

香港按揭文件標準化計劃
(下稱“計劃”)

融資協議建議核心條文指引說明

1. 計劃統籌委員會及其每一位成員在可能的最大範圍內明確排除對本建議條文(定義見下文)的內容,或對任何承按人或其他人因本建議條文的全部或任何部分,或因以其為依據而蒙受或招致的損失、損害或申索所負的任何責任。擬採用本建議條文的承按人或其他人必須就本建議條文是否適合作其原定用途各自尋求法律意見。
2. 類似按揭申請表的情況,由於理解到每名承按人就融資協議的格式有個別取向,因此,指定標準融資協議以供銀行業全面採納,並不合適。統籌委員會因此建議,為融資協議制定一套建議核心條文(“建議條文”),以供承按人收錄於其融資協議內。
3. 建議條文為一套建議核心條文,並非全面完備。於決定是否採納任何建議條文時,承按人應考慮建議條文是否與其運作程序及貸款交易的要求一致。承按人於融資協議內收錄建議條文是完全出於自願的。
4. 《銀行營運守則》(“守則”)規定,承按人應致力確保準借款人了解任何借款安排的主要條款及條件,而於提出申請或其後獲授貸款時,應向借款人提供若干資料。故此,融資協議應如該守則所規定,包括以下事項:
 - (a) 貸款的利率,及利率在貸款期內是否會更改;
 - (b) 釐定利息的基準及於何時支付利息,包括會用於計算的年份的日數;
 - (c) 將會適用的全部費用及收費;
 - (d) 貸款可供運用的指定期限;
 - (e) 還款條款的細節;
 - (f) 任何要求即時還款的凌駕性權利(附註:為了符合制定標準文件時既定的公平性原則,統籌委員會建議不應設定任何要求即時還款的凌駕性權利,而只是在發生違約事件才會觸發行使該項權利);
 - (g) 其他要點,如抵押品的要求、逾期還款的收費,及提前還款的收費或終止費用;
 - (h) 如借款人失責,承按人以借款人所持有的其他賬戶任何借方結餘,抵銷應付予承按人款項的權利;

- (i) 給予客戶警告，按揭貸款以有關物業作抵押，而失責將導致承按人接管及出售物業。同時，承接人可向客戶申索及追討就出售所得款項與應付予承按人的款項之間任何不足之數；
 - (j) 於每次調整利率後，向客戶提供已修訂的分期付款的詳情。
5. 按照守則所規定，如按揭人與借款人並非同一人，按揭人有權選擇按揭是否以貸款融資額的無限或有限金額作出抵押。第三方按揭人應就這項權利獲提供意見，及被要求於融資協議的有關條款旁邊簡簽示可，確保他充分知情，及完全了解他被要求承擔的責任的範圍。
6. 根據守則規定，承按人須取得借款人同意向其提供債項擔保或抵押的人仕提供借款合同副本或概要，而假如借款人拒絕容許提供有關文件，承按人應在接納擔保人提供的任何擔保或抵押前，知會擔保人有關借款人拒絕提供上述文件。
7. **借款人與按揭人簽署融資協議之前**，承按人應務請他們通讀融資協議。承按人應告知他們，假若他希望了解簽署融資協議後作出的法律承諾，他們各自有權向他選定的律師徵詢獨立法律意見。

統籌委員會建議，按揭人由另一間律師行代表，並就他設立按揭後承擔的負債和責任，向他提供意見是最佳處理方法。由於潛在的利益衝突，這間律師行不應以任何身分同時代表承按人。然而，統籌委員會接納，在很多情況下基於時間及費用的考慮，按揭人可能不指示另一律師行為其代表，但是，是否接納一間律師行同時代表按揭人及承按人而可能會出現的利益衝突的風險，最終由承按人決定。

