

香港總督  
彭定康先生

總督先生：

### 居所資助計劃檢討

當局邀請本會根據職權範圍第1(e)條，就調整居所資助計劃津貼額及條件等事宜，提供意見。

#### 背景

2. 政府於一九九零年十月一日開始推行居所資助計劃，目標有二：鼓勵高級公務員自置居所，及減少政府為公務員提供房屋福利的長遠開支。自實施該計劃後，凡在一九九零年十月一日後受聘，而薪金達總薪級表第34點或以上的本地公務員只可領取此項房屋福利。在上述日期前受聘的該類公務員可以在一九九四年九月三十日之前，選擇參加居所資助計劃或保留原有的房屋福利，包括自行租屋津貼、高級公務員宿舍、自置居所津貼和購居貸款。

3. 參加居所資助計劃後，有關公務員每月可按其薪點領取居所資助津貼，協助清還按揭貸款，最多可領取十年。公務員可選擇在初期使用居所資助津貼租住樓宇，然後最遲在兩年之後購買有關樓宇。在這種情況下，該公務員可享有的十年居所資助津貼會相應減少。公務員亦可申請首期貸款，貸款額最高可達樓宇買價的20%或18個月薪金，以款額較少者為準。首期貸款可分十年攤還，並以較優惠的利率繳付利息。

4. 於一九九零年十月一日之前獲聘用的海外公務員，無論薪金多少，亦有資格領取自行租屋津貼或獲分配高級公務員宿舍；如有關人員的薪金在總薪級表第34點或以上並選擇在香港購買住宅樓宇，亦可根據居所資助計劃獲得資助。在上述日期或之後受聘的海外公務員只可獲提供住所津貼，用以租住房屋。

## 附錄J(續)

5. 另一方面，總薪級表第34點以下的本地公務員可根據自置居所計劃申請津貼，用以購置居所，但須受每年的配額限制。領取自置居所津貼的期限最長可達十年，而公務員亦可根據該項計劃申請首期貸款。

6. 自從居所資助計劃於一九九零年十月推行以來，居所資助津貼額從未調整，但自行租屋津貼額和住所津貼額則每年調整一次。居所資助津貼額因而落後於上述兩種津貼。由於居所資助津貼額與自行租屋津貼額的距離越來越遠，加上過去三年樓價急升，自願放棄自行租屋津貼或高級公務員宿舍，加入居所資助計劃的高級公務員人數有所減少。爲了確保居所資助計劃能夠達到目標，減少政府在自行租屋津貼和高級公務員宿舍方面的開支，當局已對該項計劃的津貼額和條件作出檢討，並於一九九三年十二月徵求本會的初步意見。本會就當局的初步建議所提供的意見，已於一九九四年二月轉知當局。當局其後徵詢公務員的意見，並根據所取得的回應，擬定了一套經修訂的建議。當局現將該套建議提交本會，正式徵求我們的意見。

### 當局的建議

7. 當局提出的修訂建議包括一
- (a) 將居所資助津貼額提高35%；
  - (b) 將首期貸款額上限由樓宇買價的20%或18個月薪金(以款額較低者爲準)，增加至樓宇買價的30%或24個月薪金(以款額較低者爲準)；
  - (c) 每年按樓宇價格變動調整居所資助津貼額，但調整幅度不得超過甲類消費物價指數所顯示的通脹率；
  - (d) 廢除有關條文，使現正領取居所資助津貼的公務員在轉換物業時不得領取經調整的居所資助津貼額；
  - (e) 不再要求公務員將售賣樓宇所得的收入全部用來購買第二間物業；

- (f) 不再要求公務員在遷往另一間物業時出售其現有物業；
- (g) 保留現時最初兩年租住期限的安排；如正常的試任期超過兩年，則這項安排將延長至包括整段正常試任期；及
- (h) 在一九九零年十月一日前受聘的合資格公務員決定是否加入居所資助計劃的限期，將延長至一九九五年九月三十日。

### 常委會的意見及建議

#### 居所資助津貼額的建議增幅

8. 我們獲悉，當局堅持居所資助津貼額應按原來建議，提高35%。當局表示在決定維持這項建議時，已考慮到我們較早前提出、有關建議增幅的計算準則是否合理的保留意見。這是因為建議的35%增幅是根據一九九零年至一九九三年間的自行租屋津貼額累積增幅計算的，而這只反映出該段期間內租金變動的情況，而未能反映樓宇價格變動的情況，而且建議增幅的計算準則亦違背了當局的另一項建議，即在未來計算居所資助津貼的每年增幅時，應以樓宇價格的變動為根據，惟調整的幅度不得超過甲類消費物價指數所顯示的通脹率。

