

資料文件

立法會財經事務委員會

將累積的公務員首期／購屋貸款再次售予 香港按揭證券有限公司

目的

本文件旨在告知議員，政府計劃將現行房屋福利計劃所批予公務員的首期／購屋貸款的累積總額售予香港按揭證券有限公司（‘按揭公司’）。

背景

2. 財政司司長法團代表政府根據居所資助計劃、自置居所資助計劃及購屋貸款計劃（統稱為‘該等計劃’），為公務員提供首期／購屋貸款（‘該等貸款’）。該等計劃受《公務員事務規例》或公務員事務局通告／通函的相關規定管限。為實施政府的出售資產及證券化計劃，政府決定出售該等貸款。

3. 二零零三年五月三十日，政府與按揭公司簽訂協議，將當時未償還的貸款按平價售予該公司。這項出售安排為政府帶來約 50 億元淨收入，有關詳情及主要出售條款載於二零零三年五月七日發給立法會財經事務委員會的文件“將公務員首期／購屋貸款售予香港按揭證券有限公司”（見附件）。

4. 截至二零零四年五月三十一日為止，可供出售的貸款再次累積至大約 1.7 億元。

累積貸款的擬議出售計劃

5. 該等計劃的貸款均受其計劃的條款及條件所管限。根據與按揭公司之前協定的出售模式，政府只會將有關貸款及按揭的實益權益轉讓予按揭公司，並會保留法律及法定權利，以繼續執行該等計劃的各項規則及規例。因此，該等計劃的主要條款及條件將得以保留，亦可盡量減輕對借款人的影響（如有的話）。

6. 大部分貸款所涉及的物業，均已根據《銀行業條例》按揭給其他認可機構。這些機構須符合放予沒有購買按揭保險的物業擁有人的貸款不得超過物業價值 70%的規管限制。如擬備所需的標書時既要顧及這項限制又要盡量增加政府的收入，是不可行的。將貸款售予按揭公司便能完全避免這問題出現。

7. 待所需的法律程序完成及雙方達成協議後，我們預期在本年稍後時間可完成是次出售計劃。同類的出售計劃日後料會定期進行，次數視乎貸款的累積速度而定。

財經事務及庫務局

庫務科

二零零四年七月十五日

資料文件

立法會財經事務委員會

將公務員首期／購屋貸款售予
香港按揭證券有限公司

目的

本文件旨在告知議員有關將出售在現行房屋福利計劃下批予公務員的首期／購屋貸款的安排。

背景

2. 現時，財政司司長法團代表政府根據居所資助計劃、自置居所資助計劃及購屋貸款計劃(統稱為“該等計劃”)，為公務員提供首期／購屋貸款。該等計劃提供的貸款(“該等貸款”)大部分已作出第一／第二法定押記或第一／第二衡平法上的按揭，並以財政司司長法團為受益人。

3. 截至二零零三年三月三十一日，該等計劃大約有 12 400 項貸款，未償還貸款總額為 52 億元左右。所涉及的物業大部分為已作出法定押記或衡平法上的按揭的香港住宅物業，當中有 62 宗個案涉及海外物業¹，另有 78 宗為在一九九零年十月一日前根據自置居所資助計劃及購屋貸款計劃提取貸款的個案，涉及沒有作出法定押記或衡平法上的按揭的本地物業。這 140 宗個案的未償還貸款總額約為 1.1 億元。

4. 該等計劃的條款及條件的管限規定，載於有關的《公務員事務規例》或公務員事務局通告／通函，與有關該等貸款的主要條款及條件現載於附件 A。

¹ 根據購屋貸款計劃的條款，距離法定退休年齡不超過十年或年屆 45 歲或以上的人員，可申請貸款購買位於本港或本港以外地方的物業。

5. 貸款利率按“無所損益”原則釐定，即政府不會因為貸款獲得利潤或招致損失。釐定及調整“無所損益”利率²的機制詳情，載於二零零一年五月十四日的“檢討若干政府貸款計劃的優惠利率”文件，這份文件曾發出予立法會財經事務委員會，現載於附件 B。根據既定的“無所損益”利率調整機制，如果在二零零三年五月三十一日，發鈔銀行的平均最優惠貸款利率維持在每年 5 厘，則在二零零三年六月一日起，“無所損益”利率將會由 3 厘調低至 2.826 厘。

6. 為實施《二零零三至零四年度政府財政預算案》所公布的出售資產計劃，我們打算採取的措施之一是出售該等貸款，藉此為政府帶來約 50 億元的一筆過非經常收入。

售予香港按揭證券有限公司

7. 我們計劃將該等貸款售予香港按揭證券有限公司(按揭公司)，理由是大部分貸款所涉及的物業，均已根據《銀行業條例》按揭給其他認可機構。這些機構須符合放予沒有購買按揭保險的物業擁有人的貸款不得超過物業價值 70% 的規管限制。如擬備所需的標書時既要顧及這項限制又要盡量增加政府的收入，是不可行的。將貸款售予按揭公司便能完全避免這問題出現。

