

香港按揭證券有限公司

立法會房屋小組會議文件

夾心階層住屋貸款

背景

香港按揭證券有限公司

香港按揭證券有限公司（“按揭證券公司”）於 1997 年成立，是香港特別行政區政府透過外匯基金全有的附屬機構。按揭證券公司以公 有限公司註冊經，而根據其公司章程大 及章程所要求，需要以審慎商業原則運作。

2. 按揭證券公司之主要業務包括：

- (a) 購買按揭貸款 – 向銀行、政府及其他相關機構（例如房屋委員會和房屋協會）購買按揭貸款組合。
- (b) 發行債券 – 發行債券予機構和零售投資者，集資購買按揭貸款組合。
- (c) 按揭貸款證券化 – 向機構投資者發行按揭抵押證券（“按揭證券”），把按揭貸款組合證券化。
- (d) 按揭保險 – 提供按揭保險予銀行，讓銀行可向業主提供按揭成數高達九成的按揭貸款而不需要承擔額外信貸風險。

3. 透過這些核心業務，按揭證券公司在金融市場上扮演一個重要的中介人角色，將資金從債務市場引導至房地產市場，並通過再保險的安排減低按揭貸款過度集中的風險。

4. 現時按揭證券公司的按揭貸款組合超逾 280 億港元，預計在 2003 年將進一步購入 150 億港元按揭資。按揭證券公司主要以發行債券為其購買按揭貸款業務作融資，是現今港元債務市場上最活躍的債券發行機構，總未還的債券總值超逾 320 億港元。因此，良好的信貸評級對於維持公司之融資能力及控制融資成本尤其重要，任何偏離審慎商業原則的決定均會影響市場對按揭證券公司信譽的看法，繼而影響公司的信貸評級而令公司融資成本上升。所以按揭證券公司與銀行及公營機構之所有交易均必以審慎的商業原則進行。

香港房屋協會批出的按揭貸款

5. 按揭證券公司向香港房屋協會購入的按揭貸款是屬於夾心階層住屋計劃、住宅發售計劃和市區改善計劃批出的二按按揭貸款。這些二按按揭為貸款人提供銀行按揭貸款以外的額外按揭借貸。這些貸款的主要特點如下：

批出貸款年期	大部份於 1998/1999
免息免供期	首 5 年毋須償還本金和利息 註：貸款人於免息免供期節省的利息支出超過 款額 35%。
免息免供期後之按揭利率	最優惠利率 註：將免息免供期內節省的利息一併計算，有關按揭的實質息率為 $P-2.12\%$ ，遠低於 1998/1999 年市場其他二按貸款息率 $P+2\%$ 及現時透過按揭保險轉按的負資產按揭貸款的息率(按揭成數超過 130% 的按揭貸款息率為 $P-0.5\%$)。
還款期	15 年
平均貸款額	439,000 港元

從香港房屋協會購買按揭資產的商業交易

6. 按揭證券公司以 24 億港元向香港房屋協會購入二按按揭貸款，此項交易於 2001 年 9 月和 2002 年 7 月分兩批交收。按揭證券公司是以面值購入此按揭貸款 合(即以貸款 合的本金為交易金，並沒有折 成份)。是次的交易和定價是在貸款合約條款於交易後維持不變的基礎上完成。

幫助有財政困難的供款人之措施

7. 按揭證券公司一向以同情和 極的 度，在考慮個別的申請後，透過安排債 重組協助有真正財 困 的借款人應付 。按揭證券公司以同一方式處理轄下的 280 港元按揭資產，包括房屋協會出售的按揭 款。按揭證券公司若不考慮個別借款人的經濟情況或还款能力，而對一批借款人的按揭條款作出一刀切的修訂，將有違其運作所依據的審慎商業原則。按揭證券公司的信貸評級與資金籌措成本將受到負面的影響。

8. 在處理房屋協會按揭 款的事宜上，按揭證券公司已主動要求委託的貸款管理機構渣打銀行設立電話熱綫 (於 2003 年 1 月 22 日起投入服)，讓有財務困難的借款人查詢有關貸款債務重組的安排及申請事宜。電話熱綫資料如下：

熱綫電話號碼 **2282-3426**

服務時間

星期一至星期五 上午九時至下午五時半

星期六 上午九時至下午十二時半

星期日及公眾假期 休息

截至 2003 年 4 月 25 日，電話熱綫共接獲 12 個查詢，主要關於其貸款戶口一般資料及債務重組的申請程序。

9. 按揭證券公司處理借款人債務重組的方式與一行的處理方式無異。按揭證券公司將會和提供一按的銀行緊密合作，為個別真正有財務困難的借款人提供債務重組安排。由於一按涉及的貸款金額較二按貸款金額為高，所以一按銀行的參與至為重要。對真正有財務困難的借款人，按揭證券公司會考慮採用銀行為借款人提供所有的債務重組安排，例如延長按揭貸款還款期、一段時期內“供息不供本”或減少每月還款金等。

香港按揭證券有限公司
2003年4月28日