



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

本章應連同[引言](#)及收錄本手冊所用縮寫語及其他術語的[辭彙](#)一起細閱。若使用本手冊的網上版本，可按動其下面劃了藍線的標題，以接通有關章節。

目的

就管理抵押品及擔保書以減低信貸風險向認可機構提供指引。

分類

金融管理專員根據《銀行業條例》第7（3）條發出的法定指引。

取代舊有指引

第5.5號指引「《銀行業條例》第80條：以本身的股份所作的保證而放貸款項等」，發出日期為1990年10月10日。

適用範圍

所有認可機構

結構



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

1. 引言
2. 政策及程序
3. 接納準則
 - 3.1 抵押品
 - 3.2 擔保書
 - 3.3 集中風險限額
4. 抵押品及擔保書的法律效力
 - 4.1 強制執行
 - 4.2 業權及擁有權
5. 貸款與估值比率
6. 估值
 - 6.1 估值基礎
 - 6.2 估價公司的能力
 - 6.3 重估抵押品的次數
 - 6.4 估值的獨立性
 - 6.5 壓力測試
7. 妥善保管及存取抵押品的監控
8. 補足抵押品的安排
9. 保險安排
10. 出售抵押品



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

11. 管理資訊

1. 引言

1.1 認可機構在批核信貸時應首先要考慮借款人的財政實力和還款能力。切勿只依賴抵押品或擔保書作為主要的獲償債途徑或代替評估借款人的信譽。

1.2 然而，如能妥善取得及管理抵押品和擔保書，對信貸風險管理可發揮多項重要作用，包括：

- 可減低信貸風險。因為如借款人不履行債務，可為認可機構提供第二個獲償債的途徑；
- 讓認可機構取得抵押品的控制權，而該抵押品是不履行貸款的主要獲償債途徑。舉例說，借予某物業發展商並以所發展的物業作為保證的貸款，將以變賣有關物業所得的收入來償還；
- 當借款人的還款能力下降時及早發出警號（特別是如孖展融資等的信貸融資可能需不時補足抵押品）；及
- 若信貸是以《銀行業條例》附表3列明的抵押品或擔保書作為保證，本地註冊認可機構可對該信貸運用較低的資本風險加權數¹。

¹ 這些抵押品或擔保書主要包括：



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

1.3 然而，如認可機構依賴抵押品作為借款人不履行債務的第二重償債保障，它們會面對兩大類風險：

- 它們未必能取得抵押品的業權作變賣用途；及
- 變賣抵押品後最終所得的現金收入可能會低於其估值。

1.4 因此，認可機構必需就抵押品及擔保書的管理確立適當的制度及監控措施。

1.5 在本章內，「擔保書」指被認可機構接納為支持批出信貸及減低有關信貸風險的保證，但並不包括只作為已批出貸款的額外保障的擔保書。

2. 政策及程序

2.1 認可機構應備有成文政策以管理抵押品及擔保書。該等政策須經其董事局、信貸委員會或獲授權的高級管理層批准。這些政策最少應涵蓋以下各項目：

- 接受抵押品及擔保書的準則；
- 抵押品及擔保書的法律效力；
- 貸款與估值比率；

-
- 現金存款；
 - 符合《銀行業條例》附表 3 定義的住宅按揭；
 - 由外匯基金、第一級國家的中央政府、中央銀行或公營機構，又或多邊發展銀行發行的證券或提供的擔保書；以及
 - 由認可機構或在第一級國家註冊成立的銀行提供的擔保書。



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

- 抵押品的估值；
- 妥善保管和存取抵押品的監控；
- 抵押品的補足安排；
- 保險安排；
- 出售抵押品；及
- 有關所持有的抵押品的管理資訊。

2.2 認可機構應制定詳細的程序以執行上述政策。

2.3 內部審計處應進行定期審查，以確保上述政策和程序得到遵守。

3. 接納準則

3.1 抵押品

3.1.1 認可機構應確保其接納為抵押品的資產符合下列準則：

- 該資產的市值易於確定，或可被合理地釐定及核實；
- 該資產具有容易銷售的條件，並且已有現存的第二市場以便出售；
- 認可機構可依法強制執行對該資產的收回權且不受阻礙；