盡量減輕對公務員的影響

8. 政府進行這項出售，其主要目標之一是要盡量減輕對借款人的影響(如有的話)。我們和按揭公司同意有關出售透過以信託聲明將貸款及按揭作衡平法上的轉讓的形式進行。根據這種出售模式，政府只將有關貸款及按揭的實益權益轉讓予按揭公司，該等貸款及按揭的法定權益則由政府以信託方式代按揭公司保留。這

² 由一九九九年四月一日起，“無所損益”利率釐定在低於發鈔銀行平均最優惠貸款利率百分之“X”的固定水平。在一九九九年採用這個公式時，以及在二零零一年進行有關的檢討後，“X”的值均定為 2%，這是根據當時過去十年期間的最優惠貸款利率與 12 個月期的港元銀行同業拆息率之間的平均差距而釐定的。我們最近已採用最新公布的利率數字，完成了每兩年進行一次的檢討，根據檢討結果，“X”的值將由 2% 調整至 2.174%。

種出售模式可讓政府保留法律及法定權利，繼續執行該等計劃的各項規則及規例，以及繼續按貸款文件及退休金法例，從應付予借款人的薪金及退休金福利中扣除款項，從而保留根據該等計劃提供貸款的主要條款及條件。特別一提是，按揭公司同意在有關出售完成後，遵循現行機制釐定及調整有關貸款的“無所損益”利率。

主要出售條款

9. 主要出售條款及條件概述如下：

- (a) 將予出售的貸款範圍：有關按揭須根據居所資助計劃、自置居所資助計劃或購屋貸款計劃作出，並以作出法定押記或衡平法上的按揭的香港住宅物業抵押。
- (b) 售價：平價(即金額與所出售貸款的未償還數額相同)
- (c) 貸款利率： “無所損益” 利率
- (d) 借款人償還的款項：政府會按月將借款人償還的款項轉交按揭公司。
- (e) 借款人拖欠還款：政府會沿用目前的做法，扣除從應付予借款人的薪金或借款人的經折算退休酬金或死亡恩恤金，以協助按揭公司討回尚未償還的貸款。按揭公司如欲向拖欠還款的借款人採取其他追討行動，則由其單獨負責進行。

10. 根據出售條件，按揭公司未經政府書面同意前，將不得就售予按揭公司的貸款轉讓、抵押或轉移任何權利或責任(如有的話)。

出售後的安排

11. 該等貸款售予按揭公司後，庫務署會繼續處理有關貸款／負責其行政管理。至於該等計劃的條款及條件的管限規定，則將繼續由公務員事務局／庫務署負責執行／實施。

12. 根據該等計劃申請新的公務員購屋貸款或申請重新批給貸款的有關事宜，將繼續由政府根據現行安排處理及提供款項。

13. 我們預期會在二零零三年五月底前獲得買賣雙方正式同意出售及購入該等貸款及完成所需的法律程序。

財經事務及庫務局

庫務科

二零零三年五月七日

居所資助計劃

條款載於《公務員事務規例》第 1600 至 1799 條。與出售相關的居所資助計劃貸款的主要特點載述如下：

物業類別	居所資助計劃條款認可的住宅物業。
按揭條款	第二法定押記或衡平法上的第二按揭。
最高貸款額	<ul style="list-style-type: none">● 24 個月的薪金或物業價格的 30%，以較少的數額為準；或● 所賺取的最高折算退休酬金。
利率	政府"無所損益"利率，現時釐定在比發鈔銀行平均最優惠貸款利率低 2 厘的水平。
還款期限	最長十年或直至有關人員年屆法定退休年齡為止，以較早者為準。
按揭貸款契據	有關人員只可向認可的貸款機構申請以第一法定押記或衡平法上的第一按揭借得的按揭貸款；政府會持有有關物業的第二法定押記或衡平法上的第二按揭。
償還貸款	<ul style="list-style-type: none">● 政府會從庫務署每月發放給有關人員的薪金中扣除償還貸款的數額。● 合資格人員(距離法定退休年齡不超過十年，且已連續服務最少十年並合乎領取退休金的資格)可申請只償還貸款的利息，至於本金總額，則從該員的折算退休酬金或死亡恩恤金的款項中悉數扣回。
提早償還貸款	有關人員可隨時提早清償全部或部分尚未償還的貸款，但提早償還部分貸款時，還款額不得少於港幣 10,000 元。
第二所物業的貸款額	第二所物業的首期貸款數額受居所資助計劃的條款所限。

