

**立法會房屋事務委員會
檢討置業資助貸款計劃**

目的

本文件旨在向委員簡述房屋委員會（下稱「房委會」）資助房屋小組委員會於2004年6月2日的會議上通過了終止置業資助貸款計劃（下稱「置業貸款計劃」）的建議。

背景

2. 房委會在2002年12月通過推行新的置業貸款計劃，以取代當時的自置居所貸款計劃（下稱「自置貸款計劃」）和首次置業貸款計劃（下稱「首置貸款計劃」）。新計劃旨在為沒有能力在私人市場購買合適單位¹的人士提供置業資助，讓他們可利用獲批的免息貸款或每月按揭還款補助金，支付首期和相關費用。房委會可繼續透過這項計劃收回租住公屋（下稱「公屋」）單位，然後重新編配予有需要的家庭。置業貸款計劃於2003年1月2日推出，預設10 000個貸款／補助金名額，平均分配予綠表和白表申請人。該計劃有3種資助方式²，兩種為免息貸款，另一種為每月補助金。

3. 由於截至2003年9月，所接獲的申請總數已超過置業貸款計劃的10 000個核准名額，故此，房委會資助房屋小組委員會曾檢討2003/04年度的名額，並根據該計劃的目標檢討計劃的中期成效。委員表示，鑑於中期成效的檢討結果，以及考慮到房委會應更專注於為有需要的人士提供公屋單位，因而關注到是否應繼續推行該計劃。該計劃有待另行作出檢討，在未有結果前，房委會資助房屋小組委員會同意把2003/04年度的名額維持在原本10 000個的水平，並於2003年11月26日即時停止接受該計劃的申請。

成效檢討

4. 我們在該計劃下一共接獲14 268宗申請，其中6 402宗來自綠表申請人（13%為單身人士；87%為家庭），7 866宗來自白表申請人（41%為單身人士；59%為家庭）。在綠表申請人中，72%為公屋租戶，28%為綠表資格證明書持有人。截至2004年3月31日，已批出的貸款和補助金名額共7 588個，已發出但仍未行使的有效原則上批准書有1 117份，而正在辦理的申請約有1 300宗。該計劃的統計數字載於附件A，以供參考。我們相信大部分餘下的成功申請人最終會參加該計劃，

¹ 為置業貸款計劃釐定入息及資產限額和貸款／每月補助金的款額時，我們以一個位於擴展市區及新界區內樓齡10年、實用面積為40平方米的單位的平均樓價作為參考，有關樓價在2002年第二季為116萬元，在2004年第一季為110萬元。

² 置業貸款計劃所提供的3種財政資助方式如下：

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

2003/04 年度所設的 10 000 個名額預期會在 2004 年內用罄。該計劃的目標，是為沒有能力在私人市場購買合適單位的人士提供協助，以及收回公屋單位以重新編配予有需要的家庭，我們亦曾根據這些目標檢討計劃的成效。有關成效檢討的結果載於**附件 B**，以供參考。

考慮因素

5. 房委會自 2003 年起，由以往透過居者有其屋（下稱「居屋」）計劃直接提供居所的角色，轉為以置業貸款計劃，為低收入家庭提供另一種安排。在推行該計劃時，我們明白到提供置業資助，是對市場的一種干預，而鼓勵自置居所已不再是房委會的政策目標之一。因此，我們曾表示稍後會檢討該計劃的成效，以衡量應否繼續推行。近日市場氣氛有所改善，按揭貸款市場競爭激烈，加上利率偏低，正是房委會檢討該計劃和決定其未來路向的適當時機。

6. 從所提交的申請數目看來，該計劃顯示已達到目標，為申請人提供了置業資助，亦可收回一些公屋單位以供編配。不過，有關資助未必真正落入需要貸款支付首期和沒有能力在私人市場購買合適單位的人士手中。更重要的是，鼓勵自置居所已不再是房委會的政策目標。

7. 按照經重新定位的政策，即為低收入家庭提供租住房屋、盡量減少干預市場，以及維持一個公平穩定的營運環境，我們認為終止置業貸款計劃的建議，是邁向與整體房屋策略一致的正确方向，詳情如下：

