



香港按揭證券有限公司

國家開發銀行 住房金融國際研討會

香港發展按揭保險的經驗

霍子俊

高級副總裁(業務運作)
香港按揭證券有限公司

二零零五年七月八日

內容

- I. 按揭保險計劃 - 背景
- II. 基本運作模式
- III. 業務發展情況
- IV. 批核準則
- V. 風險管理
- VI. 可預期挑戰
- VII. 按揭保險主要貢獻?

I. 按揭保险计划 - 背景

- ❖ 自1991年11月開始，「**貸款額与住房价值比率**」被限定最高为70%
- ❖ 以30%的住房价值作為首期付款，對於大部份首次購房的人仕並不容易
- ❖ 若將比率提高，將會为銀行带来額外的貸款風險
- ❖ 透過「按揭保險計劃」，讓銀行增加貸款金額，卻不用承擔額外的貸款風險

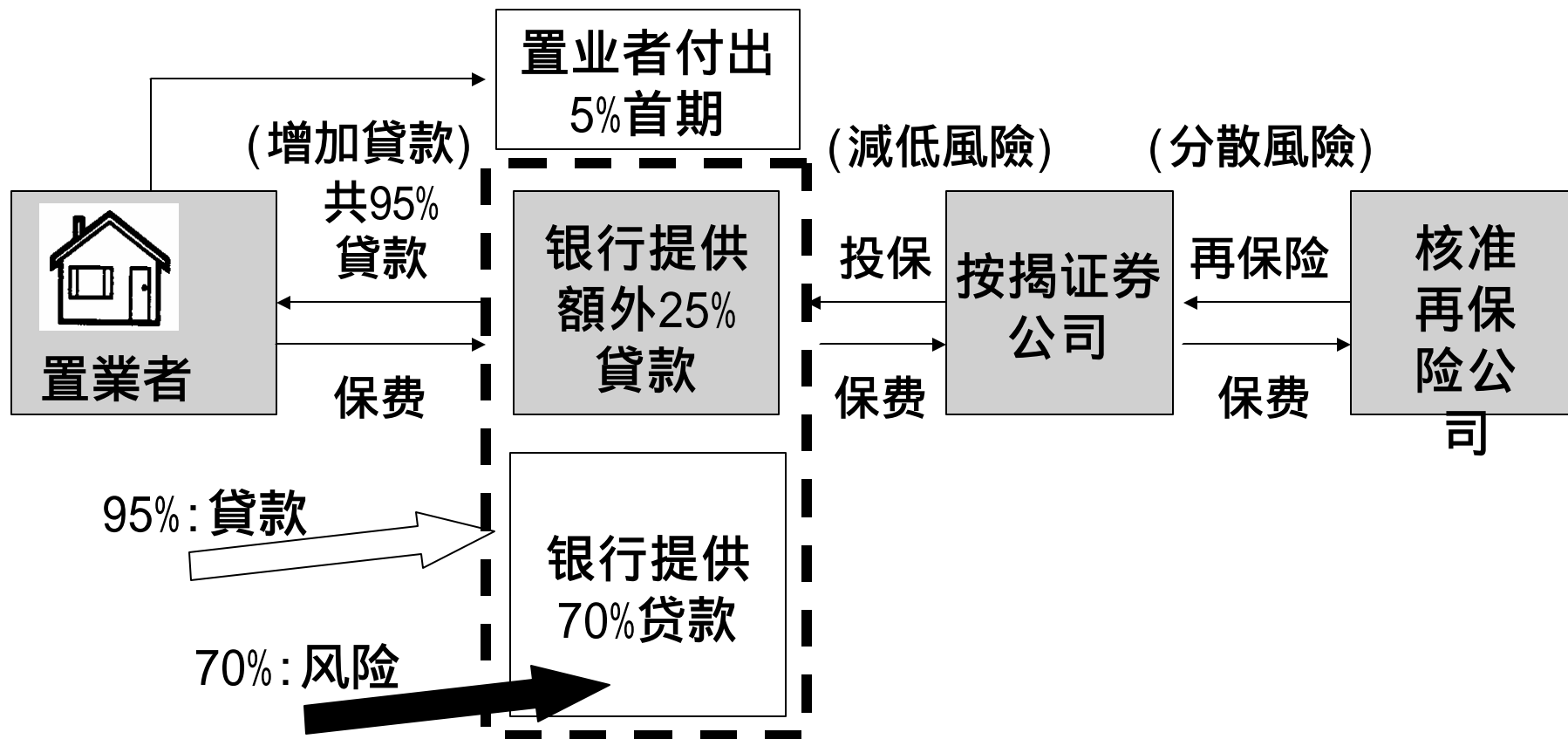
置業者付出
30%的
首期付款

→

銀行提供
70%
的貸款

II. 基本运作模式

按揭证券公司為銀行提供按揭保險，再以「背对背」方式將風險轉移到再保險公司



III. 業務發展情況