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

- 如有需要，認可機構可取得該資產的控制權。若屬於動產，認可機構應保管該實物（如黃金、貴金屬或的士牌簿），或有方法找到該資產所在之處（如汽車、機器或設備）；及

- 認可機構具備管理該資產的專業人才及制度。

3.1.2 未能符合上述準則的抵押品仍有可能會被認可機構接納為對貸款的額外保障，但有關的貸款應被視作無抵押貸款處理。

3.1.3 認可機構應使抵押品的有效期與有關貸款的期限一致。舉例來說，若某項物業發展的貸款以興建中的物業作為抵押而借款人未完全清還貸款，認可機構不應放棄對該物業的抵押權。

3.1.4 若抵押品的價值與借款人的信貸質素有重大直接關係（例如由借款人或任何關連的集團發行的證券），這類抵押品只能為認可機構提供有限的保障。因此，認可機構不應過分依賴這類抵押品以減低信貸風險。

3.1.5 為進行內部監控，認可機構應列明可接受為抵押品的資產類別及每類資產的最高貸款與估值比率（參見下文第5段）。認可機構應參考上述準則及以下根據《銀行業條例》第80條的法定限制：

- 《銀行業條例》第80(1)條禁止認可機構批給任何



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

以其本身的股份作為保證的貸款²；及

- 按照《銀行業條例》第 80(2)條，認可機構如欲批給任何以其控股公司或屬於其本身或控股公司的附屬公司的股票為保證的貸款，必須預先得到金融管理專員的書面批准。

3.2 擔保書

3.2.1 為減低信貸風險，認可機構應確保其接納的擔保書符合下列各項準則：

- 擔保書應對擔保人有直接索償權；
- 擔保書應為無條件和不可撤銷的³；
- 擔保書應為正式文件，並可依法強制執行；
- 擔保書應持續有效，直至所有擔保的貸款已全數清還為止；及
- 認可機構應對擔保人的財政實力作出全面評估，並認為擔保人的財政實力足以償付所擔保的債務。

3.2.2 擔保人的信譽最好應與借款人的財政狀況無關或不受其財政狀況影響；

² 認可機構以其本身股份作為抵押或保證的貸款屬不合法及無效，因此亦不能強制執行。即使有關貸款是以股票組合為抵押或保證，而有關認可機構的股票只佔該組合的一部分，該筆貸款亦屬不合法。在此情況下，有關貸款合約的不合法部分不大可能與其餘部分分割。因此，整項保證將會失效。

³ 若為持續性的擔保書(即保證指定貸款數額及未來任何新批貸款的一種擔保書)，擔保人可以在向認可機構發出通知後，撤銷其對新批貸款所作的擔保。通常認可機構只會容許擔保人在發出通知一段期



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

3.2.3 如認可機構已接納擔保書，則應在適當時候（如每年的信貸檢討期間）評估擔保人的財政實力，以確保該項擔保書仍能有效減低信貸風險。

3.2.4 除非擔保書是由無還款困難的國家的中央政府或中央銀行、或受妥善監管的認可機構或海外註冊銀行發出，否則認可機構不應視擔保書為抵押品，而受擔保的貸款亦應當作無抵押貸款處理。