- (a) 由於鼓勵自置居所不再是房委會的政策目標和首要工作之一，推行該計劃協助低收入家庭置業，與房委會經重新定位的整體政策不符。終止該計劃，可使房委會集中有限的資源，更專注為有需要的人士提供公屋單位；以及
- (b) 藉置業貸款計劃提供置業資助是對市場的一種干預。終止該計劃的建議，將顯示房委會在停止直接出售資助房屋後，進一步退出物業市場，對房委會重新定位的政策帶來一個清晰連貫的訊息。

8. 根據該計劃，在每宗貸款／補助金個案中，房委會須提供現值淨額大約 170,000 元的資助。此外，亦須承擔行政費用和在貸款期內承受拖欠還款的風險。終止該計劃的建議，可以紓緩房委會沉重的財政負擔。房委會亦無須把已十分緊絀的資源，分配給並非房委會政策目標的鼓勵自置居所項目上。

9. 就對低收入家庭的影響而言，終止該計劃的建議或會影響他們置業的意欲和公屋租戶的流動性。我們認為置業與否應根據市場情況來決定，而不應受政府提供貸款計劃的干預所左右。成效檢討的結果顯示，銀行向置業人士提供多種極具吸引力和競爭力的貸款計劃。即使沒有置業貸款計劃提供置業資助，該計劃的大部分準申請人應無實際困難在市場覓取可以負擔的按揭貸款來置業。那些渴望置業的家庭可在市場申請按揭貸款，房委會無須擔當商業銀行的角色，干預按揭貸款的私人市場。

10. 在停售居屋後，置業貸款計劃成為從現居租戶收回公屋單位的主要途徑之一。成效檢討顯示該計劃提供了一個途徑，從綠表申請人收回一些公屋單位，但以該計劃誘使經濟條件較佳的住戶遷離公屋的作用則不大。在這方面，防止濫用公屋資源專責小組，可以確保公屋資源有效運用。此外，現居租戶可繼續在居屋第二市場購買單位而無須支付補價，但他們須在購買單位後把公屋單位交還房委會。

建議終止置業貸款計劃

11. 鼓勵自置居所不再是房委會的政策目標和首要工作之一，而退出物業市場是配合房委會經重新定位的整體政策。終止置業貸款計劃可以再次傳達一個明確而貫徹的訊息，就是房委會會盡量避免干預市場，並把工作重點放在為有需要人士提供公屋之上。房委會無須再擔當商業銀行的角色和干預業內運作，亦不須再以公帑為置業者提供貸款。現時，市場上有不少優惠按揭計劃，正是建議終止置業貸款計劃的適當時機。有見及此，房委會資助房屋小組委員會於2004年6月2日的會議上通過終止置業貸款計劃的建議，但我們會繼續處理餘下已遞交的申請書。

對私人住宅樓宇市場的影響

12. 我們已考慮終止置業貸款計劃的建議可能對私人樓宇市場造成的影響。在已批出的7588宗貸款和補助金個案中，獲批貸款和補助金人士約有23%已透過居屋第二市場計劃置業，53%和24%分別在私人樓宇市場購置二手和新建單位。由於透過置業貸款計劃購置的物業數目，僅佔住宅樓宇每月平均成交量約5.7%³，如按建議終止置業貸款計劃，對私人樓宇市場的整體影響不大。

13. 隨著經濟前景逐漸改善，加上物業市場氣氛大致良好，私人樓宇市場交投活躍，我們認為終止置業貸款計劃的建議不會對住宅樓宇市場造成影響。

房屋署
2004年6月

³ 在2003/04下半年度的6個月，土地註冊處錄得的住宅樓宇買賣協議平均數目，約為每月8794宗，而在置業貸款計劃下批出的貸款／補助金個案，約為每月500宗，約佔住宅樓宇總成交量的5.7%。

置業貸款計劃統計數字
(截至 2004 年 3 月 31 日)

置業貸款計劃申請的分項數字 (2003 年 1 月 2 日至 2004 年 3 月 31 日)

