

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

新居者有其屋計劃定價及補價計算方法的初步構思

目的

本文件載列新居者有其屋計劃（下稱「居屋計劃」）單位的定價及補價計算方法的一些初步構思，以供委員討論。

背景

2. 2011年10月12日，行政長官在其《二零一一至一二年施政報告》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。

釐定售價

《二零一一至一二年施政報告》

3. 《二零一一至一二年施政報告》公布，新居屋計劃的對象是每月收入低於三萬元，主要是屬於首次置業的家庭。新居屋計劃的定價會與合資格家庭的供樓能力掛鈎。例如就一個月入二至三萬元家庭，實用面積400至500平方呎單位的售價將訂在有關家庭可負擔的水平，初步估算為會大概定於150萬元至200萬元左右。

現行釐定售價的程式

4. 就傳統的居屋計劃而言，自1982年^{註1}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)

註1 在第3B期以前（即1982年2月之前），居屋單位的售價是根據成本訂定（包括土地、建築和發展成本）的。換言之，房委會是按收回成本的原則釐定居屋單位的售價。由第3B期開始，居屋單位的售價訂為與當時市值和申請人的負擔能力掛鈎，而不以成本作為參考。

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」。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；但假如未能符合上文(b)項所述的負擔能力測試時^{註2}，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。

5. 在 2010 年推售第 6 期剩餘居屋單位時，我們採用 30%折扣率的單位售價的指引，評核合資格家庭的負擔能力時發現，假設首期付款為單位售價的 10%，而按揭貸款為售價的 90%，則有 99%的推售單位是合資格家庭「可負擔」的單位。因此，我們在釐定第 6 期出售剩餘居屋單位的售價時，把折扣率定為 30%。

釐定售價的新程式

6. 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鉤，並按目標申請人的負擔能力釐定。換言之，新居屋計劃所採用的標準，是把全數 100%（而並非最少 50%）出售單位的售價，定於目標申請人可負擔的水平，有別於傳統的居屋計劃。

7. 因此，我們須修訂現行的程式以符合第 6 段所載的新標準。至於該程式所依據的其他假設，我們傾向沿用第 6 期出售剩餘居屋單位時，就首期付款和按揭供款所依據的假設，即業主會支付單位售價的 10%作為首期付款，並按當時利率在 20 年內攤還餘下 90%的單位售價（即按揭款額）。

8. 請委員留意，負擔能力是按所設定的合資格家庭入息上限衡量。如第 3 段所述，新居屋計劃的對象是每月入息低於三萬元的家庭。我們會參考《二零一一至一二年施政報告》所載列的規範和委員提出的意見，於稍後提出一些有關釐定售價的建議，供委員考慮。

補價付款

《二零一一至一二年施政報告》

9. 根據《二零一一至一二年施政報告》所述的方針，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。在計算應付補價方面，房委會可將單位購入時的資助額視為對業主的貸款，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。

註2 為符合第 4 段所載的指導原則，房委會為 1990 年代出售的居屋單位提供了較高的折扣率。

10. 《二零一一至一二年施政報告》亦提及計劃的指導原則，即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。

現行計算補價方法

11. 舊有居屋單位，是以折扣價出售並有轉讓限制。第 3B 期以前的居屋單位（其售價是收回成本原則釐定），業主可在轉售限制期屆滿後在公開市場自由出售單位，無須繳付補價。自 1982 年第 3B 期起（當其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。

12. 《房屋條例》（第 283 章）附表所列現行計算居屋單位應付補價的方法如下—

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

而，

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

13. 房委會出售單位予買家的轉讓契約中，會列明最初市值和買價。例如一個單位的最初市值和買價分別為 1,600,000 元和 960,000 元，即折扣率為 40%；若現行市值評定為 2,000,000 元，則須補價 800,000 元。

新居屋計劃補價安排的可行方案

14. 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。計劃構思是把新居屋單位的應付補價與其市值脫鉤。因此，我們需為新居屋計劃訂立新的公式以計算應付補價。