- ❖ 按揭證券公司與美國及本地共5家再保險公司合作，於1999年3月在香港首推按揭保險業務
- ❖ 按揭保險業務需大量資本，或然儲備，及其他監管機構規定的營運儲備，業務的風險也是長期的，受經濟周期影響。所以由一家具政府背景的機構來首先推廣是比較合適

III. 業務發展情況

- 1999年3月 推出八成半按揭貸款保險計劃
- 2000年8月 推出九成按揭貸款保險計劃
- 2001年4月 由現樓擴展至樓花
- 2001年7月 樓花按揭貸款成數提高達九成
- 2001年11月 現樓按揭貸款額增至8百萬
- 2002年6月 推出「可延期還本」按揭保險計劃
- 2002年11月 樓花按揭貸款額增至8百萬
- 2003年4月 提供網上申請資格初步評核服務

III. 業務發展情況 (續)

- 2004年2月 貸款金額由800萬港元增至1,200萬港元(按揭貸款金額最高達樓價九成)
- 2004年3月 合併樓齡及貸款年期最高達50年
- 2004年4月 貸款的最長年限從25年延長至30年(適用於按揭貸款金額達樓價九成者)
- 2004年7月 推出按揭貸款金額最高達樓價九成半的按揭(適用於貸款金額達500萬港元者)

