

資料文件

立法會財經事務委員會

香港按揭證券有限公司之角色及運作

目的

因應一位委員的要求，本文件旨在報告下列有關香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）的事宜：

- （一）按揭證券公司目前的業務；
- （二）按揭證券公司如何及為何將原本的目標演變至今；
- （三）有關轉變對市場上的相關持分者及其他團體的影響；
- （四）競爭法草案對按揭證券公司業務之影響；
- （五）按揭證券公司未來之業務發展計劃。

公司目標

2 按揭證券公司於 1997 年根據《公司條例》成立，主要政策目標包括維持銀行及金融穩定、協助市民安居置業及促進香港債券市場的發展。雖然按揭證券公司由政府通過外匯基金全資擁有，但它是以審慎的商業原則在市場上運作。

公司業務

## 購買按揭貸款

3 按揭證券公司的主要業務重點一直是透過購買銀行的按揭貸款，為銀行提供流動資金，協助它們分散風險及管理資產負債的風險。按揭證券公司向銀行提供流動資金的角色，有利於本港的銀行及金融穩定，此舉在市場出現危機及資金緊張時尤其重要 — 按揭證券公司於 1998 年亞洲金融風暴爆發後購買了 114 億港元按揭資產，又在 2008 年環球金融危機期間購買 138 億港元本地資產。按揭證券公司自成立以來，總共購買了 1,174 億港元本地按揭貸款，這亦有助銀行循環使用流動資金，從而借出更多按揭貸款及助人置業。

## 發債活動

4 按揭證券公司透過活躍的債券發行及產品創新，對於促進本港債券市場的發展亦扮演相當重要的角色。自成立以來，按揭證券公司發行的債券總值達 2,029 億港元；另外又連續 11 年成為港元債券市場最活躍的企業發債體。按揭證券公司將購入的按揭貸款包裝成按揭證券在市場上出售予投資者，促進本地證券化市場的發展。由於擁有十分優越的信貸評級，按揭證券公司提供最長達 15 年期的債券，有助滿足市場（尤其是保險界和退休基金）對優質債券的投資需求。2001 年，按揭證券公司率先在香港引入零售債券，以滿足投資者的需求。

## 按揭保險計劃

5 由於市場需求，按揭證券公司為了協助準置業人士取得超過七成的按揭，於 1999 年開展按揭擔保方面的新業務。按揭證券

公司推出的按揭保險計劃，目前為高達九成的按揭貸款提供保險。換言之，置業人士可以只需繳付低至一成的首期，便可取得按揭貸款購買物業。

6 按揭保險計劃推出至今，已經協助超過 97,000 戶家庭實現置業夢想，涉及的物業平均價值 240 萬港元。不少按揭保險計劃的使用者均為首次置業人士，希望購買「上車盤」作為居所。假如沒有按揭保險計劃，這些置業人士大多會負擔不起首期購買物業。按揭保險計劃下的貸款，89%均用於二手物業市場，反映該計劃有助提升二手物業市場的流動性。

#### 安老按揭計劃

7 按揭證券公司於 2011 年 7 月推出另一項按揭擔保產品 — 安老按揭，以滿足本港長者的需要。安老按揭為 60 歲或以上的長者提供多一個選擇，利用自住物業作為抵押品借取貸款，從而提升他們的生活質素。安老按揭讓年長業主繼續安居於原有物業，同時每月從銀行收取穩定的年金。長者亦可透過安老按揭提取一筆過貸款作特定的用途，其後收取的每月年金則會被相應調低。

8 由於此類貸款的年期長，加上物業價格和利率之趨勢及人口預期壽命所帶來的風險和不確定因素，本地銀行及保險公司過去未有在香港推出任何安老按揭產品。因此，本地社會普遍歡迎按揭證券公司合時推出安老按揭，成為服務本港長者的一項突破。截至 2012 年 5 月 10 日，安老按揭計劃共批出 228 宗申請，涉及的平均樓價為 370 萬港元，每月年金平均為 13,500 港元。

## 拓展業務

9 自從 1997 年成立以來，按揭證券公司的業務重點一直是實踐其主要政策目標（上文第 2 段）及服務香港的需要。這些年來，按揭證券公司在信貸審批及風險管理方面，累積了寶貴的經驗及技術，建立了一個有效的營運平台，就一些和銀行融資有關並且需要商業解決方案的項目，與銀行進行合作。

