

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1179/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 特別會議紀要

日期 : 2002年1月18日(星期五)
時間 : 下午1時
地點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員(副主席)
李卓人議員
李華明議員, JP
涂謹申議員
梁耀忠議員
單仲偕議員
楊孝華議員, JP
楊森議員
司徒華議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
黃成智議員
馮檢基議員
劉炳章議員

缺席委員 : 朱幼麟議員, JP
吳亮星議員, JP
陳婉嫻議員, JP
黃宏發議員, JP
勞永樂議員
葉國謙議員, JP

出席公職人員 : 房屋局

首席助理局長1
曾愛蓮女士

香港房屋協會

副執行總幹事
王麗珍女士

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級主任(1)3
石愛冰小姐

經辦人／部門

由於主席尚未到達，委員同意由副主席陳鑑林議員代為主持會議。

I 房屋協會對負資產業主所提供的紓困措施

(立法會CB(1)429/01-02(07)號文件 —— 政府當局提供有關房屋協會採取的紓困措施的資料文件)

立法會CB(1)724/01-02(04)號文件 —— 政府當局提供有關房屋協會採取的紓困措施的資料文件)

2. 房屋局首席助理局長1向委員簡介房屋協會 (“房協”)擬對其轄下房屋計劃的單位業主或借款人提供的紓困措施。她表示，讓首次置業貸款(“首置”)計劃借款人暫停還款，以及為夾心階層住屋貸款(“夾屋貸款”)計劃借款人提供紓困措施的建議，均涉及向合資格借款人作出額外資助，政府當局須先諮詢事務委員會，再知會財務委員會，以期盡快落實紓困措施，為證實有經濟困難的單位業主或借款人提供適時援助。

(主席此時接手主持會議。)

成立夾心階層住屋(“夾屋”)計劃單位第二市場

3. 陳鑑林議員始終認為政府當局應盡快成立夾屋單位第二市場，形式可以居者有其屋(“居屋”)計劃單位的第二市場為藍本。房屋局首席助理局長1表示，政府當局對成立夾屋單位第二市場的建議持開放態度，但需數月時間考慮對相關法律文件所需的修訂及建議可能對居屋計劃第二市場的影響。

暫停償還首次置業貸款

4. 鑑於現時經濟不景氣，物業市場實難望於短期內復甦，楊森議員表示，讓借款人暫停還款12個月但維持原來的13年還款期，未必能有效紓緩其財政困難。就此，當局應考慮讓他們暫停還款24個月，並將還款期延長至14年。房屋局首席助理局長1解釋，暫停還款建議旨在幫助短期內確有經濟困難的借款人，而預料他們應能在餘下的還款期內恢復償還未清欠款的能力。此外，由於當局只就延遲償還的款額收取低息，容許借款人暫停還款12個月而維持13年還款期不變，已須向借款人作出進一步資助。據估計，若按平均無所損益利率計算，政府每借出一筆60萬元的首置貸款，以13年還款期及12個月暫停還款期計算，所損失的利息現值淨額會從162,000元上升至169,000元，而將還款期延長至14年，涉及的資助會更多。

5. 鑑於香港現時的經濟轉型會持續數年，李卓人議員指出，借款人目前面對的經濟困難並非短期問題，他因此質疑容許借款人暫停還款12個月的作用，尤其是在該段期間未清的貸款仍要繼續計算利息。由於未清貸款連附加利息會轉為本金，須於餘下還款期內分期攤還，除非還款期能延長，否則借款人的財務負擔只會加重。由於借款人仍須向政府悉數償還借款，梁耀忠議員對於暫停還款並延長還款期建議會涉及額外資助的說法亦不表信服。陳偉業議員對此亦表關注，並促請政府當局在制訂紓困措施時顧及借款人的需要。