III. 業務發展情況 (續)

2004年11月 按揭貸款金額高達樓價九成半的按揭貸款增至800萬港元

2004年12月 按揭貸款金額最高達樓價八成五的套現再融資按揭

合併樓齡及貸款年期最高達60年

2005年3月 按揭貸款金額高達樓價九成半的按揭貸款增至2,000萬港元

合併樓齡及貸款年期最高達75年

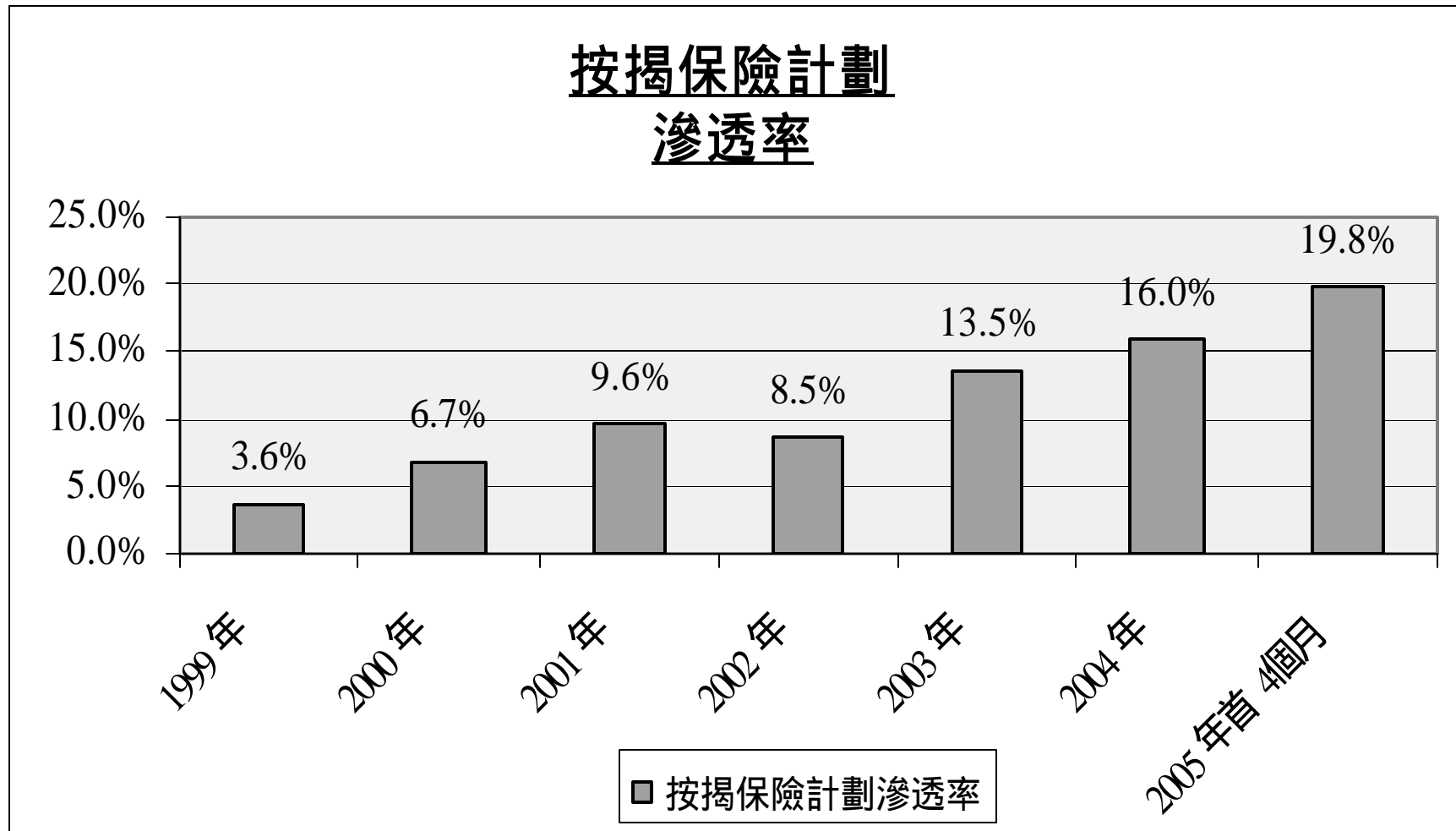
III. 業務發展情況

截至2005年5月

總申請宗數	:	60,675宗
按揭貸款總額	:	港币1,151億
按揭貸款平均金額	:	港币190萬
物業交易類型 (一手)	:	24%
(二手)	:	76%
總市場滲透率	:	20%

III. 業務發展情況

按揭保險計劃 滲透率



III. 業務發展情況

- ❖ 香港的按揭保險市場仍有大量發展空間，有機會達到更高的市場滲透率（現時為20%）
- ❖ 按揭保險計劃在香港市場的滲透率應比美國為高，因為香港規定的抵押率為70%，而美國則為80%
- ❖ 按揭證券公司需同時平衡業務增長與風險控制兩大課題

IV. 批核準則



- ❖ 最高貸款額 - 浮息按揭 : 港币2,000万
- ❖ 最高按揭成数 : 95%
- ❖ 供款額与收入比率 : 50%
(最高可至60%)
- ❖ 最长法定年期 : 30年
- ❖ 剩余年期与楼龄相加之上限 : 75年

