

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 資助出售單位的按揭安排

#### 目的

本文件旨在請委員通過建議，就向資助出售單位買家提供按揭貸款的財務機構，延長有關按揭保證契據下的(a)最長按揭貸款保證期和(b)最長按揭還款期。

#### 建議

2. 現請委員通過以下安排：

- (a) 由個別單位的首次轉讓<sup>註1</sup>日期起計，在一手市場出售的租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）單位，按揭貸款保證期由最長 25 年延長至最長 30 年（**第 11 段**）；
- (b) 在一手市場出售的新居者有其屋（下稱「居屋」）／綠表置居計劃（下稱「綠置居」）項目／租置計劃單位，在按揭保證契據下的按揭貸款還款期由最長 25 年延長至最長 30 年（**第 12 段**）；
- (c) 由個別單位的首次轉讓日期起計，在第二市場出售的居屋／綠置居單位的按揭貸款保證期由最長 30 年延長至最長 50 年，及租置計劃單位由最長 25 年延長至最長 50 年。在首 40 年，為白表買家和綠表買家提供的按揭貸款保證會維持在現時的水平，即分別是單位估值或買價的 90% 和 95%（以較低者為準）。若個別單位在首次轉讓日期起計第 40 年以後至第 50 年

---

註1 首次轉讓是指單位由香港房屋委員會（下稱「房委會」）售予第一位業主，而就私人機構參建居屋計劃項目而言，則指單位由私人發展商售予第一位業主，但如屬由房委會先行向私人發展商購買單位的情況，首次轉讓則指單位由房委會售予第一位業主。

期間發生按揭違約的情況<sup>註2</sup>，則為資助出售單位向參與單位按揭的財務機構提供的按揭貸款保證最高是單位估值或買價的 80%（以較低者為準），有關做法適用於所有類別資助出售單位的綠表和白表買家（**第 13 至 16 段**）；

- (d) 在第二市場出售的居屋／綠置居／租置計劃單位的按揭還款期由最長 25 年延長至最長 30 年（**第 17 段**）；
- (e) 會後把本文件銷密（**第 29 段**）。

## 資助出售單位的按揭保證契據

### 背景

3. 為鼓勵銀行和認可財務機構為購買資助出售單位買家提供按揭貸款和較優惠的按揭條款，房委會為參與提供資助出售單位按揭貸款的銀行和認可財務機構（下稱「參與財務機構」）提供按揭貸款保證。根據房委會與參與財務機構所簽訂的按揭保證契據，在按揭貸款保證期內及適用的按揭保證契據所列的指定情況下，房委會會承擔有關資助出售單位按揭人拖欠的還款差額。按揭貸款保證適用於在一手市場和第二市場出售而無須繳付補價的居屋<sup>註3</sup>、綠置居和租置計劃單位<sup>註4</sup>。

4. 按揭保證契據的主要特點載述於下文各段。

### 貸款額

5. 就一手市場而言，房委會為綠表申請者向參與財務機構提供單位買價最高 **95%** 的按揭貸款保證；為白表申請者提供單位買價最高 **90%** 的按揭貸款保證。就第二市場而言，房委會為綠表申請者向參與財務機構提供單位估值或買價（以較低者為準）最高 95% 的按揭貸款保證；為白表申請者提供單位估值或買價（以較低者為準）最高 90% 的按揭貸款保證。

---

註2 按揭違約是指出現參與財務機構根據有關按揭保證契據發出出售通知的情況。

註3 包括私人參建居屋計劃和可租可買計劃。

註4 貸款保證不適用於已向房委會繳付補價而在公開市場出售的資助出售單位。

## 保證期

6. 根據按揭保證契據，在一手市場和第二市場，**居屋及綠置居單位**按揭貸款保證期，由個別單位首次轉讓日期起計最長為**30年**；而**租置計劃單位**按揭貸款保證期，則由個別單位首次轉讓日期起計最長為**25年**。

## 還款期

7. 考慮到當時私人住宅物業按揭市場的普遍做法、資助出售單位買家的負擔能力，以及有需要把房委會所需承擔的風險控制於適當水平，房委會規定參與財務機構向資助出售單位買家提供還款期最長為**25年**的按揭貸款。