6. 房屋局首席助理局長1回應時表示，政府當局充分理解負資產業主在這經濟不景氣期間所處困境。然而，物業投資與其他可升可跌的投資無異，置業人士應瞭解有關風險。政府當局在評估為借款人訂立的紓困措施時，須考慮到有關措施是否公平，而個別借款人的物業投資風險又會否因而轉嫁到納稅人身上。鑑於容許暫停還款12個月會令當局為每筆60萬元的首置貸款多付出7,000元的資助，因此暫停還款期不宜再予延長。至於還款期延長至14年的建議，房屋局首席助理局長1表示，政府當局認為任何有關延期的要求須按個別情況考慮。

7. 李卓人議員表示，在目前特殊的經濟困境下，由社會分擔風險亦非不合理；而額外資助會為有真正經濟困難的人帶來安全感，從而促進社會穩定，這額外資助是值得付出的。黃成智議員補充，目前失業率持續上升，在12個月暫停還款期滿後，借款人實不大可能恢復償還未清貸款的能力。為節省行政成本，他促請政府當局認真考慮將擬議暫停還款期由12個月延長至24個月，並按情況所需，容許再予延展。當局亦應考慮給予借款人更大彈性，容許其因應個人需要提出不同的還款方案。涂謹申議員認為延長暫停還款期及原有還款期的建議，可令部分借款人免於因債務纏身申請破產以求解決，因此實值得一試。此外，對於暫停還款期由12個月延長至24個月會令當局在每筆首置貸款上額外損失的7,000元利息，他認為與首置貸款的總額相比，此數額實在微不足道。

8. 楊孝華議員雖明白政府當局對延長暫停還款期至24個月所招致額外資助的關注，但他表示政府當局可考慮容許借款人在24個月內只還利息不還本金，同時把還款期延長至14年，最後兩年不提供最優惠利率。此舉既可給予借款人必需的援助，又不會對政府造成過重的財政負擔。單仲偕議員申報利益，表明本身為香港按揭證券有限公司的董事。他亦同意還款期可予進一步延長。司徒華議員贊同單議員的意見，表示政府當局應制訂更具彈性的不同還款方案，以應付借款人的個別需要。如容許借款人暫停還款12個月而在之後12個月只還利息，或在24個月內只還利息等安排亦可予考慮。此等方案應無須政府再作額外資助。石禮謙議員補充，政府當局或可考慮調低首兩年的利息而非容許借款人暫停還款12個月。主席要求當局考慮委員提出的建議，政府當局答允考慮。

政府當局

就借款人出售單位後未能清付的首置尚餘欠款重訂還款安排

9. 對於首置計劃的嚴苛轉售限制，禁止有經濟困難的借款人未經房署同意私自出售單位，陳偉業議員表示關注。他促請政府當局放寬轉售限制，讓借款人能於適當時機出售單位以解決其財務需要。對於須蝕讓單位，售樓收益在償還銀行按揭後未足以清付首置尚餘欠款的借款人，政府當局應以體恤態度，與借款人重訂首置尚餘欠款的還款安排時提供較優惠條件，以免他們走上破產之途。房協副執行總幹事澄清，轉售限制中並無禁止借款人出售單位的規定。她補充，立法會CB(1)429/01-02(07)號文件附件第3段所載的紓困措施，正是為應付陳議員所述的情況而設。鑑於紓困措施的申

政府當局

請資格嚴苛，無銀行願向首置計劃借款人提供優惠的重組債務安排，陳偉業議員認為政府當局應放寬有關資格。房屋局首席助理局長1解釋，目前夾屋計劃及首置計劃的利息分別為兩厘及兩厘至三厘半，遠較市場利率為低，能再予調低的機會甚微。她強調，擬議的紓困措施旨在幫助暫時確有經濟困難的借款人。為防止措施遭濫用，借款人須符合若干準則，以證明他們合資格申請紓困措施。此外，首置計劃亦無限制他們與銀行商討較佳的按揭條款或重組債務安排。為確保銀行知悉有關安排，委員要求政府當局將此方面的資料納入向財務委員會呈交的文件內。