IV. 批核準則

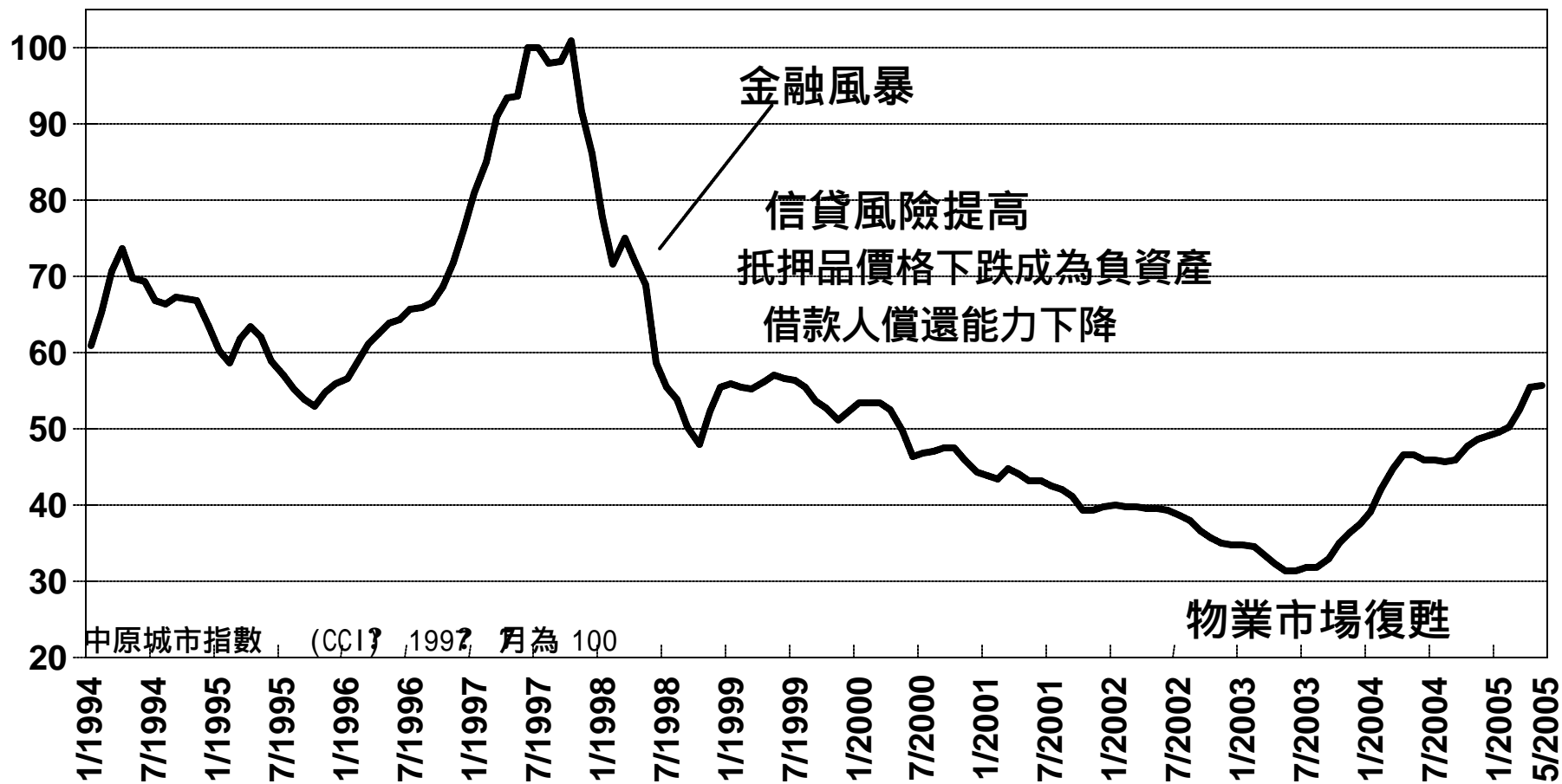


- ❖ 香港與美國的貸款批核準則及流程存在一定差異
- ❖ 香港雖然有個別貸款人的全面信貸報告，卻無個人信貸評分；而美國則有中央的信貸資料庫及信貸評分
- ❖ 因此，在批核方面，在香港需作更詳細深入分析貸款文件(例如入息證明、債務水平等)去釐定貸款人信貸風險

V. 風險管理



9年亞洲金融風暴 物業價格大跌



資料來源: ?