3.3 集中風險限額

3.3.1 以同類資產為抵押品，或接納由同一發出者或提供者提供的抵押品或擔保書，都會構成集中風險。因此，認可機構應考慮就其打算承受的集中風險制定政策。

3.3.2 舉例來說，集中風險限額可以給予下列各項制定上限：

- 以同類資產為抵押品的貸款；
- 來自某發出者或市場的金融抵押品；及
- 從某擔保人取得的信貸保障。

4. 抵押品及擔保書的法律效力

4.1 強制執行

4.1.1 認可機構應確保信貸文件（包括擔保書和抵押協議）在

限之後才可撤銷其擔保書。此類撤銷祇可免卻擔保人在該期限以後對新批貸款的擔保責任，而不是指其對在期限之前的結餘所作的擔保。



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

所有有關司法地區內均可依法強制執行。在適當情況下，認可機構應為此取得明確的法律意見。

4.1.2 信貸文件應授權認可機構在借款人不依照貸款協議償還債務時（例如因借款人違反還款條款、清盤或破產等），可毫無妨礙地以該抵押品抵償有關債務。

4.1.3 如要借款人負責抵押品的變現成本，認可機構應在貸款協議內的條款清楚列明，預先讓借款人知道，及避免該些條款因《不合情理合約條例》而不能對以客戶身分進行交易的人士強制執行。

4.1.4 認可機構應就個別人士所提供的擔保書及第三者抵押品，而遵守「銀行營運守則」第二十條的規定。

4.2 業權及擁有權

4.2.1 認可機構在接納資產為抵押品前，應核實有關資產的存在及其擁有權。

4.2.2 認可機構應確保並無另一方對有關抵押品擁有優先或同等的申索權。

4.2.3 認可機構應在借款人提取貸款前取得對抵押品的控制權。舉例來說，認可機構應得到客戶的授權以便轉讓抵押股份的法定所有權，或獲其律師確認已取得抵押物業的契約正本。

4.2.4 如需由第三者持有抵押品，認可機構應取得該第三者的書面確認，證明其對抵押品並無申索權。



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

4.2.5 如屬於有需要登記的抵押品，認可機構應迅速向有關當局（如公司註冊處）登記。

5. 貸款與估值比率

5.1 認可機構應列明可接受為抵押品的各類資產的最高貸款與估值比率。所定比率應與有關資產的風險相符，並能對抵押品變現時因下列原因而可能引致的損失提供足夠緩衝：

- 抵押品的市值（或外幣資產的匯率）可能出現的波動；
- 抵押品在收回後至變賣前的持有成本；
- 出售抵押品引起的支出（如拍賣物業費用）。

5.2 金管局不時對認可機構發出指引，列明認可機構就部分常見的有抵押貸款（如住宅按揭、股票孖展融資、的士貸款等）應遵守的最高貸款與估值比率。金管局要求認可機構嚴守該些指引，並需對任何出現的差別作出合理的解釋。

6. 估值

6.1 估值基礎

6.1.1 認可機構應根據抵押品現時的市值進行估值，不應為了提高借款人的信貸限額或其內部信貸評級，又或減低準



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

備金的數額或就問題貸款繼續累計利息，而作出不公正的估值。

6.1.2 無論是由內部或由外聘公司估值，認可機構都應確保所用的估值方法均基於合理及審慎的假設，而所有假設亦應清楚記錄在案。

6.1.3 抵押品應盡可能按可變現淨值進行估值，可變現淨值是指現時的市值減任何可能出現的變現成本（如收回抵押品的持有成本、法律費用或與變賣抵押品有關的其他費用）。

6.1.4 抵押品的市值應為資產在估值日可能售出的價格，並假設：

- 有自願的買方和賣方；
- 交易按公平原則進行；
- 有合理期限進行出售；及
- 資產在市場上自由出售。

6.1.5 就市值會出現大幅波動的抵押品來說，認可機構在對抵押品作出估值以決定貸款的受擔保程度時，應採用較為保守的扣減率。至於扣減率的幅度則視乎抵押品價格的波幅、貸款的條款，以及抵押品的市值是否與有關貸款的幣值不同。

6.1.6 就問題貸款的抵押品作出估值時應採取較保守的方法，原因是當市場情況不利時，強制出售價可能比公開市場



價更接近資產的最終能變現的價值。因此，認可機構應在適當情況下對抵押品的估計市值作出折讓。

6.1.7 認可機構在評估資產價值時，不應理會一些短暫偏離常軌的情況（如資產的市價突然反彈）。

6.2 估價公司的能力

6.2.1 認可機構應定立準則，以決定何時需要使用外聘估價公司。如無法輕易取得資產的市值（例如非上市公司的投資或大型商業建築），以及認可機構缺乏評估有關資產（如藝術品及古董）的專業知識時，便得使用外聘估價公司。

