



(翻譯本)

附件 2

本局檔號：B1/15C

致：所有認可機構

行政總裁

敬啟者：

住宅按揭貸款

香港金融管理局（金管局）留意到越來越多認可機構為爭取新造住宅按揭貸款而提供大額現金回贈，而近期更有機構提供免息或免供期優惠。金管局關注個別認可機構可能未有充分考慮這些做法對機構帶來的整體風險，以致認可機構在競爭壓力下擴大涉及大額現金回贈的按揭貸款組合。本人提醒認可機構應審慎監察這些做法的相關風險，並釐定認可機構就現金回贈及免息或免供期優惠在七成按揭風險指引下的處理方法。

認可機構提供現金回贈

金管局一直與業界商討認可機構就按揭貸款業務所提供的現金回贈¹水平。目前現金回贈一般為貸款額的 0.5% 至 1.5%，但有部分個案的現金回贈高達貸款額的 8% 或以上。不過，選擇接受大額現金回贈的客戶在按揭貸款的初期，通常是首 3 年，需要支付較高的按揭息率。

金管局要求提供住宅按揭貸款的認可機構必須有清晰政策，訂明向按揭借款人提供的現金回贈的最高水平。現金回贈不應過度，否則有違七成按揭

¹ 大部分認可機構以一筆過款項的形式提供現金回贈。不過，亦有部分認可機構選擇以免息期的方式提供現金回贈，換言之，認可機構所回贈的現金會用作支付有關按揭貸款初期的部分利息。

風險指引禁止認可機構就購買住宅物業提供超逾物業價值七成²貸款的精神。為貫徹指引的精神，若果現金回贈金額超過住宅按揭貸款額的 1%，認可機構在計算按揭成數時，必須將整筆回贈金額包括在貸款額內。

若果現金回贈金額不超過住宅按揭貸款額的 1%，認可機構則無須將該筆回贈金額包括在貸款額內。然而，認可機構應在物業的買賣手續完成後才支付現金回贈予借款人。

由地產發展商直接或間接補貼的現金回贈或免息/免供期優惠

金管局亦留意到近期出現地產發展商與個別認可機構合作，向置業人士提供以下特別按揭安排的趨勢：

- (a) 在部分個案中，發展商會就指定發展項目，按認可機構向置業人士批出的每宗住宅按揭貸款，向認可機構支付一筆款項（下文稱為「現金回贈補貼」）。認可機構會將現金回贈補貼作為給予置業人士現金回贈的一部分。有個別情況的現金回贈總額高達貸款額的 13% 至 16%；
- (b) 最近更有個別發展商選擇以一筆過或分期方式資助借款人償還利息或本金，令借款人獲得認可機構提供免息或免供期優惠。有關期限長短不一。

金管局在 2002 年 12 月 20 日的通告中明確指出，若地產發展商向置業人士提供現金回贈或其他折扣優惠，認可機構應以折扣價（即從購入價扣除地產發展商提供的現金回贈或其他折扣後的價格）作為釐定七成指引下的風險承擔額的基準。為貫徹這項規定，認可機構應以折扣價（即購入價減去地產發展商直接或間接向置業人士提供的一筆過或分期支付現金回贈補貼）或物業估值兩者中的較低者計算按揭成數。

² 以物業成交價或估值兩者中的較低者為準。

金管局亦關注這些由地產發展商提供現金回贈補貼的計劃可能會減低交易的透明度。置業人士可能沒有充分知悉現金回贈補貼的情況，以及有關補貼對購入價和現金回贈的影響。認可機構應按照《銀行營運守則》的精神與目標（見守則第 2 節）向借款人披露足夠資料。

信用評估

正如金管局於 1997 年 7 月 28 日發出的通告所述，認可機構必須小心評估住宅按揭借款人的還款能力。若借款人正尋求超過物業價值七成的其他融資安排時，認可機構應更為注意。認可機構應審慎評估這類客戶的信用狀況，認可機構必須從這些借款人及有關擔保人取得適當的入息證明。認可機構亦應對這類借款人進行合理測試，以確保他們符合供款與入息比率的規定。認可機構應遵守以下主要原則：

- (a) 供款與入息比率不應超過收入的五至六成，同時較高的比率應只適用於高收入人士，並應就界定高收入人士訂下審慎準則；
- (b) 在計算供款與入息比率時應計及所有已知的還款責任。認可機構應查核借款人及擔保人的主要銀行戶口結單。另外，除非有其他可接納的安排，否則認可機構應充分利用消費信貸資料機構獲得的資料，以確定借款人及擔保人的其他還款責任；
- (c) 除非其他家庭成員已提供正式擔保，或有關物業是與這些家庭成員聯名購入，否則在進行供款與入息比率測試時，不應把這些成員的收入計算在內；
- (d) 如果住宅按揭貸款的供款額在不同階段有所不同，認可機構應採用最高每月供款額來計算供款與入息比率；及

(e) 如果借款人獲提供免息或免供期優惠，認可機構應採用免息或免供期完結後的每月供款額來計算供款與入息比率。

為免生疑問，本函件所用「現金回贈」一詞亦包括認可機構或地產發展商向置業人士提供的其他形式的金錢獎賞或優惠（如按揭利息補貼、發還或資助法律費用、印花稅或物業代理佣金等）。

本通告所載規定即時生效，但不會影響已批出的住宅按揭貸款。金管局將會對個別認可機構的住宅物業按揭貸款業務進行一輪現場審查。我們會評估機構就遵守七成按揭風險指引而實施的政策、做法及程序，以及它們信貸批核準則與風險管理的質素。下次檢討有關機構的 CAMEL 評級時，有關的評估結果將會列為考慮因素之一。

副總裁

韋柏康

2005 年 2 月 28 日

副本抄送：香港銀行公會主席

存款公司公會主席