

立法會房屋事務委員會

建議合併自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃

目的

本文件向委員闡釋一項建議，即把自置居所貸款計劃(由香港房屋委員會(房委會)推行)及首次置業貸款計劃(由香港房屋協會(房協)代表政府推行)合併成為一項新的貸款計劃。

背景

2. 去年九月三日，政務司司長發表關於房屋事宜的聲明中，要求房委會與政府一同處理一些問題，其中之一是申請自置居所資助的資格準則。這些資格準則包括收入及資產限額兩方面。在處理上述課題時，我們同時檢討現有的兩項置業貸款計劃，即自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃，兩者的主要內容載於附件。按現行安排，首次置業貸款計劃的撥款將於本年三月三十一日終止。

3. 我們進行檢討後，發覺有需要精簡該兩項計劃，有關的論據如下—

首次置業貸款計劃

- (a) 兩項貸款計劃的對象出現重疊現象。現時自置居所貸款計劃下的白表申請人，只要符合在過去十年未曾擁有物

業的規定，也符合資格申請首次置業貸款；

- (b) 兩項貸款計劃所訂的資格準則並不相同。有關每年檢討及修訂資格準則的工作，有需要在時間上作出配合；
- (c) 兩項計劃的推行措施亦有分別，因此宜盡量減少差異之處；

自置居所貸款計劃

- (d) 自置居所貸款計劃每年的名額多寡由房委會逐年按財政狀況及其他因素決定。該貸款計劃的名額年來差異頗大；
- (e) 該計劃每年的名額會分配給綠表和白表申請人，但並無固定的比例。去年三月，房委會決定該計劃在二零零一至零二年度，取消白表名額；
- (f) 綠表申請人最高貸款額的計算基礎是購置一個參考單位¹所需的三成首期加上其他費用，而白表申請人的最高貸款額則較低，只是兩成首期。白表申請人由於必須購買私人樓宇，他們的

¹ 有關居屋及自置居所貸款計劃，現行資格準則的釐定是參考自置一個位於新界或擴展市區內樓齡十年、實用面積四十平方米的私人樓宇單位所需的費用。

住屋開支一般比綠表申請人高（綠表申請人可利用貸款在居屋第二市場或私人房地產市場置業）。因此，白表申請人的最高貸款額似乎應該提高；以及

- (g) 政府每年提供的房屋資助機會中，置業貸款的比重愈來愈大，因此長遠而言，有需要系統化地訂定置業貸款每年的名額。

4. 我們的初步結論是首次置業貸款計劃及自置居所貸款計劃應該予以精簡，成為單一的新貸款計劃。

新計劃的目標

5. 政府的施政方針是幫助本港家庭入住可以負擔的房屋，並鼓勵市民自置居所。新計劃旨在以置業貸款的方式，向低入息及中等入息的合資格家庭提供房屋資助機會，幫助他們支付樓價首期及相關費用，達成置業安居的願望。新計劃會繼續有助於騰空房委會及房協已出租或即將出租的單位，改為分配給公屋輪候冊上的申請人。

主要內容

6. 新計劃的可能主要內容如下-

- (a) 資格準則 - 大體上會套用自置居所貸款計劃的準則，再根據近期檢討居屋

計劃資格準則的結果修訂。新計劃或將增設另一組(較高的)收入及資產限額，以照顧現時可申請首次置業貸款的中等入息人士；

- (b) **執行機構** - 我們建議由單一個機構負責執行新計劃，以確保推行計劃的政策、流程及申請手續一致。由於房署已儲存了許多目標申請人(特別是綠表申請人)的資料和已具備處理貸款申請所需的系統和人力資源，我們建議由房委會/房署擔任執行機構。(今年三月以後，房協會繼續處理尚餘的首次置業貸款個案)；
- (c) **財政安排** - 貸款將由房委會提供。政府與房委會現正商討兩者間的財務及行政安排，會一併考慮新貸款計劃對房委會財政方面的影響；
- (d) **名額** - 我們初步打算平均每年提供大約 15 000 個貸款名額。

政府總部房屋局
2002 年 2 月

自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃的主要內容
(截至二零零二年二月一日)

主要內容	自置居所貸款計劃	首次置業貸款計劃
月入限額	綠表 ² - 不設入息限額； 白表 ³ - 25 000 元(家庭)/12 500 元(單身人士)。	50 000 元(家庭)/ 20 000 元(單身人士)。
資產限額	綠表 - 不設資產限額； 白表 - 資產淨值的限額是 60 萬元(家庭)/30 萬元(單身人士)。	100 萬元(家庭)/ 35 萬元(單身人士)。
擁有物業的限制	綠表 - 沒有限制； 白表 - 過去兩年未曾在香港擁有住宅物業。	過去十年未曾在香港擁有住宅物業。
貸款額	綠表 - 以家庭為單位的申請人可借款 66 萬元(分 13 年攤還)或 50 萬元(分 20 年攤還)。申請人也可	60 萬元(家庭)/ 30 萬元(單身人士)或樓價三成，以較少者為準。

² 綠表申請人指公屋租戶或綠表資格證明書持有人(例如平房區及中轉房屋的認可居民及公屋輪候冊上合資格的申請人)。

³ 白表申請人須符合有關收入及資產限額的規定，也要符合有關「不得擁有物業」的規定。

主要內容	自置居所貸款計劃	首次置業貸款計劃
	<p>選擇按月領取 4 200 元補助金，為期 4 年(無須還款)。單身人士可獲的貸款/每月補助金是上述金額的一半；</p> <p>白表 - 以家庭為單位的申請人可借款 41 萬元(分 13 年攤還)或 31 萬元(分 20 年攤還)。申請人也可選擇按月領取 2 800 元補助金，為期 4 年(無須還款)。單身人士可獲的貸款/每月補助金是上述金額的一半。</p>	
貸款利息	免息。	家庭：月入不超過 25 000 元的付利息 2%，月入介乎 25 001 元至 50 000 元的付利息 3.5%； 單身人士：付利息 2%。

主要內容	自置居所貸款計劃	首次置業貸款計劃
還款	於物業的銀行按揭年期內攤還貸款，最長可達20年。	分10年攤還，由發出貸款後第4年開始還款 ⁴ 。

⁴ 當局現建議實施紓困措施，幫助經濟確有困難的首次置業貸款計劃借款人，措施之一是容許他們延期還款最多12個月，但不可超越原訂的還款期。