

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1798/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2003年5月5日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, JP (主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
梁耀忠議員
單仲偕議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
楊森議員
司徒華議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP

缺席委員：陳婉嫻議員, JP
石禮謙議員, JP
勞永樂議員
馮檢基議員
劉炳章議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋署

高級政務主任(私營房屋)
尤建中先生

香港按揭證券有限公司

總裁
彭醒棠先生, JP

高級副總裁(業務運作)
霍子俊先生

香港房屋協會

執行總幹事
王麗珍小姐

總監(企業規劃及財務)
林兆江先生

應邀出席人士：參與議程第IV項的討論

夾屋大聯盟

發言人
賴仁彪先生

委員
張茵茵小姐

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級主任(1)4
鄭潔儀女士

議會事務助理4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議的紀要

(立法會CB(1)1492/02-03號文件 —— 2003年3月18
日會議的紀要
立法會CB(1)1549/02-03號文件 —— 2003年4月7日
會議的紀要)

2003年3月18日及4月7日會議的紀要獲確認通
過。

II. 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉上次會議後發出下列資料文件 ——

立法會 CB(1)1493/02-03號文件 —— 政府當局就按
《房屋經理註冊條例》(第550章)成為註冊專業房屋經理的資格提供的最新資料便覽

III. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)1550/02-03(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會 CB(1)1550/02-03(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 由於委員並沒有特別提出2003年6月2日(星期一)下午2時30分的下次例會的討論事項，主席表示，委員如對討論事項有任何建議，可稍後與秘書聯絡。

4. 主席提醒委員出席於2003年5月16日(星期五)上午8時30分與規劃地政及工程事務委員會舉行的聯席會議，以討論香港住宅樓宇污水渠系統的設計。

IV. 為有經濟困難的夾心階層房屋計劃業主所提供的紓緩措施

5. 討論開始前，主席及單仲偕議員申報利益，表明本身是香港按揭證券有限公司(“按揭證券公司”)的董事。

與夾屋大聯盟會晤

(立法會 CB(1)1550/02-03(03)號文件 —— 大聯盟提交的意見書(只備中文本))

6. 賴仁彪先生特別提述夾屋大聯盟(“大聯盟”)在會議席上提交的意見書的要點。對於香港房屋協會(“房協”)一方面與貸款人商討債務重組，另一方面卻已將夾心階層住屋計劃(“夾屋計劃”)之下的第二按揭貸款大部分轉讓給按揭證券公司，大聯盟表示失望。大聯盟雖然歡迎按揭證券公司為幫助經濟有困難的貸款人而提出的措

施，但認為該公司應把債務重組的詳情，包括申請準則、成功率及支付利息的影響告知貸款人。按揭證券公司在批核債務重組申請時，應採取體恤態度。大聯盟建議，把第二按揭貸款的利率上限定於5%，作為長期的紓緩措施。此擬議利率已高於首次置業貸款計劃所建議的3.5%按揭利率。大聯盟相信，鑒於在15年的還款期內預計利息回報約達11.5億元，此建議理應不會影響按揭證券公司的信貸評級，也不會偏離其審慎商業原則。

(會後補註：該意見書其後已隨立法會CB(1)1615/02-03號文件送交委員。)

與香港房屋協會舉行會議

(立法會CB(1)1550/02-03(04)號文件 —— 香港房屋協會提交的文件)

7. 香港房屋協會執行總幹事(“房協總幹事”)表示，香港房屋協會(“房協”)把大部分第二按揭貸款轉讓給按揭證券公司的目的，是讓其可騰出資金為其他物業提供同等的貸款安排，以及發展其他新住屋計劃。她強調第二按揭貸款轉讓後，貸款條款維持不變，故對貸款人並無影響。對有經濟困難的業戶，房協同意以體諒的態度，視乎個別情況代為重組還款安排。此安排能較公平地照顧個別人士的不同財政情況及不同還款能力。

與香港按揭證券有限公司舉行會議

(立法會CB(1)1550/02-03(05)號文件 —— 香港按揭證券有限公司提交的文件)

8. 按揭證券公司總裁表示，按揭證券公司一向以同情而積極的態度，按個別申請安排債務重組，以協助有真正財政困難的貸款人應付難關。按揭證券公司以符合審慎商業原則的劃一方式，處理現時轄下的280億港元按揭資產，包括從房協購入的第二按揭貸款。

9. 經主席同意，按揭證券公司總裁趁此機會就大聯盟所提的部分事項作出回應。他向委員保證，按揭證券公司會以高透明度的手法處理債務重組申請程序。為此，按揭證券公司已主動要求獲委託的貸款管理機構渣打銀行設立電話熱線，以處理有關查詢。按揭證券公司要待5年免息免供期屆滿前的一個月才開始接受債務重組申請，而首批的第二按揭貸款要到2003年9月才到期，因此現時並沒有申請成功的往績紀錄。他重申，按揭證券公司會以同情的態度處理，並預期真正有財務困難的

申請人，成功申請的比率會很高。至於把第二按揭貸款的最高利率定於5%的建議，按揭證券公司總裁表示財政上這並不可行。他指出，由於在免息免供期後，第二按揭貸款利率會根據最優惠利率計算，按揭證券公司須發行浮息債務證券為購入貸款集資，以減低利率錯配所招致的風險。倘採用固定的按揭利率，按揭證券公司就其發行的定息債務證券訂定的15年利率，必須遠高於建議的5%。利息加上行政費用及壞帳撥備，會令按揭證券公司招致嚴重虧損。

