新闻公报

立法会十三题：规管财务公司及按揭中介公司楼宇按揭业务

2015 年 3 月 25 日（星期三）

以下为今日（三月二十五日）在立法会会议上谢伟俊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：

据报，本港财务公司由二零零九年约 300 间激增至今年约 1 200 间，而该等财务公司大量承造楼宇按揭业务。有评论指出，在现行制度下，承造物业第一按揭的银行，未必知道有关业主以相同物业向财务公司借取第二、三、四按揭贷款。鉴于财务公司收取的按揭利息高（据报高达 30 至 40 多厘），借债人没有能力偿还按揭贷款的风险甚高。另外，有报道指出，许多银行及财务公司伙拍按揭中介公司（按揭中介）争夺按揭业务。然而，按揭中介不受香港金融管理局（金管局）及地产代理监管局监管，诱使市民借款手法经常出现问题。该报道指出，某地产代理公司旗下按揭中介声称获 18 间银行支援，并可配合借贷人需要安排以私人公司名义向银行申请中小企贷款，按揭总成数可高达物业价格十成。就此，政府可否告知本会：

（一）有否统计现时财务公司承造的楼宇按揭贷款的宗数和所涉贷款总额，以及当中分别涉及第二、三和四按揭的宗数和所涉贷款总额；

（二）当局有何措施规管（i）上述银行和财务公司就同一物业承造的多重按揭，以及（ii）财务公司收取的按揭贷款利息水平；

（三）鉴于据报有财务公司以非物业按揭的名义向银行取得贷款，然后将资金以高息承造楼宇按揭业务，当局有何措施规管此做法；

（四）当局有何措施确保财务公司的楼宇按揭业务不会影响本港银行体系的稳健性；

（五）有否研究按揭中介以上述手法协助借贷人取得高达十成按揭，会否削弱金管局就防止金融体系承受过高按揭业务风险所采取的措施的效用；如有研究，结果为何；如否，会否尽快进行研究；

（六）有否研究按揭中介的上述宣传及经营手法有否干犯法例；如有研究，

结果为何；

（七）有否评估按揭中介促销手法加上财务公司高息承造多重按揭，会否令炽热物业市场火上加油；如评估结果如此，当局有何对策；及

（八）当局有何新措施，保障市民免受财务公司及按揭中介误导，借取超过其还款能力的按揭贷款？

答复：

主席：

（一）政府没有统计财务公司承造物业贷款的整体宗数和贷款总额，及当中涉及二按或多重按揭的宗数和贷款总额。

然而，根据金管局收集的资料显示，于二零一四年十二月底，从银行取得资金并有参与物业相关贷款业务的财务公司总数为 29 间，这些财务公司提供的物业相关贷款总额约为 92 亿元，跟本港银行业总体约 9,900 亿元未偿还住宅按揭贷款总额比较，仅约为百分之一。

（二）金管局要求银行在计算借款人的供款与入息比率时，必须把借款人的所有负债，包括借款人正在向银行申请的按揭贷款和用作购置物业的其他按揭融资计算在内。

金管局亦鼓励银行定期抽查物业按揭贷款个案，银行一旦在定期抽查中发现有未向其通知的二按或多重按揭，金管局预期银行会与有关借款人跟进。

银行在贷款合约条款内亦会要求借款人在承造二按前，必须先取得一按银行的同意。此外，银行在发放一按贷款以完成物业买卖交易前，会透过律师了解贷款人有否承造二按或多重按揭。另外，若银行提供一按贷款，当客户无力偿还债务时，银行有权收回物业，并把放售物业后所得的款项优先抵偿其一按贷款，有剩余的款项会用作抵偿借款人的其他债务。所以，二按贷款甚至多重按揭不会影响银行作为一按债权人所享有的抵偿贷款优先权。

就贷款利率方面，《放债人条例》（第 163 章）设有法定要求，禁止任何人（认可机构除外）以超过年息百分之六十的实际利率向个人作出或要

约作出贷款（包括按揭贷款）。

（三）及（四）根据金管局收集得到的资料显示，于二零一四年十二月底，香港银行向有参与贷款业务的财务公司提供融资的总额只有 270 亿元，占银行体系的总贷款额不足 0.4%。此外，从银行取得资金，并有参与物业相关贷款业务的财务公司所涉及的物业相关贷款总额，跟本港银行业总体未偿还住宅按揭贷款总额比较，仅约为百分之一。因此，财务公司的物业相关贷款情况对银行体系稳定性的影响有限。

尽管如此，为避免逆周期宏观审慎监管措施的成效被削弱，金管局一直要求有向财务公司提供信贷的银行注意这些财务公司在提供物业按揭贷款时，须遵守金管局就物业按揭贷款所制定的指引，否则银行应逐渐退出与这些财务公司的信贷业务关系。

金管局于今年三月二日向银行发出的通告，重申银行应要求有建立信贷业务关系的财务公司确认不会提供任何形式的物业贷款予借款人以用作购置物业。至于选择继续涉及物业按揭贷款业务的财务公司，则须向相关银行确认本身愿意并有能力严格遵守金管局的审慎监管规定。金管局正在向银行收集资料以作分析。

有一点须强调的是，金管局要求财务公司为其客户提供按揭融资时遵守金管局就物业按揭贷款所制定的指引，是针对财务公司提供借款人用作购置物业的一按及二按贷款，而非针对财务公司接受借款人本身持有的物业作为抵押品所提供的短期贷款业务。

（五）有关做法与金管局的逆周期措施有抵触。银行一向理解金管局采取以风险管理原则为本的监管模式，如任何信贷产品有违金管局就按揭贷款业务的具体或原则性要求的地方，金管局预期银行不会提供有关产品。事实上，香港银行公会亦表明有关做法有误导之嫌，强调银行不会向置业人士提供超过金管局要求的最高按揭成数。

（六）正如第五部分作出的回答，有关做法有误导之嫌。一般而言，如其他一般商户一样，在《商品说明条例》（第 362 章）适用范围内的财务中介机构，不得作出《条例》禁止的营业行为，如「虚假商品说明」或「误导性遗漏」等。若有关的做法涉及诈骗，相关的执法部门会作出调查。

（七）政府会继续密切留意放债业务市场及楼市的情况和不断变化的外围形势，在有需要时毫不犹豫推出措施，维持楼市的健康平稳发展，以及保

障经济和金融系统的稳定。

（八）正如第二部分作出的回答，金管局一直有要求银行在计算借款人的供款与入息比率时，必须把借款人的所有负债，包括借款人正在向银行申请的按揭贷款和用作购置物业的其他按揭融资计算在内，以避免借款人借取超过其还款能力的按揭贷款。同时，市民若要置业必须加倍小心，衡量市场逆转时自己所要承担的风险。

完