

立法會財經事務委員會
資料文件

負資產住宅按揭貸款

引言

本文件概述香港金融管理局（金管局）最近推出的措施，讓認可機構在接受負資產業主¹轉按住宅按揭貸款²時，可提供最高達按揭物業當前市值的 100% 的貸款。

新措施

2. 金管局留意到基於認可機構須遵守自 1991 年 11 月起生效的有關住宅按揭貸款七成按揭成數的指引，它們為現有住宅按揭貸款進行轉按的靈活性受到限制。

3. 為消除有意以轉按形式減輕負資產供款人士負擔的認可機構遇到的障礙，金管局於 2001 年 10 月 10 日向所有認可機構發出信件，表明金管局不會反對認可機構在符合商業利益的情況下，於處理負資產住宅按揭貸款的轉按時偏離七成按揭成數的指引。然而，該等貸款不應超過按揭物業當前的市值，同時認可機構在批出這類貸款時須一如以往，繼續遵守審慎的貸款標準（例如供款與入息比率）。此外，金管局更指出七成按揭成數作為長期審慎的措施仍是適當的安排，並將繼續適用於新造的住宅按揭貸款。

4. 銀行對這項措施普遍反應積極，部分銀行更已向負資產業主推出轉按計劃。相信新措施將會對部分負資產業主有幫助，讓他們能夠以較低的息率轉按現有住宅按揭貸款，從而減輕其利息負擔。

¹ 住宅按揭貸款指提供予個別人士，以購買住宅物業的貸款（包括轉按貸款），該等住宅物業包括樓花，但不包括「居者有其屋計劃」、「私人機構參建居屋計劃」及「租者置其屋計劃」下的單位。

² 指其未償還予認可機構的住宅按揭貸款金額超過按揭物業當前市值的業主。這項定義並未計及業主為購買按揭物業而作出的其他貸款。

調查結果

5. 爲了更清楚了解負資產問題的嚴重性，金管局亦對 7 家銀行的帳冊中的負資產住宅按揭貸款進行特別調查。有關「負資產」的定義，見附註 2。

6. 根據調查結果，估計在 2001 年 9 月 30 日負資產住宅按揭貸款的總數約爲 65,000 宗，佔按揭借款人總數的 14%。負資產按揭貸款的總值約爲 1,270 億港元，佔未償還按揭貸款總額的 23%。

7. 65,000 這個數目低於其他界別所作的估計數字。然而，我們必須強調，金管局調查所得的數字僅代表銀行界提供的住宅按揭貸款的情況。這個數目並未包括獲發展商或放債人等其他方面提供第二按揭的負資產借款人，原因是銀行並沒有客戶的未償還第二按揭的資料。此外，銀行向「居者有其屋計劃」、「私人機構參建居屋計劃」及「租者置其屋計劃」的業主提供的貸款亦沒有列入在這次調查內，原因是金管局在其與認可機構進行的每月住宅按揭統計調查中對「住宅按揭貸款」所作的定義並不包括這些貸款在內。

8. 調查結果顯示，在負資產住宅按揭貸款的客戶中，31%目前所支付的按揭利息是按高於最優惠利率的水平計算，15.6%按最優惠利率計算，50.8%按低於最優惠利率的水平計算。在按高於最優惠利率的水平計息的貸款中，只有 0.3%的息率是最優惠利率加 2 厘或以上。全部負資產貸款的平均按揭息率爲最優惠利率減 0.27 厘。上述超過半數負資產住宅按揭貸款可按低於最優惠利率的水平計息，反映住宅按揭市場競爭日趨激烈，令銀行更願意與貸款客戶商討按揭條款。

香港金融管理局

2001 年 10 月 29 日