請警方監管一條龍的借貸，嚴厲打擊財務中介公司，調查這些中介公司與二三線財務公司是否有合謀情況，並針對不良放債行為加強調查及執法。

3. 收集財務中介服務的投訴個案數據

當保安局在 2014 年 12 月 17 日回覆立法會議員書面質詢時，表示警方並沒有備存有關財務中介服務的投訴個案數字，反映警方未有重視有關問題，做法令人失望。亦縱容了以不法的營商手法對基層/貧苦大眾進行欺壓和剝削。本服務促請警方收集及公佈有關市民向中介服務的投訴個案數字及數據，讓公眾人士了解有關問題的嚴重性。

4. 積極協助有經濟問題的業主處理居屋加按的申請

根據本服務的個案統計，近半數涉及的物業為居屋單位，當中大部分都是未補地價的居屋單位。事實上，未補地價的居屋單位必須事先向房委會申請，並獲得房屋署署長批准才可以重按及加按，而且只有當業主籌措醫藥費、家庭成員的教育費、殮葬費、贍養費及生意週轉等原因，把單位加按的申請才會獲批准，其他原因包括個人財務問題，則須根據個別情況考慮。

由於申請加按手續複雜，業主普遍不了解有關程序及資格，於是中介公司洞悉此機會，向有財務需要的業主兜售生意，聲稱協助他們借貸或安排上會，

並開天殺價，收取昂貴的手續費。

針對此情況，本服務建議房委會等部門應積極協助有經濟問題的業主，處理居屋加按的申請。對於那些有財務需要，但不符合申請以上加按原因的業主，可要求他們先到一些具債務及理財輔導經驗的社福機構，經專業社工評估及轉介，才酌情處理他們的加按申請，避免他們墮入財務中介公司的圈套。

5. 調查是否涉及銀行職員洩漏顧客的個人資料及債務詳情

債務人通常都收到自稱銀行職員的來電，被職員游說下才到中介公司簽署文件，部分職員更能清楚說出債務人的個人資料，例如：姓名或欠款的財務機構名稱，顯示可能涉及銀行職員洩漏顧客的個人資料，因此促請各大銀行及金融機構調查是否涉及職員洩漏顧客的個人資料及債務詳情。

6. 於社區提倡理債教育

加強社區宣傳，提醒公眾人士在簽訂任何借貸或財務合約前，應仔細了解有關條款及細則，包括有關費用的條款，避免墮入借貸陷阱。

7. 推行財務共融政策(Financial Inclusion Policy)

政府應參照歐美等國家推行財務共融政策，並制訂一系列相關措施來確保基層人士或被邊緣化/處於不利的組群；例如貧窮及失業人士、長者等，均可在主流金融市場接觸、購買及使用合適、低成本、公平及安全的金融產品及服務措施，目的是要保障這類消費者在資訊、產品價格、服務收費、參與及使用服務的公平權利。

由於基層市民向來缺乏有效渠道獲得有關金融、信用卡、借貸產品、債務處理等正確資訊，市民亦缺乏理財能力(Financial Capability)的教育，以致市民對於卡數利息的計算方法、債務處理、破產呈請及按揭等的程序及手續一知半解。另一方面，金融財務機構亦沒有提供適合基層貧窮人士等的信貸產品，以致債務人士以有限收入來償還高息卡數或貸款，這只會造成他們因入不敷支，再加上理債能力薄弱，最終無法償還；同時，政府亦無提供免費債務諮詢/輔導，使這類人士可獲得客觀持平的專業意見來處理債務，造就了二三線財務公司以方便人之名，來吸納那些在主流金融市場和服務未能獲得協助的客源；以不良手法及欠缺透明度的物業貸款來欺詐債務人，以賣豬仔方式來榨取中介費，使債務人遭受到這些無良財務公司一層層的剝削與欺壓，使他們陷於水深火熱中。因此，政府需要針對基層人士及處於不利的群組，推行財務共融政策與措施，來減少因財務排拒而造成的惡果。

個案分享 1: Peter(化名)

Peter 與母親擁有一個未補地價的居屋單位，他因理財不善欠下銀行信用卡卡數 6 萬及大型財務公司近 20 萬的業主貸款，合共 26 萬債務，當時每月償還近 \$5000，Peter 當時仍勉強能夠償還債務。

在 2014 年 6 月，他收到自稱銀行職員來電，指他現時的信用卡及業主貸款利率昂貴，聲稱可協助她到銀行上會，申請加按，減少利息開支。對方當時能講出 Peter 全名，最後介紹他到一間 YY 會計公司。