自置居所資助計劃

條款載於現時有效的公務員事務局通告內。與出售相關的自置居所資助計劃貸款的主要特點載述如下：

物業類別	自置居所資助計劃條款認可的住宅物業。
按揭條件	第二法定押記或衡平法上的第二按揭。
最高貸款額	有關人員 24 個月的薪金或物業價格的 30%，以較少的數額為準。
利率	政府"無所損益"利率，現時釐定在比發鈔銀行平均最優惠貸款利率低 2 厘的水平。
還款期限	最長十年或直至有關人員年屆法定退休年齡為止，以較早者為準。
按揭貸款契據	有關人員只可向認可的貸款機構申請以第一法定押記或衡平法上的第一按揭借得按揭貸款；政府會持有有關物業的第二法定押記或衡平法上的第二按揭。
償還貸款	<ul style="list-style-type: none">● 政府會從庫務署每月發放給有關人員的薪金中扣除償還貸款的數額。● 合資格人員(距離法定退休年齡不超過十年，且已連續服務最少十年並合乎領取退休金的資格)可申請只償還貸款的利息，至於本金總額，則從該員的折算退休酬金或死亡恩恤金的款項中悉數扣回。
提早償還貸款	有關人員可隨時提早清償全部或部分尚未償還的貸款，但提早償還部分貸款時，還款額不得少於港幣 5,000 元。
第二所物業的貸款額	第二所物業的首期貸款數額受自置居所資助計劃的條款所限。

購屋貸款計劃

條款載於現時有效的公務員事務局通告內。與出售相關的購屋貸款計劃貸款的主要特點載述如下：

物業類別	<ul style="list-style-type: none"> 購屋貸款計劃條款認可的香港住宅物業。(註：按揭公司不會購買涉及海外物業的貸款。)
按揭條件	<ul style="list-style-type: none"> 第一／第二法定押記，或衡平法上的第一／第二按揭。
最高貸款額	<ul style="list-style-type: none"> 最高折算退休酬金；或 物業價格(包括印花稅及法律費用)；或 物業價格與以有關物業作為抵押而借得的按揭貸款的差額；或 現有按揭尚未償還的貸款， <p>以上數額以最低者為準。</p>
利率	政府“無所損益”利率，現時釐定在比發鈔銀行平均最優惠貸款利率低 2 厘的水平。
還款期限	<ul style="list-style-type: none"> 償還本金及利息的人員付款期限為十年；或 只償還利息的人員付款期限為年屆法定退休年齡為止。
按揭貸款契據	以財政司司長法團為受益人的第一法定押記或衡平法上的第一按揭，但向認可的貸款機構申請以第一法定押記或衡平法上的第一按揭借得的按揭貸款除外。
償還貸款	<ul style="list-style-type: none"> 按月分期等額償還貸款的本金和利息，攤還期最長為十年，或直至有關人員年屆法定退休年齡為止，以較早者為準。 按月分期只償還貸款的利息，至於本金總額，則從該員的折算退休酬金的款項中悉數扣回。 政府會從每月發放給該員的薪金中扣除償還貸款的數額。 在有關人員退休時，從該員的折算退休酬金的款項中悉數扣回尚未償還的數額。
提早償還貸款	有關人員可隨時提早清償全部或部分尚未償還的貸款，但提早償還部分貸款時，還款額不得少於港幣 10,000 元。
第二所物業的貸款額	第二所物業的貸款數額受購屋貸款計劃的條款所限。

參考資料

立法會財經事務委員會

檢討若干政府貸款計劃的優惠利率

目的

本文件報告我們在檢討若干按“無所損益”原則運作的政府貸款計劃的優惠利率後所得的結果，並告知議員，根據檢討結果，政府建議不改變現行釐定該等計劃利率的基礎。

背景

2 根據自置居所資助計劃、購屋貸款計劃和居所資助計劃發放貸款予公務員的利率，是以政府不應藉貸款圖利，亦不應蒙受任何損失的原則釐定。“無所損益”利率亦適用於其他貸款計劃，包括：

- (根據《公務員事務規例》第 633 條向公務員發放的貸款，這類貸款須以離職前休假的薪金連同有關假期應有的約滿酬金或折算退休酬金作保證；
- (為就讀政府資助大專院校、公開大學等的合資格學生而設的免入息審查貸款計劃；
- (改善樓宇安全綜合貸款計劃；
- (私立學校改善斜坡貸款計劃；以及
- (給予僱員補償援助基金管理局的過渡貸款。

3 在一九九九年四月之前，“無所損益”利率是與財政儲備回報掛鈎的。雖然這個做法可真確反映“無所損益”原則，但自從在一九九八年起，財政儲備的回報與整個外匯基金的回報掛鈎後，投資回報波動不定¹，因此，要繼續將“無所損益”利率與財政儲備回報掛鈎，實行起來顯然會有困難。

