

財務委員會討論文件

2000年12月1日

貸款基金
總目 251－房屋
香港房屋協會
分目 116 首次置業貸款計劃

請各委員批准把權力轉授房屋局局長，使他可批准調整「首次置業貸款計劃」下非長者單身人士的貸款名額，直至該計劃在 2002 年 3 月完結為止。

問題

我們須增加「首次置業貸款計劃」(下稱「首置計劃」)下非長者單身人士¹的貸款名額，以滿足這類人士對貸款的需求。

建議

2. 我們建議把權力轉授房屋局局長，使他可批准調整首置計劃下非長者單身人士的貸款名額，直至該計劃在 2002 年 3 月完結為止。

理由

3. 自首置計劃由 1999 年 12 月起接受單身人士申請到 2000 年 8 月為止，當局共接獲申請逾 8 600 宗(詳見附件 1)，遠超過 1999-2000 和 2000-01 年度貸款名額的總和(約 1 000 個)。鑑於需求殷切，我們遂檢討首置計劃下非長者單身人士的貸款名額，並考慮到以下各點－

附件 1

¹ 非長者單身人士是指年齡介乎 18 至 60 歲以下的單身人士。

- (a) 非長者單身人士與家庭住戶同樣需要房屋資助，故應採取適當措施照顧他們的需要；
- (b) 為非長者單身人士提供置業資助，有助他們自置居所；
- (c) 在首置計劃開始接受非長者單身人士申請的數個月內，這類人士對計劃反應熱烈，其後申請數目漸趨穩定，每月平均約有 350 宗；以及
- (d) 繼首置計劃後，其他自置居所的資助計劃亦相繼接受非長者單身人士申請。這些計劃最近數期推出的名額，約有半數申請來自非長者單身人士²。

4. 經考慮上述因素後，我們估計，除核准的每年 500 個貸款名額外，我們還需在 2000-01 和 2001-02 年度分別增加名額 2 000 個和 600 個，即這兩年共需增加名額約 2 600 個，才能滿足非長者單身人士的需求。計算方法詳載於附件 2。

附件 2

5. 以上數字只是我們目前評估所得的結果。由於物業市場不時轉變，參加首置計劃的非長者單身人士數目也會有所變動，故實際需求會隨短期波動而增減。因此，我們建議把權力轉授房屋局局長，使他可按實際情況批准調整非長者單身人士的貸款名額，直到現時的首置計劃在 2002 年 3 月完結為止。房屋局局長會因應當時的需求和市場情況作出調整，並且會確保不會違背首置計劃的原意，換言之—

- (a) 首置計劃每年會為申請貸款的家庭提供最少 6 000 個貸款名額，每宗貸款不超逾 600,000 元；
- (b) 每年會為申請貸款的非長者單身人士提供不少於 500 個貸款名額，每宗貸款不超逾 300,000 元；以及
- (c) 首置計劃的 180 億元撥款總額會維持不變。

² 單身人士只要符合有關的申請資格，便可申請多於一項，甚至所有資助計劃。他們可選擇申請購買夾心階層住屋計劃的單位；如收入少於 15,500 元，而資產又不超逾 350,000 元，則亦有資格申請購買居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃的單位和參加自置居所貸款計劃。

6. 鑑於每年可批予非長者單身人士的首置貸款額為 1 億 5,000 萬元，我們須呈請財務委員會批准提高貸款額的上限，以便房屋局局長可按建議調整貸款名額。

7. 我們預期，在兩年間增加首置計劃下非長者單身人士的貸款名額，對物業市場不會有明顯的影響。

對財政的影響

8. 這項建議不會引致額外的撥款需求。貸款基金項下首置計劃的核准承擔總額仍維持在 180 億元，這筆款項預期會在 1998-99 至 2001-02 年度期間分四年提取。1998-99 年度獲批的貸款總額可供 12 000 個家庭申請，而隨後三年，每年亦會有不少於 6 000 個家庭受惠。根據現行安排，首置計劃在某年內未動用的撥款可結轉至隨後一年，直到 2001-02 年度計劃完結為止。

9. 雖然每個申請家庭的貸款上限為 600,000 元，但獲批貸款的家庭所提取的貸款額平均約為 530,000 元。因此，1998-99 和 1999-2000 這兩個年度的未動用餘款合共為 12 億 6,000 萬元，這筆款項足以為更多非長者單身人士提供每個貸款名額不超逾 300,000 元的貸款。

10. 由於政府以年息兩厘的優惠利率向首置計劃的借款人收取利息，若按現行無所損益利率³計算，政府每借出一筆 300,000 元的貸款，在整段貸款期間所損失的利息現值淨額為 120,000 元。

