

立法會房屋事務委員會

置業資助貸款計劃

目的

本文件旨在告知委員，房屋委員會將實施新的置業資助貸款計劃，以取代現行的自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃。

背景

2. 在 2002 年 3 月 4 日舉行的房屋事務委員會會議上，我們曾諮詢委員意見，建議以新貸款計劃取代自置居所貸款計劃及首次置業貸款計劃，從而精簡及改善有關貸款計劃的運作，並可消除因兩項訂有不同還款條款及資格準則的計劃並存所引起的混淆。新計劃會秉承現有計劃的理念，為未能負擔在私人市場購買適合單位的人士提供置業資助，幫助他們支付首期及相關費用。新計劃亦會鼓勵經濟條件較佳的公屋租戶置業，以騰空單位予其他有需要的人士。

3. 委員認為，新貸款計劃的資格準則必須小心釐定，以確保資助只會發放予未能負擔私人物業的人士。此外，委員亦關注新計劃對房屋委員會財政狀況的影響。

4. 在聽取委員的意見後，我們擬備了新置業資助貸款計劃的細節。計劃會以自置居所貸款計劃為藍本，由房屋委員會負責撥款，並由已具備處理貸款的行政裝備及資料庫的房屋署負責推行。計劃的要點概述如下。

入息及資產限額

5. 與委員的意見一致，我們認為有能力負擔在私人市場自置居所的人士不應獲得資助。為確保公營房屋資源能合理分配，置業資助貸款計劃將沿用居者有其屋計劃的負擔能力計算公式^{註 1}；但因考慮到貸款人的住屋開支會因償還貸款而有所增加，所以每月入息限額應略為調高。我們建議把申請置業資助貸款計劃的家庭每月入息及資產限額，分別定於 23,000 元（略高於居者有其屋計劃的 20,000 元）及 480,000 元^{註 2}。

6. 一如自置居所貸款計劃，置業資助貸款計劃的入息及資產限額不適用於公屋租戶及其他擁有綠表資格的人士^{註 3}，以鼓勵經濟條件較佳的公屋租戶置業，騰出公屋單位重新編配予有需要的人士。

貸款額及補助金額

7. 由於綠表及白表申請人在置業時有同樣的財政負擔，因此我們打算將白表申請人的貸款額調高至與綠表申請人的貸款額看齊，即兩者的貸款額均以購買一個擴展市區參考單位，而首期為樓價的 30% 計算。有關貸款額將按最新的物業價格走勢而調整。

8. 為更靈活地配合貸款人的不同需要及喜好，新推出的置業資助貸款計劃跟自置居所貸款計劃一樣，會為貸款人提供三個貸款方案。以實際的資助額計，各個方案對房屋委員會的財政影響相若。新訂的貸款額或補助金額如下—

^{註 1} 居者有其屋計劃已無限期停止。根據以往使用的計算公式，居者有其屋計劃申請人的負擔能力是以在擴展市區或新界區購買一個樓齡十年，可出售面積為 40 平方米的私人單位而釐定。

^{註 2} 如屬六人或以上的大家庭，由於其相應的公屋輪候冊入息和資產限額較居者有其屋計劃的限額為高，所以此等家庭申請置業資助貸款計劃時，亦會以輪候冊入息和資產限額釐定其資格。

^{註 3} 擁有綠表資格的人士包括中轉房屋住戶和輪候冊上的公屋申請人。

	家庭	單身人士
方案 1：分 20 年攤還的基本貸款額	390,000 元	195,000 元
方案 2：分 13 年攤還的較高貸款額	530,000 元	265,000 元
方案 3：分 48 個月發放的每月按揭 還款補助金額（無須償還）	3,800 元	1,900 元

實施安排

9. 我們會在 12 月將新貸款計劃提交房屋委員會考慮。如果一切順利，置業資助貸款計劃可在本財政年度結束前推出。為方便行政預算，我們初步會推出 10 000 個名額，平均分配予綠表及白表申請人，但綠表及白表的名額可因應實際需要調動和調整。申請人可在全年任何時間提出申請，而自置居所貸款計劃將會在新貸款計劃推出後停止接受申請。

財政影響

10. 初步推出的 10 000 個貸款或補助金名額，估計需款共 50.2 億元。我們預期房屋委員會能把這些貸款轉讓予財務機構，例如香港按揭證券有限公司。因此，房屋委員會提供這些免息貸款的實際開支主要是為貸款支付利息，金額估計約為 16.3 億元。我們估計房屋委員會能夠負擔這筆開支。若房屋委員會因推行有關計劃而出現資金週轉問題，政府會提供協助，使房屋委員會的運作不受影響。

房屋署

2002 年 11 月