

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)559/07-08號文件

檔號：CB1/PL/FA

財經事務委員會

2008年1月29日會議

有關住宅物業七成按揭上限的背景資料簡介

目的

本文件重點載述有關住宅物業七成按揭貸款上限的一些主要事宜，並綜述議員過往在討論此課題時提出的主要關注事項。

關於七成按揭上限

2. 根據香港金融管理局(下稱"金管局")及政府當局的資料，採用70%貸款與估值比率(通稱按揭成數)的背景可追溯至1991年。當時，銀行的住宅按揭貸款激增，物業價格飆升。有鑑於此，多家銀行向借款人批出住宅按揭貸款時，均採用七成按揭成數的準則。七成按揭上限是銀行業在1991年11月採納的一項審慎措施，以防止業界在物業市場承受過大風險，金管局一直全力支持銀行這種做法。

3. 過去十多年來，金管局在解釋物業貸款政策時，一再表明支持就住宅按揭貸款採納七成按揭成數的準則。舉例而言，金管局在1995年9月向香港銀行公會(下稱"銀行公會")發出的函件¹中清楚表明支持最高七成的按揭成數，這個比率已成為業界就住宅按揭貸款採納的標準。金管局在1997年7月發出的指引²及在1998年7月發出的新聞稿³中表達了類似的立場，並認為七成按揭指引行之有效，在過去的經濟周期成功保障認可機構⁴免受物業價格波動的影響。金管局亦期望銀行界嚴格遵守七成按揭成數的準則。

¹ 參看 http://www.info.gov.hk/hkma/eng/guide/guide_no/guide_591b.htm。

² 參看 http://www.info.gov.hk/hkma/eng/guide/guide_no/guide_594b.htm。

³ 參看 <http://www.info.gov.hk/hkma/chi/press/1998/980731c.htm>。

⁴ 根據《銀行業條例》(第155章)第2條的定義，"認可機構"是指銀行、有限制牌照銀行或接受存款公司。認可機構受金管局監管。

4. 在亞洲金融風暴後，香港物業價格顯著下跌，公眾對負資產業主⁵面對的困境相當關注。政府採取多項措施穩定樓市。為利便有意為這些業主紓困的銀行，金管局在2001年10月推出新措施，容許認可機構在接受負資產業主轉按住宅按揭貸款⁶時，提供最高達按揭物業當前市值的100%的貸款。金管局雖然推出這項放寬措施，但亦指出，七成按揭成數的指引作為長期的審慎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。

5. 有鑑於社會對放寬銀行貸款七成按揭成數的訴求，金管局總裁於2002年12月5日在金管局網站刊載的"觀點"專欄⁷中解釋金管局的立場，指出七成按揭成數是指銀行應該承受的風險水平，而不是按揭貸款額與住宅物業市值的比率。金管局總裁舉例說明，假設銀行批出的按揭貸款額是物業市值的九成，它便要把多出的兩成貸款風險轉移給第三方。銀行可以投購保險，以防因借款人拖欠這兩成的貸款而導致銀行遭受損失。這種按揭保險服務已由香港按揭證券有限公司(下稱"按揭證券公司")推出多時。

6. 金管局在完成對活躍於住宅按揭貸款業務的認可機構進行一輪現場審查後，於2004年10月作出報告，指發現有個別機構違反七成按揭指引。金管局藉機提醒銀行界，該局對於有認可機構不遵守七成按揭指引一事非常重視，並促請認可機構確保在提供新造的住宅按揭貸款及以按揭物業作抵押的"二按"貸款時，同樣嚴格遵守有關指引⁸。

議員提出的關注

7. 議員察悉，住宅按揭貸款的七成按揭成數，是銀行業在1991年11月鑑於過度的投機活動以及為保障銀行本身的利益而自發採納的非法定指引。該指引得到政府當局的支持及金管局的認可，金管局亦負責監察銀行界有否嚴格遵守指引。

8. 過去十多年來，立法會議員在提出對物業價格波動、政府穩定樓市的措施、利便準業主自置物業及向負資產業主提供協助的關注時，偶爾亦有提及住宅物業七成按揭成數指引的議題。

