

新聞公報

立法會一題：住宅物業七成按揭上限

以下是今日（一月十六日）在立法會會議上劉江華議員的提問和財經事務及庫務局局長陳家強的答覆：

問題：

關於金融管理局（下稱金管局）監管銀行遵守住宅物業七成按揭上限指引（即按揭貸款的金額不得超過有關物業市值的七成），政府可否告知本會：

（一） 七成按揭上限指引是否容許有例外情況；若然容許，甚麼人可獲按揭成數高於七成的按揭貸款，請舉實例說明；若不容許，當金管局知悉有人獲得按揭成數高於七成的按揭貸款時，會採取甚麼行動，請舉實例說明；

（二） 鑑於金管局推出七成按揭上限指引的目的，是避免銀行在按揭貸款業務中承受過高風險，以維持銀行體系的穩定，當高級公務員獲銀行批出按揭成數高於七成的按揭貸款時，須否向政府作出申報，以免影響上述指引的成效，以及防止出現利益衝突的問題；若無須作出申報，金管局如何確保各方嚴格遵守七成按揭上限指引；及

（三） 政府如何跟進高級公務員獲得按揭成數高於七成的按揭貸款的個案？

答覆：

主席女士：

就劉江華議員的提問，我們的答覆如下：

（一） 住宅物業七成按揭上限並非本港的法定指引。這項措施於一九九一年十一月由本港多間主要銀行率先推行，繼而獲其他銀行以自願形式採納為一項風險管理措施，並逐漸成為業界標準。

金融管理局（金管局）一向支持這項措施。正如金管局在其一九九五年的《年報》中指出，有關當局重申支持維持七成按揭上限作為一項長期政策，認為它對促進銀行體系穩定非常重要。

七成按揭上限普遍適用於所有住宅按揭貸款申請，但如果認可機構能從風險管理角度提出合理理據，仍可以在某些情況下超出這個上限，當中包括：

* 認可機構就有關貸款進行了妥善的風險評估，而超出物業價格七成的貸款部分獲妥善的風險管理安排，包括透過額外抵押品或按揭保險計劃等提供保障；

* 認可機構以員工住屋福利的形式，向其員工提供高於七成按揭的住宅按揭貸款；及

* 為協助負資產業主轉按以取得較低按揭利率，減輕他們的供款負擔，金管局於二零零一年十月起容許認可機構在提供負資產按揭轉按服務時可以將貸款成數增至物業市值的百分之一百。

(二) 視乎其職位，有部份公務員須每一年或兩年向政府申報其在香港或香港以外地區的私人投資，亦須在香港或香港以外地區作出每次相等於或超過二十萬港元或三個月薪金（以較少者為準）的投資交易後的七天內，申報有關交易。所以，如有關公務員在香港購入（或出售）的投資為物業而其價值等同或超越指定的投資金額申報起點時，有關人員須在指定時間內向政府作出申報；但並沒有規定要求公務員申報購入物業的按揭貸款的詳情。

金管局主要透過其監管工作監察認可機構遵守七成按揭上限的情況。有關的監管工作包括現場及非現場審查監察，監管的重點是認可機構是否有適當的風險管理措施去確保七成按揭上限標準整體上獲有效實施。自七成按揭上限成為業內標準以來，金管局的監管力度一直有因應按揭市場的發展及產品的變化而逐漸加強。

認可機構如被發現偏離七成按揭上限，金管局會向有關認可機構作出了解。若認可機構未能提出妥善合理的解釋，金管局會評估有關機構的風險管理制度成效會否受到影響。一旦認可機構的風險管理標準受到質疑，金管局會考慮是否需要採取適當的監管措施以助確保有關認可機構就不足之處作出補救。

(三) 為執行《防止賄賂條例》（第201章）第3條的規定，行政長官（一九九七年七月前總督）會按需要頒布《接受利益（行政長官許可）公告》（公告）。根據過去頒布的公告和最新頒布的《2007年接受利益（行政長官許可）公告》，訂明人員，包括公務員，可以私人身分，索取或接受商人或公司所給予的貸款，但須受下列條件限制：

* 非訂明人員也可按照同等條件獲得這些貸款；及

* 提供貸款者與該訂明人員並無公事往來。

根據公告的規定，如擬索取或接受的貸款未能符合上述兩項條件的其中一項，有關公務員應向政府的有關當局提出特別許可申請，並在獲得特別許可後才可索取或接受有關貸款。在接獲有關特別許可申請後，當局會根據既定程序處理。在處理有關個案時，其中一個重要的考慮是個案是否存在或構成利益衝突的情況。

完

2008年1月16日（星期三）
香港時間14時38分