

財務委員會討論文件

1999 年 11 月 12 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

請各委員批准放寬「首次置業貸款計劃」的申請資格，以包括非長者單身人士。

問題

我們須協助 60 歲以下的非長者單身人士，使他們能夠在本港首次置業。

建議

2. 我們建議放寬「首次置業貸款計劃」的申請資格，以包括非長者單身人士。

理由

首次置業貸款計劃

3. 我們曾在 1998 年承諾解決單身人士的住屋需要。經檢討後，我們決定在首次置業貸款計劃下為單身人士提供貸款。這項政策已在《一九九九年施政報告》的房屋政策施政方針小冊子中宣布。目前，只有兩人(包括申請人)或以上的家庭，才合資格申請首次置業貸款計劃的貸款。

4. 建議中適用於非長者單身人士的首次置業貸款計劃主要內容如下－

- (a) **每年的貸款名額**－不少於500宗貸款(惟每年可批出的貸款額約為1億5,000萬元)；
- (b) **申請人的入息**－不會設定最低的入息限額。每月最高的入息限額為22,000元；
- (c) **申請人的資產**－資產淨值上限定為400,000元；
- (d) **物業擁有權限制**－有關限制與申請首次置業貸款的家庭一樣，申請人在目前或過去十年內不得在本港擁有任何住宅物業；
- (e) **貸款額**－最高貸款額為300,000元或物業購入價的30%，以款額較少者為準；
- (f) **許可的物業價值和樓齡**－與現行做法一樣，所購物業的價值不會有限制。不過，獲批貸款的人士用於購置物業的款項不得超逾400,000元(即資產上限)，首次置業貸款計劃的貸款和銀行的按揭貸款不計算在內。物業樓齡最高為30年；
- (g) **還款安排**－申請人須由提取貸款後第四年開始，以等額每月分期付款方式，分120期攤還貸款；
- (h) **息率**－年息兩厘。利息會由提取貸款即日起計；
- (i) **轉售限制**－轉售條件與申請首次置業貸款的家庭相同。這即是說，申請人如在置業三年內出售物業，除須清還貸款和應付利息外，還須把物業的增值額付予香港房屋協會；申請人如在置業三年後出售物業，則除清還貸款和應付利息外，只須繳付行政費；以及

- (j) **婚姻狀況改變** – 只要符合各項申請資格準則，獲批首次置業貸款的單身人士可於婚後放棄所得的權益，轉為申請「家庭」配額下的貸款，使用其應有的剩餘權益。如其配偶也是該貸款計劃的受惠人，夫婦兩人亦可申請「家庭」配額下的貸款，使用他們應有的剩餘權益。如受惠人的配偶是以單身人士身分居於其他類別的資助房屋，則上述安排亦同樣適用。

附件 5. 附件的對照表，分別列出申請貸款的家庭和非長者單身人士的現行／擬議申請資格準則。政府有權按照情況的轉變，不時修訂計劃的細則。

對物業市場的影響

6. 假設每年建成的私人樓宇單位為35 000個，即使政府每年增加不少於500個貸款名額，而估計貸款總額約為1億5,000萬元，也不足以對物業市場構成重大影響。我們預期很多受惠人會購買二手住宅物業，尤其是貸款計劃容許他們購買樓齡達30年的單位。

對財政的影響

7. 這項建議不會引致額外的撥款需求。貸款基金項下的首次置業貸款計劃總承擔額會維持在180億元，這筆款項預期會在1998-99年度至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，亦會有不少於6 000個家庭受惠。截至1999年9月底為止，已承擔的總額為57億元。臨時立法會(現稱「立法會」)財務委員會在1998年1月通過，首次置業貸款計劃在某年內仍未動用的撥款將結轉至隨後一年，直到2001-02年度計劃結束為止。

8. 我們可從現有撥款中動用部分款項實施這項建議，這筆款項足以為非長者單身人士每年提供不少於500個貸款名額。自1998年4月推行首次置業貸款計劃以來，大部分獲批貸款的人士所提取的貸款額均低

於600,000元上限。1998-99年度結束時，在該年度實際提取的36億元撥款中，約有4億2,000萬元仍未動用，在計劃實施的餘下數年內，每年度亦可能會有數額相若的餘款。我們建議運用部分餘款為非長者單身人士提供貸款。若所有獲批貸款的單身人士均提取最高貸款額，即300,000元，該筆為數1億5,000萬元可支用的款項便可提供共500個貸款名額。不過，如果部分獲批貸款的單身人士所借取的貸款額少於300,000元上限，則貸款名額可能會多於500個。

9. 由於政府會以年息兩厘的優惠利率向借款人收取利息，若按現行無所損益利率計算，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最高為70,000元。

背景資料

10. 1998年1月，當時的臨時立法會財務委員會批准設立首次置業貸款計劃，總承擔額為180億元，以便在1998-99年度起計的五年內，向首次置業人士提供一次過的低息貸款。

11. 其後，立法會財務委員會在1998年7月批准增加首次置業貸款計劃在1998-99年度可提取的款額，可提取款額由36億元增至72億元。

12. 首次置業貸款計劃在1998年4月推出。截至1999年10月9日為止，已批出並已提取的貸款共11 264宗。

房屋局
1999年11月

申請貸款的家庭和非長者單身人士的
現行／擬議申請資格準則對照表

	家庭的申請 資格準則	非長者單身人士的 擬議申請資格準則
每月入息	不超逾 60,000 元	不超逾 22,000 元
資產	不超逾 1,200,000 元	不超逾 400,000 元
擁有物業的限制	過去 10 年不得擁有物業	過去 10 年不得擁有物業
貸款額	600,000 元	300,000 元