香港按揭文件標準化計劃統籌委員會

2003年11月

融資協議建議核心條文

重要通知

承按人應將所有有關費用及收費明確顯示，使借款人及按揭人了解該等費用及收費。

承按人應致令借款人及按揭人知道承按人可在什麼情況下行使承按人在本融資協議及帳戶開立文件下將借款人帳戶內的金額抵銷，用以償還債務的權利。

就保障借款人及按揭人的個人資料私隱，承按人應在其私隱保障聲明中知會借款人及按揭人：

- (i) 其保障個人資料私隱的措施；及
- (ii) 其是否有採用私隱專員公署就個人資料轉移至外地的責任所提供的標準合同。

批給借款人的貸款詳情及怎樣償還貸款

- 貸款款額
- 貸款可供運用的指定期限
- 還款條款的細節
- 將會適用的全部費用和收費，例如提前還款費用、贖回按揭費用、估價費用、手續費及因承按人轉讓按揭貸款而產生的影印費用

就貸款徵收的利息及怎樣計算利息

- 貸款之利息息率及它可否在貸款期間更改
- 釐定利息之基準及何時會須付利息，包括會用於計算利息的每年日數
- 在每次利息息率調整之後，向客戶將提供經修訂的分期供款的詳情
- 任何過期付款的收費及違約利息息率

二零零三年十一月初版

二零零四年十一月 (第一修訂版)

二零零五年五月 (第二修訂版)

關於借款人 / 按揭人 / 擔保人所提供的抵押

- 我們要求你就[物業名稱] (“物業”) 簽立第一 [法定/衡平法] 按揭 (“按揭”) 作為抵押，以擔保:

按揭人及借款人
(如有) 簡簽!

\$[] 之貸款款額及利息及我們合理地支出的費用; 或

一般銀行融資的“所有款項”及利息，包括：

按適用情況予以刪去

***[就兩方按揭而言]** 你(如你多於一人，則你們共同地) 現時或將來根據本融資協議或按揭到期應付、欠下或招致的所有款項、責任和法律責任，包括任何未支付的利息或到期應付的開支及其他款項；

***[就三方按揭而言]** 借款人(如借款人多於一人，則所有借款人共同地) 現時或將來根據本融資協議或按揭到期應付、欠下或招致的所有款項、責任和法律責任，包括任何未支付的利息或到期應付的開支及其他款項；

*[• 我們同時要求擔保人就你的貸款提供擔保。]

關於借款人選用代表律師及律師費事宜

- 你[及按揭人/擔保人]必須向你及按揭人/擔保人選定的律師**尋求獨立的法律意見**，以確保你及按揭人/擔保人明白載於按揭內的條款及條件和簽署按揭所作的承諾和帶來的一切後果。

* 按適用情況予以刪去。

- 請注意:
 - A. 負責草擬按揭文件及見證你簽署的律師只代表我們，但我們不反對他可以就融資協議及按揭文件的條文向你作出解釋。
 - B. 我們同意負責草擬按揭文件及見證你簽署的律師可以同時代表我們及你及 / 或按揭人 / 擔保人。你可以向我們要求提供我們認可律師一覽表，從其中委任一位同時代表我們及你的律師，處理按揭事宜。
 - C. 負責草擬按揭文件的律師只代表我們，而你及按揭人必須向你及按揭人選定的律師尋求獨立的法律意見，以確保你及按揭人明白載於按揭內的條款及條件和簽署按揭所作的承諾和帶來的一切後果。
- 你於簽署按揭前小心閱讀和了解按揭是很重要的。你可於辦公時間內在你的律師的辦公室或我們的律師的辦公室內審閱我們的標準格式的按揭的文本。按揭會載有我們的慣常條文。
- 你[及按揭人]需要支付所有我們因今次作出貸款及以物業作抵押的按揭而所需支付的所有律師費用及其他合理的支出。

