新 聞 稿

香港按揭證券有限公司按揭保險計劃

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

有關今日下午（星期三） 田北俊議員於立法會所提出的「住宅樓宇七成按揭上限」的議案，多位議員對香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）提供的按揭保險計劃，發表了不同的意見，其中包括申請的合資格準則及程序，以及保險費用水平等等。

自按揭保險計劃於１９９９年推出以來，按揭證券公司積極推廣按揭保險計劃協助市民置業，期間不斷逐步增加產品的種類，簡化申請手續及確保保費維持於具競爭力及借款人可負擔的水平，以符合置業人士的不同需要。按揭保險計劃的發展重點詳述如下：

<u>按揭保險計劃合資格準則</u>

按揭保險計劃申請的合資格準則與本港大部份銀行審批按揭貸款的條件大致相同，最主要的分別是按揭保險計劃只爲作自住用途的物業按揭提供保險，這正反映按揭保險計劃推出的目的，是協助市民自置居所。此外，由於自住用途物業的信貸風險較投資物業爲低，這亦有助把保費維持於借款人可負擔的水平。按揭保險計劃並不要求其中一位貸款人必須爲首次置業人士。自僱人士也可申請受保按揭，貸款金額最高爲５００萬，貸款成數可達８成半。而有固定收入人士及自僱專業人士包括醫生/律師/會計師等，貸款金額更可達８００萬，而按揭成數亦可至９成。

爲了讓更多有意置業的人士受惠於按揭保險計劃，按揭證券公司在過去數年已積極地增加產品的種類。有關按揭證券公司在按揭保險產品的發展日程，請參閱附件。

自按揭保險計劃於１９９９年推出以來，該計劃已幫助超過 12,300 申請人成功置業。不被接納的申請比率少於１％，主要原因包括申請人未能提供所需的入息證明，申請人的償還貸款與入息比率超過 5%，或已有拖欠銀行付款紀錄等等。

按揭保險計劃申請程序

自按揭保險計劃推出以來，按揭證券公司不斷與銀行保持緊密聯繫，諮詢銀行的意見，以提高處理申請之效率，及簡化申請之手續。按揭證券公司於２００１年推出綜合資訊傳送系統，利用電子商貿技術，透過互聯網接受和處理銀行提交的按揭保險申請。大致上，如借款人能提供充足的證明文件，按揭證券公司可於一個工作天內完成整個批核程序。

隨著推出已被大部份銀行採納的簡化保費安排（亦稱“一站式９成按揭保險服務”），讓置業人士更容易比較不同按揭成數貸款的實質借貸成本，這將有助提高處理９成按揭保險申請之效率。

按揭保險計劃保險費用

在按揭保險計劃現有的安排下，按揭證券公司是承保人，受保人則是銀行而非借款人。由於保費是由銀行承擔，所以銀行有權決定是否把保費全部或部份轉嫁予借款人。

現時，按揭證券公司將平均大約８０％的保險風險分散予五間私營的再保險公司。基於這安排，保費水平並非由按揭證券公司單獨決

定，而是需要按商業原則與其他參與再保的公司一同決定。按揭保險計劃的產品在市場與其它按揭保險公司和發展商提供的二按產品互相競爭，所以保費需維持於具競爭力的水平。以一個透過按揭保險計劃借貸九成，金額爲二百萬港元的按揭貸款爲例，實質利率爲最優惠利率減2.18%，遠較採用銀行七成按揭加上發展商二按的總體利率最優惠利率減1.39%爲低。

按揭證券公司於２００２年１０月推出按揭保費回饋計劃，視乎個別銀行的受保按揭貸款的數額及壞賬水平，向參予按揭保險計劃的銀行回饋高達１０％的按揭保費，這個回饋計劃鼓勵銀行爲其受保貸款達至低壞賬的水平。

按揭證券公司總裁彭醒棠說：「按揭證券公司一向致力與銀行保持緊密聯繫，不斷增加產品的種類，加強按揭保險計劃的效益以協助市民置業，以及在毋須增加額外信貸風險的情況下，協助銀行提供高達９成的住宅按揭貸款。按揭證券公司亦深切了解有需要將按揭保費維持於具競爭力及借款人可負擔的水平。」

香港按揭證券有限公司
２００２年１２月１１日

附件

按揭保險計劃產品發展

一九九九年三月	落成住宅物業的按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價八成五(貸款金額上限 500 萬)
二零零零年八月	落成住宅物業的按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價九成(貸款金額上限 500 萬)
二零零一年四月	住宅物業的樓花按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價八成五(貸款金額上限 500 萬)
二零零一年七月	住宅物業的樓花按揭貸款，按揭貸款金額最高達樓價九成(貸款金額上限 500 萬)
二零零一年十一月	落成住宅物業的按揭貸款金額上限由 500 萬港元增至 800 萬港元，按揭貸款金額最高達樓價八成五
二零零二年七月	推出“延遲供本” 的按揭保險計劃新產品(貸款金額上限 250 萬)
二零零二年十一月	樓花按揭貸款金額上限由 500 萬港元增至 800 萬港元，按揭貸款金額最高達樓價八成五
二零零二年十一月	推出“延遲供本” 的按揭保險計劃改良產品(貸款金額上限 500 萬)
二零零二年十二月	推出“一站式 9 成按揭保險服務”