

立法會議員周梁淑怡於 12月 11日就「住宅樓宇七成按揭上限」議案發言



周梁淑怡議員：

主席，任志剛先生早前在立法會回答議員提問時，曾表示當局贊成其他機構以不同途徑，將七成以上的按揭貸款風離銀行體系以外，同時又可讓買家享受達九成按揭貸款。由此可見，政府其實亦明白市場有這樣的需求。事實上，放寬七成按揭貸款對於一手、二手樓市場重新暢旺是非常重要的。

不過，事實上，雖然目前香港按揭證券有限公司（“按揭證券公司”）可提供七成以外的按揭貸款，但申請條件嚴苛而且審批程序繁複。按揭證券公司在1999年3月推出按揭保險計劃，以購買保險的形式，令置業者獲得七成以外的按揭貸款，但置業者須繳付額外的保險費，如須額外申請第二按揭，所需的保費將介乎貸款額的2%至3.3%。

要成功申請九成按揭保險並不容易，申請資格亦非常嚴苛，例如申請者中至少要有1人須為首置業人士，而自僱人士是不會獲批准的。現到在何俊仁議員雖然不在會議廳，但他剛才提到按揭證券公司時，似乎說該公司可以提供各項措施協助買家，還說今天是大賣廣告，說到這間公司好像可以在這項計劃推出時，所需的審批時是長達一個半月。不過，由於不斷被人投訴，該公司便逐步縮短審批時間，直至大約兩三個星期。在田議員投訴後，該公司又將時間縮短有數天，但與私營銀行只需數天來審批相比，有關時間事實上還是太長了。況且，由於審批慢，幾乎沒有買家可以在落訂前知悉申請是否成功獲得批准，根本失去計劃的原意，絕大部分真正收入穩定而欠積蓄的買家都未能受惠。事實上，剛才聽何俊仁議員所說，這間公司好像已批准很多的申請，但相對於成交的數目而言，那些批准的數目並不算多的，而且很多批准都是後期在要求改善審批程序的壓力下批出的，批准數目也是因此才稍為增加。不過，自

2000年以來，這項計劃在二手市場的使用率事實上低至7%。

二手市場搞不活，經濟便難以復甦，但政府的9招救市措施，只能促銷一手樓宇，對二手樓宇的市場幫助不大。過去一兩個星期，新樓盤的銷售情況確是很強勁，但大家可以比較一下，二手樓宇的銷售情況是否也有改善呢？根據地產代理的資料顯示，政府推出9招後的一星期內，一手樓宇的銷售量大增兩倍之多，在往後的數星期亦持續上升。反觀，9招對二手樓市場的刺激則輕微得多，在推出9招後的一星期內，二手樓宇的銷售量無疑上升了兩成，但在第二星期即開始回落。因此，有關措施對這方面的幫助不大。

我們自由黨認為，要恢復市民對樓市的信心，政府實在應改善按揭貸款的現行安排，包括改善按揭保險計劃審批申請的條件和程序，不可採用現在這般嚴苛的條件；而且要放寬對銀行七成按揭貸款上限的指引，令有足夠還款能力的按揭申請人，可以更便捷地取得超過樓價七成的按揭貸款，從而促進整體的物業交投。

按揭證券公司的審批時間當然須大幅縮短，要讓申請人在落訂前已可得知申請是否獲得批准。

此外，香港金融管理局（“金管局”）表示按揭證券公司正研究簡化現行計算息率的方式，以及推出一站式的按揭保險計劃，自由黨当然是支持的。因為在統一利息下，買家不用分兩方面來計算利息及保費，實在會方便他們，但最終還是要降低保費，這才是真真正正最具吸引力的招數。

最近，按揭證券公司與銀行相繼簽訂協議，由銀行處理按揭證券公司的程序，使買家能享受一站式的服務，並聲言審批時間只需1星期。不過，如果按揭證券公司仍堅持採用現時這樣嚴苛的資格限制的話，亦是於事無補的。

金管局不斷以保護金融機構的穩定為理由而不肯放寬七成按揭貸款上限的指引，但大家定

必記得，早前的金管局因樓市熾熱，而指導銀行在樓房方面的貸款額不得超過整體貸款額的四成。今天鑒於當前的市道，這項指引已不再存在；但銀行實際上仍然保留這不超過四成的借存比例，可見銀行本身絕對有能力決定審慎的借貸政策，而無須金管局作出一定的限制。因此，七成上的限亦可基於同樣的原因，一方面利便有需要的買家，尤其是有關責任應由銀行負責，由銀行按照本身的審核貸款原則來決定貸款額。香港作爲一個自由市場，沒有理由在現時今日市場的情況下，仍然堅持由金管局來管制這方面的問題。

謝謝主席。