

## 四厘利息補貼制度回顧

鄭國明\*

取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼制度，俗稱為四厘利息補貼制度，是一個政府行為，受法令第35/96/M號、第59/98/M號與第38/99/M號，以及行政法規第24/2000號和第14/2001號所規範。該法令規定由房屋局負責審批申請的程序，並核實許可的條件，個案批准後，補貼金額的發放由澳門金融管理局透過信貸機構支付予受益人。

有關申請補貼及發放的要件是：凡年滿18歲，居住於澳門，並持有澳門特別行政區有權機關發出之身份證明文件者，倘有意購買樓價不超過澳門幣75萬元，樓齡不超過15年（其後更改為18年）的自住房屋；或申請人雖為一獨立單位之所有人而擬取得一更大面積之單位，得例外申請享受該制度，但須在自以公證書方式簽訂貸款合同或融資租賃合同之日起六個月內，證明已不為原有房屋之所有人。個案一經批准，每月以其尚欠之本金計算，可獲補貼貸款利息4%，發放補貼的期限由償還貸款起算最長為10年。

這個制度的產生，是由於在80年代末、90年代初，批地、買地、賣規劃、買樓花等一連串活動，使房地產市場如雨後春筍，百花齊放。但是，由於內地實行宏觀調控及亞洲的金融風暴，令房地產業尤如經過十級颱風的洗禮，形勢出現逆轉，暫停動工的建築工地，比比皆是，落成的樓宇，燈火凋零，積壓的資金不計其數，影響着總體經濟的發展，政府有見及此，亦因應各方面的需求，遂採取措施俾能盤活澳門四大產業之一的房地產建築業。“四厘利息補貼制度”遂應運而生。該制度自1996年8月1日開始，申請期達五年多，期間於2000年1月至6月曾短暫停頓，最後一期期限於2002年6月30日屆滿。

---

\* 房屋局局長。

該制度的實施，始於1996年頒佈第35/96/M號法令制定“購買或以融資租賃方式擁有自用居所之優惠貸款制度”。根據該法令規定，有關制度的申請期限由1996年8月1日至1998年7月31日。由於市民反應熱烈和地產業界的歡迎，因此，政府在1998年將該制度延長至1999年7月31日，其後，因為同樣的原因，政府在1999年再將該制度延長至1999年12月31日。由1996年8月1日至1999年12月31日期間，房屋局收到9,582份申請表，而獲得批准的有8,380份，當中涉及的不動產交易金額約為澳門幣35.8億元。按法令規定，政府在該3年零5個月的申請期內提供的可獲補貼貸款額為澳門幣30億元，以貸款利率4%補貼市民向銀行借貸購買樓宇時之利息，資助期最長為10年。

鑑於有關制度結束後，地產市道仍未走出谷底，空置樓宇的積壓情況依然嚴重，此外，仍有相當部份有意置業的市民希望享受有關制度，澳門特別行政區政府遂於2000年頒佈第24/2000號行政法規制定“取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼制度”。按照法規規定，該制度的申請期限由2000年7月1日至2001年6月30日為期一年，但是由於需求熱切，特區政府在2001年將該制度延長至2002年6月30日。從2000年7月1日至2002年6月30日期間，房屋局收到6,473份申請表，符合規範而獲得批准的有5,751份，當中涉及的不動產交易金額約為澳門幣23.4億元。根據行政法規規定，特區政府在這兩年的申請期內提供澳門幣20億元的可獲補貼貸款額，同樣對市民向銀行貸款購買樓宇時，給予貸款利率4%之補貼金額，而補貼期最長為10年。

根據立法的主觀願望和客觀事實的反映，經過五年又五個月申請期的四厘利息補貼制度可以發揮下列的作用：第一、協助市民自置居所。80年代末、90年代初，房地產市場如火如荼的交易狀況，突顯了房屋的投資功能，而且在失衡的情況下更成為投機工具，樓價飆升，是時銀行利率高企(表1)，再者樓宇按揭利率，往往是優惠利率加上一至二厘，利息負擔成為市民置業的一大障礙，雖然有意欲達成“居者有其屋”之願望，但是仍然裹足不前，四厘利息補貼制度的施行，正好緩解部份市民置業的困難。

表1

港元優惠利率	
生效日期(日/月/年)	利率
27/12/1995	8.75
05/02/1996	8.5
27/03/1997	8.75
24/10/1997	9.5
12/01/1998	10.25
30/03/1998	10
19/10/1998	9.75
23/11/1998	9.5
07/12/1998	9.25
21/12/1998	9.00
11/01/1999	8.75
12/04/1999	8.50
03/05/1999	8.25
30/08/1999	8.50
14/02/2000	8.75
27/03/2000	9.00
22/05/2000	9.50
08/01/2001	9.00
05/02/2001	8.50
26/03/2001	8.00
23/04/2001	7.50
21/05/2001	7.00
03/07/2001	6.75
23/08/2001	6.50
18/09/2001	6.00
03/10/2001	5.50
07/11/2001	5.25
12/12/2001	5.125

第二、盤活房地產市場。試看下表，按已繳交物業轉移稅(自2001年8月1日起修訂為印花稅)統計之住宅樓宇單位與獲得四厘利息補貼資助的單位(該制度獲批准的前提是先要繳納上述稅項)，可反映出市民利用此制度購買的樓宇單位數量佔總成交量之比重(表2、表3)。

表2

	單位數目		
	每月平均買賣數目	每月平均獲批准之四厘申請數	百分比
第一年	895	236	26.4
第二年	1,109	237	21.4
第三年	780	175	22.4
第四年	654	239	36.5
第五年	2,057	245	11.9

