新聞稿

負資產按揭保險計劃

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

香港按揭證券有限公司(按揭證券公司)今天(星期五)宣布推出負資產按揭保險計劃。該計劃目的是減輕負資產業主之財務負擔，及爲銀行提供有效的工具以減低現時貸款與估值比率超過 100%的按揭貸款的信貸風險。

推出負資產按揭保險計劃將有助補足其他私營機構爲減輕負資產業主負擔的措施。根據香港金融管理局(金管局)的一項調查，截至二零零二年三月三十一日爲止，涉及負資產的住宅按揭貸款共有 67,500 宗(不包括涉及共同融資安排的按揭)，而其中 25,395 宗(或 38%)的貸款息率維持於最優惠利率或以上。

按揭證券公司將會透過再保險安排及發行與信貸掛鉤債券分散負資產按揭保險計劃的信貸風險。爲盡快推出該計劃令負資產人士受惠及汲取運作經驗，計劃將率先以試驗形式推出。按揭證券公司將檢討市場反應，配合再保險安排上所得的經驗及參考銀行及再保險公司的意見，然後決定會否擴大負資產按揭保險計劃的規模。

負資產按揭保險計劃可在物業轉按時爲銀行提供樓價 90%至 140%的按揭貸款保險，讓銀行可減低向借款人收取的按揭利率。該計劃爲按揭證券公司的所有核准賣方提供保險安排，計劃的主要承保標準包括：

(a) 物業屬自住性質；

(b) 轉按時貸款額爲當時樓價 100%至 140%；

(c) 貸款時的負債入息比率不超過 50%；及

(d) 轉按時的未償還按揭貸款額不超過八百萬港元。

附件甲詳列該計劃的承保標準。負資產按揭保險計劃之其他細節載於附件乙。

於轉按時，合資格借款人需繳付相等於未償還貸款本金額 2%至 2.15%的首筆保費；

貸款與樓宇估值比率	保費
１００％－１１０％	２・００％
１１１％－１２０％	２・１０％
１２１％－１３０％	２・１５％
１３１％－１３５％	２・１５％
１３６％－１４０％	２・１５％

另外的保險年費將由貸款銀行承擔。以上的保費結構可使銀行提供與市場同類產品相若的按揭利率，即最優惠利率減 1.75 厘至最優惠利率減 0.5 厘。

爲減低業主的財務負擔，預料參與銀行會讓借款人選擇將保費加入轉按貸款內，在每月供款中分期攤還，以及讓借款人延長還款年期最多至３０年。

借款人可因負資產按揭保險計劃而獲享以下好處：

(a) **節省利息支出** 如果首筆保費由借款人承擔而參與銀行將提供市場中類似計劃的同一水平按揭利率，借款人將在扣除保費後帳面節省相等於未償還本金總額 6%至 18%的利息支出款項，或以淨現值計節省 5%至 14%的利息支出，視乎按揭貸款佔目前樓價成數而定(見附件丙)；

(b) **減少每月還款額** 例如貸款於一九九七年借入，原有還款期爲 20 年，尚餘還款期爲 15 年，按揭利率爲最優惠利率＋0.5%；若參加此計劃並把貸款年期伸展至 25 年將令每月還款額大幅減少 30%至 39%；及

(c) **無填補貸款規定** 現時負資產借款人要以較低按揭利率轉按的其中一項最大困難是需要先填補貸款，使貸款金額降至樓價十成。按照上述安排將首筆保費加入轉按貸款內分期攤還，便可避免此問題。

參與銀行亦將享有以下好處：

(a) 透過負資產按揭保險計劃提供之保險，銀行可將負資產按揭貸款變爲「正資產」貸款，大大減低拖欠還款損失的風險(除非斷供還款時物業價格下跌超過一成)；

(b) 由於該計劃不要求借款人填補按揭貸款，也不涉及銀行出售九成以上的按揭部份，因此銀行毋須減持按揭貸款。相反，將保費加入轉按貸款內分期攤還，將使銀行貸款額略增；而延長轉按貸款年期，亦會延長按揭的現金收入。

爲籌備推出負資產按揭保險計劃，按揭證券公司將向參予銀行提供一系列培訓講座，幫助銀行熟習批核標準及有關申請與索賠程序。同時按揭證券公司正在擬備與銀行及再保險公司簽訂的法律文件，以便負資產按揭保險試驗計劃可於二零零二年七月正式推出。

