

香港房屋協會

呈交立法會房屋事務委員會之文件

夾心階層住屋計劃業主的二按安排

背景

在九十年代初期，由於私人物業市場樓價不斷攀升，價格高企，令到一群不符合申請公屋或居屋的中等收入家庭難以置業。有見及此，香港政府於一九九四年邀請房協推行夾心階層住屋計劃，為這些中產家庭提供自置居所的安排。根據此計劃，房協須向政府繳付一半市值的地價購買土地，並須自資投入建築費用，興建有關屋苑。之後並需以低於市值的優惠價格發售給合資格的家庭。自推行夾心階層住屋計劃以來，房協興建及出售了十個屋苑共8,920單位。(見附件一)

一九九八年中，物業市場價格開始回落。於一九九七年以樓花形式出售的夾屋屋苑，大部份都是在一九九八/九九年間落成入伙。由於當時一般按揭利息達至優惠利率加一厘或以上，房協為體諒準業主的利息負擔，替雅景臺業主提供首三年按揭利息補助計劃。

隨着市場物業價格繼續回落，銀行對按揭貸款更為審慎，致令一些準業主無法取得足夠銀行貸款，為解決他們按揭上的困難，房協於一九九八年底(由悅海華庭開始)提供第二按揭協助他們上會，

作為上述按揭利息補貼計劃以外的另一選擇。第二按揭條款包括首五年免息免供，五年後利率為最優惠利率，最長分十五年攤還。雖然二按的息率是定於最優惠利率，但扣除首五年免息免供的優惠後，實際的全期息率已是最優惠利率減二點一二厘(二按貸款條款摘要請參看附件二)。當時銀行提供的二按貸款利率為最優惠利率加一厘，而地產商所提供的二按貸款利率為最優惠利率加二厘，房協提供的第二按揭其實是相當優惠，所以大部份業主選擇二按。

二按轉讓給香港按揭証券有限公司

鑑於需要騰出資金為尚待出售的物業提供同等的貸款安排及發展其他的與住屋有關的計劃，房協將大部分二按貸款一共5,499宗轉讓給香港按揭証券有限公司。這些第二按揭轉讓後，貸款條件包括利率、首五年免息免供款期及其後的還款期等皆維持不變，故對貸款人並無實質影響。

對有經濟困難的夾屋業主的安排

對有真正經濟困難的業戶，房協同意以體諒的態度處理，房協與香港按揭証券有限公司會視乎個別情況可代為重組還款安排，這樣做法是一項能較公平地照顧個別人士的不同的財政情況及不同的還款能力的安排。

二零零三年四月二十五日

香港房屋協會之夾心階層屋苑

屋苑名稱 (單位數目)	公開接受申請日期 (再度接受申請日期)	出售日期 (重售日期)	入伙日期	備註
宏福花園 (青衣) (1,024)	01/95	04/95	01/96	
雅景臺 (馬鞍山) (882)	12/95 (06/99) (01/00)	04/96 (08/99) (03/00)	07/98	入伙時房協向業主提供首三年按揭利息資助
旭輝臺 (將軍澳) (704)	07/96 (01/00) (05/00)	12/96 (03/00) (07/00)	04/99	入伙時房協向業主提供二按或按揭利息資助
悅海華庭* (鴨洲) (992)	07/96 (01/00) (05/00) (11/00-09/01)	12/96 (03/00) (07/00) (01/01-08/01)	09/98	入伙時房協向業主提供二按或按揭利息資助
芊紅居 (葵涌) (420)	04/97 (05/00)	08/97 (07/00)	11/98	入伙時房協向業主提供二按或按揭利息資助
晴碧花園 (沙田) (508)	04/97 (05/00)	08/97 (07/00)	03/99	入伙時房協向業主提供二按或按揭利息資助
疊翠軒* (將軍澳) (1,424)	04/97	08/97	04/99	入伙時房協向業主提供二按或按揭利息資助
浩景臺* (葵涌) (1,456)	09/97 (11/00-09/01)	04/98 (01/01-10/01)	06/99	入伙時房協向業主提供二按或按揭利息資助
欣圖軒* (何文田) (712)	09/97 (11/00-09/01)	04/98 (01/01-10/01)	06/99	入伙時房協向業主提供二按或按揭利息資助
悅庭軒 (鑽石山) (798)	06/99 (05/00)	08/99 (07/00-08/00)	08/99	入伙時房協向業主提供二按

*因應政府於二零零一年九月決定暫停出售資助房屋的政策，故尚有部分單位目前仍未售出。

房協向夾屋業主提供二按的條款摘要：

1. 二按貸款額是樓價 售價 的兩成。
2. 接受貸款後首五年是免息免還款期，第六年開始還款，最長分十五年攤還，利息定於最優惠利率。
3. 若提早還款，需繳付當時尚欠的貸款額之百份之五為行政費。