

新聞公報

立法會十三題：規管財務公司及按揭中介公司樓宇按揭業務

2015年3月25日（星期三）

以下為今日（三月二十五日）在立法會會議上謝偉俊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：

據報，本港財務公司由二零零九年約300間激增至今年約1 200間，而該等財務公司大量承造樓宇按揭業務。有評論指出，在現行制度下，承造物業第一按揭的銀行，未必知道有關業主以相同物業向財務公司借取第二、三、四按揭貸款。鑑於財務公司收取的按揭利息高（據報高達30至40多厘），借債人沒有能力償還按揭貸款的風險甚高。另外，有報道指出，許多銀行及財務公司夥拍按揭中介公司（按揭中介）爭奪按揭業務。然而，按揭中介不受香港金融管理局（金管局）及地產代理監管局監管，誘使市民借款手法經常出現問題。該報道指出，某地產代理公司旗下按揭中介聲稱獲18間銀行支援，並可配合借貸人需要安排以私人公司名義向銀行申請中小企貸款，按揭總成數可高達物業價格十成。就此，政府可否告知本會：

（一）有否統計現時財務公司承造的樓宇按揭貸款的宗數和所涉貸款總額，以及當中分別涉及第二、三和四按揭的宗數和所涉貸款總額；

（二）當局有何措施規管（i）上述銀行和財務公司就同一物業承造的多重按揭，以及（ii）財務公司收取的按揭貸款利息水平；

（三）鑑於據報有財務公司以非物業按揭的名義向銀行取得貸款，然後將資金以高息承造樓宇按揭業務，當局有何措施規管此做法；

（四）當局有何措施確保財務公司的樓宇按揭業務不會影響本港銀行體系的穩健性；

（五）有否研究按揭中介以上述手法協助借貸人取得高達十成按揭，會否削弱金管局就防止金融體系承受過高按揭業務風險所採取的措施的效用；如有研究，結果為何；如否，會否盡快進行研究；

（六）有否研究按揭中介的上述宣傳及經營手法有否干犯法例；如有研

究，結果為何；

(七) 有否評估按揭中介促銷手法加上財務公司高息承造多重按揭，會否令熾熱物業市場火上加油；如評估結果如此，當局有何對策；及

(八) 當局有何新措施，保障市民免受財務公司及按揭中介誤導，借取超過其還款能力的按揭貸款？

答覆：

主席：

(一) 政府沒有統計財務公司承造物業貸款的整體宗數和貸款總額，及當中涉及二按或多重按揭的宗數和貸款總額。

然而，根據金管局收集的資料顯示，於二零一四年十二月底，從銀行取得資金並有參與物業相關貸款業務的財務公司總數為 29 間，這些財務公司提供的物業相關貸款總額約為 92 億元，跟本港銀行業總體約 9,900 億元未償還住宅按揭貸款總額比較，僅約為百分之一。

(二) 金管局要求銀行在計算借款人的供款與入息比率時，必須把借款人的所有負債，包括借款人正在向銀行申請的按揭貸款和用作購置物業的其他按揭融資計算在內。

金管局亦鼓勵銀行定期抽查物業按揭貸款個案，銀行一旦在定期抽查中發現有未向其通知的二按或多重按揭，金管局預期銀行會與有關借款人跟進。

銀行在貸款合約條款內亦會要求借款人在承造二按前，必須先取得一按銀行的同意。此外，銀行在發放一按貸款以完成物業買賣交易前，會透過律師了解貸款人有否承造二按或多重按揭。另外，若銀行提供一按貸款，當客戶無力償還債務時，銀行有權收回物業，並把放售物業後所得的款項優先抵償其一按貸款，有剩餘的款項會用作抵償借款人的其他債務。所以，二按貸款甚至多重按揭不會影響銀行作為一按債權人所享有的抵償貸款優先權。

就貸款利率方面，《放債人條例》(第 163 章) 設有法定要求，禁止任何人(認可機構除外) 以超過年息百分之六十的實際利率向個人作出或要

約作出貸款（包括按揭貸款）。

（三）及（四）根據金管局收集得到的資料顯示，於二零一四年十二月底，香港銀行向有參與貸款業務的財務公司提供融資的總額只有 270 億元，佔銀行體系的總貸款額不足 0.4%。此外，從銀行取得資金，並有參與物業相關貸款業務的財務公司所涉及的物業相關貸款總額，跟本港銀行業總體未償還住宅按揭貸款總額比較，僅約為百分之一。因此，財務公司的物業相關貸款情況對銀行體系穩定性的影響有限。

儘管如此，為避免逆周期宏觀審慎監管措施的成效被削弱，金管局一直要求有向財務公司提供信貸的銀行注意這些財務公司在提供物業按揭貸款時，須遵守金管局就物業按揭貸款所制定的指引，否則銀行應逐漸退出與這些財務公司的信貸業務關係。

金管局於今年三月二日向銀行發出的通告，重申銀行應要求有建立信貸業務關係的財務公司確認不會提供任何形式的物業貸款予借款人以用作購置物業。至於選擇繼續涉及物業按揭貸款業務的財務公司，則須向相關銀行確認本身願意並有能力嚴格遵守金管局的審慎監管規定。金管局正在向銀行收集資料以作分析。

有一點須強調的是，金管局要求財務公司為其客戶提供按揭融資時遵守金管局就物業按揭貸款所制定的指引，是針對財務公司提供借款人用作購置物業的一按及二按貸款，而非針對財務公司接受借款人本身持有的物業作為抵押品所提供的短期貸款業務。

（五）有關做法與金管局的逆周期措施有抵觸。銀行一向理解金管局採取以風險管理原則為本的監管模式，如任何信貸產品有違金管局就按揭貸款業務的具體或原則性要求的地方，金管局預期銀行不會提供有關產品。事實上，香港銀行公會亦表明有關做法有誤導之嫌，強調銀行不會向置業人士提供超過金管局要求的最高按揭成數。

（六）正如第五部分作出的回答，有關做法有誤導之嫌。一般而言，如其他一般商戶一樣，在《商品說明條例》（第 362 章）適用範圍內的財務中介機構，不得作出《條例》禁止的營業行為，如「虛假商品說明」或「誤導性遺漏」等。若有關的做法涉及詐騙，相關的執法部門會作出調查。

（七）政府會繼續密切留意放債業務市場及樓市的情況和不斷變化的外圍形勢，在有需要時毫不猶豫推出措施，維持樓市的健康平穩發展，以及保

障經濟和金融系統的穩定。

(八) 正如第二部分作出的回答，金管局一直有要求銀行在計算借款人的供款與入息比率時，必須把借款人的所有負債，包括借款人正在向銀行申請的按揭貸款和用作購置物業的其他按揭融資計算在內，以避免借款人借取超過其還款能力的按揭貸款。同時，市民若要置業必須加倍小心，衡量市場逆轉時自己所要承擔的風險。

完