

立法會財經事務委員會
2009年11月2日會議文件

香港按揭證券有限公司的角色和運作

I. 香港按揭證券有限公司之核心角色

1 按揭證券公司由香港金融管理局於 1997 年成立，資本由外匯基金提供。

透過為銀行提供流動資金，協助維護銀行及金融市場的穩定性

2 按揭證券公司以商業運作模式向銀行購買資產，為銀行提供流動資金，銀行出售資產時不須顧慮存在標籤效應。按揭證券公司此角色於危機時刻尤為顯著－亞洲金融風暴發生後，公司於 1998 年共購入 114 億港元按揭貸款。

3 2008 年後期，雷曼倒閉事件後，多間銀行曾洽售約 300 億港元按揭貸款予按揭證券公司。隨著市場情況漸趨穩定，按揭證券公司最終購入約 115 億港元按揭貸款，約為香港當時的未償還總按揭貸款(5,880 億港元)之 2%。

4 此購入規模高於按揭證券公司於非危機時期平均每年從銀行購入 24 億港元資產約四倍。

透過按揭保險計劃，促進市民自置居所

5 按揭證券公司於 1999 年創先河為本港開拓按揭保險計劃，截至 2009 年 9 月，超過 65,600 個家庭透過按揭保險計劃得享自置居所，而總貸款額為 1,320 億港元。每宗平均貸款額約為 200 萬港元，顯示此計劃對首次置業人士極具價值。該計劃之使用率亦由 1999 年的 3.1% 持續上升至 2009 年 1 至 8 月的 18.7%。

嚴謹審批標準

6 按揭證券公司的按揭貸款組合拖欠比率及經重組貸款比率於 2009 年 7 月為 0.15%，較市場 0.18% 為低。

7 按揭保險計劃 90 天以上拖欠比率於 2009 年 8 月為 0.03%，低於市場之 0.05%。

8 按揭證券公司的嚴謹審批標準為香港銀行界訂立了良好基準。

推動卻不阻礙債券市場發展

9 按揭證券公司的未償還港元債券金額為 343 億港元，僅佔市場總金額 8,620 億港元之 4%。此外，按揭證券公司的未償還外幣債券金額約折合為 52 億港元。

10 香港的債券市場總額佔本地生產總值比例低於 60%。相比之下，其他已發展國家之比例超過 150%至 200%，而新加坡、韓國、馬來西亞則約為 100%。本地債券市場確實需要更多的優質發債體及多元化產品，所以市場完全不存在排擠的問題。按揭證券公司亦透過創立零售債券發行機制、按揭貸款文件及按揭證券化文件之標準化，致力推動香港債券市場之發展。

II 與房利美／房地美比較

11 雖然按揭證券公司在最初成立時是參照了房利美與房地美(兩房)的商業模式，實際上按揭證券公司是採納了更為保守及審慎的風險管理框架：

- (a) 主要任務－按揭證券公司是以被動的方式向銀行購入資產，以促進銀行體系的穩定性；兩房則以「即敘造，即售賣」的模式購入按揭貸款，目的是促進自置居所及追求溢利；
- (b) 槓桿比率－兩房於 2007 年底的槓桿比率為 60 至 80 倍，而按揭證券公司的比率則只為 8 至 10 倍；

- (c) 拖欠比率－按揭證券公司於 2009 年 7 月的貸款組合拖欠比率為 0.08%，而房利美與房地美分別為 4.2%和 3%；
- (d) 按揭證券化之資本對資產比率要求－按揭證券公司為 2%，兩房則為 0.45%。

III. 海外業務拓展

12 按揭證券公司拓展海外業務有部份是基於商業因素，亦有部份是配合亞洲區內中央銀行間的合作及發展。

韓國業務拓展

13 購買韓國按揭資產是因為按揭證券公司有需要達至業務多元化以維持穩定之按揭貸款購買數量。

14 按揭證券公司於韓國購入按揭貸款資產是謹慎和有盈利的投資，符合外匯基金條例第 3(2) 條的要求，因為按揭證券公司的資本是由外匯基金提供，而自 2006 年開始公司之資本已被批准視為可作投資用途。

15 購入之韓國按揭貸款組合為一項非常好的投資。此投資選用住宅按揭證券化的結構，並擁有健全的信貸風險安排－按揭成數低至 50%，審慎的已償還貸款年期 (平均約 16.5 個月)，及要求賣方提供增強信貸安排來承擔首先出現的信貸損失。而外匯和利率風險亦已透過掉期合約作對沖安排。

而公司對提早還款風險、抵押資產風險、法律風險、及監控風險等都已進行了恰當的分析，並於購入價反映。組合內平均預計還款年期約為 3 年。

16 按揭證券公司為海外資產組合規模設有上限。公司的韓國按揭貸款組合不會擴展超過現時之規模。

地區性合作

17 按揭證券公司與兩間中央銀行成立了相關的海外合資公司。按揭證券公司的業務運作模式被視為管理按揭風險的成功模式，而採用此模式將有助促進區內的金融市場穩定。

18 按揭證券公司於 2008 年 4 月與馬來西亞當地的國營的按揭公司 Cagamas（馬來西亞中央銀行 Bank Negara Malaysia 擁有 20% 股權）成立合營公司，為傳統及伊斯蘭住房按揭貸款的組合提供擔保。按揭證券公司藉此合營公司吸取有關發展伊斯蘭住房按揭專業的知識。合資公司的註冊資本為 1 億馬幣，雙方各佔 50%。

19 按揭證券公司於 2009 年 6 月與深圳電子金融結算中心(SFESC) 成立合營公司，為深圳住房按揭貸款提供擔保。深圳電子結算中心由深圳中國人民銀行所領導及監管。合營公司的註冊資本為 1 億人民幣，按揭證券公司佔 90%。

香港按揭證券有限公司

2009 年 10 月