## 目前情況

8. 我們得悉，對於不再受或有部分不受按揭保證契據保障的按揭貸款，一些參與財務機構可能不會提供按揭保證契據所允許的最高貸款額和最長按揭還款期（**上文第5和第7段**）。這些機構在按揭貸款保證期屆滿後，即單位不再受按揭保證契據保障時，會按照香港金融管理局在其指引中訂下的按揭成數上限提供按揭貸款<sup>註5</sup>。另有其他財務機構則提供與按揭貸款保證期屆滿日同時結束的還款期。

9. 有意見指房委會提供的按揭貸款保證期不足，令居屋第二市場資助出售單位的準買家在取得按揭貸款時遇到困難，可能是白居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）配額使用率偏低的原因之一。就「白居二」的背景，為滿足白表申請者的置業訴求，房委會於2013年1月推出「擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃」（下稱「臨時計劃」），容許獲白表資格的合資格申請者購買第二市場未補價的資助出售單位。「白居二」設有全年配額予符合白表資格準則的申請者。第一輪臨時計劃提供5 000個配額，已於2015年4月結束。2015年8月推出的第二輪臨時計劃提供2 500個配額，亦於2017年5月結束。超過4 000名白表申請者透過兩輪臨時計劃自置居所。房委會於2017年11月通過把臨時計劃恆常化為「白居二」。「白居二2018」於2018年3月推出，配額為2 500個，有關配額於「白居二2019」增至3 000個及於「白居二2020」、「白居二2022」和「白居二2023」增至4 500個。雖然有關配額申請踴躍，超額認購率平均為23倍，惟近期「白居二」配額的使用率仍然偏低，平均約為50%。

---

註5 香港金融管理局向銀行發出指引，修訂適用於物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，而有關修訂由2023年7月7日起生效。價值1,500萬港元或以下的自用住宅物業的按揭成數上限調整至七成。

## 建議延長按揭貸款保證期和還款期

10. 行政長官在《2023年施政報告》提出放寬資助出售單位按揭貸款保證的安排，包括延長二手市場最長30年按揭貸款保證期至50年，及延長按揭人所容許的最長按揭還款期，讓買家可獲得年期更長的按揭貸款，有助單位流轉。在考慮第二市場的現有單位數目等相關因素後，我們建議放寬資助出售單位買家的按揭貸款安排，詳述於下文各段。

### **在一手市場出售的新居屋／綠置居項目和租置計劃單位**

11. 根據現時適用於一手市場的按揭保證契據，按揭貸款保證期由個別單位首次轉讓予業主的日期起計，居屋／綠置居單位的保證期最長為30年，而租置單位最長為25年，所有銷售計劃的按揭還款期最長為25年。鑑於現時私人住宅物業的按揭年期最長為30年，我們認為現時最長按揭貸款保證期定為30年是合適的。為與居屋／綠置居單位一致，我們**建議**，將在一手市場出售的租置計劃單位的**按揭貸款保證期由最長25年延長至最長30年**。建議的安排將適用於在一手市場出售的租置計劃單位，而買賣交易的完成日期和簽立相關法定押記的日期均在2024年1月1日或之後。

12. 為配合參與財務機構所容許的最長按揭年期，我們**建議**，將在一手市場出售的**新居屋／綠置居項目和租置計劃單位**，在按揭保證契據下按揭貸款的**按揭還款期由最長25年延長至最長30年**。建議的安排將適用於在一手市場出售的新居屋／綠置居項目及租置計劃單位，而買賣交易的完成日期和簽立相關法定押記的日期均在2024年1月1日或之後<sup>註6</sup>。

### **在第二市場出售的居屋／綠置居和租置計劃單位**

13. 根據現時適用於第二市場的按揭保證契據，按揭貸款保證期由個別單位的首次轉讓日期起計算，居屋／綠置居單位的保證期最長為30年而租置計劃單位最長為25年；所有銷售計劃的按揭還款期最長為25年。由於按揭貸款保證期是由個別單位的首次轉讓日期起計算，不少單位的剩餘保證期相對較短。故此有些準買家或未能向參與財務機構取得較長的按揭還款期或較高的按揭成數。

---

註6 新居屋／綠置居項目是指在2023年12月1日或之後獲發佔用許可證的居屋／綠置居項目。首個預計在2023年12月1日或之後獲發佔用許可證的項目，暫為鑽石山啟鑽苑，該屋苑的單位預計在獲發佔用許可證一個月後簽立法定押記，即2024年1月1日或之後。