背景資料

11. 首置計劃在 1998 年推出，目的是為經濟能力不足以支付首期的首次置業人士提供低息貸款，協助他們達成置業願望。

³ 現時根據「無所損益」原則所釐定的利率，較發鈔銀行的平均最優惠貸款利率低兩厘。這個計算方法可確保「無所損益」利率緊貼市場的貸款利率。我們會在每月月底檢討利率，如根據最新的貸款利率所釐定的「無所損益」利率與現行的「無所損益」利率相差一厘或以上，又或現行的「無所損益」利率已超過六個月未作調整，我們便會適當地作出調整。現行的「無所損益」年利率為 7.5 厘。

12. 首置計劃由香港房屋協會負責推行。合資格的申請人，可獲得 600,000 元或樓價 30% 的貸款(款額以較少者為準)。首置計劃的申請資格準則概述於附件 3。

13. 1999 年，政府決定透過香港房屋委員會和香港房屋協會推行措施，照顧非長者單身人士的住屋需要。這些措施包括每年在首置計劃下為非長者單身人士提供不少於 500 個貸款名額。其後財務委員會在 1999 年 11 月 12 日批准每年可在計劃下批撥 1 億 5,000 萬元貸款作此用途。

14. 我們在 2000 年 11 月 6 日就上述建議諮詢立法會房屋事務委員會。各議員對建議均表支持。

房屋局
2000 年 11 月

首置計劃
非長者單身人士申請數目

月份	宗
1999 年 12 月	5 318
2000 年 1 月	999
2000 年 2 月	370
2000 年 3 月	362
2000 年 4 月	313
2000 年 5 月	372
2000 年 6 月	354
2000 年 7 月	218
2000 年 8 月	378
總計	8 684

每月平均接
獲約 350 宗
申請

**評估 2000-01 至 2001-02 年度
非長者單身人士在首置計劃下所需的貸款名額**

A. 預計截至 2001 年 3 月 31 日所需的貸款名額

(a) 現有的申請數目 (截至 2000 年 8 月 31 日)	8 684
(b) 預計在 2000-01 年度餘下數月接獲的申請數目	2 450 (每月 350 x 7 個月)
(c) 預計截至 2001 年 3 月 31 日的申請數目 [即(a) + (b)]	11 134
(d) 合資格的申請數目 [即 54% x (c)]	6 012 (11 134 x 54% (合資格比率 ¹))
(e) 預計實際接受首置計劃貸款的數目 [即 50% x (d)]	3 006 (即約 3 000) (6 012 x 50% (接受貸款比率 ²))
(f) 現時所提供的貸款名額總數 [即 1999-2000 年度和 2000-01 年度的 名額總和]	1 000 (500 + 500)
(g) 2000-01 年度所需增加的貸款名額 [即(e) - (f)]	2 000

¹ 首置計劃第一期已經完結，申請貸款的家庭的合資格比率為 54%。

² 申請貸款的非長者單身人士實際接受貸款的比率約為 50%。

B. 預計在 2001-02 年度所需的貸款名額

(h) 預計的申請數目	4 200 (每月 350 x 12 個月)
(i) 合資格的申請數目 [即 54% x (h)]	2 268 (4 200 x 54%)
(j) 預計實際接受首置計劃貸款的數目 [即 50% x (i)]	1 134 (即約 1 100) (2 268 x 50%)
(k) 2001-02 年度現有的貸款名額	500
(l) 2001-02 年度所需增加的貸款名額 [即(j) – (k)]	600
C. 2000-01 和 2001-02 年度所需增加的貸款 名額總計 [A+B]	2 600

首次置業貸款計劃申請資格

家庭申請人

1. 每月家庭總收入不得超過 60,000 元。
2. 申請人及家庭成員擁有總資產淨值不超過 120 萬元。
3. 申請人及家庭成員，必須在提交申請日期前 120 個月直至領取「合格證明書」時，在香港並無擁有任何住宅物業。
4. 申請人及家庭成員均不能是政府資助房屋的戶主／業主，或擁有政府資助房屋的登記戶藉，或已／正享用政府提供的自置居所資助。

非長者單身申請人

1. 每月總收入不得超過 22,000 元。
2. 申請人擁有總資產淨值不超過 400,000 元。
3. 申請人必須在提交申請日期前 120 個月直至領取「合格證明書」時，在香港並無擁有任何住宅物業。
4. 申請人不能是公共房屋戶主或擁有居者有其屋的登記戶藉，或已／正享用政府提供的自置居所資助。