

立法會財經事務委員會會議

2001年11月5日

有關負資產住宅按揭貸款補充文件

因應委員會秘書於2001年11月1日的信件，本文就負資產住宅按揭貸款提供進一步資料。

(a) 根據就負資產住宅按揭貸款收取的不同息率列出這些貸款的詳細資料

根據金管局對負資產住宅按揭貸款進行的特別調查所得結果，下表詳細列出這些負資產業主目前所支付的息率：

	貸款宗數		未償還款額
	宗數	百分比	(億港元)
(i) >BLR+2厘	200	0.3%	3
(ii) >BLR至BLR+2厘	19,800	30.4%	378
(iii) BLR	10,100	15.6%	175
(iv) <BLR至BLR-1厘	10,500	16.1%	200
(v) <BLR-1厘	22,600	34.7%	485
(vi) 其他(如定息)	1,800	2.9%	29
	65,000	100%	1,270

BLR=最優惠利率

整體而言，上述貸款的平均息率(根據簡單加權平均法計算)約為BLR-0.27%。

(b) 有關負資產業主的二按¹資料

我們並未取得有關資料，但金管局從其定期進行的調查獲悉，約有21,400宗貸款涉及二按。理論上，部分這些貸款應已包括在估計為負資產的65,000宗貸款內。因此，若把這21,400宗與二按有關的貸款全部加到負資產住宅按揭貸款的宗數上，會出現重複計算的問題。金管局目前正向銀行收集有關涉及二按的負資產住宅按揭貸款宗數的

¹ 二按計劃-指除了認可機構批出的按揭貸款外，並由地產發展商或其他借貸機構提供的貸款。本統計調查只包括由認可機構批出貸款的部份。

資料，我們希望可以在 11 月 5 日的委員會會議上匯報有關結果。

(c) 由所有金融機構(不限於銀行及持牌放債人)提供的負資產住宅按揭貸款的資料

金管局以統計學方法從最近進行的調查結果推算整個銀行體系的住宅按揭貸款數字，已包羅由銀行、有限制持牌銀行及接受存款公司所提供的住宅按揭貸款。金管局並無擁有不屬於金管局監管範圍的放債人所敘做的住宅按揭貸款數字。

(d) 以目前屬負資產的住宅物業作抵押的貸款資料

除了住宅按揭貸款的資料外²，金管局並無以住宅物業作抵押而屬於負資產的其他類別貸款的資料。

金管局最近的調查以 7 間銀行作為收集資料的對象。該 7 間銀行被揀選的原因是它們都是活躍於住宅按揭市場的主要貸款機構，合共所佔的市場比率約為 75% (以貸款宗數計)及 72%(以貸款金額計)。由於這些銀行所佔市場比率甚高，此等數字已具足夠代表性，以供評估整個銀行體系的按揭貸款狀況。

香港金融管理局

2001 年 11 月 2 日

² 住宅按揭貸款指借予個人以供購買住宅物業的貸款（包括加按及轉按），這些物業包括未完成單位，但不包括「居者有其屋計劃」、「私人機構參建計劃」及「租者置其屋計劃」的單位。

負資產住宅按揭貸款
涉及二按貸款調查結果

	<u>貸款總數 (宗數)</u>	<u>未償還總額 (億港元)</u>
負資產住宅按揭貸款總數	<u>65,000</u>	<u>1,270</u>
包括於上項的涉及二按貸款 ¹	5,400	100
不包括於上項的涉及二按貸款 ¹	<u>16,000</u>	<u>258</u>
涉及二按貸款總數 ¹	<u>21,400</u>	<u>358</u>

¹ 二按計劃-指除了認可機構批出的按揭貸款外，並由地產發展商或其他借貸機構提供的貸款。本統計調查只包括由認可機構批出貸款的部份。