表3

	樓宇價值		
	總體市場	四厘制度	百分比
第一年	4,822,779,000.00	1,138,006,316.84	23.6
第二年	5,769,838,000.00	1,202,438,152.00	20.8
第三年	6,073,412,000.00	1,307,694,310.52	21.5
第四年	4,009,803,000.00	1,185,256,586.00	29.6
第五年	7,031,030,000.00	1,173,109,854.00	16.6

第三、加快經濟復甦的步伐。一個獨立單位從規劃直至交到買家的手中，之間涉及的行業和資源不計其數，建築師、工程師、建築工人、銷售員、建築公司、銀行、地產代理等等，若然該行業停滯不前就如一潭死水，樓宇空置，資金積壓，勞動力市場受損，失業率上升，尤以建築行業的人力資源，更顯昭彰，四厘利息補貼制度減低市民置業時的利息開支，促使更多用家投入市場，既可消化積累的住房，資金也隨之而流動，裝修及其他相關行業的從業員，亦增加了不少的工作機會。

第四、藉以調節樓宇的價格。自從房屋的投資功能被突顯後，雖然歷經宏觀調控及金融風暴，澳門的樓宇價格仍然高企，但是，由於四厘利息補貼制度的申請要件其中一項，是樓宇單位價格的上限，故為求脫手，開發商不得不尋求適當的措施，降價來吸引顧客，一些屋苑的售價因之而獲得調低，推動總體市場價格的調整。

第五、協助紓緩對經濟房屋的需求。於1996至2002年四厘利息補貼制度有效申請期間，房屋局開展了兩期經濟房屋競投，根據統計數字顯示，第一期經濟房屋競投於1996年舉行，有效期為3年，即從1996至1999年，獲接納的申請共17,180宗，其中有1,863宗申請自願取消，其取消原因是在自由市場購得物業同時獲得四厘利息的補貼，即四厘利息補貼協助了約11%的經濟房屋申請人自置居所；而第二期經濟房屋競投於1999年舉行，有效期亦為3年直至2003年，期間獲接納的申請共6,835宗，其中有821宗申請基於上述同樣理由自願取消，即四厘利息補貼協助了約12%的經屋申請人自置居所；從上述數字顯示，雖然未能藉此取代經濟房屋的作用，但四厘利息補貼制度的確可以起到協助紓緩對經濟房屋的需求的作用。

四厘利息補貼制度於2002年6月30日最後一期申請期屆滿後，政府沒有再延續制度的期限，一方面，是由於在其他相關方面的努力下，地產市道交漸趨活躍，當時投資居留申請手續已進一步簡化和行政效率提高，透過置業申請而獲得投資居留的個案數目大幅激增；而隨著賭權的開放，本澳作為博彩旅遊、休閒會議中心的城市定位逐步確立，進一步刺激本澳投資氣氛，為活躍房地產市場注入更多利好因素。而另一方面，是基於以下一些與該制度有直接關係的原因：

第一，當初的構想這是一項短期的政策，而且，一直以來澳門都是奉行着自由經濟的體系，長期對某一行業的輔助，會干預着該市場的運作，使行業將有可能成為一個長不大的孩子一樣，永遠需要別人的扶持。

第二，由於住房的投資功能被過分吹噓，假性需求的湧現，導致供給和需求的關係嚴重扭曲，市場的運作因而失靈，投資者本身有着不可抹煞的責任，政府為了整體社會經濟的發展，從庫房撥款資助，

不失為一個可行的舉措。但是，時間愈長，負擔愈重，庫房資源來自社會，且有限分配，因此，也不宜長期施行這種傾斜性的干預政策。

第三，面對銀行於當時出現持續減息，帶動樓宇按揭利率的不斷下調，對減輕市民的置業負擔已有一定的幫助。在協助活躍房地產方面，政府除了不斷完善本澳投資的硬環境和美化城區以外，亦努力完善樓宇買賣的相關法例和改革稅制，制訂了規範“三方約”的“不動產的轉讓抵押預約”法律；調整了物業轉移稅稅率並以印花稅取代，物業轉移稅率因而降低，相關部門亦已成立了工作小組加緊研究簡化樓宇登記的行政程序和完備法例，並積極為推動房地產市場創造長遠有利的發展環境。

因此，政府於2002年經過審慎研究和整體評估後，決定於該年6月30日後不再延續四厘利息補貼制度，以便減輕庫房負擔，將資源作更有效的投放。至此，“取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼制度”——四厘利息補貼制度，這一輔助住房市場的政策劃上了一個句號，但是，根據有關法例，發放補貼之期間自償還貸款或繳交租金時起計，最長為10年，即自最後一宗被批核的申請之日期起計，10年內，相關機構仍需跟進有關的個案。

總的來說，四厘利息補貼制度所起的作用，除了盤活房地產市場、加快經濟復甦的步伐、調節樓宇的價格及協助紓緩對經濟房屋的需求外，同時亦能因應當年利率的不斷上升、藉以協助市民自置居所。而這個制度的終止，其客觀因素主要在於樓市的復甦與利息的逐步下調，以及當時的樓價亦已因應市場的調節而逐漸符合市民的購買能力。綜上所述，若利率呈上升趨勢，樓價水平與本澳市民的生活水平及置業能力出現脫節的情況，從而引起對經濟房屋的需求壓力上升的話，政府除可考慮採取宏觀調控的方式對不合理的現象作出干預外，四厘利息補貼制度亦可再次被考慮作為滿足市民置業需求的一項短期措施。