9. 議員在1993年3月3日、2000年6月26日及2002年11月13日的立法會會議席上提出質詢，詢問政府當局／金管局會否考慮放寬七成按

⁵ 據金管局所述，這是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。

⁶ 住宅按揭貸款是指提供予個別人士，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。

⁷ 參看 <http://www.info.gov.hk/hkma/chi/viewpt/20021205c.htm>。

⁸ 參看金管局向所有認可機構發出的公開信，網址為：
http://www.info.gov.hk/hkma/eng/guide/circu_date/20041019e1.htm。

揭指引等措施，使置業人士能夠取得較高成數的按揭，從而促進樓市發展。議員亦在1998年9月16日及2002年12月11日通過議案，促請政府採取措施，包括放寬住宅按揭貸款七成上限，從而幫助置業人士及促進物業交投。已通過的議案措辭載於**附錄I**。

10. 政府當局回應時重申並不打算放寬七成按揭指引，因為它是審慎監管銀行政策的一部分。事實證明，該指引能有效減低銀行面對的信貸風險，保障其按揭貸款資產的素質，並有助提高香港銀行體系的整體穩健。當局又告知議員，七成按揭上限是一項穩定銀行體系的措施，而非為刺激樓宇買賣而設。政府當局表示，放寬該指引可能會造成負面影響，致使認可機構在競爭壓力下對貸款有欠審慎，令信貸風險增加。政府當局亦特別指出，市場上有不同的貸款計劃可供選擇，讓置業人士可以獲得超過七成的貸款，例如按揭證券公司的按揭保險計劃，以及物業發展商提供的二按計劃。

11. 金管局總裁定期就金管局的工作向財經事務委員會作出簡報。他就銀行體系的表現作出的報告中，向委員提供負資產住宅按揭的最新資料。在這方面，金管局總裁曾告知委員，遵守七成按揭成數指引有助銀行建立穩健的風險管理⁹。

最新情況

12. 財經事務委員會已邀請政府當局、金管局及銀行公會出席2008年1月29日舉行的會議，討論住宅物業七成按揭上限的課題。為了更全面瞭解七成按揭成數的政策考慮、訂立及實施情況，事務委員會已擬訂**附錄II**所載的問題及關注事項一覽表，要求當局作出回應。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年1月10日

⁹ 有關例子請參看金管局總裁在2006年2月6日的事務委員會會議上在"負資產住宅按揭貸款"的題目下所作的相關言論（會議紀要第18至20段，網址為：<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/fa/minutes/fa060206.pdf>）

1998年9月16日及2002年12月11日通過的議案

1998年9月16日立法會會議

有關放寬住宅樓宇按揭貸款上限的議案

鑑於香港房地產市道大幅回落，樓宇投機炒賣活動亦已止息，本會促請政府放寬住宅樓宇按揭貸款七成上限的指引，讓銀行根據個別的情況，在審慎的原則下，靈活處理住宅樓宇的按揭貸款，從而幫助市民置業自住。

2002年12月11日立法會會議

有關住宅樓宇七成按揭上限的議案

鑑於政府已推出穩定樓市的措施，二手住宅物業的價格較1997年高峰期下跌約62%，同期市民對物業按揭供款的負擔能力也上升約73%，按揭貸款的拖欠風險已經大減，本會要求政府採取措施，協助有需要的按揭申請人更便捷地取得超過樓價七成的貸款，包括改善按揭保險計劃審批申請的條件和程序，或放寬對銀行按揭貸款七成上限的指引等，從而促進物業交投、穩定樓市、改善通縮和振興經濟。

**有關住宅物業七成按揭上限
的需待處理事項／問題一覽表**

1. 簡略說明訂定住宅物業七成按揭上限的歷史背景；有關上限預期達到的政策目標及對住宅物業市場的影響；
2. 對住宅物業市場實施及採用七成按揭上限的情況，以及在何情況(如有的話)下可放寬該上限；銀行批出高於物業價值七成的按揭貸款的個案數目(如有的話)；
3. 金管局／政府就銀行業對客戶採用七成按揭上限的情況作出的規管監察詳情，以及不遵守有關上限的後果及制裁(如有的話)；及
4. 公務員申請按揭貸款是否與其他申請人一樣，須受七成按揭上限所規範？倘若七成按揭指引獲得放寬，所考慮的因素為何？