6.2.2 認可機構應備有認可外聘估價公司及測量公司的名單。這些公司應具有適當的專業資格、良好的信譽、所需的經驗和能力。認可機構應定期對它們的表現作出監察和評審。

6.2.3 若認可機構設有估價部門，應確保有關的負責職員具備足夠的知識和專長進行估價工作。

6.2.4 認可機構應制定程序，確保其內部作出的估價不致偏離有關資產的市值。例如可不時抽取樣本，比較內部估價與專業估價以作核證。

6.2.5 認可機構亦應將其內部的估價與其後出售資產所得的實際收益作出比較，以驗證所用的內部估值方法的準確性及成效。



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

6.2.6 金管局如對認可機構的內部或外聘估價公司作出的估值有任何懷疑，便有權要求認可機構聘請另一家估價公司進行第二次獨立估值，以便金管局評估認可機構所作的撥備是否充足。

6.3 重估抵押品的次數

6.3.1 認可機構應定期重估抵押品的價值，但重估的次數或可因應有關抵押品的類別及相關貸款的性質以及其內部評級而有所不同。舉例來說，認可機構應至少每日將孖展融資客戶所抵押的股票組合按市價計值。當股票市場出現大幅波動時，認可機構應於日中儘快進行重估（如有需要，應要求客戶增補孖展）。對於以物業作抵押的大額或問題貸款，最好應每季作出重估。如物業市場急速下調，重估的次數或需增至每月一次。

6.4 估值的獨立性

6.4.1 抵押品的定期估值工作通常由後勤部門⁴擔任。負責進行內部估值、到抵押物業作現場查訪，以及決定使用外聘估價公司的職員應脫離與市場推廣或提供信貸的職能。

6.5 壓力測試

6.5.1 認可機構應就其接納的主要抵押品類別，監察有關市場的一般趨勢（如物業價格及股票指數）。

⁴ [CR-G-1](#)「信貸風險管理的一般原則」圖1列舉了後勤部門的慣常工作。



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

6.5.2 金管局建議認可機構就其抵押品組合進行壓力測試及處境分析，以評估該組合在不尋常的市場情況下所受到的影響（如物業或股票價格大幅下跌）。

7. 妥善保管及存取抵押品的監控

- 7.1 認可機構應將批准接納、監察或保管抵押品⁵和擔保書的權責清楚賦予有關人士及部門。
- 7.2 認可機構應將收到的抵押品及擔保書存放於防火夾萬或保險庫內。
- 7.3 認可機構對其保管的抵押品及擔保書的存放地方應予適當記錄及妥善管理，以方便日後取回。
- 7.4 抵押品及擔保書的存取權應予雙重管轄，尤其是無記名或易於在市場出售的抵押品。
- 7.5 抵押品及擔保書的提存應獲得適當的批准，並得到提取抵押品及擔保書的人士確認收妥，以及作出適當記錄。
- 7.6 如因需要處理而提取抵押品及擔保書，應盡快將有關抵押品及擔保書交回負責保管的有關職員。如抵押品及擔保書已被提取了一段相當長的時間，負責保管的職員應追回有關抵押品及擔保書。