按揭證券公司主席梁錦松先生說：「負資產按揭保險計劃提供一個以市場爲主導的有效措施，幫助負資產借款人以較低按揭利率轉按，並協助銀行管理按揭組合的信貸風險。本人非常高興按揭證券公司有效利用其中介人角色爲市場提供此解決方案。」

金融管理局署理總裁陳德霖先生說：「由於負資產按揭保險計劃有助穩定銀行體系，因此金管局支持該計劃。該計劃亦符合金管局就銀行向負資產業主提供最高達現有物業價格１００％的按揭再融資的有關指引。」

香港按揭證券有限公司

2002 年 6 月 14 日

附件甲

負資產按揭保險計劃資格批核標準

合資格借款人：	只限受薪人仕及自僱專業人仕，不接受以公司或合夥人名義之申請	
合資格按揭物業：	只限負資產物業，不接受新購買物業。物業必須作自住用途	
貸款佔樓價比率：	100%至 140%，另加保費融資的額外比率	
貸款額：	最高達八百萬港元	
最高負債入息比率：	最高爲 50%	
貸款年期：	最短 10 年及最長 30 年	
最高樓齡+貸款年期：	最長 50 年	
物業估值：	由按揭證券公司委任的專業估值師進行估值	
所需入息證明：	固定薪金 -	顯示薪金入帳的 12 個月銀行月結單及最近的稅務局繳稅通知書
	非固定薪金 -	顯示薪金入帳的 24 個月銀行月結單及最近的稅務局繳稅通知書
	自僱專業人士 -	顯示薪金入帳的 24 個月銀行月結單及損益表
還款記錄：	轉按前 12 個月內，不能出現超過一次逾期還款 7 日以上（而不超過 30 日）之情況	

附件乙

負資產按揭保險計劃

架構

按揭證券公司提供按揭保險予核准賣方，以減除超過現有物業價值90%的按揭貸款風險，從而把負資產按揭變爲實質正資產按揭，減低收取借款人的按揭利率。核准賣方在審批每宗按揭保險申請時，必須獲得按揭證券公司之批准。爲對沖風險，按揭證券公司將以再保險安排及發行與信貸掛 債券分散大部份的風險。

可參予本計劃之承按金融機構

- 須爲按揭證券公司的核准賣方。
- 如按揭證券公司認爲個別核准賣方的按揭承做標準未如理想，按揭證券公司有權終止該核准賣方參予本計劃。

可受保按揭

- 只限轉按負資產物業。有關物業必須作自住用途。

受保按揭合資格準則

受保按揭必須符合下列資格：

1．載於 按揭保險營運手冊 的按揭條件

2．主要合資格準則 – 參閱附件甲

保額

賠償金額將按下列公式計算：

(提出索償時的未償還本金餘額 – 90% x 轉按時之物業價值)

承保年期

保險於由提取貸款或轉按日開始生效，惟按揭證券公司需於該日或之前收妥保費，

按揭保險將生效直至：

1. 按揭貸款已全數清還；或

2. 按揭貸款的未償還本金餘額已達到轉按時樓價之 90%或以下。

保險費

- 於轉按時支付未償還本金餘額的 2%至 2.15%保費，及每年按未償還本金餘額計算的保費年費。請參閱附件丙有關借款人節省利息開支之例證說明。

申請

核准賣方必須按每宗貸款向按揭證券公司提出申請。按揭證券公司將審核有關貸款文件，以作批核。

附件丙

負資產按揭保險計劃

借款人的利息節省

現時貸款與樓價比率	假設現有按揭利率	假設轉按後的按揭利率	利息節省佔未償還本金餘額[(1)]百分比	
			帳面	淨現值
100%-110%	P+0.50%	P-1.75%	18%	14%
111%-120%		P-1.375%	15%	11%
121%-130%		P-1.00%	11%	8%
131%-135%		P-0.75%	9%	6%
136%-140%		P-0.50%	6%	5%

(1) 假設借款人承擔的首筆保費根據負資產按揭保險計劃作爲貸款一部份而獲得融資，及貸款額(不包括保費)爲一百萬港元。