

參考文件

## 立法會財經事務委員會

將首次置業貸款計劃及夾心階層住屋貸款計劃貸款

售予香港按揭證券有限公司

### 目的

本文件旨在告知議員，有關建議將根據首次置業貸款計劃(首置貸款計劃)及夾心階層住屋貸款計劃(夾屋貸款計劃)(統稱為“該等計劃”)批予自置居所人士的貸款售予香港按揭證券有限公司(按揭公司)的安排。

### 背景

2. 財務委員會於一九九三及一九九七年分別批出為數 20 億元及 13.8 億元的撥款予香港房屋協會(房屋協會)，以便房屋協會代表政府推行夾屋貸款計劃，向夾心階層家庭提供一次過的預付貸款，讓他們支付首期及相關的購屋開支。該計劃在一九九三年八月至一九九七年十月間共推出六期，逾 5 700 個家庭根據該計劃獲批給合共 27 億元貸款。

3. 一九九八年，財務委員會批准開立一筆為數 180 億元的承擔額，供房屋協會代表政府推行及管理首置貸款計劃，為首次自置居所人士提供類似的貸款援助。該計劃於二零零二年三月三十一日截止接受申請。房屋協會根據該計劃共批出超過 33 000 筆貸款，貸款總額為 148 億元。該等計劃的主要條款及條件，撮錄於附件。

4. 截至二零零三年十月底，該等計劃大約有 36 000 筆未償還貸款，未償還的本金餘額加免供款期內所累積化作本金的利息總額為 157 億元左右。所涉及的物業全部為香港住宅物業。

5. 為實施《二零零三至零四年度政府財政預算案》所公布的出售資產計劃，我們打算採取的措施之一是出售該等計劃下所批出的貸款（統稱為“該等貸款”）。政府在本財政年度內會藉此獲得約 109 億元的一筆過非經常收入，餘額約 48 億元將會預留作“遞延代價”（下文第 9 段）。

## 售予按揭公司

6. 我們計劃將該等貸款售予按揭公司，而非根據《銀行業條例》獲發牌或註冊的其他認可機構，理由是借款人藉該等貸款購置的物業已按揭給某些認可機構。這些機構須符合放予沒有購買按揭保險的物業擁有人的貸款不得超過物業價值 70% 的規管限制。如擬備所需的標書時既要顧及這項限制，又要盡量增加政府的收入，是不可行的。將該等貸款售予按揭公司便能完全避免這問題出現。

## 盡量減輕對借款人的影響

7. 房屋協會負責代表政府推行和管理該等計劃。至於該等貸款及借款人所簽立、受益人為房屋協會的第二法定押記／第二衡平法上的押記（“該等按揭”），其實益擁有人為政府。政府進行這項出售，主要目標之一是要盡量減輕對借款人的影響（如有的話）。我們和按揭公司已原則上同意由政府作出受益人為按揭公司的信託聲明，以便是次出售透過將該等貸款及按揭作衡平法上的轉讓的形式進行。根據這種出售模式，政府只將該等貸款及按揭的實益權益轉讓予按揭公司，該等貸款及按揭的法定權益則由房屋協會保留。這種出售模式可讓房屋協會保留法律權利，繼續執行該等計劃的各項規則及規例，從而保留計劃的主要條款及條件。借款人根據該等計劃具有的權利和責任，不會因建議的出售計劃而受影響。

## 主要出售條款

8. 其他主要出售條款及條件，撮述於下文及第 9 和第 10 段 –

- (a) 將予出售的貸款 : 有關按揭須根據該等計劃作出，並以作出第二法定押記、受益人為房屋協會的香港住宅物業抵押。
- (b) 售價 : 平價(即截至有關交收日期該等貸款的未償還本金餘額加免供款期內該等貸款所累積化作本金的利息)。
- (c) 付予按揭公司的利息 : 按揭公司每月獲付的利息，將按該公司所購入貸款的未償還本金總額，以一個基於三個月期本港銀行同業拆息而釐定的市場利率計算(“按揭公司利率”)。
- (d) 交收 : 按揭公司將分期購入該等貸款和按揭，而目前的安排是於本財政年度結束前完成出售所有貸款和按揭。
- (e) 借款人的還款 : 按揭公司購入有關貸款和按揭後，房屋協會會按月將借款人就該等貸款所償還的款項轉交按揭公司。

