

資料文件

二零零一年十二月三日

立法會房屋事務委員會 資料摘要 – 香港房屋協會向所管理的計劃物業單位業主及 貸款計劃受助人提供的紓困措施

目的

本文件旨在向議員報告房屋協會（房協）的一些紓解民困措施，這些措施旨在幫助房協所管理的計劃物業單位業主及貸款計劃的受助人。

背景

2. 鑑於近年經濟不景，房協已推行多項措施，幫助「夾心階層住屋計劃（夾屋）」的業主，使他們在無需額外公帑資助下，完成其物業的轉讓契約。這些措施包括向為買家提供最多九成按揭的銀行提供斷供保證，把首三年最優惠利率和銀行按揭利率的利息差額退還給夾屋業主，及免息免供五年的二按貸款。房屋局已於一九九八年三月及七月向立法會

房屋事務委員會報告這些措施的細節。

3. 近月，夾屋大聯盟提議(i)降低夾屋轉售時的折扣率；(ii)降低由房協所提供二按貸款的息率；及(iii)延長二按貸款的免息免供還款期至十年。政府充分理解一些負資產業主的困境。然而，物業投資與其他可升可跌的投資無異，置業人士須注意風險。因此，政府在評估大聯盟建議的紓困措施時，會考慮到措施是否公平及個別置業人士物業投資的風險會否因此而轉嫁到納稅人的身上。

降低夾屋折扣率

4. 為確保夾屋能以申請人能負擔的價格出售，所有夾屋也是以低於市值的折讓價售予合資格的申請人。夾屋大聯盟在申述信中，提議政府在夾屋轉售時，把折扣率減至 7% 至 12%。政府已研究這建議，但認為夾屋用地是以優惠地價批出，政府的補貼額甚大。夾屋是資助居所，以低於十足市值的折讓價出售，政府必須確保這些資助單位分配給有真正需要的人士。為避免夾屋遭濫用，當局有必要實施轉售限制，包括業主須按折扣率補價。如削減過去各年所定的折扣率，

則夾屋業主出售物業時向政府補回的差價便會減少，屆時難免出現進一步補貼夾屋業主的情況。此外，個別夾屋單位的買賣合約已訂明折扣率，一旦更改，便會破壞合約精神。削減過去各年所定的夾屋折扣率，會樹立不良先例，對其他資助居所計劃有深遠的影響。因此，政府並不同意這項建議。

降低二按貸款的利率及延長還款期

5. 鑑於經濟不景，夾屋及住宅發售計劃的買家在一九九八年完成轉讓契約時遇上困難。為幫助這些人士置業，房協撥款向買家提供二按貸款，最多可達原來樓價的兩成，幫助他們完成置業事宜。借款人享有五年免息免供期，期滿後便開始按最優惠利率供款，最多可分 180 個月攤還。五年免息免供期令實際利率比最優惠利率減兩厘還要低，更遠遠低於銀行就負資產十成再按所提供的按揭利率，該利率普遍是最優惠利率減一厘。二按貸款迄今已惠及 5 199 名夾屋業主及 336 名住宅發售計劃的業主。

6. 房協在今年九月，按本身的財務策略，把大部份二按貸款，售予香港按揭證券公司。房協會利用出售貸款所得的

資金，推行新的房屋措施和計劃，以及為日後出售的物業提供二按貸款。雖然二按貸款售予按揭證券公司，但其條件維持不變，業主未受影響，同時也沒有額外的財務負擔。現時，二按貸款尚在免息免供期。最早的還款日期在二零零三年的九月。就大聯盟減低二按貸款利息及延長還款期的建議，如業主在免息免供期後開始按月還款時有財政困難，按揭證公司準備考慮為二按貸款人士重組貸款或剩餘二按欠款的安排。

其他紓困措施的建議

7. 最近，社會上對幫助經濟確有困難的首置計劃借款人的呼聲日高。因此，政府建議以下的紓困措施，幫助那些確實有經濟困難的首置計劃借款人：

(甲) 讓借款人暫停還款但以十二個月為限，而且不可超過原訂的還款期；

(乙) 讓借款人出售單位，所得的收益用來償還銀行貸款後如未能償還全部首貸欠款，未清還的欠款可獲重組還

款安排；

(丙) 如果借款人的物業被承按銀行收回和出售後，而有關收益在償還銀行貸款後未能付清全部首置貸款，未清還的欠款可獲重組還款安排。

這些措施的詳情及申請資格載列於附件。

8. 由於這些措施涉及(i)延期還款及(ii)向延期還款收取低息，政府將向首置貸款人士提供進一步的補助，因此措施將牽涉額外公帑。由於房協已於二零零零年三月向夾心階層貸款計劃的貸款人士提供載列於建議(丙)的安排，房屋局已指令首置貸款計劃的執行機構—房協，於二零零一年十一月開始這安排。視乎議員對措施的意見，當局將於二零零二年初諮詢財務委員會。

政府總部房屋局
二零零一年十一月

就首次置業計劃(首置計劃)下經濟確有困難個案

提供協助的建議措施

申請資格

為協助有真正經濟困難的首置計劃借款人，當局建議實施一些紓困措施，詳情載列於以下段落。為確保措施只適用於經濟確實有困難的人士，以及防止措施遭濫用，當局會要求首置計劃的執行機構——房協以每宗個案的個別情況作考慮。以下是房協在評估借款人的資格時，須考慮的指導性原則：

- (a) 申請人士目前每月入息比資格證明書所示的收入減少 15% 或以上；

- (b) 申請人士的按揭及首置計劃還款總額超過目前月入的 50%；及

(c) 申請人士的資產額(不包括按揭物業)比方說不超過五萬元，而且沒有其他辦法繼續還款。

建議中的措施

(i) 讓借款人暫停還款

2. 符合第一段所述資格準則的借款人，可延期按月還款，但以十二個月為限，而且不可超過原訂的還款期。延期十二個月，應該足以讓經濟暫陷困境的人士克服困難。為了防止措施遭濫用，整段還款期間只可使用這項安排一次。此外，一旦延期還款，尚欠的款項會繼續按首置貸款原訂協議所示的利率計算利息。尚欠款項及附加利息會轉為本金，須於尚餘的還款期分期攤還，各期還款額相等。

(ii) 讓借款人出售單位，償還承按銀行的按揭欠款，並重組不足清付的首置剩餘欠款

3. 以首置貸款購置的物業單位是有轉售限制的。首置貸款人士如在置業後首三年轉售物業，必須一次過向房協償還

所有首置貸款及物業單位的增值。首置借款人如在首三年後轉售物業，也必須一次過償還所有首置貸款。建議中的紓困措施安排讓符合載列於第一段的資格的借款人先在市場出售單位，所得的收益會先用來償還持第一法律押記的銀行的按揭貸款，然後償還政府的首置貸款。賣樓收益如不足以清付全部欠款，借款人可與房協商討重組尚欠貸款的還款安排。訂立還款新安排的費用，一概由合資格的借款人承擔。

(iii) 承按銀行收樓並成功出售後重新安排借款人攤還尚欠的款項

4. 這項安排與第(ii)項建議相似，在承按銀行收樓及出售物業單位所得的收益，會先用來償還銀行的按揭貸款，然後償還政府的首置貸款。賣樓收益如不足以清付全部首置欠款，借款人可與房協商討重組尚欠貸款的還款安排。這項安排可幫助願意償還貸款以免面對破產訴訟的借款人。