新 聞 稿

應 用 標 準 按 揭 文 件 論 壇

＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊ ＊

香港按揭文件標準化計劃統籌委員會(統籌委員會)召集人香港按揭證券有限公司(按揭證券公司)今日(１１月１９日)舉辦此論壇，提倡採用標準按揭契據及標準擔保和彌償保證契據(標準按揭文件)。

這個論壇有超過 400 位銀行及法律界代表踴躍出席，並有多位知名人士演講，支持採用標準按揭文件，包括烈顯倫法官、香港金融管理局副總裁黎定得先生、香港律師會主席蔡克剛律師、香港大律師公會主席梁家傑資深大律師、消費者委員會主席陳黃穗女士、香港上海匯豐銀行個人理財業務總部按揭業務主管羅康平先生及第一太平銀行高級副總裁蔡承業先生。

標準按揭文件是按揭證券公司在 2000 年推行的按揭文件標準化計劃的成果，該計劃旨在透過制訂一套反映市場最佳慣例的標準按揭文件，以提升業內批核按揭的水平。計劃有兩個主要目標：

(a) 制訂一套標準按揭文件，清楚訂明銀行與置業人士之間均衡的權利與責任，並以淺白的措辭擬備文件，讓立約雙方易於明白；及

(b) 免除投資者與信貸評級機構審閱按揭文件的程序，因而縮短發出按揭證券所需的時間及成本。

按揭證券公司於 2000 年 5 月成立統籌委員會，負責統籌標準按揭文件的草擬工作。委員會成員包括主要承按銀行、按揭再保險公司、信

貸評級機構、香港律師會、香港大律師公會及香港大學法律系的代表。統籌委員會成員名單載於附件甲。

在按揭業與法律界的大力支持下及廣泛諮詢各有關機構(見附件乙)後，統籌委員會於 2001 年 7 月完成草擬標準按揭文件的工作。

標準按揭文件具有以下特點：

(a) **措辭淺白**：爲了幫助按揭人／擔保人清楚明白其法律責任，兩份標準按揭文件均以淺白英文編寫，並附以中文譯本，讓本港大部分置業人士都能夠閱讀及理解文件內容；

(b) **均衡的權利與責任**：標準按揭文件的內容完全符合金融管理局與香港銀行公會聯合發出的《銀行營運守則》的條文。草擬標準按揭文件的主要原則之一是公平地訂明借款人／擔保人與貸款機構的權利與責任。有關條款重點載於附件丙；及

(c) **法律上的穩健性**：除了得到香港律師會及香港大律師公會直接參與草擬工作外，按揭證券公司更獲得終審法院常任法官烈顯倫協助審閱標準按揭文件，確保司法機構在闡釋文件方面不會遇到困難。標準按揭文件的中文譯本是由國際律師事務所高偉紳律師行負責編製，並已併入律政司法律草擬部對標準文件的意見。

標準按揭文件已在民政事務處各公　諮詢服務中心、消費者委員會辦事處及公共圖書館供市民查閱。公眾人士亦可於按揭證券公司的網站中心（www.hkmc.com.hk）查閱標準按揭文件，或致電按揭證券公司熱線(2536 0031)作一般查詢。

烈顯倫法官說：「我要祝賀統籌委員會成功推出標準按揭文件。長遠來說，我們的目標必定是使法律文件簡短易明。我希望隨著標準按揭契據及擔保書編製完成，所有法律文件都會朝著這個大趨勢發展，從而可減輕負責把法律文件翻譯成中文的人士的擔子。」

按揭證券公司主席梁錦松表示：「我很感謝統籌委員會成員、按揭業及法律界的代表，特別是烈顯倫法官，爲這個重要計劃貢獻他們寶貴的時間和心血。」他又說：「推出標準按揭文件對置業人士與銀行均有裨益。同時，由於證券化的過程得以簡化，所需時間亦有所減少，因此將有助推動按揭證券市場的發展。」

