

新聞公報

立法會九題：銀行拒絕批出物業按揭貸款

2009年1月14日（星期三）

以下為今日（一月十四日）在立法會會議上梁美芬議員的提問和財經事務及庫務局局長陳家強的書面答覆：

問題：

本人近日接獲多位地產代理業人士的投訴，指自去年下半年以來，在金融海嘯沖擊下經濟前景轉差，加上物業價格急跌，銀行因而收緊了物業按揭貸款申請的審批準則，並以不同的方式拒絕批出貸款（例如刻意低估樓宇的價值）。就此，政府可否告知本會：

（一）是否知悉，過去半年，銀行拒絕向一手或二手住宅物業的準買家批出按揭貸款的個案宗數，以及拒絕批出貸款的原因；

（二）是否知悉，過去半年，住宅物業買家在簽署正式買賣合約後曾被個別銀行拒絕批出按揭貸款、該等買家因未取得按揭貸款而需把完成交易日期押後，以及他們最終因未能取得按揭貸款而遭沒收訂金的個案分別有多少宗；

（三）金融管理局現時有否機制，處理市民就銀行刻意拒絕批出物業按揭貸款而作出的投訴；若有，有關的詳情為何；若否，原因為何；及

（四）有否研究銀行收緊物業按揭貸款的審批準則對地產代理行業所造成的影響；若有，政府有否措施協助地產代理業人士；若否，原因為何？

答覆：

主席：

當前的金融危機已對本地物業市場造成影響。在如此不明朗的環境下，認可機構在經營按揭貸款業務方面較為審慎是可以理解的。

是否向客戶提供按揭貸款始終是個別認可機構的商業決定，政府當局無權干預這類商業決定。然而，為鼓勵認可機構在當前的經濟環境下繼續貸款及發揮其重要的資金融通角色，香港金融管理局（金管局）推出多項措施，其中包括對銀行體系注入大量資金及提供百分百存款擔保（註一）。香港按揭證券有限公司也把按揭保險成數的門檻由七成降低至六成（總按揭成數上限為九成）。

金管局於二〇〇八年十二月十七日連同地產代理監管局與六個地產代理商會的代表舉行會議，討論它們對銀行處理按揭貸款的手法的關注事項。這次會議後，金管局與地產代理監管局於二〇〇九年一月七日籌組了另一次會議，邀請銀行業界代表與六個地產代理商會會面。會上地產代理商會就銀行可如何改善其按揭貸款服務提出建議（例如：就批核按揭貸款時間作出服務承諾，及提供預先批核按揭服務），與會銀行業界代表同意研究有關建議，如屬適當會予以推行。金管局與地產代理監管局會繼續協助銀行業與地產代理商會進行溝通。

政府當局對問題的詳細回應如下：

（一）、（二）金管局並沒有問題（一）及（二）所要求的數據，不過金管局最近曾與主要銀行討論其按揭貸款業務。有關銀行都表示有繼續提供按揭貸款服務，沒有更改其對一般住宅物業按揭貸款的批核準則（例如按揭成數及供款與收入比率）。另一方面，部分銀行收緊了對豪宅的貸款準則，有些銀行亦在評估借款人的還款能力時採納了更審慎的方法（例如不包括佣金及花紅，原因是這些並非穩定的收入來源）。在當前的經濟環境下，這些在經營貸款業務手法方面的調整，並非不合理。

（三）金管局有專責部門處理有關認可機構的投訴，其工作重點是確保認可機構公平及迅速地處理客戶的投訴。金管局會跟進在監管方面引起關注的投訴，例如違反《銀行營運守則》或金管局或其他有關監管機構發出的其他指引或規則的情況。然而，金管局一般不會牽涉個別認可機構的商業決定。

（四）因應當前本港經濟以及物業市場情況對地產代理業的影響，地產代理監管局已同意一次過寬免《地產代理條例》下各類牌照的六個月牌費，涉及的牌費金額共約2 4 3 0萬元，與地產代理業界共渡時艱。有關的寬免措施預期在本年第二季落實推行。

註釋：

（一）該項擔保涵蓋香港法例第5 8 1章《存款保障計劃條例》所界定的所有受保障存款，就如該條例適用於所有認可機構一般。

完