

# 提供額外首期資金 支援首次置業

羅祥國 陳雅彥

承接上一篇放寬按揭保險的政策建議，我們希望政府可以制訂多元化的恒常政策，以協助首次置業家庭自置居所。

過去10年，根據政府統計處人口普查的數據，自2006年起整體置業率已下降3.1%，至2016年的50.4%；而25至44歲戶主的置業率的同期跌幅為4.4%。本文建議設立「強積金置業計劃」及推行「20萬首置資助計劃」，以促進市民置業安居。

## 設立「強積金置業計劃」

強積金成立的原意是幫助市民儲蓄，以保障退休生活。近年社會有意見提出，可利用強積金支付住宅物業的首期。我們嘗試建議一項可平衡置業需要及退休保障的「強積金置業計劃」。

我們選取3個適婚年齡的組別分析，在年齡組別25至29歲，成員的平均累算權益款額為71000元，30至34歲、35至39歲的組別分別為144000元和199000元。假設「強積金置業計劃」允許提取累算權益的一半作支付首次置業用途，從3個年齡組別來看，加權平均的累算權益款額為13.9萬元，一半則大約7萬元。

由上述金額可見，即使提取累算權益的一半（約7萬元）亦對首置幫助不大。因此，我們建議「強積金置業計劃」只容許兩人（須同時擁有強積金戶口）或以上家庭申請。

就着「強積金置業計劃」，我們提出兩個方案。【表1】的方案一是一個不用償還累算權益的方案，該方案透過加入禁售及轉讓條款，例如10年期，去減低可能的投機性行為。長期來說，樓宇價值估計會隨着時間上升，因此這方案已可提供一定的退休保障。

我們又參考溫哥華的方案（Home Buyers' Plan），建議另一個選項（【表1】的方案二），是要在固定的時間內，歸還提取的權益到強積金戶口，以免影響未來的退休保障。為了保持金管局對銀行業的風險管理要求，因提取累算權益而需要每月還款的款額，是要計算在「供款與入息比率」內，以防止違約風險溢出至整個銀行業界。

我們建議的兩個方案，每人提取的數額上限均為10萬元，提取的範圍會跟從現時強積金「僱員自選安排」的安排。此外，計劃限制申請的家庭只能購買二手私人樓宇；而提取的累算權益，都應包含在保險計劃下；這風險處理可以保障市民，即使因不同原因違約樓貸，也不會失去部分的強積金權益。

## 推「20萬首置資助計劃」

香港經歷1997年亞洲金融風暴後，樓價不停下跌。時任房屋及規劃地政局局長的孫明揚2002年11月宣布，推出多項穩定樓市的政策（俗稱「孫九招」）；政府又在2003年把以往房委會推行的「自置居所貸款計劃」及房協推行的「首次置業貸款計劃」，合併為房委會負責的「置業資助貸款計劃」（「置貸」）；「置貸」計劃主要是政府提供免息貸款，協助中下入息家庭置業。可惜「置貸」在同年的11月便倉卒結束。

我們建議改良「置貸」的細節，推行「20萬首置資助計劃」（「首資」），為首置家庭重燃置業願景。「首資」的對象為綠表的家庭和符合房委會的白表入息及資產限額的家庭，而綠白表則不設比例；建議的資助方式為一筆過免償還的20萬元置業補助金。成功申請的家庭會因為取得置業補助金，而去銀行承造按揭。

以2003年的「置貸」為例，由於當時的房委會

資助方式主要涉及免息貸款（淨值資助額為17萬元），房委會要根據和銀行簽訂的按揭按揭，用平等攤分的安排（銀行和房委會的兩部分貸款）去處理欠供或斷供。反之，建議的「首資」受惠家庭，最終會到銀行承造按揭；而且銀行業界可以透過龐大的信貸數據庫，檢視借貸人的償還能力。

至於「首資」購買住宅的限制，【表2】指出綠表及白表家庭容許購買二手私人樓宇。我們不認為綠表家庭利用「首資」，在二手市場購買單位是雙重福利。若考慮到公屋的低流轉率，大部分公屋租戶，會長期接受政府的租金津貼。如「首資」可以提供合理誘因，令有負擔能力的綠表家庭自置居所，不單可以收回公屋或編配權，再分配予輪候冊的公屋申請人，亦可以更加活化二手市場。

## 倡「首資」首年名額2800個

此外，「首資」是針對首次置業而設，因此我們認為白表的所有申請成員，由申請時至5年前不得擁有任何住宅物業。

名額方面，「首資」參考了「置貸」過去的成效，若以住宅樓宇每年平均成交量的5%為基礎，我們建議「首資」的首年名額以2800個作為起點，容後可檢討及作調整。

本文就放寬現有的按揭保險計劃、利用強積金的



■本港樓價不斷攀升，令市民難以負擔，自2006年起整體置業率已下降3.1%。（資料圖片）

累算權益作首期和推行首置資助計劃，去探討支援首置家庭置業的方案。我們期望方案可以多方面為首置家庭提供額外首期資金。透過建議的方案，活化二手樓宇市場，適量增加物業流轉率，釋放潛在的中小型單位供應，從而惠及首次置業家庭。

羅祥國為香港政策研究所香港願景計劃高級研究顧問，香港中文大學亞太研究所經濟政策研究計劃主任；陳雅彥為香港政策研究助理研究員

建議的「強積金置業計劃」具體內容 表1

	方案一（不用償還）	方案二（須償還）
對象	二人（同時擁有強積金戶口）或以上的家庭	
住宅物業擁有權	所有成員申請時並未持有任何香港住宅物業	
提取的數額	強積金賬戶總額的一半，或上限10萬元，以兩者為低（以個人為單位）	
提取的範圍	跟從強積金「僱員自選安排」的範圍，即現職僱員部分及以往受僱或自僱時的累算權益	
還款方案	不用償還，但要為住宅設禁售和轉讓條款，例如10年期	按固定年期或樓貸的年期分期還款，還款額可按通脹率調整
額外審慎監管措施	不適用（仍須符合現有金管局的風險管理）	每月的還款額須計算在金管局規定的「供款與入息比率」
購買住宅的限制	二手私人物業市場的樓宇	
風險處理	提取的數額由按揭保險計劃承保	
其他	不限名額及年齡限制，需預先取得按揭審批	

「20萬首置資助計劃」的具體內容 表2

對象	二人或以上的白表和綠表家庭
綠白表比例	不設比例
資助方式	一筆過20萬元置業補助金；不用償還
購買住宅的限制	白表：二手私人物業市場的樓宇 綠表：二手私人物業市場的樓宇
住宅物業擁有權	白表：申請日起計之60個月前至購買該等計劃樓宇時，所有家庭成員均不得擁有任何住宅物業 綠表：不受住宅物業擁有權限制
家庭收入及資產限額	白表：二人家庭為例，每月入息限額為52000元，資產限額為170萬元 綠表：不受入息及資產限額的規定
名額及優先次序	首年2800名額，按居屋選樓次序，以後作檢討