

新居者有其屋計劃(居屋計劃) 定價及補價計算方法 的初步構思





背景

- 2011年10月12日，行政長官在其《二零一一至一二一年施政報告》中宣布復建居屋的新政策，以回應中低收入家庭的置業訴求。
- 房屋委員會（下稱「房委會」）會負責
 - 提供新居屋計劃下的單位，以及
 - 制訂計劃的執行細節，包括 –
 - 綠表和非綠表人士的配額比例；
 - 非綠表人士的入息和資產上限的準則；
 - 按負擔能力釐定的售價基準；以及
 - 補價安排。



現行釐定售價的程式

- 就傳統的居屋計劃而言，自1982年起，單位的售價是訂於該單位的市值乘以一個折扣率的水平。
- 有關的折扣率與符合居屋計劃入息限額家庭的負擔能力相關連。
- 在衡量負擔能力方面，有兩個指導原則 —
 - (a) 合資格家庭可負擔供款與入息比例不超過40% 的單位；以及
 - (b) 所有推售的單位當中，在將其市值乘以一個折扣率以計算出售價後，應有至少50% 的單位可按上文(a)項界定為「可負擔」。



現行釐定售價的程式

- 在1991年，房委會同意在正常情況下，居屋單位應以市值的30%折扣率出售；但假如未能符合上述(b)項所述的負擔能力測試時，可提供一個更高的折扣率。
- 在2006年推售剩餘居屋單位時，30%折扣率的有關指引再獲確定。



釐定售價的新程式

- 根據《二零一一至一二年施政報告》，新居屋計劃單位的定價將與市值脫鈎，並按目標申請人的負擔能力釐定。
- 新居屋計劃所採用的標準，是把出售單位的售價，定於目標申請人可負擔的水平，有別於傳統居屋計劃的最少50%。
- 我們須修訂現行的程式以配合新居屋計劃。
- 負擔能力是按所設定的合資格家庭入息上限衡量。



實際的單位售價

- 依照以往一貫做法，署方會在新居屋單位出售前一段時間，根據最新的經濟數據，按通過的方程式計算申請人的負擔能力，並制定單位的售價以供房委會考慮。



現行計算補價方法

- 傳統居屋單位是以折扣價出售並有轉讓限制。
- 自1982年第3B期起（當單位的售價以當時市值及申請人的負擔能力訂定）－
業主必須先繳付補價以消除限制，才可在公開市場出售、出租或轉讓單位。



現行計算補價方法

- 《房屋條例》附表所列 –

$$\text{補價} = \text{現行市值} \times \text{折扣率}$$

而，

$$\text{折扣率} = \frac{\text{最初市值} - \text{買價}}{\text{最初市值}} \times 100\%$$



新居屋計劃的補價付款

《二零一一至一二年施政報告》

- 業主在購入單位後的五年內出售該單位，只能售予綠表人士或房委會。
- 業主在購入單位五年以後，向房委會繳付補價後，可在公開市場出售其單位。



新居屋計劃的補價付款

《二零一一至一二年施政報告》

- 指導原則 - 在制訂補價安排的細節時，房委會應顧及新安排對現有居屋業主的公平性。
- 由於有關安排涉及以公帑資助置業，因此也須考慮整體社會的接受程度。



新居屋計劃的補價付款

- 新居屋計劃其中一個特點，是以協助業主向上流動為目標，即讓他們在私人市場轉換單位，在物業市場向上流動。
- 在新的定價方式下，單位出售時的折扣率相信會較傳統居屋為高。業主日後如要補價需要繳付更大的金額，可能會影響新居屋業主補價的意欲。為協助業主向上流動，有必要制訂新的補價方式。



新居屋計劃的補價付款

- 根據《二零一一至一二一年施政報告》，在計算應付補價時，可將單位購入時的資助額視爲對業主的貸款，即使單位在日後升值，補價款額亦不會跟隨調整，而業主在公開市場出售單位前，須向房委會償還有關貸款。