金管局副總裁黎定得說：「金管局歡迎按揭文件標準化計劃統籌委員會推出標準按揭文件。該文件反映市場最佳慣例，並符合「銀行營運守則」的規定。銀行界、消費者委員會及法律界對標準按揭文件的一致認同, 確定了這些文件能全面反映市場最佳慣例，其條款給予消費者及銀行雙方公平對待, 並以之爲具有法律效力的約束性合約。」

消委會主席陳黃穗說：「標準按揭文件對消費者的好處包括提高理解、合約具肯定性及保證、合理的彌償責任、清楚界定擔保人的責任、明確限制擔保人責任。」

銀行公會主席王冬勝說：「標準按揭文件是按揭証券公司領導下各方的心血成果，銀行公會對此簡化易明的文件深表支持，並相信各方使用此文件人士將均獲得益。」

存款公司公會主席霍肇滔表示：「我支持推出標準住宅按揭文件，此舉可提高透明度及效率。置業人 h、貸款機構及按揭證券公司都會因此而受惠。」

香港律師會主席蔡克剛說：「法律文件使用清晰易明的英文使文件含義更容易理解。消費者可以明瞭文件的內容，而不必單單依賴自己的律師解釋。銀行和法律界採用標準文件，能享受到簡易和明確兩大優點。」

大律師公會主席梁家傑說：「按揭證券公司及統籌委員會把按揭文件標準化的工作值得讚揚。在任何法治社會裏，法律必須是清楚和明確的。按揭契據及擔保書是最常用的兩份法律文件，也是市民日常會遇到的文件。這類常用的文件以標準格式及以盡可能淺白的措辭草擬，是非常重要的。加上參考法庭在將來的案例中對有關文件的條款的闡釋，立約各方將會清楚知道其權利與責任。」

香港按揭證券有限公司
2001 年 11 月 19 日

附件甲

香港按揭文件標準化計劃

統籌委員會會員	***代表人***
召集人	
香港按揭證券有限公司	彭醒棠先生 ***總裁（統籌委員會主席）***
	張秀芬律師 ***首席法律顧問及公司秘書***
	李詠賢律師 *法律顧問（統籌委員會秘書）*
會員	
美國運通銀行	周秉樑先生 *零售信貸業務總監*
美國亞洲銀行	冼超風先生 *副總裁*
中國銀行	錢麗顏女士 *放款部經理*
東亞銀行	張經瑜律師 *法律顧問*
浙江第一銀行	鄭景開律師 *副總經理兼首席法律顧問*
道亨銀行	沈銘誠先生 *法律部高級經理*
第一太平銀行	蔡承業先生 *高級副總裁*
惠譽國際評級有限公司	Mr. Ben McCarthy *董事*
恒生保險有限公司	曾婉儀女士 *高級經理*
香港大律師公會	湯家驊大律師 *資深大律師*
香港上海　豐銀行有限公司	侯瑞芸律師 *法律顧問*
	詩鴻屏律師

香港大學法律系	*前副教授*
香港律師會	夏向能律師 *的近律師行合夥人*
穆迪亞太有限公司	葉敏先生 *結構融資部董事總經理*
渣打銀行	馬卓筠律師 *法律及監察顧問*
United Guaranty Mortgage Indemnity Company	關綺蕙女士 *Associate Director of Insurance Operations*

附件乙

諮詢機構名單

業界公會
香港銀行公會
香港有限制牌照銀行及接受存款公司公會
香港資本市場公會

消費者委員會

監管機構
香港金融管理局
律政司
財經事務局
規劃地政局
土地註冊處
證券及期貨事務委員會
香港交易及結算所有限公司

專業團體／學術機構
香港律師會
香港大律師公會
香港大學
香港城市大學

按揭證券公司的商業伙伴
核准賣方
核准再保險公司

評級機構
惠譽國際評級有限公司
穆迪亞太有限公司
標準普爾

附件丙

標準按揭契據及擔保和彌償保證契據的要點

標準按揭契據

標準按揭契據是以「一切款項」兩方按揭契據形式草擬，旨在供按揭貸款人及置業人士就住宅物業按揭貸款使用。統籌委員會明白三方按揭契據、特定貸款按揭契據等也廣爲按揭貸款機構所使用。不過就本計劃而言，統籌委員會集中處理比較常用的「一切款項」兩方按揭契據。待標準兩方按揭契據獲本港的按揭貸款機構廣泛採納後，即可在標準格式的基礎上編製其他形式的按揭契據。