14. 截至 2023 年 9 月 30 日，約有 39 000 個居屋／綠置居單位（約佔 14%）和約有 36 000 個租置計劃單位（約佔 24%）的剩餘保證期超過十年。為了促進資助出售單位在第二市場的成交，同時控制房委會的財務風險，我們**建議**，將在**第二市場出售的居屋／綠置居單位的按揭貸款保證期**，自個別單位的首次轉讓日期起計，**由最長 30 年延長至最長 50 年，租置計劃單位則由最長 25 年延長至最長 50 年**（請參閱下文**第 15 段**）。就按揭貸款保證期獲延長至 50 年，剩餘保證期超過十年的居屋／綠置居單位會由約 14% 大幅增加至約 98%，而剩餘保證期超過十年的租置計劃單位則由約 24% 增至 100%（詳情請參閱**附件**）。

15. 延長按揭貸款保證期將增加房委會所須承擔的財務風險。經考慮載於下文**第 20 至 23 段**的分析，我們**建議**若在首 40 年發生按揭違約，現行的安排將維持不變，即房委會為綠表申請者向參與財務機構提供單位估值或買價（以較低者為準）最高 95% 的按揭貸款保證；為白表申請者提供單位估值或買價（以較低者為準）最高 90% 的按揭貸款保證。然而，若按揭違約在第 40 年以後至第 50 年期間發生，我們**建議**房委會向參與財務機構就按揭貸款提供最高為單位估值或買價（以較低者為準）80% 的按揭貸款保證，有關做法適用於所有類別資助出售單位的綠表和白表買家。

16. 延長按揭貸款保證最長年期的建議應會有助第二市場資助出售單位的準買家向銀行申請按揭貸款。假如準按揭人所需的按揭成數為 80% 以上，可申請及參加由香港按揭證券有限公司（下稱「按揭證券公司」）全資擁有的香港按證保險有限公司（下稱「按證保險公司」）提供的按揭保險計劃（按揭計劃）<sup>註 7</sup>。就此，我們已與按證保險公司達成協議，按證保險公司會提供按揭計劃，讓資助出售單位白表和綠表申請者可分別取得最高 90% 和 95% 按揭貸款。

17. 經考慮私人住宅物業普遍批出的最長按揭年期後，我們**建議**在第二市場出售的居屋／綠置居／租置計劃單位的**按揭還款期由最長 25 年延長至最長 30 年**。

---

註 7 準按揭人須符合按證保險公司所訂的若干準則，包括但不限於供款入息比率，以及其上限須符合壓力測試。現時，獲房委會按揭貸款保證的按揭無須符合上述準則。鑑於香港金融管理局於 2023 年 7 月 7 日修訂指引（見上文註 5），按證保險公司的按揭計劃由同日起為銀行貸款七成按揭成數以上的部分提供保險。

18. 因應擬備所需文件和聯絡參與財務機構及按證保險公司所需的時間，我們計劃在 2024 年 3 月 1 日（推行日期）起實施延長最長按揭貸款保證期和還款期的建議，新安排將適用於所有在推行日期當日或之後用作購買在第二市場出售的居屋／綠置居／租置計劃單位而提取的新按揭貸款。

19. 建議的安排撮述如下：

	現行安排		建議安排	
	最長保證期* (最高保證金額)	最長還款期	最長保證期* (最高保證金額)	最長還款期
<b>一手市場</b>				
居屋／ 綠置居	30 年 (綠表：95%； 白表：90%)	25 年	30 年 (綠表：95%； 白表：90%)	30 年
租置計劃	25 年 (綠表：95%#)	25 年	30 年 (綠表：95%#)	
<b>第二市場</b>				
居屋／ 綠置居	30 年 (綠表：95%； 白表：90%)	25 年	首 40 年 (綠表：95%； 白表：90%)	30 年
租置計劃	25 年 (綠表：95%； 白表：90%)	25 年	第 40 年以後至 第 50 年 (綠表：80%； 白表：80%)	

