



通告

2009年09月17日

住宅按揭貸款

(翻譯本)

本局檔號：B4/1C

致：香港銀行公會主席
王冬勝先生

王先生：

住宅按揭貸款

本局注意到近期認可機構按揭定價競爭加劇，部分認可機構提供按揭全期利率低至最優惠貸款利率(最優惠利率)減3.25厘的水平。雖然按揭定價是個別認可機構的商業決定，但本局關注到市場競爭激烈可能驅使部分認可機構按揭定價過度進取，以致未有適當考慮其中可能涉及的信譽風險、利率風險及流動性風險。

過往經驗顯示，當最優惠利率與香港銀行同業拆息之間的息差較闊時，若認可機構以大幅度低於最優惠利率的息率水平競逐按揭業務，一旦息差回復較正常水平，認可機構的實際息差便會被壓縮，以致被迫加快上調最優惠利率，令該利率上調幅度較金管局基本利率的增幅大(基本利率會跟隨美國聯邦基金目標利率而調整)。這情況曾於2005年出現¹，當時認可機構最優惠利率上調步伐較基本利率及客戶存款利率迅速，因而遭到詬病。

前車可鑒，認可機構應注意現時按揭定價的激烈競爭將難以持續。現時寬鬆的貨幣狀況一旦逆轉，最優惠利率與同業拆息之間的息差開始收窄，便可能出現類似2005年的情況。為免重蹈覆轍，所有認可機構應透過以下各項措施審慎處理好最優惠利率與同業拆息的息差基準風險：

- 按揭定價計入合理息差，以防息差基準風險；
- 按揭定價應參考最優惠利率與同業拆息之間的長期平均息差(過去5年維持約390基點)，而非單純參照現時的市場息差(若最優惠利率為5.25厘，該息差約達500基點；若最優惠利率為5厘，該息差約475基點)。上述市場息差闊度正處於極高水平，並且可能出現迅速變化；以及
- 制訂適當的壓力測試，以評估最優惠利率與同業拆息的息差回復正常水平時對資金成本及本身息差可能造成的影響。

在這方面，另一重要考慮是認可機構在流動資金受壓情況下的流動資金管理。當流動資金受壓時，認可機構或有必要透過其他渠道以住宅按揭貸款來獲取流動資金，例如將貸款證券化、售予第三方或交給金管局作為抵押以獲取其最後貸款人支持(但須符合相關的先決條件及準則)。因此，認可機構應確保住宅按揭定價合理，以便有需要時能有效地將該等貸款用作籌

措流動資金；否則，若有關的按揭貸款定價過度進取，缺乏合理息差，一旦有需要時，認可機構利用該等貸款迅速獲取流動資金的能力便可能被大大削弱。

金管局預期認可機構釐定按揭息率時充分考慮最優惠利率與同業拆息的長期平均息差(即上文所述的390基點)。按揭息率亦應能長期維持，並在顧及合理的營運行政成本與預期貸款虧損下提供合理息差。在這方面，金管局將會接觸個別認可機構，以了解其按揭定價策略，並要求業界證明其現行定價水平合理及可以持續，不會構成過度的信譽、利率或流動性風險。

敬請向貴會成員表達本局的關注。與此同時，本局亦會致函存款公司公會主席表達相同事項。

香港金融管理局
副總裁
蔡耀君

2009年9月17日

¹ 2005年6月至11月期間，基本利率(一般會緊貼美國聯邦基金目標利率的走勢)由4.5厘上調至5.5厘，升幅1.00厘；同期本港大多數銀行的最優惠利率則由6.0厘上調至7.75厘，升幅1.75厘。

修訂日期：2011年08月01日