新補價方法的特色

- 應付補價的金額是根據將新居屋計劃單位購入時的資助額，視為對業主的貸款這概念計算，與市價脫鈎。
- 從業主的角度而言，應付補價會比現行方法更可預計。業主能較容易因應自己的情況去計劃何時繳付補價。



新居屋計劃 補價安排的可行方案

- 我們參照現時由政府及公共機構所提供的貸款和資助計劃，按「淨貸款」和「貸款連利息」兩個基本方向，制訂了五個方案，供房委會轄下資助房屋小組委員會委員討論。



新居屋計劃 補價安排的可行方案

方案1

「淨貸款」：應付補價相等於無須繳付利息的「貸款」絕對值（即將購入單位時的最初市值與「可負擔」買價之間的差額視為「貸款」）。



新居屋計劃 補價安排的可行方案

方案2

「貸款連利息，利息按『無所損益』利率計算」：應付補價相等於「貸款」連利息，而每年複算的利息以浮動利率，即該年的「無所損益」年利率計算。

- 按「無所損益」的原則，放貸人發放貸款，並非為賺取利益，但亦不會招致損失。



新居屋計劃 補價安排的可行方案

方案3

「貸款連利息，利息按『無所損益』利率計算，另加**1.5%** 風險調整系數」：應付補價為「貸款」連利息，加上相當於「貸款」 $1.5\%*$ 的風險調整系數。

* 參考學生資助辦事處所管理的「免入息審查貸款計劃」，但只是作為一個例子作解說之用。



新居屋計劃 補價安排的可行方案

方案4

「貸款連利息，利息以固定於購入單位年份的『無所損益』利率計算」：應付補價為「貸款」連利息，而每年複算的利息以固定於購入單位年份的「無所損益」年利率計算。



新居屋計劃 補價安排的可行方案

方案5

「貸款連利息，利率固定於**2%**」：應付補價為「貸款」連利息，而每年複算的利息以固定於**2%***的利率計算。

* 參考香港房屋協會所管理的「夾心階層住屋貸款計劃」及「首次置業貸款計劃」，但只是作為一個例子作解說之用。



對房委會的財政影響

- 評估：以房委會過往出售的居屋單位作為樣本。
- 在1985年、1990年、1995年和2000年，隨機選取各年份分別在市區、擴展市區和新界三個區域售出的十個居屋單位（實用面積40平方米和50平方米的單位各佔五個）。
- 根據各個可行方案和現行方法，計算這批單位的應付補價。
- 選取共120個單位。



注意事項

- 這項評估只採用了在某些年份售出、抽選的**120**個實用面積為**40**平方米和**50**平方米的居屋單位，而且只代表一個特定時間的情況。
- 評估結果只能就不同的補價安排提供粗略的指標。



一般觀察

(a) 觀察一

- 在計算應付補價方面，現行方法及所列各可行方案在概念上有基本的分別。
 - 現行方法下的應付補價取決於補價時的市價，並在某程度上受市場的波動所影響。
 - 所列的可行方案採用了「貸款」的概念；因此從業主的角度而言，這些可行方案下的應付補價會比現行方法更可預計。



一般觀察

(b) 觀察二

- 若以「淨貸款」方式計算（方案1），除五個單位外，所有抽選單位的業主須繳付的補價均會少於以現行方法計算。
- 至於「貸款連利息」的方式（方案2至5）方面，與現行方法相比，業主根據各個可行方案可能須繳付較多或較少的補價。



一般觀察

(c) 觀察三

- 若比較採用定息和浮動利率的方案（方案4和5跟方案2和3比較），
 - 長遠來說，採用浮動利率的方案似乎會對補價金額起平均算開的作用。
 - 根據方案4，抽選單位的補價款額只按某一年的利率計算；而根據方案5，利率則固定於2%。因此，這兩個方案均不能反映經濟環境的轉變。



供委員討論

- 房委會資助房屋小組委員會將會在下次會議，繼續就新居屋定價及補價安排，以及其它執行細節進行討論。
- 歡迎房屋事務委員會委員就新居屋計劃定價及補價計算方法的初步構思提出意見。我們會把各委員提出的意見，轉交房委會資助房屋小組委員會參考。