9. 當局同意，居所資助津貼額的35%建議增幅並不完全令人滿意，而被當局諮詢過的公務員協會中，大多數亦與我們一樣，對建議增幅有所保留。然而，當局在考慮過所有有關的因素後，認為單憑過去三年樓宇價格的變動來計算津貼額的增幅，不但難以向市民交代，而且在公共財政上是不可行的。當局亦認為，建議的增幅至少須達35%，才能吸引目前在高級公務員宿舍居住或領取自行租屋津貼的公務員參加居所資助計劃，以達到當局減低公務員房屋福利開支的目的。

10. 在這種情況下，雖然我們對建議增幅的合理程度仍然有所保留，我們亦明白當局的立場，並瞭解將津貼額增至超過35%所會帶來的困難。我們因此在不大願意的情況下，同意接納當局將居所資助津貼額增加35%的建議。

11. 我們在較早前向當局提供意見時，曾表達了另一點關注，就是居所資助津貼額的35%建議增幅會引致嚴重的員工關係問題，因為在一九九四年一月

## 附錄J(續)

一日，適用於初級公務員的自置居所津貼額只增加了8.7%，增幅遠較居所資助津貼的建議增幅為低。對此，當局的回應是居所資助津貼和自置居所津貼是兩項不同的計劃，各有不同的基準和目的。居所資助津貼是總薪級表第34點或以上的公務員的服務條件，但自置居所津貼則是總薪級表第34點以下的公務員所享有的特惠福利。當局強調，與高級公務員宿舍和自行租屋津貼相比，居所資助津貼是較為經濟的，因此，對居所資助津貼額作較大的增幅，以便吸引更多公務員參加居所資助計劃，是符合大眾利益的。

12 雖然當局作出上述解釋，我們仍堅決認為，假如當局不能對居所資助津貼額的建議增幅與自置居所津貼額增幅之間的差異，提出具說服力的解釋，在推介有關計劃和員工關係方面可能會出現困難。

### 提高首期貸款額的上限

13. 由於銀行已將住宅樓宇的最高按揭額由樓宇估價的九成降低至七成，當局建議將首期貸款額的上限由樓宇買價的20%或18個月薪金（以款額較低者為準）提高至樓宇買價的30%或24個月薪金（以款額較低者為準），以幫助合格的人員繳付首期。我們支持這項普遍受到公務員歡迎的建議。

### 日後調整居所資助津貼額的安排

14. 當局建議，日後居所資助津貼額每年會根據樓價變動作出調整，但增幅不得超過甲類消費物價指數所顯示的通脹率。當局指出，公務員在很多意見書中，建議津貼額每年的調整幅度應緊隨樓宇價格的變動，而不應設任何上限。不過，當局並未接納這些建議，理由是由於物業市場變化無常，從財政或市民的觀點來看，讓未來的居所資助津貼額跟隨市場的變動而調整，並非切實可行。

15. 我們明白當局的關注，並同意倘非如此，便會對當局構成沉重的財政負擔，鑑於物業市場變動無常，對有關居所資助津貼額的每年增幅設上限的建議是審慎和必須的。不過，由於甲類消費物價指數只能反映較低平均每月支出的家庭所面對的通脹率，因此，規定居所資助津貼額的每年增幅不得超過甲類消費物價指數的升幅或許並不恰當，因為居所資助津貼只提供給總薪級表第34點及以上的人員。在這種情況下，採用另一種量度較高收入組別人士所面對的通脹率的指數會更為恰當，因為領取居所資助津貼的人士屬於這一組別。我

們明白這樣做將會令居所資助津貼和自置居所津貼根據不同的通脹率而調整。不過，為公平起見，我們認為當局應對此事詳加考慮。

#### 廢除換購較高價樓宇的安排

16. 根據居所資助計劃換購較高價樓宇的安排，有關公務員只要出售第一間物業，並將所得的所有收益用以購買第二間物業，便可領取經調整（及較高）的居所資助津貼額。當局建議廢除這項安排，因為現時居所資助津貼額的建議增幅頗大，可能會令一些目前領取居所資助津貼的人士利用這項安排，購買第二間物業，因而對政府構成龐大的開支。我們支持當局的建議，並同意政府應將有限的財政資源用於仍未購有自置居所的公務員身上。