15. 《施政報告》中所述的概念，是將新居屋計劃單位購入時的資助額視為對業主的貸款。現時由政府及公共機構所提供的貸款和資助計劃的背景資料，載列於**附件 A**予委員參考。

16. 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，供委員討論：

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」）。

方案 2. 「貸款連利息，利息按『無所損益』^{註3}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。

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。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，然後於繳付補價時再加上相當於原來「貸款」額 1.5% 的款額作為風險調整系數。在評估中採用的風險調整系數為貸款額的 1.5%，只是一個例子作解說之用⁴。

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。

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。把此方案下的利率定為 2%，只是一個例子作解說之用⁵。

註3 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。

註4 參考由學生資助辦事處所管理，採用相當於貸款款額 1.5% 風險調整系數的免入息審查貸款計劃（亦見附件 A）。

註5 參考香港房屋協會（下稱「房協」）所管理的夾心階層住屋貸款計劃及首次置業貸款計劃（亦見附件 A）。

對房委會的財政影響

17. 為評估新居屋計劃補價安排的各個可行方案與現行方法比較下對房委會的財政影響，我們以房委會過往出售的居屋單位作為樣本進行了評估。我們在 1985 年、1990 年、1995 年和 2000 年^{註 6}，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），以進行評估。我們已根據各個可行方案和現行方法，計算這批共 120 個抽選單位的應付補價。詳情載列於**附件 B**。

18. 評估的結果載於**附件 C**。按現行方法及各個可行方案計算應付補價的詳細比較，載列於**附件 D**。我們在現階段的一般觀察是——

- (a) 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。而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；
- (b) 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，除方案 4 外，一般來說會有較多抽選單位的業主比在現行方法繳付較少的補價；
- (c) 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；以及
- (d) 方案 4 下的固定利率，即購入單位當年的「無所損益」年利率，有可能與單位業主繳付補價時的「無所損益」年利率不同。若繳付補價當年的「無所損益」年利率低於購入單位時的利率，我們預期房委會需面對業主要求採用較低的利率計算補價的壓力。

註6 根據《房屋條例》規定，售出的居屋單位是有五年轉售限制。在房委會首次出售單位的五年內，假如居屋業主有意出售其單位，他們必須提出將單位售予房委會。在此轉讓限制下，我們揀選了以於 1985 年、1990 年、1995 年及 2000 年出售的單位進行評估，由於這些單位的轉售限制期均已於 2011 年 12 月以前屆滿。於 2003 年至 2006 年期間，並無居屋單位出售。至於 2007 年或以後出售的單位，則於 2011 年 12 月仍受五年轉售限制所限。雖然房委會於 2006 年決定不會回購由 2007 年起出售的剩餘居屋單位，正如上文第 9 段所述，新居屋計劃打算設有五年的轉售限制。

19. 應注意的是，在現時約 324 000 個居屋單位當中，有約 255 000 個單位的補價尚未繳付。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。因此，評估結果只能就不同的補價安排提供粗略的指標^{註 7}。

法律上的影響

20. 《房屋條例》附表載列了傳統居屋的轉售限制，包括計算傳統居屋單位應付補價的方法。為確保新居屋單位業主會遵守計劃下的轉售限制，我們或有需要考慮修改《房屋條例》，以涵蓋與現時不同的轉售限制。

策劃小組委員會的討論

21. 在 2012 年 1 月 12 日，策劃小組委員會審議了本文件所載有關新居屋計劃的定價和計算補價方式的初步構思。策劃小組委員會委員大致上支持以「貸款連利息」的概念為計算補價的基礎，因從業主的角度而言，這概念下的應付補價比現行方法更可預計。策劃小組委員會委員亦普遍認同在貸款期間採用浮動利息（即應付補價為貸款連每年複算的利息），並以「無所損益」利率計算。他們認為這程式簡單、易於解說及理解，因而較為公眾所接受。

