

財務委員會參考文件

為首次置業貸款計劃和夾心階層住屋貸款計劃 的困難戶提供的紓困措施

目的

本文件告知各委員，政府會推行紓困措施，以協助那些經濟確有困難而無法償還貸款的首次置業貸款計劃(下稱「首置計劃」)和夾心階層住屋貸款計劃(下稱「夾貸計劃」)的借款人。

紓困措施

2. 有些首置計劃和夾貸計劃的借款人因陷入經濟困境而無法償還貸款。我們會由 2002 年 5 月 2 日起實施下述紓困措施，協助這些經濟有困難的借款人－

- (a) 准許借款人暫停還款 12 個月；
- (b) 借款人如把物業出售，而所得的款項在償還銀行貸款後，不足以全數清還首置計劃或夾貸計劃的貸款，則借款人可獲准重組還款安排，以清還餘下欠款；或
- (c) 借款人的物業如被承按銀行收回重售，而借款人無法全數清還首置計劃或夾貸計劃的貸款，則借款人可獲准重組還款安排，以清還餘下欠款。

這些紓困措施會由負責推行首置計劃和夾貸計劃的香港房屋協會(下稱「房協」)推行。

申請資格

3. 為確保紓困措施只用於協助經濟確有困難的人士，以及防止措施遭濫用，房協會按個別情況考慮每宗申請。政府會採用下述準則審批申請－

- (a) 申請人目前每月的入息較資格證明書所註明的收入減少 15% 或以上；
- (b) 申請人的按揭和首置計劃／夾貸計劃還款總額超過申請人目前每月收入的 50%；以及
- (c) 單身或有家庭的申請人的資產淨值(不包括按揭物業)分別不超過 80,000 元或 120,000 元¹，而且申請人已沒有其他辦法繼續還款。

政府會要求房協按上述準則審批各宗申請。

細節安排

(a) 准許借款人暫停還款

4. 符合上文第 3 段所述審批準則的借款人，可暫停還款 12 個月，而還款期則維持在 13 年。尚欠的款項仍須按原定貸款協議訂明的利率計算利息。欠款和應付利息會以等額還款方式，在尚餘的還款期內分期攤還。

5. 為期 12 個月的暫停還款期，應足以讓經濟一時陷入困境的借款人度過難關。然而，倘若借款人在暫停還款期過後仍未能擺脫困境，在這特殊情況下，借款人可申請把暫停還款期由 12 個月延長至 24 個月，又把還款期由 13 年延長至 14 年。申請延長暫停還款期或延長還款期的人士，須符合上文第 3 段所述的審批準則。在暫停還款期間，尚欠的款項仍須按貸款協議訂明的利率計算利息。

¹ 根據 1999／2000 年度的住戶開支統計調查，以 2001 年第四季的價格計算，一人家庭每月平均的開支是 12,779 元，三人家庭則為 20,091 元(88%的首置計劃和夾貸計劃借款人均為二人或三人家庭)。這個資產限額應足以讓單身或有家庭的借款人支付六個月的家庭開支。

(b) 倘若借款人出售單位，但所得的款項在償還銀行按揭貸款後不足以清還有關貸款計劃的欠款，則借款人可重組還款安排，以清還餘下欠款

6. 以首置計劃或夾貸計劃批出的貸款購置的物業是有轉售限制的。借款人如在置業後首三年內轉售物業，必須在出售物業後把尚欠的貸款和因物業價格上升而獲取的利潤(如有的話)還給房協。借款人如在三年的轉售限制期過後出售物業，也須在出售物業後即時清還尚欠的貸款。根據新的安排，倘若符合上文第 3 段所述審批準則的借款人出售單位，但所得的款項在償還第一法定押記的銀行按揭貸款後，不足以清還有關貸款計劃的欠款，則借款人可重組還款安排，以清還餘下欠款。然而，訂定還款新安排所涉的費用，一概由借款人承擔。

(c) 倘若物業被承按銀行收回重售，借款人可重組還款安排，以清還餘下欠款

7. 一如上文第 6 段載述的安排，符合上文第 3 段所述審批準則的借款人，倘若其物業被承按銀行收回重售，而借款人又沒有經濟能力全數清還首置計劃或夾貸計劃的欠款，則借款人可重組還款安排，以清還餘下欠款。這項安排可幫助那些願意償還貸款的借款人避免採取破產法律程序。由於房協自 2000 年 3 月起已向夾貸計劃的借款人提供相若的安排，政府遂在 2001 年 11 月指令房協為首置計劃的貸款人提供這項安排。

對財政的影響

8. 推行上述措施協助首置計劃和夾貸計劃的借款人紓解困境，會令政府在利息方面蒙受損失，因而引致額外的補助。舉例來說，若按 2000 年 12 月至 2001 年 11 月期間的平均無所損益利率²計算，政府根據首置計劃每借出 600,000 元的貸款，以 13 年的還款期計算，並計及借款人在第六年暫停還款 12 個月，政府所損失的利息現值淨額大約會由 162,000 元增至 169,000 元。

² 釐定「無所損益」利率的原則，是政府不會因貸款賺取利潤，也不會因而招致虧損。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。在 2000 年 12 月至 2001 年 11 月期間，平均「無所損益」年利率為 5.9 厘。

背景資料

夾心階層住屋貸款計劃

9. 根據夾心階層住屋計劃，當局會為夾心階層興建足夠的房屋單位，而當局在 1993 年推出夾貸計劃，目的是在還未建成足夠的單位之前，協助中等入息人士置業。合資格申請貸款的家庭，可獲得 550,000 元或樓價 25% 的貸款，款額以較低者為準。在 1993 至 1999 年期間，當局共批出 5 701 宗貸款，所涉及的貸款額達 27 億元。當局在完成檢討各項資助貸款計劃後，在 1999 年 3 月決定取消夾貸計劃。

首次置業貸款計劃

10. 當局在 1998 年推出首置計劃，目的是為沒有足夠經濟能力支付首期的首次置業人士提供低息貸款，協助他們達成置業的願望。財務委員會在 1998 年 1 月批准開立為數 180 億元的承擔額，以便根據首置計劃批出貸款。合資格申請貸款的家庭和單身人士，可分別獲得 600,000 元和 300,000 元或樓價 30% 的貸款，款額以較低者為準。

11. 我們已先後在 2001 年 12 月 3 日、2002 年 1 月 7 日和 18 日就各項紓困措施徵詢立法會房屋事務委員會的意見，並在 3 月底就議員所提出的意見作出回應。議員對本文件載列的建議並無異議。

房屋局

2002 年 4 月