\* 最長保證期由個別單位首次轉讓日期起計算。

# 對於購買租置計劃單位的現租戶而言，最高保證金額為繳付意向金（2,500 元）後的買價餘額；至於在居屋／綠置居出售計劃中售予綠表買家的租置計劃回收單位，最高保證金額為繳付予房委會的定金（不少於買價 5%）後的買價餘額。

## 對財政及人手的影響

20. 截至 2023 年 3 月底，在居屋／綠置居／租置計劃一手市場和第二市場售出的單位，其獲房委會按揭貸款保證的未償還貸款總額分別為 552.10 億元和 314.98 億元，涉及合共 66 250 宗按揭貸款。由 1984/85 年度至 2022/23 年度的 39 年間，房委會共支付了 9.91 億元，以償付居屋／綠置居／租置計劃一手市場和第二市場約 4500 宗拖欠按揭貸款個案的還款差額，平均每宗個案為 22 萬元或每年 2,500 萬元<sup>註 8</sup>。逾九成（或 9.71 億元）須由房委會承擔未償還按揭貸款的拖欠還款個案在 1997/98 年度至 2009/10 年度的 13 年間償付，平均每年為 7,500 萬元，主要是由於 1997 年後樓價下滑，以及 2003 年爆發「沙士」所致。

21. 儘管提供保證所涉及的財務支付相對較少，但應當強調的是，房委會可能承受的財務損失極易受樓價波動影響。舉例說，2006/07 年度是為拖欠貸款個案支付最高金額的單一年度，一年便超過 2.16 億元，原因是前幾年樓價大幅下跌，而在 2015/16 年度至 2019/20 年度樓市暢旺的五年間，支付總額只有約 10 萬元。此外，置業人士的按揭貸款額與樓價成正比，例如居屋／綠置居／租置計劃平均每宗按揭貸款的金額，由 2006/07 年度的 37 萬元增至 2022/23 年度的 131 萬元，增幅逾三倍。一旦住宅單位的價格大跌，尤其是在保證期的首數年，房委會將須承擔重大支付。

22. 由於涉及經濟狀況、未來樓價、借款人的收入或還款能力、成交量、現行按揭利率等多項因素的影響，故此實在難以預測這些因素的發展，從而推算延長最長按揭貸款保證期所造成的財務影響。儘管如此，以最壞的情境推算，即參照過去 39 年來情況最差的 2006/07 年度，而當年為拖欠貸款個案支付的金額是歷來最高的，並計及平均按揭貸款額的增加，以及有關建議可能會令所涵蓋的居屋／綠置居／租置計劃單位數目有所增加，按 2022/23 年度的價格水平計算，我們粗略估計每年為拖欠貸款個案而支付的金額會達 7.87 億元<sup>註 9</sup>。

23. 考慮到按揭貸款的止贖風險會隨時間遞減，加上過往的拖欠還款率較低，我們建議可延長貸款保證期至 50 年，但在延長期處於第 40 年以後至第 50 年期間，按揭保證的水平則降至 80%，以在促使資助出售單位買家取得按揭與房委會須承擔的財務風險之間取得平衡。

---

註 8 若出現拖欠還款的情況，在參與財務機構出售有關單位後，如出售收益不足以彌補未償還的貸款金額，房委會會向參與財務機構償還有關差額。

註 9 為拖欠貸款個案支付的金額是根據拖欠率估計的，即拖欠貸款個案數目相對於 2006/07 年度獲房委會按揭貸款保證的未償還按揭貸款總數，以及 2022/23 年度未償還按揭貸款總數與每宗個案的平均貸款額。

24. 延長按揭保證契據下的最長按揭貸款保證期和還款期不涉及額外員工開支。

### 對資訊科技的影響

25. 我們會改進現時有關按揭貸款或有負債的電腦系統，以配合建議的安排。

### 法律上的影響

26. 我們會修訂一手市場和第二市場相關按揭保證契據的條款，以配合延長按揭貸款保證期和還款期最長年期的建議。

### 公眾反應及公布事宜

27. 延長資助出售單位的按揭保證契據下最長按揭貸款保證期和還款期，預期會受資助出售單位的按揭人、參與財務機構和市民歡迎。

28. 獲小組委員會通過後，我們會發出新聞稿，公布延長資助出售單位的按揭保證契據下最長按揭貸款保證期和還款期。我們亦會通知近期購買了未落成居屋／綠置居項目的資助出售單位買家與及在未來出售資助出售房屋時宣傳最新的安排。

