

財務公司按揭 無關銀行體系

金管局：銀行貸款予財仔受監管 風險可控

經濟透視

本港樓價持續調整，負資產宗數亦見上升。對於近年「財仔」（財務公司）按揭增加的情況，金管局表示，早於2015年起加強銀行向「財仔」提供信貸的監管，以及推出一系列逆周期措施，故對整體信貸市場及金融系統不會帶來影響。

大公報記者 彭子河



▲本港負資產宗數雖然上升，但與2003年10萬宗相比，仍然處於極低水平。

金管局季度報告顯示，截至6月底家庭負債佔本地生產總值（GDP）的比率升至94.3%，而物業按揭為家庭負債主要組成部分，數字反映家庭負債負擔有所增加。金管局表示，一直密切監察家庭負債，並定期向銀行收集數據。大部分家庭負債為受宏觀審慎政策框架規管的住宅按揭貸款，以及有金融資產作抵押，為財富管理客戶提供的貸款。考慮到以上因素，以及家庭資產淨值維持在較高水平，金管局認為家庭資產負債情況仍然健康，相關信貸風險在控制範圍之內。

立法會金融界議員陳振英表示，金管局多年來一直十分關注樓市情況，並推出多項逆周期措施，故即使樓價下跌，負資產數目上升，對銀行體系影響不大。他解釋，私人住宅市場承造按揭的，逾半已毋須再償還按揭，餘下

即使有申請按揭，其按揭成數亦不高。有分析認為，比率上升並不一定等於家庭債務急速惡化，「分母」的GDP收縮，亦會導致比例上升。

負資產533宗 遠低沙士

金管局早前披露截至第三季末負資產宗數錄得533宗，較第二季末的55宗大增8.7倍。陳振英認為，雖然負資產宗數近月上升，但與2003年沙士高峰期超過10萬宗比較，現時宗數屬非常之少。他補充，即使因物業跌價變成負資產，只要業主繼續供樓，銀行不會隨便Call loan（即要求提早還款）。除非供款人連續多次逾期還款，銀行才會按程序列入拖欠貸款，之後再追收所欠金額。

陳振英續稱，市民於申請按揭時，需要經過壓力測試，如收入與供款比率不能超過50%，且要通過利率的壓力測

試，故拖欠供款的數目很少，對銀行完全沒有影響。金管局數據，負資產佔整體住宅按揭貸款宗數僅0.09%；未償還貸款金額約30.06億元，佔未償還貸款總額僅0.17%，而貸款中無抵押部分的金額僅5900萬元，比重十分低。

另外，截至今年9月底，按揭貸款拖欠比率僅0.04%，經重組貸款比率維持於接近0%，反映本港整體物業按揭貸款質素保持良好。

對於近年「財仔」高成數按揭增加的風險，陳振英認為，即使要將物業向「財仔」申請二按、三按，亦要經銀行同意，若最終出現問題，銀行亦是最先取得所抵押的物業。現時銀行承造按揭成數普遍為七成至八成，有按揭保險的情況下，即使樓價下跌10%至20%，對銀行資產質素亦不會有大影響。

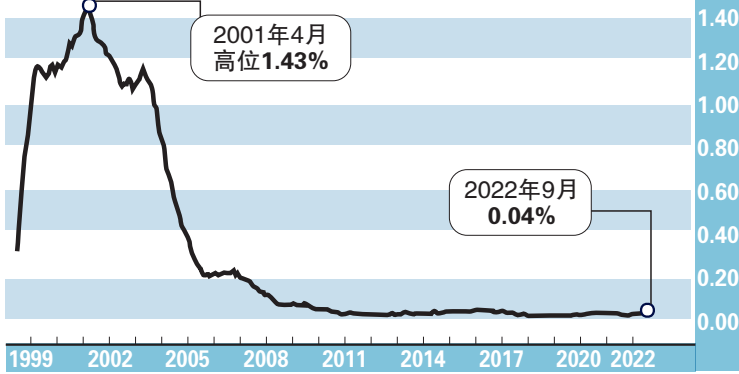
另一方面，陳振英補充，金管局多

年前已看到「財仔」的風險，故早已禁止銀行向承造高成數按揭的「財仔」提供貸款，現時銀行貸款予「財仔」的佔比不大。「財仔」向銀行借錢，亦需提供抵押品，加上銀行貸款予「財仔」的佔比不多，即使「財仔」出現問題，對銀行風險亦可控。

