

- 就議員關注銀行之間沒有共用正面按揭貸款資料的安排而言，現要求香港金融管理局（金管局）提供有關過去涉及申請人在申請按揭貸款時就其現有按揭提供虛假資料的個案的資料。

金管局和銀行均沒有記錄對按揭借款人提供虛假資料以騙取貸款的個案。一般而言，銀行有既定的程序去核實按揭貸款申請人提供的資料的真確性，而刻意提供虛假資料以取得按揭貸款的個案過去並不常見。如有個別借款人刻意造假或隱瞞資料以騙取銀行貸款，須負上相關的法律責任。例如在《香港特別行政區訴鄭保恩和鄭嘉翹》案中，借款人被揭發在申請私人貸款時沒有完全披露其物業按揭和其他債務，導致銀行後來出現損失，經審訊後該借款人被裁定以欺騙手段取得金錢利益罪名成立。

目前由於沒有共用正面按揭貸款資料的安排，所以貸款申請人蓄意漏報按揭債務很難被揭發。金管局在今年八月十三日已發出通告，指示銀行要求按揭貸款申請人申報他們的總欠債，包括正在申請或會在短期內申請其他貸款。銀行亦要提醒申請人，若為取得貸款而作出虛假聲明，可能要負上法律責任。與此同時，金管局與私穩專員公署磋商後，同意就設立按揭信貸資料庫的建議，爭取在 2011 年第一季內完成公眾諮詢和其他有關的籌備工作，以堵塞目前的漏洞。

2. 就議員關注政府為遏抑樓市過熱而推出的措施是否足夠及具成效而言，現要求金管局提供有關其他地區（包括新加坡、巴西及澳洲）的政府為防範物業市場泡沫的風險而採取的措施的資料。

其他地區物業市場規管措施摘要 (詳細內容見附件)

澳洲	<ul style="list-style-type: none">▪ 撤銷給予首次置業人士的特別資助▪ 恢復限制外國人置業的審查程序▪ 禁止外國人在離開澳洲後繼續持有物業
巴西	<ul style="list-style-type: none">▪ 引入有關資金流入的交易稅
中國內地	<ul style="list-style-type: none">▪ 實施各種打擊房地產炒賣活動的徵稅▪ 對購買房地產實施最低首期限制▪ 增加住宅物業的土地供應
南韓	<ul style="list-style-type: none">▪ 實施按揭成數限制▪ 發出供款與收入比率指引▪ 實施外匯風險額的審慎監管限制，以控制資金流入
新加坡	<ul style="list-style-type: none">▪ 引入賣方印花稅▪ 禁止只付息貸款▪ 調低按揭成數上限▪ 增加土地供應
台灣	<ul style="list-style-type: none">▪ 規定查核按揭申請人的信貸紀錄▪ 對額外按揭貸款實施按揭成數規定▪ 不得就投資物業貸款提供還款寬限期▪ 不得就相同物業批出非按揭性質的額外貸款

附件：物業市場規管措施

	打擊物業炒賣的措施	按揭貸款的審慎監管措施	土地供應政策	其他措施
澳洲	首次置業人士資助計劃於原訂屆滿日期後不予續期；該計劃目的是協助有關人士購買或自行興建首間住房。			<ul style="list-style-type: none"> • 臨時居民須獲外來投資審查委員會批准才可購買澳洲房地產 • 臨時居民須於離開澳洲時出售澳洲物業
巴西				<ul style="list-style-type: none"> • 於 2009 年 10 月 21 日對購買本國證券(包括債券及股票)的外來資金徵收 2% 的金融交易稅 • 於 2010 年 10 月 5 日加徵定息投資產品的金融交易稅一倍至 4% (適用於政府債券、私營機構債券、定息互惠基金等) • 於 2010 年 10 月 18 日進一步調高定息投資產品的金融交易稅至 6%

	打擊物業炒賣的措施	按揭貸款的審慎監管措施	土地供應政策	其他措施
中國內地	<ul style="list-style-type: none"> • 對房地產交易及土地升值收益徵收增值稅 • 實施購買住房預付款徵收資本增值稅 • 對企業提供給個人的購買住房補貼實施個人收入稅 • 免徵商業稅的住房持有年期由 2 年延長至 5 年 • 承諾加快試行開徵房產稅 	<ul style="list-style-type: none"> • 禁止閒置土地及閒置項目貸款 • 規定發展商須就住房發展項目支付最少 50% 首期 • 首套住房的按揭貸款首期上調至最少 30%，其按揭利率優惠最多為基準貸款利率的八五折（原來為七折） • 第二套住房的按揭貸款首期上調至最少 50%，按揭利率最少為基準貸款利率的 110% • 禁止借出第三套住房的按揭貸款 • 禁止利用消費貸款購買住房 • 禁止向非居民提供按揭貸款 	<ul style="list-style-type: none"> • 增加住房土地供應 • 規定地方政府劃定拍賣土地中最少 70% 作為發展公共住房及中小套型住房用途 • 禁止買地後超過一年仍未開發土地的發展商參與其他拍賣的投標 	<ul style="list-style-type: none"> • 建造及出租公共住房的企業可得稅務寬免

	打擊物業炒賣的措施	按揭貸款的審慎監管措施	土地供應政策	其他措施
南韓		<ul style="list-style-type: none"> • 調低首爾物業按揭貸款成數上限(由 60% 降至 50%) • 向銀行發出有關首爾物業按揭的最高供款額與入息比率指引 		<ul style="list-style-type: none"> • 國內及外資銀行的外匯衍生工具合約風險額分別不得超過上月資本水平的 50% 及 250% • 只有中小型製造商可以借取外幣銀行貸款，以購買國內設備 • 收緊現行對國內銀行外幣流動資金的規管，並建議外資銀行設立流動資金風險管理機制
新加坡	<ul style="list-style-type: none"> • 對在 8 月 30 日後買入並在買入後 3 年內轉售的所有住宅物業及住宅用地實施賣方印花稅 	<ul style="list-style-type: none"> • 撤銷利息承擔計劃及只付息貸款計劃 • 名下沒有由新加坡金融管理局規管的金融機構提供的未償還住宅貸款的人士，按揭成數上限調低至 80% • 名下已有一筆或多筆未償還住宅貸款的人士： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 按揭成數上限降至 70% ➢ 最低現金支付比例由物業估值的 5% 上調至 10% 	<ul style="list-style-type: none"> • 在 2010 年上半年恢復政府賣地計劃的確認清單，並增加後備清單中的地皮供應 • 2009 年預算案公布的地產發展商支援措施，在明年初屆滿後不會延續 • 視乎物業市場狀況，政府可能在 2011 年上半年增加土地供應 	

	打擊物業炒賣的措施	按揭貸款的審慎監管措施	土地供應政策	其他措施
台灣		<ul style="list-style-type: none"> 金融機構須先向財團法人金融聯合徵信中心查核借款人住宅貸款的信貸紀錄，才考慮批出台北市及台北縣 10 個縣轄市的新貸款 對名下已有住宅貸款的貸款人提供的新造住宅貸款，金融機構須實施七成按揭成數上限、取消投資物業貸款的還款寬限期，以及不得以裝修用流動資金或其他名目就同一抵押物業額外增加貸款金額 		

香港金融管理局

2010 年 11 月