### 文件銷密

29. 我們**建議**於會後把本文件銷密。文件在銷密後，公眾可於房委會網頁、房屋署圖書館和透過房屋署的公開資料主任，查閱有關資料。

### 提交參考

30. 本文件的副本同時提交房委會和財務小組委員會委員參考。

## 討論

31. 在 2023 年 11 月 17 日舉行的小組委員會會議上，我們會邀請委員通過上文**第 2 段**的建議。

資助房屋小組委員會秘書黃令時  
電話：2761 5033  
傳真：2761 0019

檔號：HD4-1/EST/1-55/1  
(策略處)  
發出日期：2023 年 11 月 14 日

副本送：房屋委員會委員  
財務小組委員會委員

## 第二市場按揭保證契據下按揭貸款保證期的估計剩餘年期

(截至 2023 年 9 月 30 日)

表 1：居屋／綠置居單位

剩餘保證期 (年)	若最長保證期不獲延長的情況 (保證期現時為 30 年)				若最長保證期獲延長的情況 (由 30 年延長至 50 年)			
	目前情況		5 年後的情況 (即截至 2028 年 9 月 30 日)		目前情況		5 年後的情況 (即截至 2028 年 9 月 30 日)	
	單位 約數	%	單位 約數	%	單位 約數	%	單位 約數	%
超過 40	不適用		不適用		34 000	12%	31 000	11%
超過 30 至 40	不適用		不適用		5 000	2%	5 000	2%
超過 20 至 30	34 000	12%	31 000	11%	142 000	51%	75 000	27%
超過 10 至 20	5 000	2%	5 000	2%	93 000	33%	131 000	47%
<b>小計 (超過 10)</b>	<b>39 000</b>	<b>14%</b>	<b>36 000</b>	<b>13%</b>	<b>274 000</b>	<b>98%</b>	<b>242 000</b>	<b>87%</b>
超過 0 至 10	142 000	51%	75 000	27%	6 000	2%	38 000	14%
保證期已屆滿	99 000	35%	169 000	60%	0	0%	0	0%
<b>小計 (10 及以下)</b>	<b>241 000</b>	<b>86%</b>	<b>244 000</b>	<b>87%</b>	<b>6 000</b>	<b>2%</b>	<b>38 000</b>	<b>14%</b>
<b>總計</b>	<b>280 000</b>	<b>100%</b>	<b>280 000</b>	<b>100%</b>	<b>280 000</b>	<b>100%</b>	<b>280 000</b>	<b>100%</b>

表 2：租置計劃單位

剩餘保證期 (年)	若最長保證期不獲延長的情況 (保證期現時為 25 年)		若最長保證期獲延長的情況 (由 25 年延長至 50 年)					
	目前情況		5 年後的情況 (即截至 2028 年 9 月 30 日)		目前情況		5 年後的情況 (即截至 2028 年 9 月 30 日)	
	單位 約數	%	單位 約數	%	單位 約數	%	單位 約數	%
超過 40	不適用		不適用		28 000	19%	12 000	8%
超過 30 至 40	不適用		不適用		34 000	22%	24 000	16%
超過 20 至 30	12 000	8%	0	0%	89 000	59%	101 000	67%
超過 10 至 20	24 000	16%	28 000	19%	0	0%	14 000	9%
<b>小計</b> (超過 10)	<b>36 000</b>	<b>24%</b>	<b>28 000</b>	<b>19%</b>	<b>150 000</b>	<b>100%</b>	<b>150 000</b>	<b>100%</b>
超過 0 至 10	101 000	67%	34 000	22%	0	0%	0	0%
保證期已屆滿	14 000	9%	89 000	59%	0	0%	0	0%
<b>小計</b> (10 及以下)	<b>114 000</b>	<b>76%</b>	<b>122 000</b>	<b>81%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>總計</b>	<b>150 000</b>	<b>100%</b>	<b>150 000</b>	<b>100%</b>	<b>150 000</b>	<b>100%</b>	<b>150 000</b>	<b>100%</b>

註：

1. 保證期由個別單位首次轉讓日期起計算。
2. 因四捨五入關係，個別項目的總和可能不等於其總數。
3. 居屋／綠置居的按揭貸款保證期由首次轉讓日期起計，最長為 30 年。由於部分居屋單位推售年份較早，因此我們並無這些單位首次轉讓日期的資料。若假設有關係屋項目的落成日期與同一項目內所有單位的首次轉讓日期相同，我們可粗略估算這些單位的剩餘按揭貸款保證期。
4. 租置計劃單位的保證期由首次轉讓日期起計，最長為 25 年。