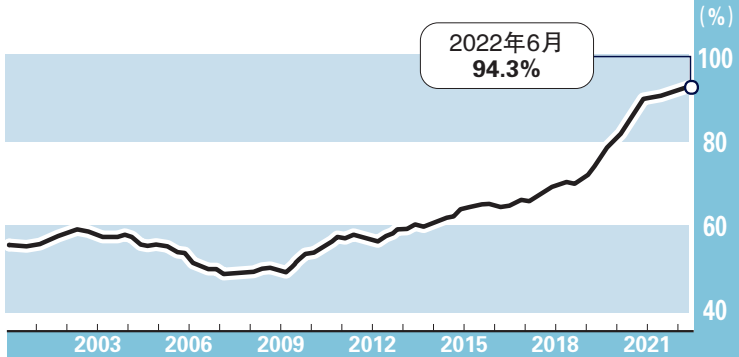
壓測確保借貸人具還款能力

光銀國際董事總經理兼研究部主管林樵基亦指，物業縱使淪為負資產，只要業主持續供款，銀行不會輕易Call loan。樓價升跌難以控制，但按揭申請人要通過壓力測試，加上失業率已回落，對銀行資產質素不會受到影響。「財仔」方面，他表示，金管局早已規管銀行貸款予「財仔」，加上一般住宅用戶多向銀行申請按揭，很少向「財仔」申請，不會有大影響。

按揭拖欠比率保持低企



家庭負債佔本地生產總值比率



金管局九輪逆周期措施 維護金融安全

應對有法

由美國次按危機引發的2008年金融海嘯影響深遠，香港雖然不在「震央」，但亦難以獨善其身。金管局為保障本港銀行體系穩定，同時提升其抵禦金融風險的應對能力，近年推出多項措施，小市民感受最深的一項，相信要數樓市逆周期措施。

要求銀行增資本 提升抵禦力

金管局前總裁陳德霖在2009年10月上任後，即要面對金融海嘯來襲，他後來表示，要減低資產（在香港主

要是樓市）泡沫爆破的破壞力，就要在槓桿方面着手，以逆周期的方法壓抑銀行信貸的供應。簡單而言，是在樓市上升周期時，收緊按揭供應，在樓市進入下行周期時便鬆綁。

自2009年10月23日推出首輪逆周期監管措施以來，金管局合共推出九輪逆周期措施，至今仍然實施。

汲取全球金融危機的教訓，制定銀行監管國際標準的機構提出了多項加強全球銀行體系抵禦衝擊能力的建議，當中包括在2010年12月發出的《巴塞爾資本協定三》，以提高銀行的資本及流動資金的質素與水平，香

港作為國際金融中心，其後也逐步推行《巴塞爾資本協定三》的相關要求。

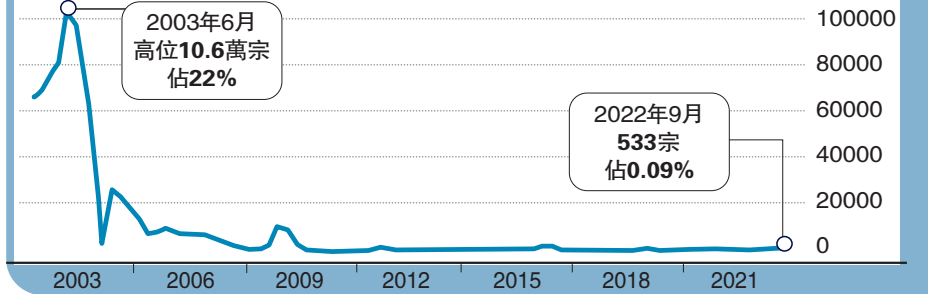
建機制應對金融機構倒閉

此外，2008年全球金融危機期間，多國政府不得不動用巨額公帑，以挽救陷入困境的「大得不能倒」的金融機構。危機過後，國際社會達成共識要推行改革，而「處置機制」即為其中重要一環，即由處置機制當局介入，確保以有秩序的方式處理金融機構倒閉的程序。在本港，有關的處置機制由2017年7月7日起生效。

金管局保障香港銀行體系措施

- 要求本港銀行定期做壓力測試，評估香港零售銀行是否具備足夠資本承受一旦金融市場情況進一步惡化而出現的重大虧損
- 自2009年10月起推出多輪「逆周期措施」，以確保銀行體系安全
- 引入「處置機制」，確保以有秩序的方式處理金融機構（尤其是「大得不能倒」金融機構）倒閉的程序
- 與國際市場的安排一致，在本港實施新的巴塞爾監管規定

