

有關安老按揭計劃的詳細指引

貸款批核準則

1. 評估借款人的負債狀況以及核實按揭物業的法定所有權和收回物業的效力

現行的按揭成數及供款與入息比率的審慎監管指引並不適用於安老按揭貸款。然而，認可機構在批核安老按揭貸款時仍應保持審慎，妥善管理相關風險，例如法律風險、業務操作風險及信譽風險等。

參與安老按揭計劃的認可機構應制定妥善的管控程序，以確保它們就有關住宅物業的法定所有權的効力，並且能夠在到期事件（例如安老按揭貸款的最後尚存借款人離世）發生時收回物業。認可機構在評估任何安老按揭貸款申請時，應確定有關的住宅物業有否用作其他融資抵押，以及如有的話，對認可機構最終收回物業的影響。

2. 每月從安老按揭貸款收到的款項作為固定收入來源以償還另一項一般住宅按揭貸款

金管局不反對認可機構在評估借款人就另一項一般住宅按揭貸款的償還能力時，把借款人每月從安老按揭貸款所獲得的款項計算在內。然而，認可機構在批核該項一般按揭貸款時，應遵守現行按揭成數、供款與入息比率及以資產淨值為貸款依據的審慎監管指引，以及採用不低於批核其他一般住宅按揭貸款（例如貸款年期加借款人歲數的上限）的銀行內部審慎準則。

資本充足水平

3. 使用STC計算法或BSC計算法計算安老按揭貸款的處理方法

就計算資本充足比率而言，認可機構所批出的安老按揭貸款屬於《資本規則》第 2(1)條下所界定的「住宅按揭貸款」。認可機構若使用 STC 計算法或 BSC 計算法以計算非證券化類別風險承擔的信用風險，應使用相應的計算法計算其安老按揭貸款的信用風險。

若認可機構沒有違反列明在安老按揭總保險單（「保單」）的責任，便可把有關安老按揭貸款的風險承擔（包括於資產負債表內及表外）視為根據按揭證券公司的保單而獲得十足保障，並可在計算資本充足比率時把有關的保單保障視作認可擔保。

4. IRB計算法不適用於安老按揭貸款

「承擔義務人違責」的概念並不適用於安老按揭貸款，但有關概念卻是 IRB 計算法的主要元素，因此 IRB 計算法並非評估安老按揭貸款的潛在風險以及計算該等貸款的信用風險資本要求的適當方法。倘若認可機構出售按揭物業所得的款項不足以償還相關安老按揭貸款，按揭證券公司的保險會就認可機構可能承受的信用損失提供多一種保障。因此，現在使用 IRB 計算法計算信用風險的認可機構應採用 STC 計算法計算其安老按揭貸款的信用風險。該等認可機構應根據《銀行業（資本）規則》第 12(1) 條向金融管理專員申請豁免以 IRB 計算法計算安老按揭貸款的信用風險資本要求，以及批准其使用 STC 計算法計算有關貸款的信用風險資本要求。

貸款分類

5. 評估借貸人的還款能力及收回貸款本息的可能性仍適用於貸款分類

一般而言，按借款人的還款能力及收回貸款本息的可能性以判斷貸款分類的基本原則，仍適用於安老按揭貸款。

對於受到按揭證券公司保險所保障的安老按揭貸款而言，認可機構是以相關按揭住宅物業的價值作為主要還款來源，而按揭證券公司則為最終還款來源。認可機構在評估獲十足保險保障的安老按揭貸款的收回本息可能性時，除了評估相關按揭住宅物業的可變現淨值外，還可把按揭證券公司假設為該項貸款的借款人以評估其財務實力及還款能力。

若按揭證券公司的保險全數或部份不再適用於對認可機構的欠款（例如基於保單的除外情況條文），認可機構應把安老按揭貸款不受保險保障的部份視為資產為本貸款，應用金管局的貸款分類指引的相關條文處理，並以收回貸款本息的可能性與相關按揭住宅物業的估計可變現淨值作重點考慮。

會計及減值處理方法

6. 按適用的會計準則，以扣除任何減值虧損後的攤銷成本計算安老按揭貸款，並決定減值準備以作財務匯報

認可機構可按一貫會計準則，以攤銷成本（扣除減值虧損）計算安老按揭貸款，並將該等貸款列入「貸款及應收帳款」項下的「住宅按揭貸款」或「其他貸款」類別以作財務匯報。此外，任何在安老按揭貸款下未取用的信貸承諾款額應按照適用的會計準則披露為或然負債。認可機構及其外聘核數師在決定就安老按揭貸款進行任何減值準備時，應考慮到按揭證券公司的信用狀況及財力。