



新聞稿

2023 年 7 月 14 日

G19 立法會議員倡議

放寬二手居屋按揭保證期至「60 年減樓齡」

盤活超過 30 萬個居屋單位，促進整體社會向上流動

今天(7月14日)，G19 立法會議員舉行記者會，就促進二手居屋交易作政策倡議。記者會由 G19 召集人謝偉銓議員(建築、測量、都市規劃及園境界)主持，並由成員陳健波(保險界)、陳振英(金融界)、周文港(選委會)議員負責介紹政策倡議；與會者包括姚柏良、簡慧敏、李惟宏、邱達根、洪雯、陳沛良、譚岳衡、嚴剛議員。

2023 年 4 月 26 日，房屋局回覆周文港議員有關「活化居者有其屋計劃第二市場」書面質詢並提供數據，顯示近年「白居二」的申請宗數甚高，但成功交易個案極低，引證「居屋第二市場」計劃及其供應顯然出現結構性收縮問題，亟需及時改善。G19 更強調，倘若政府當局任由情況持續惡化下去，隨着大量居屋單位日漸老化，不少未補地價的二手居屋單位將會、甚至已經無法在市場上售出，「居二」市場儼如冰封。

周文港議員指出，「白居二」市場成交持續不振的核心原因，在於現行房委會為居屋單位所提供的「30 年按揭還款保證期」(「30 年減樓齡」)，¹確實約束了居屋、尤其是樓齡較高的居屋單位的轉讓機會。目前市場上約九成居屋單位已超過 20 年樓齡，再細分的話，在 35.2 萬個居屋單位中，有 31.3 萬個(89%)樓齡達 20 年以上，當中 31 年或以上的更佔 4 成。

縱使當局屢次重申，房委會並無規定有關還款期必須與貸款保證期同時結束，但現實是，有關措施已直接影響買家向銀行或財務機構申請「白居二」的按揭年期和比率，以致「樓齡愈高，供款期愈短」，同樣情況亦適用於一般「綠表」買家。如果心儀居屋的樓齡已經高達或超過 20、甚至 30 年，銀行幾乎甚至根本不可能批出合理

¹ 房委會就居屋單位提供的按揭貸款保證期(擔保期)，由首次轉讓起計最長為 30 年。



的按揭年期 (如 20 年或以上)，嚴重影響二手居屋交易。

周文港議員建議：將未補地價二手居屋按揭保證期，由「30 年減樓齡」放寬至「60 年減樓齡」，釋放二手居屋資源，促使更多「白居二」青年準買家和公屋「綠表」戶能通過財務壓力測試，協助他們在合理的財政負擔下成功「上車」，一圓置業夢，提升整體的生活質素。根據推算，如果 11.7 萬個「白居二」申請人、或者每次新居屋申請者當中的大約 2 成都獲得「60 年減樓齡」的按揭保證期的話，至少 2.34 萬個相關公屋單位將獲得釋放。若然這樣，預料將會有助最基層市民盡快入住公屋，減少公營房屋建屋成本，並能同時增加「居屋第二市場」交易所衍生的印花稅收入。

G19 召集人、建測規園界的謝偉銓議員表示，在樓宇結構安全方面，縱使放寬「60 年減樓齡」會令供款期延長，但目前建築技術日趨成熟，只要妥善維修和保養，即使是以傳統鋼筋混凝土建成的樓宇，壽命亦可達 80 年或更長時間，因此從硬件層面來說，未見有任何重大風險。

金融界陳振英議員指出：在諮詢香港金融管理局意見後，發現本港長期未償還按揭貸款的拖欠比率，僅有 0.04%-0.07% (萬分之四至七) 極低水平，過去 12 個月的銀行按揭貸款撇帳率更為 0，證明「60 年減樓齡」措施對公共財政的影響極低，不會因為延長按揭保證期而影響本港的公共財政健康發展。反而維持現有做法，大幅鎖死二手居屋及公屋流轉，這只會令特區政府的「覓地建屋負擔額」不斷上升，值得盡早理順相關政策。

保險界陳健波議員提到，假設局方放寬 30 年按揭還款保證期至 60 年，將有助青年向銀行爭取更長按揭年期，繼而透過「居二」市場成功「上車」，提升青年對香港向心力和歸屬感，亦有助於釋放現有高質素、地點可達度高，且配套完善的公屋資源。與此同時，相關措施非但不會對公共財政構成負面影響，反而因「居二」市場成交增加，相關交易印花稅亦會增加，並可望促進銀行按揭業務增長，亦將大大減輕政府不斷大幅度覓地興建公營房屋的壓力和成本，屬於最快增加房屋流轉和供應的低成本方法。



G19 表示，上述倡議已經轉達予行政長官及房屋局考慮，作為新一份《施政報告》的重點建議。

如蒙報導，不勝感激！

如對本新聞稿有任何查詢，歡迎致電 / WhatsApp 9104 0010 與周文港議員聯絡。

謝謝！

立法會 G19 議員

(周文港代行)

二零二三年七月十四日

附件 1：

上述計劃的 PPT 簡介