

香港按揭證券有限公司(按揭證券公司)於2002年7月宣布正式推出「負資產按揭保險計劃」。該計劃的目的是協助負資產業主以較優惠的按揭息率取得不超過物業現時市值140%的轉按貸款，從而減輕他們的財務負擔。此外，該計劃亦透過為貸款額超出物業現時市值90%的按揭貸款提供保險，使認可機構可利用這工具有效地減低這類貸款的信貸風險。

金管局已於7月致函所有參與的認可機構，說明該計劃所涉及的貸款應如何在金管局各申報表內填報。作為一般的準則，這類貸款應繼續在銀行業申報表及每月住宅按揭貸款統計調查內以「住宅按揭貸款」形式填報。該函要點及舉例說明如下：

資本充足比率申報表(只適用於本地註冊認可機構)

「負資產按揭保險計劃」貸款無保險部分的風險加權數，將視乎貸款本身屬於下列哪一種情況而定：(i) 該貸款已記入申報機構帳內及其風險加權數是50%；或(ii) 該貸款屬於全新借出。上述第一類貸款應繼續採用50%的風險加權數，原因是儘管在加入該計劃時這些貸款的貸款額與物業市值比率可能已超過90%，但它們在最初借出時的比率並不超過90% (參閱《銀行業條例》附表3「住宅按揭」的定義¹)。

第二類貸款指由另一機構轉按予申報機構的貸款，或是申報機構帳內的現有貸款，而該貸款已被贖回及由一筆根據「負資產按揭保險計劃」的新批貸

款所取代。這類貸款的無保險部分應採用100%的風險加權數，原因是申報機構批准按揭時，貸款本金顯然已超出物業市值的90%。

由於按揭證券公司是公營單位，申報機構可根據附表3的規定就貸款受保部分採用20%的風險加權數。受保部分可包括貸款預繳保費轉作本金的數額。但認可機構應注意，此風險加權數可能會視乎《新資本協議》對公營單位所定的處理方法而有所修改(另外，若按揭證券公司作為公營單位的身分有所改變，此加權數亦可能作出相應的改變)，因此認可機構在預先籌劃資本充足比率時應同時顧及這個可能性。

以下舉例說明一筆「負資產按揭保險計劃」貸款在《資本充足比率申報表》內應採用何種風險加權數。列舉的情況有兩個：(i) 該貸款已記入申報機構帳內及其風險加權數是50%；(ii) 該貸款是由另一機構轉按予申報機構。

背景資料：

1998年4月：

最初貸款本金：	\$4,200,000
物業市值：	\$6,000,000
貸款額與物業市值比率：	70%

2002年7月：

未償還貸款額：	\$3,600,000
物業市值：	\$3,000,000
貸款額與物業市值比率：	120%
轉作本金的預繳保費：	2.10%或 \$75,600

1 根據附表3，「住宅按揭」指符合下述條件的按揭：

- 借款人是一名個別人士；
- 本金不超過物業買價的90%或物業在有關認可機構批准按揭時的市值的90%，兩者以較低款額為準；
- 債項以該物業的第一法律押記作為保證；及
- 該項以押記作為保證的物業是用作借款人的住宅或借款人的租客的住宅。

情況一：該貸款已記入申報機構帳內及其風險加權數是 50%

項目	性質	本金 (千港元)	x 風險加權數 %	= 加權額 (千港元)
15.	第III類：對公營單位的申索 對香港公營單位或由其擔保的或由其所發行證券作附加保證的申索	976 ²	20	195
22.	第V類：住宅按揭 全數以住宅按揭作為保證的貸款	2,700	50	1,350
24.	第VI類：其他資產 對非銀行界並屬私營機構的申索	—	100	—
	小計	3,676		1,545

情況二：該貸款是由另一機構轉按予申報機構

項目	性質	本金 (千港元)	x 風險加權數 %	= 加權額 (千港元)
15.	第III類：對公營單位的申索 對香港公營單位或由其擔保的或由其所發行證券作附加保證的申索	976 ²	20	195
22.	第V類：住宅按揭 全數以住宅按揭作為保證的貸款	—	50	—
24.	第VI類：其他資產 對非銀行界並屬私營機構的申索	2,700	100	2,700
	小計	3,676		2,895

遵守證明書（只適用於本地註冊認可機構）

根據《銀行業條例》第81條，對借款人承擔的財務風險應是全數未償還的貸款額（即對借款人的財務風險不會因按揭證券公司提供保險給其部分貸款而減低）。

此外，「負資產按揭保險計劃」提供保險的貸款部分（屬於對按揭證券公司間接承擔的風險）應與對按揭證券公司承擔其他不獲豁免的風險合計，以確

定是否符合《銀行業條例》第81條有關25%的法定水平。

目前只有屬於「按揭保險計劃」承擔的風險才可根據《銀行業條例》第81(6)(kc)條獲得豁免，所有其他對按揭證券公司承擔的風險均不獲豁免。金管局的意向是在適當時建議修訂該條例，將「負資產按揭保險計劃」及「有擔保按揭通遞證券化計劃」涉及的風險承擔一併列入豁免範圍，但目前此兩類風險承擔仍不獲豁免遵守25%的法定水平。

2 包括預繳保費轉作本金的金額。

以下舉例說明根據《銀行業條例》第81條應如何計算銀行對按揭證券公司承擔的財務風險。

銀行甲於2002年7月31日的狀況：

借款人	未償還餘額 (萬元)	「負資產按揭保險計劃」	「按揭保險計劃」
		受保部分 (萬元)	受保部分 (萬元)
X	400	—	80
Y	350	100	—
Z	650	150	—

(截至2002年6月底資本基礎：2億元)

此外，銀行甲持有按揭證券公司發行的2,000萬元定息票據及1,000萬元按揭證券。

銀行甲對按揭證券公司承擔的財務風險總額為3,250萬元(即100萬元+150萬元+2,000萬元+1,000萬元)，相當於資本基礎的16.25%。

大額風險申報表(適用於所有認可機構)

申報機構應填報對按揭證券公司承擔的風險總額(即獲豁免及不獲豁免風險的合計總額)，只要有關的風險承擔是相當於該機構資本基礎的10%以上(此項規定不適用於境外註冊認可機構)或屬於該機構十大項非銀行類風險承擔之一。

若以銀行甲為例，其在《大額風險申報表》內填報對按揭證券公司承擔的風險總額應為3,330萬元。儘管「按揭保險計劃」涉及的風險承擔(80萬元)屬於《銀行業條例》第81(6)(kc)條所指獲豁免的風險承擔，但亦須計入上述所填報的範圍內。

流動資產狀況申報表(適用於所有認可機構)

根據《銀行業條例》附表4，「負資產按揭保險計劃」貸款的每月供款可當作合格貸款付還，用以計算流動資產比率，但必須符合該附表所載各項條件。

住宅按揭貸款每月統計調查(適用於參與統計調查的認可機構)

雖然「負資產按揭保險計劃」貸款的負資產部分已獲按揭證券公司提供保險，但為了方便統計，該類貸款應繼續以「住宅按揭貸款」形式填報，並應列作「負資產」貸款。

其他事項(適用於所有認可機構)

參與「負資產按揭保險計劃」的認可機構應通知金管局有關其打算參與該計劃的數額。此外，有意參與其他負資產轉按貸款計劃的認可機構，亦應預先徵詢金管局的意見。

— 本文由銀行政策部提供