應用標準按揭文件論壇

按揭證券公司執行董事黎定得先生，太平紳士
開幕致辭

本人謹代表香港按揭證券有限公司歡迎在座各位出席這個論壇。

按揭證券公司作爲香港批核按揭文件標準化項目的召集人，對銀行業及法律界爲這個重要項目所提供的鼎力支持，實在非常感激。今晚得到這麼多資深銀行家及法律界翹楚出席這個場合，足以證明你們所提供的支持並非只限於標準按揭文件的草擬，亦包括它的宣傳和推廣。

編制一套標準按揭文件的概念，起源於簡化這項繁複及在某程度上老化的工具，令使用者更易理解的自然訴求。作爲按揭貸款的經常買家，按揭證券公司一直有機會檢視香港所有大型銀行的按揭文件。雖然這些文件的主要條款大致相同，我們對於所用字眼的差異、古老英文經常出現及大致上缺乏中文譯本感到驚訝。

既然這些文件已經沿用多時，未有帶來很嚴重的問題，那麼我們爲何要大費周章，爲按揭文件實施標準化。我們認爲，基於這些文件的重要性，其實是一個迫切需要解決的問題。事實上，對置業人士來說，購買居所很可能是一生其中一項最重要的投資，而對於銀行業來說，按揭及與物業有關的貸款，佔其總資產超過百分之四十，其重要性亦是不言而諭。讓按揭人充份了解其權利及義務，對承按人及按揭人雙方都有利。與此同時，於按揭證券市場，按揭文件標準化令到投資者及評級機構毋須再進行盡責審查，而過往進行盡責審查一直是阻礙按揭證券市場發展的因素。

幸運地，我們的觀點得到了銀行業及法律界的完全認同。不僅如此，當按揭證券公司於二零零零年五月成立統籌委員會時，更得到多名銀行家及律師，以至評級機構、按揭保險公司及學術界踴躍參與，一同經歷爲期十四個月一連串緊密的草擬會議。

草擬會議的運作絕不容易，尤其是當委員會大部份成員都是律師。雖然如此，由於所有成員對這個項目的三大基本原則已經達成明確共識，所以完成這個任務並未出現重大困難。

首項原則是按揭文件的條款及條件應該在銀行及借款人的權利及義務之間取得平衡。第二項原則是按揭文件應該讓公眾人士易於了解其內容。就此而言，統籌委員會致力以淺白英文草擬，並盡量減少採用法律術語。此外，委員會亦決定提供中文譯本。第三項原則是對現有條款及條件的任何修訂，應盡可能避免防礙銀行的日常運作。

本人藉此機會感謝統籌委員會每一位成員爲這個項目所付出的時間，以及委員會能於這麼短的時間內完成這項任務。此外，我們特別要感謝烈顯倫法官，於每一個籌備階段爲文件草稿進行審議，並提供了很多寶貴的意見及評語。另外也要感謝高偉紳律師行，制定按揭文件的中文譯本，以及律政署的法律草擬組爲中文譯本進行審議。

草擬過程完成，並非意味任務結束。我們的下一步就是爲這份草稿展開諮詢，對象包括銀行公會、消費者委員會、代表法律界專業人士的兩個團體、土地註冊署以及監管機構，而我們特別要求香港金融管理局核實這些文件是否符合銀行營運守則。

於諮詢結束後，標準按揭文件得到各方一致認可，本人實在感到欣慰。這證明了標準按揭文件是全面涵蓋市場的最佳典範，並被視爲對消費者及銀行兩者公平及在法律上足以構成具有約束力的協議。

最後亦是最重要的一步，就是向銀行推廣採納這份標準按揭文件。就此而言，我們還須努力進行遊說。其中要清除的障礙就是一些銀行家及律師對於使用淺白英文明顯地感到不安。我們曾接獲的評語包括：「內容太簡單了」，或是「爲何沒有拉丁文？」此外，某些銀行，特別是一些規模較小的銀行，更會視乎大型銀行是否主動採用標準按揭文件及觀察這些銀行的經驗後，才有足夠信心全面採用這些文件。

今晚這個論壇的目的，就是要令全港所有銀行日後毫不猶豫地採用這些文件、了解採用這些文件可以爲置業人士及銀行雙方帶來甚麼得益，以及知道銀行在實施這套文件時可能會遇到的某些實際問題。我們非常榮幸，得到一批卓越的人士爲我們進行講解。

在本人邀請這批人士上台致辭前，本人再次藉此機會感謝統籌委員會及旗下草擬委員會的全體成員，以及曾經協助編制標準按揭文件的所有機構，慷慨地爲這個項目所付出時間及努力。這方面的成果成爲香港務實及有效益地運作的最佳例子，而本人深信，將成爲物業交易歷史中一個重要的里程碑。

謝謝各位。

標準化計劃統籌委員會
召集人:香港按揭證券有限公司
2001 年 11 月 19 日