供委員討論

22. 現邀請委員審議本文件第 7 和第 16 段分別載述有關新居屋計劃的定價和計算補價方式的初步構思。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號：HD CR4-4/SP/10-25/0-3
(策略處)

發出日期：2012 年 2 月 6 日

註7 這項評估不包括實用面積為 40 平方米及 50 平方米以外的單位，亦不包括於 1985 年、1990 年、1995 年和 2000 年以外售出的單位。

政府及公共機構現有的貸款和資助計劃

現時，政府及公共機構的貸款和資助計劃在收取貸款利息方面各自訂有不同的安排。

不收取利息

2. 政府及公共機構所提供的貸款和資助計劃當中，有些並不收取利息，其中包括房委會以往推出的自置居所貸款計劃和置業資助貸款計劃。房協和市區重建局（下稱「市建局」）亦提供免息貸款予合資格人士，讓他們在樓宇維修綜合支援計劃下，修葺公用地方和翻新家居。

按「無所損益」原則收取利息

3. 至於收取利息的貸款計劃中，在釐定利率方面各有不同的安排。部分政府貸款計劃按「無所損益」原則制定，即政府既不藉貸款賺取利益，亦不因貸款而招致損失；其中包括為就讀政府資助大專院校和香港公開大學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。

4. 至於由學生資助辦事處所管理，以協助合資格人士進修的免入息審查貸款計劃，其所採用的利率為「無所損益」利率^{註8}。此利率為浮動利率，利息自貸款發放當日起計算，並包括整段還款期，直至申請人悉數償還貸款為止。除「無所損益」利息外，免入息審查貸款計劃亦加上相當於貸款款額 1.5% 的風險調整系數，以保障對政府發放無抵押貸款所承受的風險^{註9}。

註8 「無所損益」利率乃由財經事務及庫務局每月公布。2011 年 12 月的「無所損益」利率為 1.7%。「無所損益」利率乃參照市場並訂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。由於最優惠貸款利率已把銀行的利潤因素計算在內，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。“X”值乃按十年參考期間最優惠貸款利率與 12 個月期的港元銀行同業拆利率之間的平均差距而釐定，由財經事務及庫務局每兩年檢討一次。自 2011 年 6 月 1 日起，“X”值定在 3.409%。

註9 教育局現正就免入息審查貸款計劃的檢討進行公眾諮詢。教育局提出十項建議，以減輕學生貸款人的還款負擔、避免貸款人過度借貸、確保合資格申請免入息審查貸款課程的質素、以及更有效地打擊拖欠還款的問題。其中一項建議為把風險調整系數下調至零以降低還款利息，三年後再作檢討。

按其他利率收取利息

5. 除「無所損益」利率外，政府及公共機構所提供的貸款和資助計劃當中，亦有些採用不同的利率。舉例說，漁農自然護理署其中一個漁業發展貸款基金所收取的利息，定為每年 2.5%。房協所管理的夾心階層住屋貸款計劃，則把利率定為每年 2%，而首次置業貸款計劃對收入相等於或少於 25,000 元的住戶和單身人士收取年息 2%、對收入介乎 25,001 與 50,000 元之間的住戶收取年息 3.5%。

評估方法

抽選單位

- 從 1985 年、1990 年、1995 年和 2000 年售出的市區、擴展市區和新界區的居屋單位中，每區隨機抽選十個居屋單位（其中五個實用面積約為 40 平方米，另五個約為 50 平方米）。
- 實用面積 40 平方米的單位大小介乎實用面積 37 與 43 平方米之間，實用面積 50 平方米的單位大小介乎實用面積 47 與 53 平方米之間。

