

立法會房屋事務委員會

檢討首次置業貸款計劃下

非長者單身人士的貸款名額

目的

本文件旨在就建議由現時至二零零二年三月首次置業貸款計劃(首置計劃)撥款完結為止，調整向非長者單身人士提供的貸款名額，徵詢議員的意見。

背景

2. 首置計劃於一九九八年推出，為欠缺足夠資金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. 首置計劃由房屋協會負責推行。合資格的申請人，可獲得600,000元或樓價三成的貸款(以兩者中較低者為準)。首置計劃申請資格的撮要，載於**附件甲**。

4. 一九九九年，政府決定透過房屋委員會和房屋協會推行措施，照顧非長者單身人士的住屋需要。這些措施包括每年向非長者單身人士¹提供不少於**500**個首置計劃貸款名額，每年的貸款總額達**1.5億元**。

5. 首置計劃於一九九九年十二月開始接受單身人士申請，至今已接獲的申請逾**8 600宗(附件乙)**，遠多於一九九九至二零零零年度和二零零零至零一年度貸款名額的總和(即約**1 000**個名額)，因而有要求增加貸款名額。

檢討貸款名額

6. 我們檢討過首置計劃向非長者單身人士提供的貸款名額，並考慮過為非長者單身人士提供房屋資助的原意：

¹ 非長者單身人士是指年齡介乎18至60歲的單身人士。

- (a) 單身人士與家庭住戶同樣需要房屋資助，故應採取適當的措施照顧他們的需要；以及
- (b) 為單身人士提供購屋資助，亦有助促進自置居所。

7. 我們在進行有關檢討時，亦顧及下述情況：

- (a) 雖然在首置計劃推出的最初幾個月，單身人士對計劃反應熱烈，但近期申請率已穩定為每月平均約 350 宗；以及
- (b) 繼首置計劃後，其他資助自置居所計劃亦已惠及單身人士。在最近幾次推出的資助自置居所計劃中，約有一半申請人是單身人士²。

8. 我們考慮上述因素後，預計除已批准每年度的 500 個貸款名額外，還需在二零零零至零一及二零零一至零二年度分別增加 2 000 及 600 個貸款名額(即需共增加 2 600 個貸款名額)，才能滿足需求(計算方法詳列於**附件丙**)。

9. 以上數字只是目前評估所得結果。物業市場不時轉變，實際需求會隨短期波動而增減，而接受首置計劃貸款的單身人士數目也可能有所變動。因此，我們建議**賦權房屋局局長，靈活調整單身人士的貸款名額，直至現時的首置計劃在二零零二年三月完結為止**。有關調整是會因應不同時間的需求和市場情況，以及在不違背首置計劃的原意的情況下作出，換言之：

- (a) 首置計劃每年會提供最少 6 000 個貸款名額，為家庭申請人提供每宗不超過 60 萬元的貸款；
- (b) 每年會為單身申請人提供不少於 500 個貸款名額；以及
- (c) 首置計劃的 180 億元總撥款額會維持不變。

² 單身人士只要符合有關的申請資格，便可申請參加多於一項甚至所有資助計劃。他們可申請購買夾心階層住屋計劃單位；如收入少於 15,500 元，而資產總值又不超過 35 萬元，他們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單位和參加自置居所貸款計劃。

對財政的影響

10. 推行有關建議無須額外撥款。財務委員會於一九九八年一月批准為首置計劃撥款 180 億元，每個財政年度可動用其中的 36 億元，為 6 000 個家庭申請人提供貸款。一九九八年七月，財務委員會批准把首置計劃在一九九八至九九年度可提取的款額由 36 億元增至 72 億元。根據現時的安排，首置計劃下任何未用的撥款均可撥往下一年度，直至計劃於二零零一至零二年度完結為止。

11. 向非長者單身人士提供首置貸款，每年的撥款額為 1.5 億元。為了實施第9段所載由房屋局局長修訂貸款名額的建議，我們需要向財務委員會申請提高撥款額的上限。

12. 雖然每個申請家庭的貸款上限為 60 萬元，但接受貸款的申請者平均所領取的貸款額只約為 53 萬元。因此，一九九八至九九及一九九九至二零零零這個兩年度內的未動用貸款餘額，合共為 12.6 億元，這筆款項足以應付額外的貸款申請，為每名單身人士提供 30 萬元的貸款。

未來路向

13. 我們擬於二零零零年十二月一日，就上文第9段所載的建議徵求立法會財務委員會的批准。

政府總部
房屋局

二零零零年十月

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 1,200,000 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籍，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籍，或已/正享用政府提供的自置居所資助。

首次置業貸款計劃
單身人士的申請個案數目

| 月份 | 數目 |
|----------|--------------|
| 一九九九年十二月 | 5 318 |
| 二零零零年一月 | 999 |
| 二零零零年二月 | 370 |
| 二零零零年三月 | 362 |
| 二零零零年四月 | 313 |
| 二零零零年五月 | 372 |
| 二零零零年六月 | 354 |
| 二零零零年七月 | 218 |
| 二零零零年八月 | 378 |
| 總計 | 8 684 |

每月平均申請數目約為
350宗

**評估二零零零／零一至二零零一／零二年度所需的
非長者單身人士首置計劃貸款名額**

| | |
|---|--|
| A. 預計截至二零零一年三月三十一日所需的貸款名額 | |
| (a) 目前的申請個案數目 (截至二零零零年八月三十一日) | 8 684 |
| (b) 預計在二零零零／零一年度完結前 餘下數月會接獲的申請個案數目 | 2 450 (350／月 x 7 個月) |
| (c) 截至二零零一年三月三十一日的申請個案總數 [即(a) + (b)] | 11 134 |
| (d) 合資格的申請個案數目 [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 (約 3 000) (6 012 x 50% (接受率 ²)) |
| (f) 目前所提供的貸款名額總數 [即一九九九／二零零零年度及 二零零零／零一年度的名額] | 1 000 (500 + 500) |
| (g) 所需的額外貸款名額 [即(e) - (f)] | 2 000 |

¹ 首置計劃第一期已經完結，家庭申請人的合資格比率為 54%。

² 提出申請的單身人士實際接受貸款的比率約為 50%。

| | | |
|-----|----------------------------------|-----------------|
| B. | 預計二零零一至零二年度所需的貸款名額 | |
| (h) | 預計的申請個案數目 | 4 200 |
| | | (350/月 x 12 個月) |
| (i) | 合資格的申請個案數目 [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 (約 1 100) |
| | | (2 268 x 50%) |
| (k) | 二零零一至零二年度現有的貸款名額 | 500 |
| (l) | 所需的額外貸款名額 [即(j) - (k)] | 600 |
| C. | 二零零零至二零零二年所需的額外貸款名額合計 [A+B] | 2 600 |