與政府當局舉行會議

10. 房屋署高級政務主任(私營房屋)表示，政府當局希望房協及按揭證券公司會在依循審慎運作原則及銀行一般做法的情況下，致力協助真正有財務困難的第二按揭貸款人。

討論時段

11. 鑒於現時3年零售債券的平均利率已達3.5%，單仲偕議員認為按揭證券公司難以接納大聯盟的建議，把15年還款期全期的第二按揭貸款利率上限定於5%。他詢問，若在還款期內把按揭利率固定期定為3年，借款人認為是否可行。大聯盟的賴仁彪先生表示，把按揭利率定於5%純屬建議，大聯盟歡迎任何有助紓緩貸款人財政困難的措施。他補充，當局應要求房協承擔按揭證券公司因落實紓緩措施而導致的任何損失。

12. 吳亮星議員同意，有關各方須齊心協力共同研究可行措施，既可幫助貸款人，又可減低按揭證券公司的風險。至於由按揭證券公司提供3年定息按揭貸款的建議，吳議員詢問，按揭證券公司如發行定息債務證券以購入這些貸款，最多能籌集多少資金，而成本又需多少。此外，因環境不斷改變，該公司亦須考慮定期(如每兩年)檢討上述措施一次。按揭證券公司總裁表示，市場對5年期以上的定息債務證券需求甚少，對年期超過10年的更是絕無僅有。安排短期的固定按揭利率對貸款人幫助不大，因為利率在短暫的固定期屆滿後即會調整。

13. 楊森議員察悉，大部分的貸款人都是較年青的一輩，其還款能力因經濟不景氣而不斷下降。非典型肺炎爆發令其情況更形惡劣。雖然他們無意撤銷其按揭合約，但除非能得到按揭證券公司的協助，他們可能別無選擇。他詢問倘擬議的固定按揭利率被視為不可行，按揭證券公司會採取何種措施以紓緩貸款人的財政困難。按揭證券公司總裁回答時承認，拖欠按揭供款並不符合

貸款人及財務機構(如銀行及按揭證券公司)雙方的利益。因此，雙方採取了同情又合作的態度，以期訂出債務重組安排，以助貸款人渡過短暫的財政困難。這從超過90天的過期按揭拖欠比率偏低一事可見一斑。按揭證券公司與銀行一般做法一樣，願意與第一按揭銀行共同按個別情況考慮債務重組申請。由於第一按揭所涉及的貸款金額遠高於第二按揭的金額，所以第一按揭銀行的參與至為重要。按揭證券公司可因應貸款人的不同還款能力，提供多種紓緩措施，例如延長按揭貸款還款期、與借款人議定在一段時間內容許其供息不供本或減少每月還款額等。

14. 主席詢問紓緩措施的成效如何。按揭證券公司總裁解釋，根據第二按揭貸款的條款，貸款人已享有5年免息免供期，所節省的利息支出已超過貸款額的35%。將免息免供期內節省的利息一併計算，有關按揭的實質利率為最優惠利率減2.12%，這已遠低於1998至1999年市場第二按揭貸款利率(即最優惠利率加2%)，以及現時透過按揭保險轉按的負資產按揭貸款利率(即按揭成數超過130%的按揭貸款利率為最優惠利率減0.5%)。如將還款期延長10至15年，預料每月供款額可進一步分別減少26%至32%；如在指定期內只還利息，則每月供款額更可減低47%。

15. 楊森議員關注到按揭證券公司在評估債務重組申請時，可能採取與銀行相同的嚴苛做法，對貸款人不利。李卓人議員對此同樣表示關注，並指出建議的債務重組只是短期的解決方案，而至於長期方案，則須採取如全面降低第二按揭利率的方式，才可減輕貸款人的財政負擔。大聯盟的賴仁彪先生認為應同時向貸款人提供債務重組和降低第二按揭利率。他希望按揭證券公司會與房協討論調低第二按揭利率的方案。但吳亮星議員認為，指摘銀行及按揭證券公司過於嚴苛是不公平的，因為該等機構須按審慎商業原則運作。按揭證券公司總裁一方面向委員保證該公司會盡力協助真正有財政困難的貸款人，而另一方面他亦指出這情況並非夾屋計劃的業主所獨有，倘不考慮某一類借款人的確實財政狀況或還款能力便批准調整其還款安排，便有違該公司的審慎商業原則。

16. 陳偉業議員促請按揭證券公司在評審第二按揭貸款人債務重組申請時寬鬆處理，亦應考慮在原則上批准申請以加快程序。為提高透明度，按揭證券公司應向貸款人清楚解釋債務重組的準則，以及各種債務重組安排對利息還款額的影響。按揭證券公司總裁解釋，該公司會由2003年6月開始處理貸款人的申請。處理一宗申請

需時2至3星期，評核時會把個別貸款人的還款紀錄和財政狀況考慮在內。他證實，申請表格會列明債務重組對利息還款額的影響。按揭證券公司總裁在回應主席的詢問時證實，倘貸款人的財務狀況繼續惡化，會獲准再次申請債務重組。

17. 陳偉業議員詢問，房協會否考慮安排撤銷按揭合約的貸款人入住租住公屋單位，以免他們無家可歸。房協總幹事表示，房協對真正有財政困難的貸款人會採取同情的態度彈性處理，為他們提供乙類租住公屋單位以作安置。房協亦正考慮調整現有政策，使只編配給房屋委員會公屋輪候冊上申請人的甲類租住公屋單位，亦可編配給這類貸款人。

V. 檢討整體承租街市政策

(立法會CB(1)1550/02-03(06)號文件——政府當局提供的文件)

18. 由於政府當局的代表並沒有出席會議，主席指示將此事項押後至下次會議討論。委員建議將是次事件向內務委員會報告，主席表示贊同。

VI. 其他事項

19. 議事完畢，會議於下午3時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年5月29日