10 當發展新產品的時候，按揭證券公司會與相關的持分者進行廣泛的諮詢，務求所設計的產品可以滿足市場的需要。此外，按揭證券公司會徵求其董事局的意見，確保有關產品符合其政策目標及審慎的商業原則。如有需要，董事局會考慮更改按揭證券公司的《組織章程大綱及章程細則》，以反映其新的業務項目。例如在 1999 年，按揭證券公司的《組織章程大綱及章程細則》曾作修改，以配合按揭證券公司發展按揭擔保業務，推出按揭保險計劃幫助本港首次置業的人士。此外，該《組織章程大綱及章程細則》在 2006 年亦曾作修改，將按揭證券公司購買資產的類別擴展至包括的士及小巴貸款。目前為止，按揭證券公司合共購買了 37 億港元的士及小巴貸款，然而按揭貸款仍然是銀行主要出售予按揭證券公司的主要資產，從而取得流動資金。

11 按揭證券公司發展海外業務可有助強化其財務狀況及實力，協助實現它在香港的政策目標。按揭證券公司於 2007 至 2009 年購買的韓國按揭貸款，為公司帶來正面的回報。按揭證券公司嚴謹遵循風險管理的要求，並且透過貨幣掉期充分對沖相關的外匯風險。如前所述，基於按揭證券公司在本地的業務發展，按揭證券公司沒有計劃進一步購買海外資產。至於在海外成立的合營公司，均

是基於在地區中央銀行合作的前提下進行的項目，按揭證券公司從中錄得合理的回報。

12 在公司發展過程當中，按揭證券公司亦參與一些其他業務，但這些業務的規模和涵蓋範圍一般都十分有限，不會影響按揭證券公司的主要業務和目標，而且按揭證券公司必定會就這些新項目徵求董事局的同意，以下是按揭證券公司新近發展的兩個項目。

### 中小企融資擔保計劃

13 由於政府的特別信貸保證計劃之申請期於 2010 年年底結束，按揭證券公司於 2011 年 1 月推出中小企融資擔保計劃，提供一個以市場為主導的平台，協助本地中小企取得具持續性的銀行融資。中小企融資擔保計劃是一項自負盈虧的貸款擔保計劃，按揭證券公司為有關貸款分擔最高達七成的風險，從而鼓勵銀行向中小企提供流動資金。按揭證券公司的擔保可幫助銀行減低信貸風險，這不但有助維持本地銀行體系的穩定性，而且促使中小企更容易取得利率水平吸引的貸款，並與現有的其他擔保計劃發揮互補作用。

14 中小企融資擔保計劃普遍受到市場，包括銀行和中小企的歡迎，中小企認同該計劃有助它們在市場受壓及經濟不穩定的時候取得銀行融資。截至 2012 年 5 月 10 日，中小企融資擔保計劃共批出 265 宗申請<sup>1</sup>，涉及的總貸款額約 9.13 億港元，超過 220 家本地中小企受惠。

15 因應政府的要求，按揭證券公司將於 2012 年 5 月，在中小企融資擔保計劃下推出一項申請期為九個月的新產品，為中小

---

<sup>1</sup> 不包括於批核後逾期或撤回之申請

企貸款提供高達八成的擔保，並且減低擔保費。此新產品是一項特別優惠措施，在外圍經濟環境不穩定而可能出現信貸緊縮的時候，加強支援中小企對流動資金的需要。經立法會財務委員會於 2012 年 4 月 20 日的批准，政府將會承擔此項有時限的特別優惠措施之任何虧損及索償，為這八成擔保的產品提供 1,000 億港元總信貸保證。

### 小型貸款

16 財政司司長於 2012-13 年度財政預算案中，委託按揭證券公司與銀行、志願機構及其他持分者協調合作，推出一項小型貸款計劃，為借款人提供資金及配套支援，作為善用香港社會資本的宏觀政策的一部分。此計劃將為有志創業或接受培訓提升自我但缺乏資金或難以從傳統渠道借取貸款的人士提供貸款。按揭證券公司計劃在 2012 年年中推出這項為期三年的試驗計劃，總貸款額上限暫定為 1 億港元。銀行將會擔當貸款機構，按揭證券公司則會與銀行合作參與提供貸款資金。按揭證券公司會在適當的時候檢討計劃的成效及評估長遠前景。