4 因此，我們在一九九九年年初進行了一次檢討，得出的結論是，根據市場情況把利率釐定在低於發鈔銀行平均最優惠貸款利率百分之“X”的固定水平，會較為適當。由於最優惠貸款利率已把銀行的利潤因素計算在內，我們認為對最優惠貸款利率給予“X”的折讓，以符合“無所損益”原則，是合理的做法。

5 我們在一九九九年二月諮詢各議員後²，已在一九九九年四月採用新公式。當時“X”的值定為2，這是根據在一九八九至一九九八年這十年期間最優惠貸款利率與各購屋貸款計劃利率之間的平均差距而釐定的。在一九九三至一九九八年期間，十二個月期的港元銀行同業拆息率與最優惠貸款利率之間的平均差距，也是接近兩個百分點。

6 爲了在行政效率與最優惠貸款利率可能出現波動的問題之間取得平衡，我們採用了一個檢討機制，就是只在根據該公式計算的利率與當時的利率相差一個百分點或以上，或當時的利率已有六個月維持不變時，才會調整利率。

檢討現行公式

7 在訂立現行的公式時，我們承諾會在兩年後檢討“X”的值是否仍然適當。

8 因此，我們參考最近十年的數字，更新了十二個月期的港元銀行同業拆息率與最優惠貸款利率之間的平均差距。結果(見附件)顯示，

¹ 過去兩個財政年度的財政儲備回報率的波幅，由一九九九至二零零零年度約為11%，下跌至二零零零至零一年度的5%左右。我們曾表示，不宜將“無所損益”利率與財政儲備回報掛鈎，因為要借款人承受由投資表現不穩定引致的大幅利率波動，並不公平，而這兩年回報率的波動肯定了我們的看法。

² 立法會文件第CB(1)816/98-99(02)號

平均差距仍然接近 2 。此外，根據香港金融管理局預測，十二個月期的港元銀行同業拆息率與最優惠貸款利率之間的差距，長遠仍會維持在 2 左右。

9 我們注意到，自二零零零年年中以來，市場按揭利率已放緩。在這之前，按揭貸款利率大多高於最優惠貸款利率。根據香港金融管理局的住宅按揭統計調查結果，現時約有 75 的新造按揭貸款的利率定在最優惠貸款利率減二厘或更低一點。按揭利率下調，主要是由於銀行的按揭業務競爭激烈所致。由於這些按揭利率是銀行基於商業競爭理由而釐定的，我們認為，以此作為政府“無所損益”利率的基準，並不適合。

結論

10 我們所得的資料，不能支持我們在這時候調整“X”的值。因此，“無所損益”利率仍會維持在最優惠貸款利率減二厘。我們會在兩年後再檢討這數值。此外，根據這個公式及檢討機制，由二零零一年六月一日起，“無所損益”利率會由 6 下調至 5 ，以反映最優惠貸款利率最近兩次的下調（假設最優惠貸款利率由現時至五月底不會再有變動）。這公式會繼續反映最優惠貸款利率日後的任何變動。

諮詢

11. 我們已告知四個中央評議會有關上述檢討的結果。高級公務員評議會不同意政府當局的決定，並認為政府的房屋貸款利率不應高於當時的市場按揭利率。我們已審慎考慮這意見。由於市場按揭利率是銀行基於競爭理由而釐定的，大大有別於政府貸款予公務員的原則，即不應藉貸款圖利，也不應蒙受損失，所以我們維持“X”的現值是適當的。一如第 10 段所述，我們預料由於“無所損益”利率即將調低，有關員工的財政壓力將會大減。

12 高級公務員評議會和第一標準薪級公務員評議會都要求政府當局在最優惠貸款利率有任何變動時，應盡速對政府的“無所損益”利率作出調整。我們已檢討現行的安排，並會加以精簡，以確保利率能更貼近最優惠貸款利率的調整。我們稍後會就擬議改善安排的細則徵詢職方的意見。

政府總部

庫務局

二零零一年五月十四日

12個月期港元銀行同業拆息率與最優惠貸款利率的差距
 由1991至2000年
 (每段期間平均數字)

年份	12個月期的港元 銀行同業拆息率 (年率) (A)	最優惠貸款 利率 (年率) (B)	差距 (年率) (B) - (A)
1991	6.96	9.41	2.45
1992	4.63	7.33	2.70
1993	4.03	6.50	2.47
1994	5.64	7.26	1.62
1995	6.64	8.95	2.31
1996	5.88	8.52	2.64
1997	7.47	8.83	1.36
1998	9.31	9.94	0.63
1999	6.88	8.49	1.61
2000	6.63	9.22	2.59
平均	<u>6.41</u>	<u>8.45</u>	<u>2.04</u>