評估

- 評估按各抽選單位於現行方法下及所開列五個可行方案下計算，於 2011 年 12 月 19 日的應付補價。

參數

- 為評估按現行方法下及五個可行方案下計算的應付補價，所用的參數如下：
 1. 每個單位買入時的最初市值；
 2. 每個單位的買價；
 3. 每個單位的折扣率；
 4. 每個單位於 2011 年 12 月 19 日的市值；以及
 5. 財經事務及庫務局所定的「無所損益」利率，或者固定利率 2%。
- 房委會記錄載有每個單位的最初市值和買價。
- 每個單位的折扣率按房委會記錄所載的最初市值和買價計算。
- 每個單位於 2011 年 12 月 19 日的市值以網上估價工具計算。
- 「貸款」額為每個單位的最初市值與買價的差額。
- 在現行方法下，應付補價為單位於 2011 年 12 月 19 日的現行市值乘以折扣率後所得出的款額，而在各可行貸款加利息方案下的應付補價，為以「貸款」額及相關「無所損益」利率或該固定利率 2% 計算出的款額。

樣本數目

- 是次評估所採用的樣本總共有 120 個(即 5 個單位 X 2 種單位面積 X 3 個地區 X 4 年)。

收取利息

- 在涉及利息的可行方案(即方案 2 至 5)中, 應在購入單位當月開始收取利息, 並每年複合計算至支付補價當月(包括該月份在內)。
- 由於所抽選的單位於某年份內不同時間買入, 為確保在不同方案下應付補價均在可相比基礎上計算, 評估中採用了下列方法——
 - 利息在單位買入當年的翌年開始複合計算; 以及
 - 方案 4 所涉及固定的「無所損益」利息, 所用利率為買入年份的翌年。

結果

- 我們透過以下兩方面, 比較了同年內售出相同面積的單位在現行方法和該五個可行方案中各別的應付補價, 分析評估的結果——
 1. 每個個案平均補價; 以及
 2. 補價幅度。

例子

- 評估的實例開列於下文——

- 步驟 1. 以現行方法和五個可行方案逐一計算抽選單位的應付補價(以一個 2000 年售出、位於擴展市區、約 40 平方米的居屋單位為例)——
- 據記錄顯示, 本例子中的單位——
 - 在 2000 年買入時, 最初市值為 143 萬元;
 - 買價為 76 萬元; 以及
 - 資助額為 67 萬元, 折扣率為 47%。
 - 網上估價工具顯示, 該單位於 2011 年 12 月 19 日的現行市值為 213 萬元。
 - 此單位於 2011 年 12 月 19 日應付補價——
 - 在現行方法下, 為 100 萬元;
 - 在方案 1「淨貸款」下, 為 67 萬元;
 - 在方案 2「貸款連利息, 利息按『無所損益』利率計算」下, 為 98 萬元;

- 在方案 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」下，為 99 萬元，即方案 2 下的款額 98 萬元，再加上貸款的 1.5%（1 萬元）；
- 在方案 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」下，為 122 萬元；以及
- 在方案 5「貸款連利息，利率固定於 2%」下，為 84 萬元。