17. 當局告知我們，在公務員所呈交的意見書中，大都認為假如當局將上述建議付諸實行，即等如單方面更改服務條件，這會有損政府的公信力及打擊公務員的士氣。事實上，當局在維持其原來建議時，已明白到或會遭受法律訴訟，但當局所得到的法律意見是只要政府先對公務員進行應有的諮詢，便可根據合理而符合公眾利益的理由更改服務條件。

#### 簡化居所資助計劃的管理

18. 當局建議簡化居所資助計劃的管理，不再規定公務員在轉換樓宇時必須將售樓所得的所有收益用來購買第二間物業，以及不再規定公務員在遷往另一處物業時須出售現有物業。我們明白，這些規定可能而且確實間中對有關人員造成困難，因此，我們不反對當局的建議。該項建議在諮詢期間亦廣為公務員所接受。

#### 廢除居所資助計劃的租屋期限

19. 目前，合資格人士加入居所資助計劃後，可使用所得的津貼租住房屋，以兩年為限。這項安排的原意，是讓領取自行租屋津貼而租約未屆滿的人員在居所資助計劃推行後，盡快參加這項計劃。當局原先的建議是打算取消這項安排，因為居所資助計劃推出後至今已有四年，公務員已有足夠時間終止其租約和考慮於何時參加這項計劃。

## 附錄J(續)

20. 不過，當局考慮過公務員所提出的意見書後，決定保留這項安排，因為物業市場變化無常，新入職或新近才達到規定薪點的人員或許難於即時決定作出按揭承擔。當局進一步建議，如有關人員的正常試任期超過兩年，其租屋期限將延長至包括整段正常的試任期，直至他們被確實聘用為常額及長俸人員和達到符合領取首期貸款的資格為止。

21. 基於上述考慮因素，我們同意當局的立場合理。我們亦支持當局的決定，不按原來的建議廢除居所資助計劃的租屋期限。

### 將選擇限期延至一九九五年九月三十日

22. 正如上文第二段指出，於一九九零年十月一日之前受聘的合資格人員可選擇參加居所資助計劃或保留現有的房屋福利。這項選擇權須於一九九四年九月三十日之前行使。當局考慮過公務員的意見後，決定將選擇期再延長一年，直至一九九五年九月三十日為止，以便讓更多公務員參加居所資助計劃，避免因有很多人欲於一九九四年九月三十日原定限期屆滿前加入這項計劃，而驟然對物業市場構成影響。我們支持當局的決定。

### 規定自行租屋津貼額和住所津貼額的調整幅度 不得超過甲類消費物價指數升幅

23. 目前，自行租屋津貼額和住所津貼額每年均根據租金變動作出調整。為了令各種房屋福利計劃的津貼額增幅不會有太大差別，當局最初建議規定自行租屋津貼額和住所津貼額的調整幅度不得超過甲類消費物價指數所顯示的通脹率。這項安排與調整居所資助津貼額和自置居所津貼額的安排相似。我們較早前向當局提供意見時，表示贊成這項建議。

24. 由於公務員的反對，當局現決定不實行這項建議。公務員反對的理由是建議的限制會令參加該兩項計劃的人士，尤其是那些於一九九零年十月一日後以合約形式受聘，因而不能享有其他房屋福利的海外公務員的住屋水平下降。

25. 當局考慮過公務員的關注，並鑑於是次檢討主要是針對居所資助津貼，因而決定這次檢討不應包括自行租屋津貼和住所津貼。我們對此並無異

議，但想指出，因為這種不同待遇的緣故，幾年之後居所資助計劃的吸引力，相對於高級公務員宿舍及自行租屋津貼來說或會減低。

### 統一調整津貼額生效日期

26. 在我們考慮當局最初的建議時，發覺各項房屋福利計劃津貼額的每年調整日期各不相同。我們建議當局應考慮日後在每年調整津貼額時採取統一的生效日期。這會確保在計算新津貼額時，盡可能採用同一期間的指標。我們欣喜當局已接納我們的建議，並會研究作出所需改變的可行性。

### 總結

27. 總括來說，我們支持當局有關居所資助計劃的修訂建議（詳列上文第7段）。在作出這個總結時，我們明白當局在改善居所資助計劃時所面對的財政限制。儘管如此，由於這項計劃的建議增幅（35%）和已通過的自置居所計劃增幅（8.7%）相距甚遠，我們仍深切關注可能引起的員工關係問題。我們促請當局在進行另一次檢討時，審慎考慮這一點。

公務員薪俸及服務條件常務委員會  
主席高登暨全體委員

一九九四年六月二十日