新 聞 稿

香 港 按 揭 證 券 有 限 公 司 公 布 按 揭 保 險 計 劃 詳 情

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）董事局今日（１９９９年２月２４日）通過按揭保險計劃的詳情。根據該計劃，按揭證券公司向核准賣方推出按揭保險產品，令置業人士可獲取最高相當於按揭成數８５％的按揭貸款。（按揭保險產品詳細資料載於附件一的技術說明內）。按揭證券計劃詳情時曾廣泛諮詢按揭保險計劃諮詢小組的核准賣方成員及有興趣參與的按揭再保險公司。

董事局亦已通過修訂核准再保險公司甄選準則中對本地註冊保險公司的要求。這類保險公司的最低信貸評級要求已改爲「Ａ」級，與香港的主權信貸評級一致。至於海外註冊保險公司的最低信貸評級要求則維持不變，仍爲「ＡＡ」級。董事局已按照甄選準則原則上通過委任按揭保險計劃的四家核准再保險公司，其中包括三家國際保險公司及一家本地保險公司。甄選這些再保險公司所考慮的因素包括它們的財政實方、與住宅物業有關的保險承保經驗，以及在與按揭證券公司維持長遠業務關係上的承諾。待至按揭再保險總保單獲得再保險公司內部通過及簽署後，按揭證券公司將會在３月份推出按揭保險計劃前公布核准公司名單。按揭證券公司目前仍歡迎合資格的保險公司申請成爲核准再保險公司。

此外，董事局亦通過按揭保險費水平（請參閱附件一）。以一筆貸款額１５０萬元（此爲按揭證券公司按揭貸款組合的平均貸款額）及還款期２０年的按揭貸款爲例，一次付清及每年支付保險費的詳情，可參閱附件二。

一些核准賣方已表示願意代借款人墊支一次付清的保險費，然後由借款人根據按揭貸款期限每月攤還。在上述平均按揭貸款額的例子中，借款人如採用這種方式，只需略爲增加每月的分期還款，如屬浮息按揭，這筆額外費用分別是１９２元（按揭

成數不超過８０％）及２９５元（按揭成數不超過８５％）；如屬定息按揭，則分別是１８５元（按揭成數不超過８０％）及２６８元（按揭成數不超過８５％）。

爲準備推出按揭保險計劃，按揭證券公司將爲核准賣方舉行一連串研討會及培訓活動，以助它們熟習「按揭保險運作手冊」及有關申請／索償處理程序。按揭保險總保單及按揭再保險總保單快將定稿，待至完成後將於３月份分別交由核准賣方及核准再保險公司簽署，然後才正式推出按揭保險計劃。

按揭證券公司主席曾蔭權表示：「我很高興看到按揭保險計劃的籌備工作進展順利，並將如期在３月正式推出。這項產品支付辦法靈活，特別是銀行以作墊支安排，相信大部分置業人士應該能負擔得來。此外，核准再保險公司甄選準則內修改了有關本地註冊保險公司的要求，將可使本地保險公司有機會參與按揭保險計劃。

按揭證券公司副主席任志剛表示：「按揭保險計劃的業主自住規定，可以確保這個計劃只會令真正的置業人士受惠，而且亦可使貸款拖欠率維持偏低。按揭證券公司將會嚴格執行這項規定。借款人每年必須申報他們仍以投保物業作爲自住之用。核准賣方亦須向按揭證券公司報告更改自住用途的個案。對於不符合投保規定的按揭貸款，按揭證券公司可能會提高保險費以反映較高的風險。按揭證券公司有權透過貸款銀行要求借款人減少按揭貸款額以及取消按揭保險。

香港按揭證券有限公司
1999 年 2 月 24 日

附件 1

按揭保險計劃

架構

按揭證券公司將向核准賣方提供按揭保險，保險額最高可達物業價值的 15%，使貸款銀行可提供達八成半的按揭貸款。核准賣方可持有這些按揭或依按揭證券公司買賣手冊的按揭買賣標準售予按揭證券公司。爲抵銷有關風險，按揭證券公司將向核准再保險公司以背對背形式再予投保。

可參與本計劃之承按金融機構

1. 須爲按揭證券公司的核准賣方
2. 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與本計劃

可受保按揭

符合按揭證券公司對以下兩類按揭的受保按揭準則：

・浮息按揭

・定息按揭

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」有關的按揭條件。

2.主要合資格準則-參閱附表 A

保額

本計劃的合資格索償金額將包括 70%按揭成數以上的本金損失，以及部份由拖欠還款日起至支付賠償金額日止的累計利息及收回物業費用。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-70%x 訂立貸款合約時的物業價值)x105%

