

問：金融管理局對認可機構在國際電腦網絡上向客戶提供銀行服務有甚麼意見？

答：金融管理局對認可機構在國際電腦網絡上提供銀行服務的初步意見，載於七月十七日發給所有認可機構的函件。扼要來說，金融管理局認為在國際電腦網絡上進行真正的金融交易前，有關各方必須確定交易安全穩妥。換句話說，它們必須核實交易各方的身分，並確保所交換的資料均屬真確。認可機構如計劃提供網上銀行服務，應先行與金融管理局討論它們的計劃；此舉是要讓金融管理局能夠評估機構用作在提供網上服務的系統是否安全穩健。對於網上銀行服務，金融管理局希望與機構討論的事項包括有關的業務計劃；因未經授權或含有欺詐成分的交易引致的責任在合約上的安排；抵押品安排；監察不尋常交易與調查疑屬欺詐交易的程序和保障措施；以及處理系統保安受到嚴重破壞的情況的應變計劃。

問：金融管理局相當關注今年上半年住宅按揭貸款持續急升的情況，最近亦曾去信所有認可機構，要求它們在提供按揭貸款時，要嚴格遵守現行的貸款準則。金融管理局在信中提出了那些新的要求？

答：信中沒有提出任何新的要求，只是更詳盡闡釋現行指引的若干要點，例如是「補足」貸款和償債率。金融管理局過去曾個別知會認可機構有關這些要點的內容，不過從未以一般指引的形式向認可機構發出。金融管理局副總裁簡達恆於七月二十八日發給所有認可機構的行政總裁的信件全文轉錄如下：

物業貸款

有見於今年上半年住宅按揭貸款與其他類型物業貸款上升的趨勢，本局特向所有認可機構行政總裁發出此函。

根據金融管理局每月住宅按揭貸款調查結果，受訪三十三家認可機構在六月份的住宅按揭貸款額上升2.7%，上半年的升幅（按年計）更達34%。按揭貸款迅速增加，助長了半年來物業價格的升勢。如果物業市場發展過熱，而物業價格一旦突然大幅調整，貸款機構所承受的風險便會增加。貸款增長急速，也對機構的資產負債表帶來額外壓力，這一點從今年以來港元貸存比率一直上升已可印證。

金融管理局預期所有貸款機構從物業放貸業務時均會採取審慎與負責任的態度。鑑於今年上半年的市況，我們曾考慮是否需要進一步收緊貸款準則。由於政府計劃增加住宅物業供應，並決心遏止炒風，致使近期市場稍告降溫，因此以目前的情況看來並沒有此需要，但是我們不排除日後實施的可能。現階段認可機構應嚴格遵守現行準則，不應放寬。

我們無意在此重覆金融管理局現時有關住宅按揭貸款的各項指引，只會選擇若干要點進一步闡釋如下：

1. 嚴格遵守現時七成與六成按揭成數

有關一些認可機構提供住宅按揭「補足」貸款的手法，時有所聞。這類貸款的形式可能有很多種，但就本函而言，均以「私人貸款」統稱。理論上，這類貸款只作物業裝修或購置家具用途，但實際上卻可能用作支付物業價格的首期。

這種做法完全不可接受，亦違反金融管理局的現有指引。為減少借款人利用「補足」貸款增加負債的風險，金融管理局認為：

- 貸款機構不應以私人貸款(如作裝修用)作為整筆住宅按揭貸款交易的一部分，而向借款人宣傳或提供。
- 如貸款機構正準備批出申請人的住宅按揭貸款申請，又同時基於獨立的信貸批核決定，打算批准該申請人的私人貸款，則應只在完成物業交易程序後才允許申請人取用該項私人貸款。這種安排有助確保私人貸款不會用作支付物業價格的首期部分。
- 所有這類私人貸款應按照一般私人貸款條款批核，還款期也不可超過一般私人貸款的還款期。

2. 評估借款人的還款能力

所有機構必須明文制定清晰明確的政策，評估住宅按揭貸款借款人的還款能力，其中應包括採用「償債率」測試。償債率是指借款人每月還款額佔每月收入的百分比。這項比率不應超過收入的百分之五十至六十，而百分之六十的比率更應只適用於較高收入人士。

有關計算償債率的要點如下：

- 償債款額應包括與正在審理按揭貸款申請有關的所有每月還款額，以及貸款機構知道的申請人的所有其他償債額(如：貸款機構本身批出的私人貸款、地產發展商提供的聯合按揭貸款，以及可知的其他機構提供的信貸額)。
- 為能較全面評估償債款額，機構應合理地對借款人其他財務負債情況進行查核，採用方法可包括查詢借款人有否借入其他按揭貸款，或查核借款人的銀行結單／賬戶記錄。
- 即使借款人的債項中一部分獲押後償還一段時間(如借款人享有免息期)，其最終的全部償債支出應在償債率開始計算時便計算入內。
- 償債率應只使用借款人的現時收入為計算基礎，不應計入任何預期日後收入將會增加的因素。

- 除非家庭其他成員已提供正式擔保，或有關物業由申請人與家庭其他成員聯名購買，否則這些家庭成員的收入不應計入償債率內。
- 機構必須取得借款人或擔保人的薪金單或報稅表等收入證明。

3. 不得放寬審慎貸款準則

認可機構不得為競逐市場佔有率，而令所承擔的風險有所增加。因此，認可機構不應放寬有關償債率計算準則，或減少提前還款所收取的費用（這些費用能遏抑炒賣，有助保障貸款機構）。特別要注意的，是認可機構不應放寬貸款準則，或降低上述就提前還款收取的費用，以爭取參與辦理新物業發展項目的按揭貸款。

4. 避免過度集中於物業按揭貸款

一直以來，金融管理局的立場均認為如認可機構的物業貸款* 佔總貸款超逾約四成的業內平均比率，應設法穩定甚或降低有關比率。尤其是本地認可機構，假如相對於其資本基礎來說，它們的物業貸款比率偏高，則更應遵守四成的業內平均比率（儘管金融管理局無意就此訂下正式指引）。

認可機構的物業貸款如超過業內平均比率，要把物業貸款穩定下來，就要避免為招徠新的按揭業務而採取激進的低訂價政策。換句話說，這些機構不應率先調低住宅按揭貸款息率。

金融管理局擬採取具有前瞻性的方式來監管認可機構的物業貸款業務，要求於市場中較活躍的機構提供有關各類型物業貸款的未來預算增長數字。金融管理局亦預期認可機構遵守它們所定的預算增長率。

監管與執行

金融管理局預期所有認可機構都會遵守本函所載的指引以及過去發出的指引，金融管理局亦會派員往認可機構作現場審查，監察各機構有否遵守指引；若出現不遵守情況，將會認真對待。金融管理局亦可能會運用《銀行業條例》賦予的法定權力，拒絕給予該等機構某些批准（例如開設分行），或對這些機構的業務施加限制，或對有關的管理人員採取行動。

金融管理局期望所有認可機構均會合作，確保銀行體系不會在物業貸款方面承擔過度風險。

* 「物業貸款」包括用作物業發展、物業投資以及住宅按揭的三類貸款。