新 聞 稿

香港按揭證券有限公司

＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊

香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）於今日（2001 年 12 月 20 日）發表以下公佈：

擴大購買按揭計劃

按揭證券公司已決定修訂其購買按揭準則：

(a) 包括超過樓價七成至最高十成轉按的按揭貸款；及

(b) 延長樓齡及貸款年期兩者合共的最高期限，由 40 年增至 50 年。

轉按超過樓價七成的按揭貸款： 新的購買按揭準則旨在配合金融管理局及銀行減輕負資產按揭貸款人士財政負擔的措施。新的購買準則爲銀行提供選擇於有需要時出售該等按揭貸款予按揭證券公司。此舉將可鼓勵更多銀行爲負資產貸款人提供轉按。

新措施預期不會影響按揭證券公司按揭組合的資產質素。金融管理局的有關指引規定認可機構考慮爲負資產按揭貸款人提供轉按時需要遵照一貫的審慎放款準則，包括批出轉按貸款的供款額最多只可佔收入五成。此外，銀行須根據貸款人還款能力的最新評估而審批轉按申請。

延長樓齡及貸款合併年期的上限，由 40 年增至 50 年： 放寬這項準則將協助有意購買樓齡較高物業的置業人士從銀行取得按揭融資。這項措施因應市場存在一定數量樓齡超過三十年的住宅物業，而由於更多

物業將會納入這個樓齡範圍，故此，這類物業所佔百分比預期將會進一步上升。

新措施將有助延長較高樓齡物業的按揭年期，減少貸款人每月的供款額，令市民更易置業。銀行如普遍採納 50 年合併年期，將令購買樓齡 30 年物業的買家，可選擇 20 年而非 10 年的還款期。以 100 萬港元按最優惠利率減 2.25 厘（現時爲 2.875 厘）的按揭爲例，每月供款將大幅削減 43%，由 9,598 港元減至 5,484 港元。此舉將可幫助收入僅可符合 20 年按揭供款爲收入五成的置業人士，從銀行取得按揭融資。延長上限因此可增加置業人士於物業方面的選擇，並可提高市場上樓齡較高物業的流通量。

爲了防止樓齡較高物業出現樓宇質素嚴重轉壞的風險，核准賣方將須由合資格估值師滿意的估值報告，確認相關物業並無重大損壞情況或未經許可的結構修改。一項由按揭證券公司進行的調查結果顯示，所有核准賣方均支持按揭證券公司修改以上兩項購買按揭準則。

擴大定息按揭計劃: 按揭證券公司的定息按揭計劃（「定息按揭計劃」）現時向貸款人提供三個定息期，即一年期、兩年期及三年期。於定息期滿後，貸款人可選擇以當時的定息按揭計劃提供的息率重新釐定另一期的定息按揭息率，或將貸款轉爲浮息按揭。

由於預期息口將於短期內見底，市場情況對定息按揭產品將更爲有利。董事局原則上已批准擴大定息按揭計劃至包括定息期最高達 10 年的貸款。此舉預期可以產生以下額外利益：

(a) 由於銀行及借款人將可在利率波動的情況下得到更佳保障，延長定息按揭的年期將可加強金融及銀行體系的穩定性；

(b) 爲對息口前景及風險承擔能力抱不同態度的置業人士提供更多選擇；及

(c) 進一步增加香港按揭市場的產品類型。

按揭證券公司將與銀行緊密合作，提供最能迎合置業人士需求的定息按揭計劃產品。視乎市況及置業人士的需求，按揭證券公司計劃於二零零二年逐步推出定息期超過三年的新定息按揭產品。

香港按揭證券有限公司

2001 年 12 月 20 日