保險於受保按揭放款日起生效，唯按揭證券公司必須於該日期或之前收妥有關保險費。

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訂立貸款合約時物業價值的 70%水平。

保險費

保費水平將根據按揭種類（即浮息或定息）、按揭成數（分爲 80%及 85%兩種）、貸款年期及保費支付辦法等因素釐定。作爲參考之用的保險費用，請參閱附表 B

支付保費辦法

借款人經核准賣方安排可選擇以下其中一種付款辦法

1. 一次付清保險費

   保險費於放款時一次付清予按揭證券公司。借款人可選擇自行支付保險費，或由核准賣方代爲墊支。若選擇墊支，保險費將與按揭貸款本金相加，由借款人根據按揭貸款期每月攤還。

2. 年度支付保險費

   首年保險費於放款時支付予按揭證券公司，其後的年度保險費於放款週年日由核准賣方支付予按揭證券公司，直至保險無效或終止。

退還保險費

保費退還只適用於一次付清的支付辦法，並須符合下列條件：

1.借款人申請退還保費之前 12 個月內，供款從未逾期超過 60 天；及

2.該受保按揭從未獲得任何賠償或正等候賠償金額之支付。

可退還保險費	全數提前還款日期
40%	放款日後首年內
25%	放款日後的第十三至第二十四個月內
15%	放款日後的第二十五至第三十六個月內
無	第三十七個月及以後

申請

核准賣方必須按每宗貸款向按揭證券公司提出申請。按揭證券公司批出按揭保險前將審核有關貸款文件以作事先批核。

索償

引發索償事故

按揭証券公司將於發生下列情況後(兩者以較早爲準)30 天內接獲核准賣方的索償，方可受理：

1.核准賣方向抵押人收回物業；及

2.核准賣方向法庭申請「物業回收令」。

物業自住規定

按揭證券公司將嚴格執行物業自住的規定，從而減低脫期供款之風險。業主必須每年申報投保物業繼續用作自住用途。

不符合受保按揭準則之處理

如受保按揭被發現不符合按揭證券公司所規定的受保按揭準則，按揭證券公司可採取下列行動:

・提高保險費以反映較高的風險；或

・透過貸款銀行要求借款人減少按揭貸款金額，並取消保險。

附件 2

產品種類	按揭成數	保險費					
		一次付清		每年支付			
				第 1 年		第 2 至 6 年／第 7 年	
		佔貸款額百分比	$	佔貸款額百分比	$	佔貸款額百分比	$
浮息按揭	不超過 80%	1.40	21,000	0.70	10,500	0.24	3,600
	不超過 85%	2.15	32,250	0.90	13,500	0.45	6,750
定息按揭	不超過 80%	1.35	20,250	0.65	9,750	0.24	3,600
	不超過 85%	1.95	29,250	0.85	12,750	0.40	6,000

附表 A

按揭保險計劃合資格準則

說明: 私人住宅物業按揭成數超過 70%，並且符合按揭證券公司按揭保險計劃資格的浮息按揭及定息按揭準則	
根據《按揭保險營運手冊》第 3 章，按揭保險計劃的合資格準則包括： (1) 按揭條件 (2) 主要受保按揭準則 主要合資格準則簡列如下（請閱《營運手冊》有關詳情）：	
產品種類	浮息按揭 定息按揭
在訂立按揭貸款時原有貸款上限	浮息按揭: HK$5,000,000 定息按揭: HK$4,000,000
釐定按揭成數： 訂立貸款合約時的最高按揭成數 估值報告	 85% (若保險費由銀行墊支，按揭成數或會稍高於 85%) 內部專業人員或外聘合格測量師的書面估值報告

計算供款額與收入比率： 訂立貸款合約時的最高供款額與收入比率 借款人與抵押人之間，及借款人／抵押人與擔保人之間關係的規定	50% 直屬家庭成員或親屬
最長原定年期	30 年
最短原定年期	10 年
「剩餘年期」與「訂立按揭貸款時的樓齡」兩者之和的上限	40 年
業主自住	最少其中一位抵押人／借款人必須以有關物業爲住所
法律按揭	第一押記
再融資	不涉及現金的再融資按揭
物業必須投保險別	火險

附表 B

按揭保險計劃

保險費表 *

按揭保險費					
按揭種類	按揭成數	貸款年期	一次付清保險費	每年支付保險費	
			(佔最初本金百分比)	首年 (佔最初本金百分比)	續保 (佔最初本金百分比)
浮息按揭	不超過 80%	10	1.00	0.50	0.24
		15	1.15	0.60	0.24
		20	1.40	0.70	0.24
		25	1.50	0.75	0.24
		30	1.65	0.85	0.24
	不超過 85%	10	1.55	0.70	0.45
		15	1.80	0.80	0.45
		20	2.15	0.90	0.45
		25	2.30	1.00	0.45
		30	2.40	1.10	0.45
定息按揭	不超過 80%	10	0.95	0.45	0.24
		15	1.10	0.55	0.24
		20	1.35	0.65	0.24
		25	1.45	0.70	0.24
		30	1.55	0.80	0.24
	不超過 85%	10	1.40	0.65	0.40
		15	1.70	0.75	0.40
		20	1.95	0.85	0.40
		25	2.05	0.95	0.40
		30	2.20	1.05	0.40

* (只供參考用途)