10. 劉炳章議員感謝政府當局在幫助有真正經濟困難的首置計劃借款人方面作出的努力，但卻關注到借款人出售單位後，當局在首置尚餘欠款重訂還款安排上所承擔的風險。房屋局首席助理局長1同意，欠缺抵押，會令重組貸款所涉及的風險增加。就此，政府當局已非常審慎地訂定紓困措施的申請資格，以求盡量降低風險。房協副執行總幹事向委員保證，作為首置計劃的執行機構，房協在處理重組首置尚餘欠款的申請時，會對每宗申請的情況，包括申請人的家庭入息及尚餘欠款數額等因素作個別考慮。劉議員仍關注到，為出售物業後的首置計劃借款人重訂未清欠款安排所涉及的風險甚高，容易招致公帑損失，他促請政府當局再慎重考慮有關安排是否可行。他表示，當局應考慮加強其他紓困措施，包括容許暫停還款及延長還款期等，而非鼓勵借款人出售物業。陳偉業議員及涂謹申議員並不贊同劉議員的意見。他們提出警告，如不准借款人出售物業以收益償債，他們可能會申請破產。在破產法律程序中，政府並無權優先收回首置貸款，所導致的經濟損失或會更大。

申請資格

11. 為向有經濟困難的借款人提供所需援助，陳偉業議員促請政府當局放寬擬議紓困措施的申請資格，他認為有關規定較申請綜合社會保障援助的還要嚴苛。李卓人議員亦表示，與紓困措施所能提供的些微援助相比，有關資格準則實在過於嚴苛。他認為房協只應將擬議準則視作參考，而評估申請人的資格時應靈活地按其情況予以考慮。當局亦應致力鼓勵首置計劃借款人申請紓困措施。房屋局首席助理局長1重申，為確保有限的公共房屋資源得以合理分配，只有證實有經濟困難的人才應獲得額外援助。紓困措施的申請資格，是為評估申請人的資格、防止措施遭濫用而訂定的指導原則。

12. **入息與按揭／首置計劃還款額的比率**方面，陳偉業議員指出，若申請人的按揭及首置計劃還款總額超過其每月家庭收入的五成，餘下的可動用收入淨額實不足以養家。梁耀忠議員認為，不同人數的家庭有不同開支模式，因此不宜一律實施劃一比率。就此，當局應參考房屋委員會輪候公屋登記冊的入息限額，因該限額已計及家庭人口因素。房屋局首席助理局長1解釋，根據首置計劃，借款人的按揭及還款總額不應超過其每月家庭收入的五成，因此總額超過每月家庭收入五成的住戶獲提供紓困措施是合理的。

13. **資產限額**方面，陳偉業議員注意到，建議中首置計劃借款人的5萬元限額，遠較輪候冊就一人至十人家庭的申請人所訂由21萬至68萬元不等的限額為低。為給予申請人安全感，李卓人議員建議把限額提高至10萬元以上。涂謹申議員亦表示，在釐定申請人的限資產額時，應參考輪候冊資產限額的中位數，並將負資產計入資產限額內。陳鑑林議員建議把資產限額定為15萬元，委員表示贊同。房屋局首席助理局長1解釋，所釐定的資產限額，是以有關資產足以供借款人支付最高首置貸款額(即60萬元)約7個月的還款額為準。由於有資格取得最高貸款額的借款人不多，擬議的5萬元資產限額應已足夠供借款人支付更長時間的還款額。不過，主席卻指出，政府當局在釐定資產限額時，應考慮到借款人須同時清還按揭貸款。

日後路向

政府當局

14. **委員一致同意政府當局應 ——**

- (a) 放寬紓困措施申請資格，讓資產額不超過15萬元(按揭物業不計)而非政府建議的5萬元，又無其他方法繼續還款的申請人可申請政府當局提供的紓困措施；
- (b) 把首置計劃及夾屋貸款計劃的暫停還款期由一年延長至兩年；及
- (c) 把還款期由13年延長至14年。

II 其他事項

15. 議事完畢，會議於下午2時25分結束。

立法會秘書處
2002年2月27日