### **對持分者之影響**

17 一般而言，按揭證券公司只會從事市場上供應不足的業務，並且往往是香港這些業務的倡導者，例如在 1999 年推出按揭保險計劃，促使銀行向準備置業的人士提供高成數按揭貸款，並在 2011 年為長者引入安老按揭。

18 有關最近的新產品方面，中小企融資擔保計劃主要令本港中小企受惠。該計劃有助中小企從銀行取得流動資金的支援，因

此備受中小企和銀行的歡迎。另一方面，銀行推出的安老按揭亦頗受年長業主的歡迎。事實上，根據按揭證券公司的理解，由於以往沒有保險公司擔當按揭證券公司現時的角色，承保年長借款人去世後，因有關物業的出售價格低於其安老按揭總欠款之虧損，因此本港過去沒有銀行或保險公司提供安老按揭。

## 管治架構

19 按揭證券公司受到其董事局的管治，董事局主席為財政司司長，副主席則為香港金融管理局總裁。按揭證券公司的董事來自不同的背景，代表社會上的相關界別，分別來自政府、監管機構、政黨、金融服務業、會計及法律界和消費者委員會。於 2012 年 4 月 30 日起生效的董事局成員名單載於附件。按揭證券公司董事局成員涵蓋的界別廣泛，有助確保其業務及構思的新項目均受到適當的監察，顧及公眾利益，並且符合其政策目標。

## 競爭法事宜

20 按揭證券公司依循審慎的商業原則在市場上運作，沒有特權或構成任何壟斷。事實上，按揭證券公司的融資成本一般高於銀行。按揭證券公司在一個公開、沒有人為阻礙參與的市場環境下，因應銀行、置業人士及投資者的需要，提供商業運作模式的解決方案。除了按揭證券公司之外，銀行、保險公司及其他市場參與者亦有經營購買按揭、擔保、發債和按揭證券化等業務。一些保險公司也會為按揭證券公司的按揭保險計劃擔當再保險商。

21 按揭證券公司將受到將來的競爭法草案之限制，不會參與反競爭的協議和行爲，或濫用其市場力量阻礙、限制或扭曲競爭。按揭證券公司一直小心避免參與反競爭的行爲，因此將來的競爭法對其造成的實質影響有限。

## 未來路向

22 在未來的日子，按揭證券公司會繼續致力經營上述第 3 至 16 段的業務。鑑於按揭證券公司爲了回應市場需要而發展的多元化業務，有建議按揭證券公司之公司名稱應更適當地反映其擴闊了的業務範疇。按揭證券公司將因應其長遠業務策略，以及非按揭的業務之發展情況和對比核心業務的規模，仔細檢視有關更改的需要。

香港按揭證券有限公司

2012 年 5 月



香港按揭證券有限公司

董事局成員名單（由 2012 年 4 月 30 日起生效）

曾俊華先生，GBM，JP (主席及執行董事)	財政司司長
陳德霖先生，SBS，JP (副主席及執行董事)	香港金融管理局總裁
彭醒棠先生，JP (執行董事)	香港金融管理局副總裁
余偉文先生，JP (執行董事)	香港金融管理局副總裁
施穎茵女士	香港上海滙豐銀行有限公司 香港區零售銀行及財富管理業務主管
陳家強教授，SBS，JP	財經事務及庫務局局長
陳健波先生，JP	立法會議員 慕尼黑再保險公司香港分公司 中國事務理事會理事
陳淑莊女士	立法會議員
鄭汝樺女士，GBS，JP	運輸及房屋局局長
張炳良教授，GBS，BBS，JP	行政會議成員 消費者委員會主席
方正先生，GBS，JP	證券及期貨事務監察委員會主席
馮孝忠先生，JP	恒生銀行有限公司 執行董事兼財資業務及投資服務主管

黃嘉純先生，JP	胡百全律師事務所合夥人
LEE Huat Oon 先生	大眾財務有限公司總經理/行政總裁
李慧琼女士，JP	立法會議員
梁君彥先生，GBS，SBS，JP	立法會議員 新興織造廠有限公司主席
李國寶博士，GBM，GBS， Hon. LLD(Cantab)，JP	立法會議員 東亞銀行主席兼行政總裁
石禮謙先生，SBS，JP	立法會議員