

## 新闻公报

### 立法会九题：银行拒绝批出物业按揭贷款

2009年1月14日（星期三）

以下为今日（一月十四日）在立法会会议上梁美芬议员的提问和财经事务及库务局局长陈家强的书面答复：

问题：

本人近日接获多位地产代理业人士的投诉，指自去年下半年以来，在金融海啸冲击下经济前景转差，加上物业价格急跌，银行因而收紧了物业按揭贷款申请的审批准则，并以不同的方式拒绝批出贷款（例如刻意低估楼宇的价值）。就此，政府可否告知本会：

（一）是否知悉，过去半年，银行拒绝向一手或二手住宅物业的准买家批出按揭贷款的个案宗数，以及拒绝批出贷款的原因；

（二）是否知悉，过去半年，住宅物业买家在签署正式买卖合同后曾被个别银行拒绝批出按揭贷款、该等买家因未取得按揭贷款而需把完成交易日期押后，以及他们最终因未能取得按揭贷款而遭没收订金的个案分别有多少宗；

（三）金融管理局现时有否机制，处理市民就银行刻意拒绝批出物业按揭贷款而作出的投诉；若有，有关的详情为何；若否，原因为何；及

（四）有否研究银行收紧物业按揭贷款的审批准则对地产代理行业所造成的影响；若有，政府有否措施协助地产代理业人士；若否，原因为何？

答复：

主席：

当前的金融危机已对本地物业市场造成影响。在如此不明朗的环境下，认可机构在经营按揭贷款业务方面较为审慎是可以理解的。

是否向客户提供按揭贷款始终是个别认可机构的商业决定，政府当局无权干预这类商业决定。然而，为鼓励认可机构在当前的经济环境下继续贷款及发挥其重要的资金融通角色，香港金融管理局（金管局）推出多项措施，其中包括对银行体系注入大量资金及提供百分百存款担保（注一）。香港按揭证券有限公司也把按揭保险成数的门坎由七成降低至六成（总按揭成数上限为九成）。

金管局于二〇〇八年十二月十七日连同地产代理监管局与六个地产代理商会的代表举行会议，讨论它们对银行处理按揭贷款的手法的关注事项。这次会议后，金管局与地产代理监管局于二〇〇九年一月七日筹组了另一次会议，邀请银行业界代表与六个地产代理商会会面。会上地产代理商会就银行可如何改善其按揭贷款服务提出建议（例如：就批核按揭贷款时间作出服务承诺，及提供预先批核按揭服务），与会银行业界代表同意研究有关建议，如属适当会予以推行。金管局与地产代理监管局会继续协助银行业与地产代理商会进行沟通。

政府当局对问题的详细响应如下：

（一）、（二）金管局并没有问题（一）及（二）所要求的数据，不过金管局最近曾与主要银行讨论其按揭贷款业务。有关银行都表示有继续提供按揭贷款服务，没有更改其对一般住宅物业按揭贷款的批核准则（例如按揭成数及供款与收入比率）。另一方面，部分银行收紧了对豪宅的贷款准则，有些银行亦在评估借款人的还款能力时采纳了更审慎的方法（例如不包括佣金及花红，原因是这些并非稳定的收入来源）。在当前的经济环境下，这些在经营贷款业务手法方面的调整，并非不合理。

（三）金管局有专责部门处理有关认可机构的投诉，其工作重点是确保认可机构公平及迅速地处理客户的投诉。金管局会跟进在监管方面引起关注的投诉，例如违反《银行营运守则》或金管局或其它有关监管机构发出的其它指引或规则的情况。然而，金管局一般不会牵涉个别认可机构的商业决定。

（四）因应当前本港经济以及物业市场情况对地产代理业的影响，地产代理监管局已同意一次过宽免《地产代理条例》下各类牌照的六个月牌费，涉及的牌费金额共约 2 4 3 0 万元，与地产代理业界共渡时艰。有关的宽免措施预期在本年第二季落实推行。

注释：

（一）该项担保涵盖香港法例第 5 8 1 章《存款保障计划条例》所界定的所有受保障存款，就如该条例适用于所有认可机构一般。

完