	綠表			白表			總數		
	單身申請人	家庭申請人	總數	單身申請人	家庭申請人	總數	單身申請人	家庭申請人	總數
申請宗數	822	5 580	6 402	3 242	4 624	7 866	4 064	10 204	14 268
有效原則上批准書數目	73	566	639	206	272	478	279	838	1 117
正在辦理的申請宗數	436	632	1 068	95	137	232	531	769	1 300
批出貸款宗數	99	980	1 079	1 084	1 638	2 722	1 183	2 618	3 801
批出補助金宗數	192	2 186	2 378	380	1 029	1 409	572	3 215	3 787
批出貸款／補助金總數	291	3 166	3 457	1 464	2 667	4 131	1 755	5 833	7 588

置業貸款的運用情況

	綠表	白表	總數
利用置業貸款支付樓價餘額的宗數和百分比	965 (25.3%)	2 492 (65.6%)	3 457 (90.9%) ^{註 1}
購買售價超逾 116 萬元單位的貸款受助人數目和百分比	463 (12.2%)	1 045 (27.5%)	1 508 (39.7%) ^{註 1}
購買售價超逾 116 萬元單位的補助金受助人數目和百分比	745 (19.7%)	553 (14.6%)	1 298 (34.3%) ^{註 2}

註 1 在合共 3 801 宗貸款個案中所佔的百分比

註 2 在合共 3 787 宗補助金個案中所佔的百分比

置業貸款計劃成效檢討

提供置業資助

1. 市場上銀行繼續為置業人士提供極具競爭力的住宅按揭貸款計劃，詳情如下：

(a) 首期：以參考樓價 110 萬元¹計算，假設按揭貸款為樓價七成，餘下三成首期為 330,000 元。此外，通過按揭保險計劃，置業人士可在市場上獲得達樓價九成的住宅按揭貸款；以及

(b) 按揭還款：由於目前按揭利率偏低，一筆佔樓價 110 萬元七成的銀行貸款，每月還款額約為 4,080 元²。部分銀行除提供低息（約為最優惠利率減 2.5 厘）按揭貸款外，亦提供具吸引力的定息按揭貸款，其中首年或直至第三年的利率固定，以減低置業人士對利率可能上升的憂慮。

2. 置業貸款計劃受助人選擇的資助形式和運用貸款／補助金的方式概述如下：

(a) 在已批出的 7 588 宗貸款和補助金中，約 50%（31% 為綠表申請人，19% 為白表申請人）置業貸款計劃受助人選擇領取每月還款補助金，其餘 50%（14% 為綠表申請人，36% 為白表申請人）選擇免息貸款。約 91%（25% 為綠表申請人，66% 為白表申請人）貸款受助人利用置業貸款支付樓價餘額；以及

¹ 為置業貸款計劃釐定入息及資產限額和貸款／每月補助金的款額時，我們以一個位於擴展市區及新界區內樓齡 10 年、實用面積為 40 平方米的單位的平均樓價作為參考，有關樓價在 2002 年第二季為 116 萬元，在 2004 年第一季為 110 萬元。

² 假設按揭貸款額為 770,000 元，按揭利率為年息 2.5 厘，分 20 年攤還，計算所得的按揭還款額為每月 4,080 元。

- (b) 約 37% (16% 為綠表申請人，21% 為白表申請人) 置業貸款計劃受助人購買售價超逾 116 萬元¹的單位，即是 2002 年第二季參考單位的平均樓價。

收回公屋單位

3. 截至 2004 年 3 月 31 日，只有 540 個經濟條件較佳住戶 (包括 14 個繳交市值租金住戶) 申請置業貸款計劃，佔目前 13 850 個經濟條件較佳住戶 (包括 111 個繳交市值租金住戶) 約 3.9%。在批給綠表申請人的 3 457 宗貸款和補助金中，有 2 774 宗批給須交還現居公屋單位的租戶 (包括 354 個經濟條件較佳住戶)，其餘 683 宗批給綠表資格證明書持有人，他們透過置業貸款計劃購買單位後，須放棄獲編配公屋的權利。