V. 風險管理

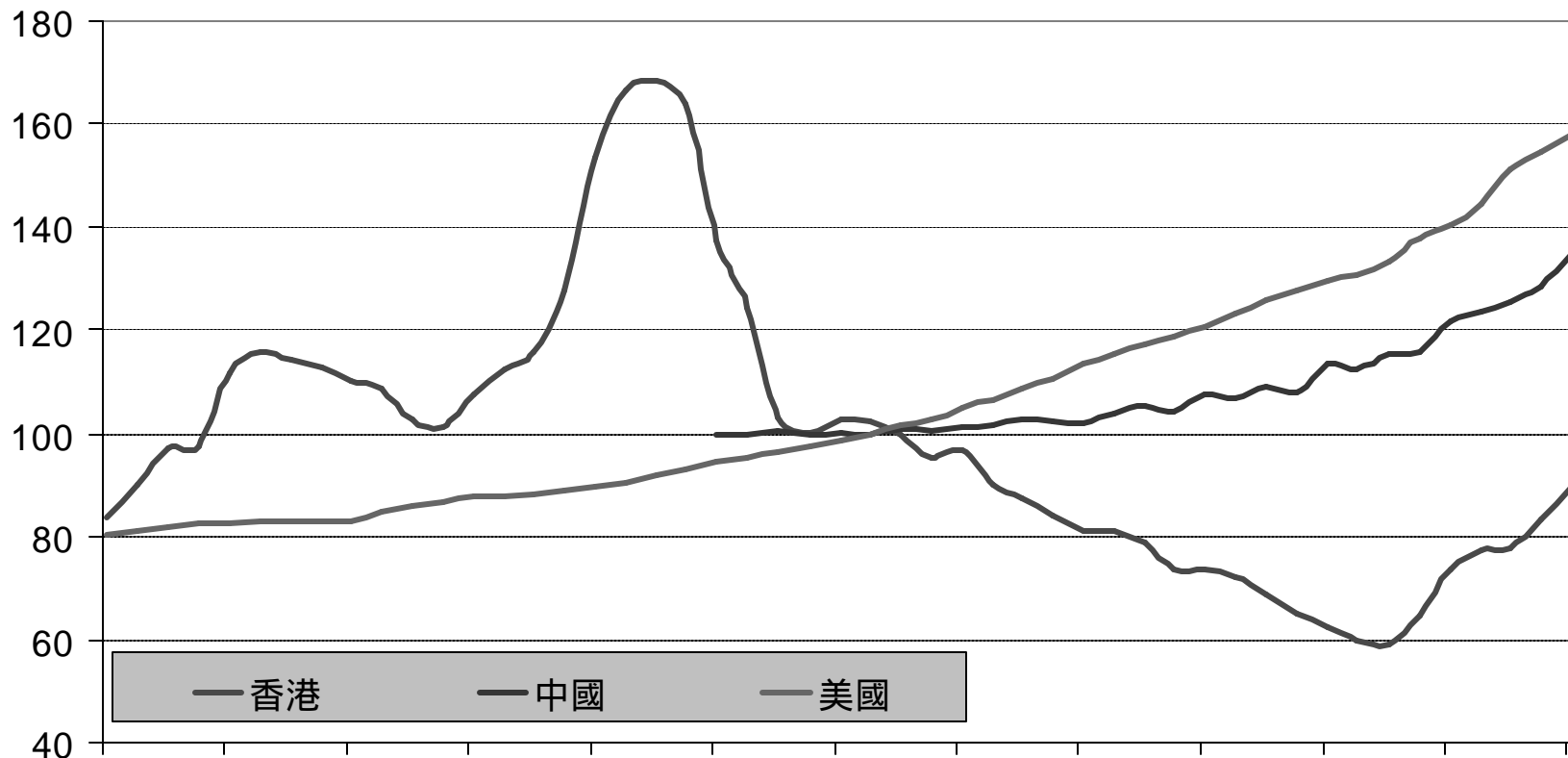


- ❖ 香港在1997年後經歷過樓價大幅度波動
- ❖ 在正常情況下這種波幅對個人信貸風險會造成一定程度衝擊
- ❖ 在這個時期按揭保險計劃仍能保持一個低水平拖欠比率
- ❖ 從風險管理上，這有賴於嚴謹批核準則

V. 風險管理



住宅物業售價指數比較 (1999年=100)