⁵ 「抵押品」在此處包括實質抵押品（如可以在市場買賣的股票）及代表抵押品法定所有權的任何形式的文件（如業權契約）。



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

7.7 在發還抵押品及擔保書前，負責保管有關抵押品及擔保書的職員應確保：

- 有關貸款協議內訂明的發還抵押品及擔保書的所有條件均得到遵守；及
- 已獲得正式授權發還抵押品及擔保書。

7.8 一旦發還條件得到遵守，認可機構應將抵押品及擔保書迅速交還予借款人，除非有關文件註明在債務清還後擔保書仍為該認可機構所有。

7.9 認可機構在發還抵押品及擔保書時應得到借款人的簽收確認。

7.10 關於抵押品的處理，認可機構應確保遵守有關法律和條例，例如，身為獲豁免交易商的認可機構應就接納為抵押品的證券遵守《證券條例》第 81A 條的規定。

8. 補足抵押品的安排

8.1 若認可機構預計借款人可能需要提供額外抵押品，應將引致需要提供額外抵押品的情況清楚列明於與借款人簽訂的協議內。

8.2 需要額外抵押品的情況包括：

- 原有抵押品的價值因市價波動而大幅下跌（如商品）；
- 抵押品價值下跌導致其貸款與估值比率超逾認可機構對該類抵押品所指定的最高比率（例如股票孖展融資）；



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

- 原有抵押品已因推出新代替品或更先進的型號而過時（如高科技設備）；及
- 借款人的還款能力減弱。

8.3 認可機構應把要求借款人提供額外抵押品的程序清楚記錄在案。

9. 保險安排

- 9.1 認可機構應盡可能為抵押品購買保險並以認可機構為受益人。
- 9.2 除非保費是由借款人支付，否則認可機構應將保費納入作為貸款定價的其中一項因素。
- 9.3 承保人應受到妥善監管⁶，財政健全，以及與借款人沒有關係。如承保人是認可機構的關連公司，其營運亦應獨立予認可機構（即有其獨立管理層）。此外，認可機構應考慮採取適當措施（例如再保險），以確保集團整體不致承受過大的風險。

10. 出售抵押品

- 10.1 本地註冊認可機構在借款人以資抵債的過程中取得的所有物業、股本及債券應盡早在合適機會出售，最遲不能超過在獲取有關資產後的 18 個月(或獲金融管理專員批准的更長期間)將資

⁶ 由於受到保險管理局的監管，在香港的保險公司應能符合這個條件。



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

產出售，否則認可機構在計算與以下法定限額有關的貸款額時，須把取得並持有超過 18 個月(或獲金融管理專員批准的更長期間)的資產包括在內：

抵押品種類

法定限額

個別由發行人發行的股本及債券

第81(1)條—認可機構對個別人士的貸款額不應超過其資本基礎的25%

股本

第87(1)條—認可機構在其他公司持有的股份總值不應超過其資本基礎的25%

物業

第88(1)條—認可機構持有的土地權益總值不應超過其資本基礎的25%

10.2 出售抵押品應按公平原則及經具透明度的程序處理（例如公開拍賣或透過獨立的物業代理出售被扣押的物業），以免遭原來的物主投訴。

10.3 認可機構應確保抵押品的出售符合有關法律和規例。例如：身為豁免交易商的認可機構在出售客戶提供作抵押品的證券時應遵守《證券條例》第 81A 條的規定。如有需要，認可機構應尋求法律意見。



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

11. 管理資訊

11.1 認可機構應定期提供有關抵押品的管理資訊，以便管理信貸風險。所需資料將視乎認可機構接納的抵押品的性質和價值。如認可機構認為合適，可包括以下資料：

<u>管理資訊</u>	<u>建議次數</u>	<u>目的</u>
按抵押品類別列 出貸款額	每月	為確認所接納的抵押品的集中風險及進行壓力測試
超逾最高貸款與 估值比率的貸款	孖展融資： 每日 其他： 每月	為顯示需要補足抵押品的貸款
在以資抵債的過 程中被扣押的資 產當前的總市值	每月	有助制定或修訂出售扣押資產的策略（如住宅物業一待市況好轉才出售或即時出售）
比較最近評估所 得的市值與出售 資產所得的實際 收益	每月	以便評估抵押品估值方法的準確性及成效
每項特定分類貸	每季	以決定需就特定分類貸款提



監管政策手冊

CR-G-7

抵押品及擔保書

V.1 - 29.06.01

款的相關抵押品

撥的準備金數額

當前的市值

[目錄](#)

[辭彙](#)

[主頁](#)

[引言](#)