

立法會房屋事務委員會 居者有其屋按揭安排

目的

本文件旨在說明香港房屋委員會(房委會)居者有其屋(居屋)單位的按揭安排。

背景

2. 居屋計劃在約三十年前推出時，是一種新形式的資助房屋。銀行及認可財務機構並無為這類單位提供按揭的先例。為鼓勵銀行及認可財務機構為購買居屋人士提供按揭貸款及較優惠的按揭條款，房委會為參與辦理居屋單位按揭貸款的銀行及認可財務機構(參與機構)提供按揭還款保證，在有關居屋單位的第一次轉讓契據日期起計不多於 25 年內，由房委會承擔借款人拖欠的按揭還款。這項保證不但適用於居屋的首次交易，也適用於在 1997 年開始運作的居屋第二市場出售的居屋單位(這類單位出售前毋須向房委會繳付補價)，但不適用於已向房委會繳付補價後在公開市場出售的單位。各居屋屋苑的相關按揭還款保證年期如下：

	按揭還款保證年期	
	首次交易	在居屋第二市場交易
第 8 期甲(1985 年)及以前 (51 個屋苑, 約 69 800 個單位)	15 年	由首次轉讓契據日期 起計 25 年
第 8 期乙(1986 年)至 18 期丙 (1996 年) (99 個屋苑, 約 160 700 個單位)	20 年	
第 19 期甲(1997 年)及以後 (47 個屋苑, 約 83 800 個單位)	25 年	

3. 考慮到一般私人樓宇按揭市場的做法及一般居屋申請人的負擔能力，並爲了把房委會需承擔的風險控制於一定水平，現時房委會規定參與機構爲獲按揭還款保證的居屋單位提供的按揭還款期最長爲 25 年。

現時情況

4. 自居屋第二市場計劃推行以來，一直運作暢順。房屋署共錄得超過 24 000 宗成交個案。截至 2007 年 3 月 31 日，獲房委會提供居屋按揭還款保證的總貸款餘額爲 512 億元，分類如下：

	貸款餘額	涉及按揭宗數	平均每宗按揭貸款餘額
透過居屋計劃出售的單位	452 億 4,100 萬元	91 624 宗	49.4 萬元
透過居屋第二市場計劃出售的單位	60 億 100 萬元	17 505 宗	34.3 萬元

5. 此外，截至 2007 年 3 月 31 日，房委會共爲居屋計劃及居屋第二市場計劃償還了超過 7 億元的拖欠按揭貸款，詳情如下：

	房委會償還總額	拖欠按揭還款個案數目	平均每宗償還總額
居屋計劃	5 億 6,300 萬元	2 346	24 萬元
居屋第二市場計劃	2 億 1,000 萬元	725	29 萬元

參與機構提供的居屋按揭

6. 房屋署較早前得悉，有參與機構職員向有意購買剩餘居屋或居屋第二市場單位的人士表示，只可爲有關單位提供不長於房委會按揭保證剩餘年期的按揭貸款。事實上，房委會並沒有要求按揭還款期與有關單位的按揭還款保證期同時結束。舉例說，如參與機構爲一個居屋第二市場單位提供按揭貸款，而有關單位的按揭還款保證期只餘下五年，參與機構仍可提供最長 25 年的按揭還款期，惟當中只有首五年獲房委會的按揭還款保證。

7. 房屋署已於 2007 年 10 月初去信所有參與機構，澄清最長按揭還款期的規定與按揭還款保證期何時結束無關，並呼籲參與

機構因應申請人的個別情況批予合適的按揭還款年期。據房屋署了解，在二零零七年剩餘居屋單位第二期銷售中，有多宗交易涉及按揭還款保證年期只剩下約 15 年的回購單位，買家均獲參與機構批出長達 25 年還款期的按揭。

總結

8. 居屋計劃推出之初，為增強業界對居屋的信心，房委會提供了按揭還款保證，以吸引參與機構為購買居屋的人士提供按揭。經過多年來的實踐，按揭市場已對居屋建立了信心。居屋第二市場自 1997 年開始以來，亦一直運作暢順。我們並沒有發現資料顯示，買家在購買各類居屋單位時，受到按揭還款保證期不足 25 年的影響，而未能按本身情況取得合適的按揭財務安排。

運輸及房屋局
2008 年 1 月