《銀行營運守則》列明促進良好銀行經營手法的其中一種方法是增加銀行服務的透明度，從而使消費者更加明白其對銀行提供的服務可以有的合理期望。以下所載標準按揭契據的條款反映統籌委員會就這個目標所作的考慮：

<u>按要求隨時償還</u>

部分現有按揭契據載有按貸款人要求隨時償還條款，及「違約事件」條款，即一旦發生違約事件條款內所述事項，按揭貸款人即可要求借款人即時償還借款人在按揭貸款下欠按揭貸款人的所有款項及債項。

從按揭貸款人的角度來看，若借款人如期償還按揭貸款(即沒有出現違約事件)，則它們行使有關權利要求立即償還按揭貸款的機會不大。況且若出現違約事件，根據「違約事件」條款，按揭貸款人已有權要求即時償還按揭貸款。

有見及此，標準按揭契據並沒有獨立的「按要求」隨時還款條款。按揭貸款人可要求按揭人即時還款的權利只與特定的違約事件掛鉤。

違約利率

《銀行營運守則》建議在適用情況下，有關條件及條款應清楚列明任何收費、費用、罰則及有關的利率(或釐定這些項目的基準)。按揭貸款人使用的大部分按揭契據一般不會註明按揭貸款人就過期供款收取的違約利率，只列明按揭貸款人有「絕對酌情權」不時決定就過期供款收取的利率。

統籌委員會建議按揭貸款人在貸款函件內列明違約利率。此外，標準按揭契據 G 部及 H 部也註明分別就未償還的「開支」及「有抵押債務」(定義見標準按揭契據)收取的違約利率。

「合理」的費用與開支

按揭貸款人使用的大部分按揭契據一般規定按揭人須對「所有費用與開支」負責，而不論按揭貸款人是否合理地招致有關費用與開支。儘管這類條款本身並沒有違反公共政策，這類條款是否能有效執行往往視乎法庭的判決。統籌委員會認爲鑑於法庭就恒生銀行信用卡案件(1999年)所作的決定，比較審慎的做法是標準按揭契據應採用「合理」損失彌償條款，而不是傳統的「全數」損失彌償條款。

標準擔保和彌償保証契據(「標準擔保書」)

就額外擔保額事先取得同意

大部分現有擔保書均載有「一切款項」條款。根據這項條款，即使事先沒有取得擔保人同意，按揭貸款機構也可把擔保延伸至包括按揭貸款以外的任何類別的銀行融資或貸款。標準擔保書的結構，將擔保人

最初的責任規限於按揭貸款和有關的利息、費用及支出。若按揭貸款人希望增加擔保人在標準擔保書下的責任，則必須徵得擔保人的明示同意。統籌委員會認爲以上的安排應能在確保擔保人完全明白其在標準擔保書下所承擔的責任，以及同時維持銀行運作效率兩者間取得平衡。

有關按揭貸款的資料

按照《銀行營運守則》所載建議，按揭貸款人須向擔保人提供標準按揭契據、按揭條款及任何與貸款有關的協議的副本。此舉是要確保擔保人獲提供其在簽訂標準擔保書後須承擔的法律責任的所有有關資料。

此外，標準擔保書附件亦清楚列明擔保人可能須負責償還的就貸款應支付的利率、違約利率及其他過期費用等，方便擔保人參考。

止擔保責任

擔保人可終止其擔保責任的情況亦清楚列明在文件的重要通知部份。根據標準擔保書，擔保人須發出 1 個月終止通知。擔保人的責任也會以該 1 個月通知期屆滿時借款人／按揭人欠按揭貸款人的款額爲上限。

「合理」的費用與開支

在標準按揭擔保書下的有關安排也適用於標準擔保書。