到達該公司後，職員聲稱可協助他安排到銀行上會，代辦銀行按揭，職員未有透露 YY 會計公司的收費，Peter 一直以為由銀行負責有關費用，未有為意。

YY 會計公司指由於 Peter 擁有未補地價的居屋，需先到房委會申請重按，手續需時超過半年，建議他先到一間財務公司借貸，應付未來數月的債務，最後職員安排 Peter 到一間二三線 ZZ 財務公司借貸。當 Peter 抵達律師行辦理借貸手續時，才發現借貸金額高達 50 萬。YY 會計公司職員解釋由於需協助 Peter 處理未來數個月的債務，因此現階段需要加大借貸額，借貸更多金額作週轉。

Peter 在職員的游說下簽署借貸文件，ZZ 財務公司給予他一張銀行本票，YY 會計公司職員當時陪同 Peter 到銀行入本票，並要求他即時提取現金，再以現金存入會計公司的指定戶口。當 Peter 收到職員的收據後，才發現原來 YY 會計公司收取 17 萬手續費。由於當時已把現金存入 YY 會計公司戶口，Peter 迫於無奈繼續有關手續。

兩個月後，Peter 仍未收到上會的消息，於是他到會計公司辦公室了解情況，可是他發現人去樓空，其後，Peter 輾轉間找到 YY 會計公司的職員，要求公司賠償，最後獲退回數萬元手續費，但有關上會手續仍然一直沒有消息，不但未能舒緩他的債務壓力，反而高昂的手續費及利息加重他的財政負擔。

項目	金額
清還原有債務	\$260,000
ZZ 財務公司首三個月利息 (\$14,000/月, 年息 30%)	\$42,000
YY 會計公司顧問費	\$170,000
雜費包括:律師費	\$28,000
總數	\$500,000

以 Peter 的個案為例，他原本欠債\$260,000，但當他到 YY 公司辦理手續後，欠債金額已即時增加至 500,000，到他於 12 個月後還款時，連同最後 9 個月的利息(每月\$14,000)，合共償還近\$626,000，年利率高達 204%，為法例上限利率的 3.4 倍。

到了 2014 年 9 月，Peter 收到聲稱來自另一銀行的職員來電，Peter 之前在該銀行申請頭按，職員指得知 Peter 欠下近 50 萬債務，又指因應 Peter 過去的還款紀錄良好，銀行可考慮為他辦理加按手續，Peter 不以為然，最終又被游說到 WW 中介公司處理債務問題。

Peter 被 WW 中介公司以之前類似手法，鼓勵他多借近 25 萬，當中 13 萬為中介費，他最終簽署合約，但幸好他及時醒覺，發現情況不妥，經詢問任職銀行的家人意見後，才發現自己被騙，及時制止交易。最後，Peter 經家人協助下，償還債務。

附錄：明愛向晴軒債務及理財輔導服務介紹

- 1) 由註冊社工親自接聽的理財及債務專線(3161 2929) 為債務人及家人提供債務輔導及理財教育。
- 2) 跨專業會見計劃：
由律師、會計師、社工組成跨專業隊伍提供個別債務輔導，為債務人提供分析及建議處理債務及情緒的方法。
- 3) 小額債務重組轉介計劃：
社工根據債務人的背景、債務情況、還款能力及收入的穩定性作出還款方案建議，並協助個案轉介至有關銀行或財務公司作重組。
- 4) 定期舉辦社區教育講座：
教育大眾及社工關於理財、處理債務及處理情緒的方法。並為中小學生提供「智慧理財-教育實踐計劃」、為他/她們提供正確的理財觀念及知識，以防長大後跌入債網中。
- 5) 欠債人士理財小組，組織欠債人士學習如何理財，以便能有效管理自己的生活。
- 6) 「解開心鎖」欠債人士家屬支持小組 – 提供情緒支持予欠債人士家屬，學習與欠債人相處，分享面對追數經驗及不同協助欠債人的形式。
- 7) 「簡約就是美」過度消費人士輔導小組 – 透過小組檢視個人的消費模式，了解因過度消費所帶來的情緒困擾及重要關係的影響，自我認識及重整，重定生命方向。

**明愛向晴軒危機專線及教育中心
債務及理財輔導服務**

明愛債務及理財專線：3161 2929

明愛跳出沉溺輔導專線：3161 7777

辦公室電話:3161 2930

傳真: 3543 8309

地址：九龍海帆道 11 號凱帆薈 6 樓 1 室

債務及理財輔導服務網址：[http:// debt.caritas.org.hk](http://debt.caritas.org.hk)

電郵：debt@cfsc.org.hk