

立法會財經事務委員會參考文件

有關負資產住宅按揭貸款的最新調查

引言

本文件旨在提供截至 2001 年 12 月有關負資產住宅按揭貸款¹的最新資料。

負資產住宅按揭貸款的情況

2. 根據對活躍於按揭貸款業務的多家銀行進行的最新調查所得資料，估計於 12 月底負資產住宅按揭貸款總數約為 73,000 宗，佔整體按揭貸款宗數的 16% (9 月底為 65,000 宗，即 14%)。負資產住宅按揭貸款總值約為 1,250 億港元，佔未償還住宅按揭貸款總額的 23% (9 月底為 1,270 億港元，即 23%)。

3. 儘管美國九一一事件後物業價格進一步下調，引致負資產住宅按揭貸款宗數有所增加，但負資產住宅按揭貸款未償還總額並沒有上升。其原因包括持續的低利率令供款變得比較輕鬆，業主因此能夠繼續還款；客戶向其他銀行尋求轉按而償還本金，以及業主為求獲得較低利率的重組貸款而償還部分款項。

利率

4. 調查顯示，支付的利率低於最優惠利率的負資產業主比率，由 9 月底的 51% 升至 56%。負資產業主支付的平均利率為現行的最優惠利率減 0.57 厘，大幅低於 9 月調查所得最優惠利率減 0.27 厘的平均利率。

¹ 指認可機構提供的住宅按揭貸款，而其未償還款額超過按揭物業的當前市值。這定義並未計及有關業主為購買按揭物業而作出的其他貸款。

轉按/重組貸款

5. 調查亦顯示，估計約有 2,500 宗負資產住宅按揭貸款在 2001 年第 4 季進行了重組或轉按。在銀行重組的貸款中，約有四分之三是調低利率。在轉按貸款中，93% 的業主是以低於最優惠利率減 1 厘轉按，52% 是以低於最優惠利率減 2 厘轉按。

6. 委員會曾要求本局提供有關以下兩項的資料：(a) 負資產住宅物業業主申請重組貸款的宗數；及 (b) 遭銀行拒絕申請的宗數。雖然本文所提供資料並非完全符合委員會的要求，但根據銀行所提供的相關資料，於 2001 年 10 月至 12 月期間，在從其他銀行按揭成數超過 7 成的負資產住宅按揭貸款轉按申請中，51% 成功轉按；在銀行現有的負資產住宅按揭貸款客戶向其申請重組貸款的個案中，27% 成功以較優惠的按揭條款重組貸款。

平均按揭成數

7. 根據調查結果，估計整體負資產住宅按揭貸款組合於 12 月底的平均按揭成數為 125%。

二按

8. 據本局所知，於 12 月底，約有 20,000 宗(數額為 310 億港元)涉及私營機構(如發展商)提供二按的住宅按揭貸款並未包括在 73,000 宗負資產住宅按揭貸款的整體數字內。由於銀行沒有客戶在二按下的負債資料，因此本局無法說明若把客戶的整體按揭貸款總額計算在內，這 20,000 宗貸款中會有多少宗屬於負資產貸款。

9. 同時，本局亦獲悉約有 66,000 宗住宅按揭貸款涉及政府資助的二按。目前本局並未獲得有關這些貸款中負資產貸款的宗數，或在 73,000 宗負資產住宅按揭貸款中，有多少宗屬於這類貸款的資料。本局現正修改定期向銀行調查的表格，期望日後能取得更多有關這方面的資料。

結論

10. 是次調查得出的主要結論為：(a)雖然負資產住宅按揭貸款宗數有所增加，但未償還總額變動不大；及(b)負資產貸款的利率低於最優惠利率的比例不斷增加，反映銀行樂意接受負資產業主轉按及重組貸款。

香港金融管理局
2002年3月

負資產住宅按揭貸款利率分析

	宗數				未償還餘額	
	2001年12月 31日		2001年9月 30日		2001年12月 31日	2001年9月 30日
	宗數	%	宗數	%	十億港元	十億港元
(i) BLR + 2 厘或以上	150	0.2%	200	0.3%	0.3	0.3
(ii) BLR + 1 厘至低於 BLR + 2 厘	2,250	3.1%	3,000	4.6%	3.5	5.3
(iii) BLR 以上至低於 BLR + 1 厘	17,200	23.6%	16,800	25.8%	29.6	32.5
(iv) BLR	10,300	14.1%	10,100	15.6%	16.8	17.5
(v) 低於 BLR 至 BLR - 1 厘	12,000	16.4%	10,500	16.1%	20.4	20.0
(vi) 低於 BLR - 1 厘	28,800	39.4%	22,600	34.7%	51.0	48.5
(vii) 其他 (如定息)	2,300	3.2%	1,800	2.9%	3.4	2.9
	73,000	100%	65,000	100%	125.0	127.0

BLR = 最優惠利率