

財經事務委員會
2010年3月1日會議

跟進事項

香港按揭證券有限公司

一名委員關注香港按揭證券有限公司(下稱"按揭證券公司")的運作，事務委員會就此要求按揭證券公司提供資料，述明下列事項——

- (i) 金管局在按揭證券公司成立前對該公司的業務有何預測，以及按揭證券公司的實際業務情況與該等預測有何比較；及
- (ii) 按揭證券公司會否考慮提供逆按揭服務，若會，有關工作計劃的詳情為何。

回覆：

(i)

1 香港金融管理局（金管局）於 1996 年建議成立按揭證券公司，為銀行提供流動資金以提高銀行業的穩定性，及促進更多人士在香港置業。

2 有關建議記載於一份題為《成立按揭證券公司的建議》（“Mortgage Corporation Proposal”）的諮詢文件，並於 1996 年 4 月 15 日提交予立法局財經事務委員會傳閱。就促進置業的目標方面，該文件曾經作形勢分析，假若香港的置業率不斷上升至像美國或英國的水平，對按揭融資需求帶來甚麼影響。有關分析建基於對名義本地生產總值的增長趨勢、銀行按揭貸款的供應及對按揭的需求所作出的一些假設。分析結果顯示，在有關情況下，按揭融資活動可能會出現明顯減少。然而，有關分析並非對按揭證券公司的業務量作出預測。

3 按揭證券公司於 1997 年 3 月成立之後，亞洲金融風暴隨即於 1997 年中開始爆發，物業市場的交投顯著減少，物業價格於兩年內大幅下跌百分之四十五，並持續滑落，至 2003 年時物業價格已較 1997 年中低近百分之七十。然而，按揭證券公司在其間充份地發揮提供流動資金的角色，於 1998 年從銀行購買 115 億

元的按揭資產，其後亦買入更多資產。後來隨著市場情況好轉，銀行對流動資金的需求明顯收縮。

4 因應市場情況轉變，按揭證券公司繼續優化其業務策略以達到促進更多人士置業的目標。自 2001 年起，按揭證券公司從政府及相關房屋機構（香港房屋委員會及香港房屋協會）購入總值 440 億元的按揭貸款資產，協助它們為其房屋計劃進行再融資。

5 1999 年，按揭證券公司推出按揭保險計劃，減低有意置業人士的首期負擔，幫助他們取得住宅按揭，並協助銀行將按揭貸款成數由七成提升至九成半。按揭保險計劃獲得銀行及置業人士的歡迎；目前為止，已經成功協助超過七萬個家庭實現其置業夢想，總按揭貸款額達 1420 億元。按揭保險計劃下的按揭貸款額平均為 210 萬元，反映其主要幫助首次置業人士購買物業。

(ii)

6 按揭證券公司正研究在港推出逆按揭的可行性及需求。逆按揭產品相當複雜，按揭證券公司需借鑑外國的經驗及審視本港的情況，以決定在港推行逆按揭是否可行。有關研究正在進行中。