關於按揭物業的保險金額

- 我們與你就按揭物業投購保險金額訂為：

請選擇適當的空格

- 於投購保險時的貸款款額及任何欠下的貸款利息。
- 如一旦發生火災或有其他嚴重損毀，將物業恢復原狀的費用。

關於借款人違約事宜

- 如下列任何一項事件發生，你必須立即支付貸款的尚欠本金餘額、累算利息和任何其他融資的尚欠餘額給我們:
 - (a) 你未有根據本融資協議依期支付任何款項;
 - (b) 你違反本融資協議的任何條款(要求你付款的條款除外);

- (c) 我們向你發出通知，表示我們發現你於貸款申請表中給予我們虛假或不完整的資料，不利地影響或防礙我們作出批出貸款的決定；
 - (d) 有根據按揭屬違約事件的任何事件發生。
- 除法律所賦予或根據其他協議賦予我們的一般抵銷權利或其他權利外，我們亦可在沒有事先通知你的情況下，將你於我們處開設的任何其他帳戶（不論是借款人自己名下或與其他人共同開立帳戶）內的貸方餘額抵銷或轉移，以清償任何就貸款而欠下我們的款項。我們在行使抵銷權之後會盡快知會你。
 - 如你[及按揭人]未有按時就按揭或其他以按揭作抵押的貸款作出付款：
 - (1) 我們可取得按揭物業的管有權，並將按揭物業出售；及
 - (2) 我們可向你[及按揭人]申索及追討在按揭和融資協議下的欠款與我們可從出售按揭物業收取的任何款項之間的差額。

其他條款和條件

- 在給我們發出〔請列明時限〕事先書面通知的情況下，按揭人有權在支付所有應付的款項後，於通知期屆滿時贖回物業。與贖回物業有關的一切法律費用和其他開支由按揭人支付。〔請列出提早贖回物業的收費詳情，如有的話〕
- 你同意我們可將或可同意將融資協議或我們根據融資協議所具有的任何權利或責任，在任何時間轉讓或轉移給任何人。
- 根據以上條文作出任何轉讓或轉移後，承讓人或受轉人或其繼承人及承讓人將能針對你強制執行融資協議，其方式和範圍與我們在轉讓或轉移前可強制執行融資協議的方式和範圍相同。
- 香港法律適用於本融資協議，而你也不可撤銷地同意任何就本融資協議而針對你提起的法律程序可於香港法院提出。
- 你同意我們在進行本貸款事宜及處理物業按揭及就我們在私隱保障聲明中列出的其他目的的範圍內，可將根據本協議或根據與我們的任何附屬公司、我們的最終控股公司或任何有關連公司（統稱“銀行集團成員”）的任何協議而獲得的關於你及你與我們或銀行集團成員的帳戶關係的個人及信貸資料（包括信貸報告）及 / 或你在我們或銀行集團成員處開設的帳戶及與我們或集團成員的業務的任何資料，向下列任何人或團體披露：

- (a) 任何與你有往來或你建議與其作往來的財務機構；
- (b) 我們的與你有關的權利的任何實際參與者或次參與者、建議的參與者或次參與者、承讓人、更替人或承轉人；
- (c) 向我們提供與我們的業務運作相關的行政、電訊、電腦、付款或證券結算或其他服務或設備的任何承辦商、提供服務者或專業顧問；
- (d) 根據任何法律規定強迫我們向其作出披露的人；和
- (e) 任何對我們負有保密責任的人，包括銀行集團成員；

惟該等披露必須乎合適用的私隱保障法例及實務守則。³

- 你同意我們可以將你的個人及信貸資料向信貸資料服務機構披露，但必須按個人信貸資料(包括信貸報告)實務守則所設定的限制，並可將所獲得的資料轉致我們的承繼人及轉讓人。
- 你亦同意如銀行集團成員向以上所提述的任何一方披露任何上述資料，即使該方的主要營業地點在香港以外地方或該些資料會被該方在香港以外地方持有、處理或使用，則該銀行集團成員可向該方轉移該些資料。