步驟 2. 分析分別於四個年份、實用面積分別為 40 平方米和 50 平方米的單位，在現行方法和該五個可行方案下，每個個案平均應付補價——

- 採用以下公式計算同年內售出相同面積的單位在某個方案下，每個個案平均補價——

	在某個方案下所有屬該面積的 單位的補價總和
每個個案平均補價 =	—————
	屬該面積的單位的數目

- 以全部同年內售出相同面積的單位在某個方案下最低和最高應付補價款額，作為補價幅度。

現行方法及新居屋計劃各可行方案下應付的補價

每個個案平均補價

每個個案 平均補價 (百萬元)	1985 年		1990 年		1995 年		2000 年	
	實用面積 40 平方米	實用面積 50 平方米	實用面積 40 平方米	實用面積 50 平方米	實用面積 40 平方米	實用面積 50 平方米	實用面積 40 平方米	實用面積 50 平方米
現行方法	0.51	0.63	0.64	0.73	0.99	1.24	1.20	1.25
方案 1「淨貸款」 <i>與現行方法比較</i>	0.06 <i>-0.44</i>	0.07 <i>-0.56</i>	0.18 <i>-0.46</i>	0.21 <i>-0.52</i>	0.69 <i>-0.30</i>	0.88 <i>-0.36</i>	0.69 <i>-0.51</i>	0.87 <i>-0.39</i>
方案 2「貸款連利息, 利息按『無所損益』利率計算」 <small>註 10</small> <i>與現行方法比較</i>	0.24 <i>-0.27</i>	0.26 <i>-0.37</i>	0.49 <i>-0.15</i>	0.56 <i>-0.16</i>	1.37 <i>+0.39</i>	1.76 <i>+0.51</i>	1.00 <i>-0.19</i>	1.26 <i>+0.01</i>
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」 <small>註 10</small> <i>與現行方法比較</i>	0.24 <i>-0.27</i>	0.26 <i>-0.37</i>	0.49 <i>-0.15</i>	0.57 <i>-0.16</i>	1.38 <i>+0.40</i>	1.77 <i>+0.53</i>	1.01 <i>-0.18</i>	1.28 <i>+0.03</i>
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」 <small>註 10</small> <i>與現行方法比較</i>	0.25 <i>-0.26</i>	0.26 <i>-0.37</i>	0.95 <i>+0.30</i>	1.08 <i>+0.36</i>	1.68 <i>+0.70</i>	2.16 <i>+0.91</i>	1.25 <i>+0.05</i>	1.57 <i>+0.32</i>
方案 5「貸款連利息, 利率固定於 2%」 <small>註 10</small> <i>與現行方法比較</i>	0.11 <i>-0.40</i>	0.11 <i>-0.52</i>	0.28 <i>-0.37</i>	0.32 <i>-0.41</i>	0.94 <i>-0.04</i>	1.21 <i>-0.04</i>	0.86 <i>-0.34</i>	1.08 <i>-0.17</i>

* 在「與現行方法比較」列中的數字代表現行方法下與有關方案下每個個案平均補價的差額。負數代表有關方案下每個個案平均補價比現行方法下為低。由於進位原因, 數字相加後可能不等於所列數目。

註10 在方案 2 至 5 下, 利息是由單位買入當年的翌年起計算至 2011 年 12 月。由於房委會未必會於同年的同一月份將各單位售予業主, 利息是由單位買入當年的翌年起計算, 以確保不同方案下應付補價的比較是在同一時期的基礎上進行。另外, 由於利息是由單位買入當年的翌年開始計算, 在方案 4 計算 1985 年、1990 年、1995 年及 2000 年售出單位的應付補價時, 採用的「無所損益」利率分別為 1986 年(5.3%)、1991 年(8.2%)、1996 年(5.8%)及 2001 年(5.5%)的利率。每月的「無所損益」利率乃由財經事務及庫務局提供, 而評估中採用的某年「無所損益」利率則是年內每月利率的平均值, 由財政司司長辦公室經濟分析及方便營商處提供。

補價幅度

補價幅度 (百萬元)	1985 年		1990 年		1995 年		2000 年	
	實用面積 40 平方米	實用面積 50 平方米	實用面積 40 平方米	實用面積 50 平方米	實用面積 40 平方米	實用面積 50 平方米	實用面積 40 平方米	實用面積 50 平方米
現行方法	0.36 至 0.61	0.38 至 0.83	0.40 至 0.75	0.50 至 1.05	0.73 至 1.22	1.01 至 1.44	0.76 至 1.71	0.81 至 2.02
方案 1「淨貸款」	0.04 至 0.09	0.04 至 0.09	0.14 至 0.23	0.17 至 0.33	0.57 至 0.84	0.77 至 1.04	0.49 至 0.87	0.53 至 1.04
方案 2「貸款連利息，利息按『無所損益』利率計算」	0.16 至 0.32	0.16 至 0.33	0.37 至 0.63	0.46 至 0.91	1.14 至 1.67	1.54 至 2.07	0.71 至 1.27	0.77 至 1.52
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」	0.16 至 0.33	0.17 至 0.33	0.38 至 0.64	0.46 至 0.91	1.15 至 1.68	1.55 至 2.09	0.72 至 1.29	0.78 至 1.53
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」	0.16 至 0.33	0.17 至 0.33	0.72 至 1.22	0.88 至 1.74	1.40 至 2.05	1.89 至 2.54	0.89 至 1.58	0.96 至 1.88
方案 5「貸款連利息，利率固定於 2%」	0.07 至 0.14	0.07 至 0.15	0.21 至 0.36	0.26 至 0.51	0.78 至 1.15	1.05 至 1.42	0.61 至 1.09	0.66 至 1.29

