

香港布政司署
布政司辦公室
代理總督霍德爵士，KBE, LVO, JP

代理總督先生：

自置居所津貼檢討

當局邀請本會根據職權範圍第一(e)條，就有關制定自置居所津貼額調整方法的建議、一九九四年津貼額建議增幅，以及自置居所資助計劃之中的首期貸款額新上限，提供意見。

背景

2. 自置居所資助計劃於一九八一年開始推行，旨在鼓勵公務員自置居所。凡按現行總薪級表第22至33點（或同等薪點）支薪的公務員，以及按總薪級表第22點（或同等薪點）以下薪點支薪而連續服務滿二十年的公務員，均可申請參加這個計劃。目前，這項計劃每年的配額為200名第一標準薪級公務員及1600名其他公務員。參加這項計劃後，有關人員可按其薪點每月領取自置居所津貼，最多可領取120個月。此外，有關人員亦可申請首期貸款。首期貸款分十年攤還，利息按優惠的利率計算。

3. 自從這項計劃於一九八一年推行以來，自置居所津貼額只調整過一次。在一九九零年，津貼額提高了40%，以反映差餉物業估價署評估所得的一九八一至一九八八年間的物業價格變動。首期貸款額最初定為樓價的10%或18個月薪金（以款額較低者為準），其後於一九八五年提高至樓宇買價的20%或18個月薪金（以款額較低者為準）。

4. 自一九九零年以來，樓宇價格飛漲。為遏止投機活動，一些大銀行最近將最高按揭額降低至樓宇估價的七成。因此，對於以前享有相等於樓宇估價九成的最高按揭額的初級公務員來說，現在很難透過自置居所資助計劃自置居所。

附錄 G (續)

當局的建議

5. 為了向初級公務員提供更切合實際的資助，讓他們可以自置居所，當局建議採取以下措施：

- (a) 由一九九四年一月一日起，將自置居所津貼額調整，以後每年按樓宇價格變動再予以調整，但調整幅度不得超過甲類消費物價指數所顯示的通脹率，以控制所需的費用；及
- (b) 由同日起，將首期貸款額上限提高至樓宇買價的30%或有關人員的24個月薪金，以款額較低者為準。

6. 當局表示，根據第5(a)段所載的建議調整方法及一九九二年十月一日至一九九三年九月三十日甲類消費物價指數的平均增長計算，自置居所津貼額會於一九九四年一月一日提高8.7%。建議的調整估計會令政府每年的現金開支增加940萬元，而該項計劃於一九九三／九四年度的預算開支為12億7千萬元。建議的津貼額不適用於現已參加這項計劃的公務員，除非他們按照現有條件換購物業則不在此限。

當委會的意見及建議

7. 當局告知我們，自一九九零年以來，物業價格平均上升了差不多一倍，而這項計劃所給予公務員的資助在實質價值上亦因而大為減少。故此，我們同意應檢討自置居所津貼額。

8. 除了有一名委員覺得不應在政府嘗試冷卻樓市的同時將自置居所津貼額提高之外，我們贊成當局所建議的調整方法。由於這套方法以物業價格的變動為基礎，因此可以在一定程度上反映物業價格。同時，由於津貼額的增幅不得超過通脹率，自置居所津貼額可免受本港反覆不定的樓市所影響。這套方法亦易於實行。我們明白建議方法未必可以將自置居所津貼的實質價值維持不變，但鑑於政府的長期財政狀況和反覆不定的樓市，限制每年的增幅是審慎而且必要的做法。此外，我們亦注意到私人機構的政策。在私人機構中，很少僱員可同時獲得房屋津貼和購屋貸款。基於這些考慮因素，我們贊成每年調整

自置居所津貼額的建議方法。當局曾向我們保證，假如物業價格大幅下跌，當局會考慮將自置居所津貼額降低。

9. 我們雖然贊成自置居所津貼的調整方法，但對於在一九九四年將津貼額提高8.7%的建議卻有所保留。正如當局指出，由一九九零年（即上次調整津貼額的一年）至一九九三年，物業價格上升了差不多一倍。津貼額的建議增幅遠低於物業價格的實際增幅。我們得悉，自置居所津貼額在一九九零年提高了40%，以反映差餉物業估價署評估所得的一九八一至一九八八年間的物業價格變動。此外，由於建議的調整方法包括每年進行檢討，因此，一九九四年津貼額的增幅理應反映一九九零年至一九九三年間的通脹率。

10. 另一方面，我們知道較大的增幅會對政府造成長期的財政負擔，並會引起市民反對。我們亦得知，雖然公務員都希望津貼額增幅可抵銷一九九零年至一九九三年間的通脹率，他們認為應盡快提高津貼額。有見及此，我們建議由一九九四年一月一日起提高津貼額，並勉強接受8.7%的增幅。假如當局於一九九四年檢討居所資助計劃，並邀請我們就居所資助津貼額的調整提供意見，我們可能會將再次研究自置居所津貼額的問題。

11. 我們贊成當局的建議，將首期貸款額上限由樓價的20%提高至30%或24個月薪金，以款額較低者為準。對於因降低最高按揭額後，在繳付應付的首期供款與這項計劃所給予的貸款之間的差額方面遇有困難的初級公務員，是次調整應可紓緩他們的困難。

12. 總括來說，我們贊成當局的建議，每年參照物業價格變動，調整自置居所津貼額，並將增幅限制在甲類消費物價指數的增幅之內。我們建議由一九九四年一月一日起提高津貼額，並勉強接受8.7%的增幅。我們亦贊成將首期貸款額上限提高至樓價的30%或24個月薪金，以款額較低者為準。

公務員薪俸及服務條件常務委員會
主席高登暨全體委員

一九九三年十一月十二日