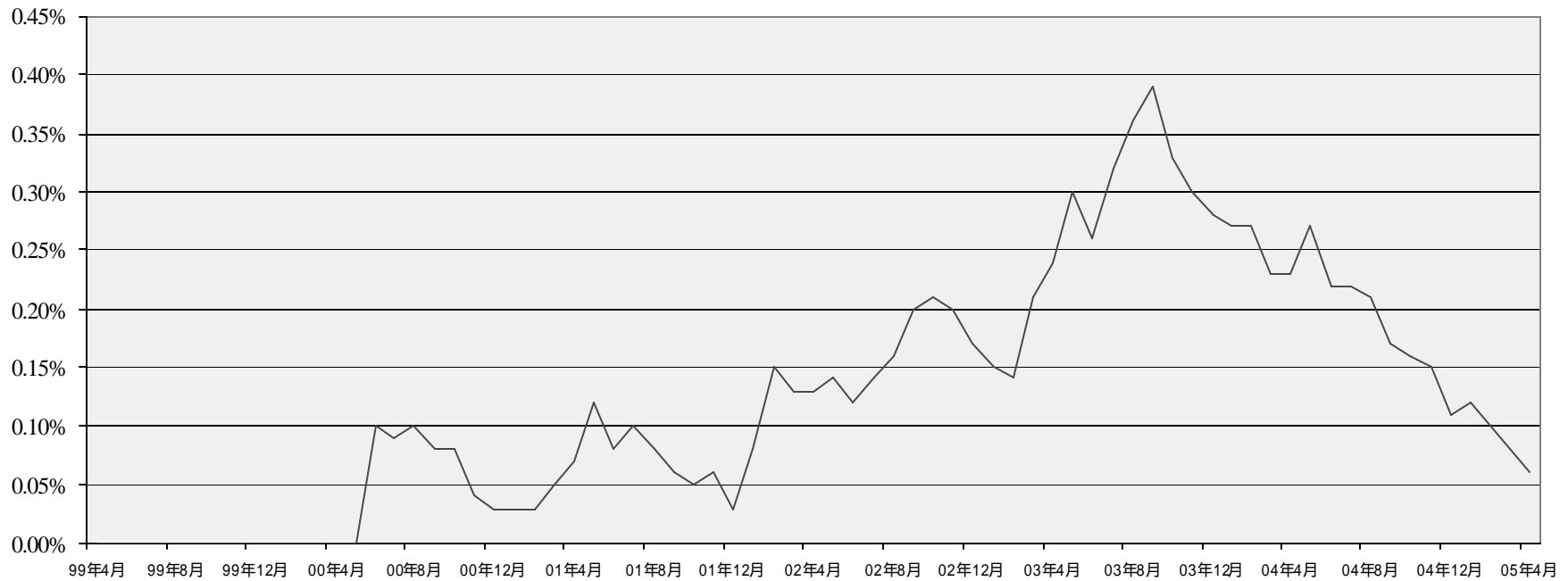


1993年3月 1994年3月 1995年3月 1996年3月 1997年3月 1998年3月 1999年3月 2000年3月 2001年3月 2002年3月 2003年3月 2004年3月 2005年3月
資料來源：香港差餉物業估價署，環亞經濟數據，由香港按揭證券公司編輯

V. 風險管理



按揭保險計劃貸款組合
(逾期90日以上的拖欠比率)



按揭保險計劃貸款組合
(逾期90日以上的拖欠比率)

VI. 可預期挑戰



香港按揭證券有限公司

- ❖ 與銀行的夥伴關係
 - 按揭保險計劃幫助銀行在沒有額外風險的情況下，增加貸款金額
 - 銀行對批核申請希望更寬鬆處理

- ❖ 保險費水平釐定

- ❖ 產品發展方面，將計劃設計特定產品予某一類型的借款人(如自僱人仕、低收入人仕)

VI. 可預期挑戰

- ❖ 加強效率以達致：
 - 縮短批核時間
 - 簡化批核的要求
 - 推出新產品以適應市場需要
 - 向銀行提供更快捷支援

VII. 按揭保險主要貢獻?



- ❖ 減少銀行體系及個別銀行按揭信貸風險
- ❖ 幫助有意置業 購買自住居所(非助長炒風)
- ❖ 間接幫助物業市場流通量及平穩發展

VII. 按揭保險主要貢獻



- ❖ 中國目前有約100家按揭擔保公司，分佈各省各市，提供擔保予借款人令其成功獲取銀行貸款
- ❖ 各省市的按揭擔保計劃規模不同，保費也無劃一標準
- ❖ 此等按揭擔保公司由於缺乏正規監管，其所提供的貸款擔保未必能減低銀行體系的信貸風險
- ❖ 因此成立一家國家按揭保險公司，統一各地做法，減低銀行的信貸風險，是有其策略重要性的。這樣做對中國銀行體系穩定性有著正面作用