

(翻譯本)

本局檔號： B1/15C
B9/25C

致： 所有認可機構
行政總裁

敬啟者：

土地註冊處的電子提示服務

香港金融管理局(金管局)注意到有按揭借款人在未獲得第一承按認可機構事先同意的情況下，擅自以同一物業借取額外按揭貸款(違約二按)的個案。這些行為會增加相關認可機構的風險，若情況不受遏止，可能會威脅銀行體系穩定。為使認可機構更有效管理有關風險，金管局與土地註冊處合作研究一個有助認可機構揭發違約二按的方案。

土地註冊處現已同意為認可機構提供電子提示服務。透過該服務，每當認可機構已承按的物業有其他按揭文書交付土地註冊處辦理註冊時，相關機構便會收到該處發出的電子提示訊息。電子提示服務的技術細節於今日透過業界公會向認可機構發放。土地註冊處將於 2017 年第 1 季開始接受認可機構申請使用該服務。

透過使用電子提示服務加強風險管理

為加強認可機構對按揭貸款的風險管理，金管局期望從事這類業務的認可機構在土地註冊處推出電子提示服務後的所有新造按揭貸款，均使用該服務。認可機構若選擇不使用該服務，則須向金管局證明該機構已實施同樣有效的方法及時揭發違約二按。

為使這項加強風險管理的措施得以順利落實，認可機構應馬上著手強化相關的電腦系統及操作安排，務求在電子提示服務推出後，能盡快配合使用。認可機構亦應設立相應機制，以符合適用的資料私隱規定，包括獲取按揭物業業主的同意，讓認可機構可以就其物業使用該服務。

若業主不同意，認可機構仍可繼續處理這些按揭貸款申請，但應採取較審慎的貸款標準，妥善管理這些較高潛在風險的貸款。例如，與已取得業主同意的貸款比較，認可機構可將這些貸款的按揭息率調高，或將按揭成數調低等，同時在計算申請人的供款與入息比率及在利率壓力測試下的供款與入息比率時，應以適用於這些貸款的較高按揭息率為基準。同樣地，若業主中途撤回有關同意，認可機構亦須採取適當的措施以緩減風險。

抽查現有按揭貸款

鑑於操作上的困難，金管局並不預期從事按揭貸款業務的認可機構對現有按揭貸款使用電子提示服務。然而，金管局極力鼓勵認可機構採用風險為本的抽樣方法，定期檢視現有按揭貸款組合內違約二按的情況。為此，認可機構應對抽查機制訂立適當的政策及程序，包括用作辨識高風險按揭借款人的指標、抽查方法、抽樣數目及抽查次數等。為免產生疑問，認可機構對現有按揭借款人的加按貸款，亦應使用電子提示服務。

若對電子提示服務有任何疑問，請聯絡土地註冊處馬秀文女士(一般事項，電話 2867 5710)或何家榮先生(資訊科技事項，電話 2867 2777)。有關本函其他疑問，請聯絡負責貴機構一般監管事務的金管局職員。

助理總裁(銀行監理)

陳景宏

2016 年 10 月 26 日

副本送： 香港銀行公會秘書馬卓筠女士
存款公司公會秘書龍沛蒼先生
土地註冊處業務經理李群女士