9. 為保留政府現時承擔借款人拖欠還款和房屋協會行政費的責任(下文第 11 段)，按揭公司將預留一筆現估計為 48 億元的款項(“遞延代價”)作此用途。遞延代價和其按月計算利息亦將用以支付按揭公司的利息收入不足額<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 根據該等計劃，借款人須就其尚未償還的貸款本金餘額繳付利息，年息為 2 厘或 3.5 厘。另一方面，按揭公司會按按揭公司利率(第 8(c)段)就尚未償還的貸款本金餘額收取利息。從借款人所收取的利息如少於應付予按揭公司的利息金額，按揭公司的利息收入會出現不足額。

10. 如遞延代價及其按月計算利息超過在第 9 段所述政府承擔的責任，政府有權獲支付有關盈餘。政府有酌情權決定提取盈餘的金額和時間。不過，倘若遞延代價和及其利息不足以應付上述政府承擔的責任，政府須向按揭公司支付有關差額。

## 出售後的安排

11. 該等貸款售予按揭公司後，房屋協會將繼續處理該等貸款／負責其行政管理。房屋協會將繼續負責執行／實施該等計劃的條款及條件。房屋協會按照政府的服務規定管理該等計劃所收取的行政費，將按第 9 段所述的方式支付。按揭公司如有任何額外服務要求，或更改服務要求，將須向房屋協會繳付額外行政費。

12. 我們預期在二零零三年十二月獲得買賣雙方正式同意出售及購入該等貸款以及簽妥所有法律文件後，可完成第一階段的出售工作。

財經事務及庫務局  
庫務科

二零零三年十一月

## 首次置業貸款計劃(首置貸款計劃)

貸款計劃的申請資格準則及條款和條件每期均有所不同。與是次購買相關的最近一期貸款計劃的主要特點如下：

貸款人	香港房屋協會(代表政府)。
樓宇類別	位於香港樓齡少於 30 年的住宅物業。
申請資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 家庭組合的申請人及單身人士的每月家庭入息分別不得超過 5 萬元及 2 萬元；</li> <li>● 申請人不得為公屋的認可租客／住客，或曾享用政府提供的任何自置居所資助；</li> <li>● 家庭組合的申請人及單身人士的可動用資產分別不得超過 100 萬元及 35 萬元；</li> <li>● 過去十年在香港並無擁有住宅物業；以及</li> <li>● 申請人必須在香港最少住滿七年。</li> </ul>
家庭成員數目	家庭組合的申請人須最少有兩名直系家庭成員。
按揭條款	第二法定押記
最高貸款額	家庭組合的申請人及單身人士分別可獲最高貸款額 60 萬元及 30 萬元或樓價的 30%，以款額較少者為準。
利率	每月收入不超過 25,000 元者，年息 2 厘；每月收入介乎 25,001 元與 50,000 元者，年息則為 3.5 厘。
還款	獲得貸款後第四年起按月分 120 期償還貸款。
轉售	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 於首三年內轉售樓宇，須悉數償還尚未清付的貸款，另付樓價的升值金額(如有的話)；</li> <li>● 於三年後轉售樓宇，須悉數償還尚未清付的貸款，另加行政費。</li> </ul>

## 夾心階層住屋貸款計劃(夾屋貸款計劃)

貸款計劃的申請資格準則及條款和條件每期均有所不同。與是次購買相關的最近一期貸款計劃的主要特點如下：

貸款人	香港房屋協會(代表政府)。
樓宇類別	位於香港，樓價低於 330 萬元而樓齡少於 20 年的住宅物業。
申請資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 每月家庭入息介乎 30,001 元與 60,000 元；</li> <li>● 申請人不得為公屋的認可租客／住客，或曾享用政府提供的任何自置居所資助；</li> <li>● 可動用資產不超過 120 萬元；</li> <li>● 過去五年在香港並無擁有住宅物業；以及</li> <li>● 申請人必須在香港最少住滿七年。</li> </ul>
家庭成員數目	須最少有兩名直系家庭成員。
按揭條款	第二法定押記
最高貸款額	最高貸款額為 55 萬元或樓價的 25%，以款額較少者為準。
利率	年息 2 厘
還款	獲得貸款後第四年起按月分 120 期償還貸款。
轉售	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 於首三年內轉售樓宇，須悉數償還尚未清付的貸款，另付樓價的升值金額(如有的話)。</li> <li>● 於三年後轉售樓宇，須悉數償還尚未清付的貸款，另加行政費。</li> </ul>