現行方法和新居屋計劃各可行方案下應付補價的比較

現行方法與「淨貸款」(方案 1) 相比

- 在方案 1 下, 除五宗(均全屬 2000 年售出位於擴展市區的抽選單位) 個案外, 所有個案的應付補價均較現行方法為少。
- 就在方案 1 下比現行方法下繳付較高補價的五宗個案而言, 這些單位的現行(即於 2011 年 12 月 19 日) 市值均較買入時的最初市值為低(單位的市值在多年來已經下跌), 從而使「貸款」款額較現行方法下的應付補價為大。

現行方法與「貸款連利息, 利息按『無所損益』利率計算」(方案 2) 和「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」(方案 3) 相比

- 在所有抽選單位業主中, 超過三分之二的業主在方案 2 及 3 下所付補價較在現行方法下為少。
- 然而, 所有於 1995 年的抽選單位的業主及 20% 於 2000 年的抽選單位的業主在方案 2 下所付補價較在現行方法下為多, 主要是由於這些單位在買入時市值高企。

現行方法與「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」(方案 4) 相比

- 在方案 4 下, 約三分之二抽選單位業主所繳付的補價會較現行方法為多。當中, 所有於 1990 年和 1995 年的抽選單位的業主及約三分之二於 2000 年的抽選單位業主須多付補價金額。
- 然而, 與現行方法相比, 於 1985 年的抽選單位業主, 無一須在方案 4 下多付。值得注意的是, 於 1985 年的抽選單位的折扣率較其他單位為低(於 1985 年的抽選單位的折扣率為 21%-24%; 於 1990 年、1995 年、2000 年的抽選單位則為 30-47%), 令於 1985 年的抽選單位在現行方法下所付補價較在方案 4 下的為低。

現行方法與「貸款連利息，利率固定於 2%」（方案 5）相比

- 與現行方法相比，大部分（約整體的 90%）的抽選單位業主，會在方案 5 下比現行方法少付補價金額。這可能是由於方案 5 採用定於 2% 的低利率所致。

「淨貸款」（方案 1）與「貸款連利息，利息按『無所損益』利率計算」（方案 2）相比

- 與方案 1 比較，方案 2 下所有單位業主所繳付補價金額較高，純粹因為方案 2 的「貸款」須收取利息。

「貸款連利息，利息按『無所損益』利率計算」（方案 2）與「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」（方案 3）相比

- 在方案 2 和方案 3 下的應付補價差額小，原因在於貸款額的 1.5% 的數目在與貸款額連所收取利息的款額相比之下，數額不大。

「貸款連利息，利息按『無所損益』利率計算」（方案 2）與「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」（方案 4）相比

- 對於所有的抽選單位業主，在方案 4 下應付的補價金額均較方案 2 下的為高。
- 在方案 4 下，某一年份售出的抽選單位所付補價的水平，視乎購入當年的利率水平而定。另外，由於方案 2 採用每年「無所損益」利率，歷年不同的利率似乎因而可以平均算開而使所付補價的金額較在方案 4 下的為低。

「貸款連利息，利息固定為於購入單位年份的『無所損益』利率計算」（方案 4）與「貸款連利息，利率固定於 2%」（方案 5）相比

- 在方案 4 下所有抽選單位的業主須繳付比方案 5 下較高的補價金額。這是由於方案 5 下的利率定於 2% 的低水平所致。