負資產宗數遠低於歷史高峰



物業變負資產 會被Call Loan嗎？

業主放心

根據金管局最新統計數字，截至今年第三季末，本港共有533宗負資產住宅按揭貸款個案，較第二季末的55宗，大增478宗或8.7倍，為2016年第二季末1307宗以來的逾6年新高。金管局解釋，這些個案主要涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。

所謂「負資產」，是指物業市值低於未償還按揭貸款。假如手上持有的物業不幸淪為負資產，會否被銀行Call Loan（即要求提早還款）呢？

市場人士解釋，銀行純粹因物業變成負資產而Call Loan的個案甚少，更

加不會無緣无故突然Call Loan，因為突然要求業主提早償還貸款，有機會令業主陷入財困，一旦無力償還便會變成壞賬，銀行便要收回並拍賣單位來抵債，整個過程涉及的行政成本相當高，所以貿然Call Loan對銀行並無益處。

準時供樓無礙 欠半年才被追

另一方面，即使物業變成負資產，只要業主持續準時供款，銀行也不會無緣無故Call Loan。一般而言，假如借款人拖欠供款超過60天，銀行就會將業主列入觀察名單，拖欠超過6個月才會Call Loan。此外，如果業主在同一銀行有其他私人貸款，一旦拖欠，亦有機會被銀行Call Loan。

美按揭過度證券化 風險傳入金融體系

引以為鑒

次按危機是指由美國次按商違約劇增、信用緊縮問題而最終引發金融海嘯，影響席捲全球，香港也受牽連，是近年衝擊最廣泛的金融危機之一。

投行倒閉引爆骨牌效應

次按是發放給信貸紀錄不良人士的貸款，與普通按揭不同。次按商會把次按合約出售給投資銀行，再用收益進行再貸款，而投行會將一批次按合約打包成債券。美國2000年代中

期，樓市泡沫爆破，業主無力償還次按，淪為壞賬，次按業務開始崩潰，2007年4月美國第二大次按商New Century Financial破產。而次按衍生產品開始違約，更影響大型投行。

為應對危機，美國聯儲局自2007年8月開始向金融體系注入流動性，以維持市場信心。不過到2008年3月，事件再度惡化。美國第五大投行貝爾斯登因旗下兩隻對沖基金嚴重虧損，資不抵債，被迫倒閉；到了9月中，美國第四大投行雷曼兄弟宣告破產，令金融危機加劇，美國國際集團（AIG）在

償還短期債務上也面對極大壓力，需要聯儲局注資以防倒閉，其後美國三大汽車製造商也需要向美國政府尋求緊急財政援助。因應美國經濟依然處於衰退期，聯儲局決定採取「量化寬鬆」及「扭曲操作」以刺激經濟。

事後檢討，市場人士指出，次按危機的源頭在於美國按揭市場寬鬆的貸款準則，以及採用證券化與複雜的金融工具（如債務抵押證券）。這些工具將虧損及有關虧損額度的不明朗因素擴散至全球各地金融體系，令整個問題更趨複雜。

按證公司高成數按揭 受金管局規管

話你知

香港樓價位居「世界前列」，普通打工仔要「上車」，除了向銀行申請按揭貸款（即一按）之外，往往還需向按揭證券公司申請按揭保險，或者向其他財務機構申請二按。

在現行安排下，置業人士向銀行只能借取樓價五成至六成的按揭貸款額，如果需要借取更多貸款，可透過按揭證券公司申請按揭保險，令按揭成數增加到八成至九成水平。在最新按揭保險計劃下，1000萬元以下物業，可申請最高九成按揭；1000萬至1125萬元以下物業，最高可申請九成按揭，貸款上限

900萬元；1920萬元以下物業，最高能承造80%按揭，貸款上限960萬元。

二按涉財務公司 不受限

至於二按，通常會涉及銀行以外的另一間財務機構，置業人士向銀行申請「一按」之後，再向財務公司申請額外的按揭成數，令整體的按揭成數能夠達到八成至九成。

按揭保險與二按的分別，在於透過按揭保險所做的高成數按揭貸款，從始至終由銀行批出貸款，而銀行必須根據金管局的要求行事。二按所涉及的財務公司，則不在金管局監管之列。