新 聞 稿

香 港 按 揭 證 券 有 限 公 司
簽 約 推 出 定 息 按 揭 試 驗 計 劃

＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊

香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）今日（１８日）與美國大通銀行及道亨銀行簽署有關推出定息按揭試驗計劃的協議。

根據此項爲期6個月的試驗計劃，按揭證券公司承諾分別向該兩家參與銀行購入最高總值２．５億元的合資格定息按揭。該兩家 參與銀行提供的按揭貸款將在首3年內固定息率，而現時所定息 率爲１０．５厘。貸款人可在該3年期結束時選擇按照按揭證券 公司當時指定的固定息率，爲另一期限再定按揭息率，或將按揭 貸款改以浮動息率計算利息。按揭證券公司可根據市場利率變化 隨時定出新的固定按揭息率。

按揭證券公司主席曾蔭權在今日的簽約儀式上表示：「定息按揭產品將爲香港帶來重大得益。對於置業人士來說，定息按揭將提 供多一項按揭貸款選擇，使他們免受利率不利變化所影響。對於 投資者來說，按揭證券公司所發行的債券是一項優質的投資選擇， 投資者可藉此持有流動性較高的港元資產，獲取較外匯基金票據 更吸引的收益率。對於參與銀行來說，這項與按揭證券公司的合 作方式能爲它們提供穩定的費用收入，以及多一項向按揭貸款人 推廣銀行產品的途徑。」

根據計劃的安排，按揭證券公司及參與銀行均可免除利率不利變化的風險。按揭證券公司副主席任志剛表示：「按揭證券公司將 利用發行債券所得的定息資金購入銀行手上的定息按揭，避免承 受利率錯配的

風險。參與銀行方面，由於按揭證券公司在它們借 出定息按揭貸款後不久便會逐一購入這些貸款，因此它們也毋需承擔風險。」

爲配合購入定息按揭的計劃，按揭證券公司已修改其購入按揭的部分條件。鑑於定息按揭信貸風險較低，同時參考美國的做法， 按揭證券公司現時對浮息按揭所定必須已供款６個月的要求將不 適用於試驗計劃下的定息按揭。另一方面，按揭證券公司也將最 初貸款額上限降至４００萬元。

試驗計劃爲期６個月，如果市場反應及融資條件均理想，按揭證券公司可能會擴大計劃，增加定息按揭貸款適用數額及委任更多參與銀行。

香港按揭證券有限公司
１９９８年3月１８日

定息按揭試驗計劃

參與銀行

- 美國大通銀行
- 道亨銀行

期限

6 個月，由 1998 年 3 月 18 日開始

試驗計劃安排

預先承諾購買

按揭證券公司預先分別向兩家參與銀行承諾購入最高達 2.5 億元的 合資格定息按揭貸款。該兩家銀行會按照按揭證券公司指定的息 率提供定息按揭，按揭證券公司會在參與銀行借出定息按揭貸款 後不久便逐一購入這些貸款。因此，銀行不會因爲在借出這些定 息按揭貸款及向按揭證券公司出售這些貸款期間的利率變化而要 承受市場風險。

供款管理

參與銀行將會負責管理按揭貸款的供款，而按揭證券公司 則會向它們支付管理費。

產品特色

按揭息率

按揭貸款的息率首 3 年固定爲 10.5 厘。借款人可在這 3 年期 結束時選擇：

根據按揭證券公司當時指定的固定息率爲另一個期限再 定按揭息率；

按最優惠利率加 1.5 厘，把按揭貸款轉爲浮息按揭。

按揭年期

最長　－　25 年

最短　－　10 年

提前還款費用

借款人會有兩個選擇：

選擇 1：固定費用

提前還款時間	提前還款費用
由借款日起計 1 年內	原有本金的 3%
由借款日起計第一至第二年間	未償還餘額的 2%
自借款日起計第二至第三年間	未償還貸款餘額的 1%

選擇 2：按揭公司再投資損失費用

如果按揭證券公司不會因爲借款人提前還款而蒙受再投資損失，借款 人便無需支付任何費用（即按揭證券公司當時所定的固定按揭息率與 有關按揭貸款原來的固定息率相同或較高）。如果按揭證券公司當時 指定的固定按揭息率較有關按揭貸款原來的固定息率低（即按揭證券 公司會因爲借款人提前還款而蒙受再投資損失），借款人便要支付提 前還款費用。計算提前還款費用的方式如下：

原定固定息率 減 當時適用固定息率	**X**	**按揭貸款的 未償還 本金餘額**	**X**	**按揭貸款 的剩餘 固定期限**

附件 A 比較在兩項選擇下的提前還款費用。借款人必須在借取定息 按揭貸款時就決定選取那一項選擇，一經選定後，不得撤回。

購買準則

按指揭證券公司對根據試驗計劃提供的定息按揭所定的購買準則如下：

在訂立按揭貸款時原有貸款額上限	400 萬港元
在訂立按揭貸款時的貸款額與價值比率上限	70%
在訂立按揭貸款時的供款額與收入比率上限	50%
最低已供款期數	不適用
最長原定年期	25 年
最短原定年期	10 年
「原定年期」與「訂立按揭貸款時的樓齡」兩者之和的上限	40 年

提前還款比較

本附件根據以下假設來比較在兩項選擇下需支付的提前還款費用：

原有本金餘額：	100 萬元
訂立按揭日期：	1998 年 4 月 1 日
訂立按揭日期的固定息率：	10.5 厘
提前還款日期：	1998 年 10 月 1 日

假設 1	-	
-	利率下跌	
-	1 厘	2 厘
選擇 1：（固定費用）	3 萬元	3 萬元
選擇 2：（再投資損失費用）	24,810 元	49,620 元

假設 2	-	
-	利率上升	
-	1 厘	2 厘
選擇 1：（固定費用）	3 萬元	3 萬元
選擇 2：（再投資損失費用）	0	0