

(翻譯本)

本局檔號：B4/1C

致：所有認可機構
行政總裁

敬啓者：

住宅按揭貸款的審慎監管措施

由於住宅按揭貸款是認可機構的一項主要業務，因此香港金融管理局（金管局）向來密切監察物業市場的發展。我們留意到近期物業價格持續攀升，投資氣氛熾熱，部分是因爲目前利率處於特低水平，投資活動不僅普遍存在於豪宅市場，亦正蔓延至一般住宅物業市場。隨着物業價格持續攀升，各項評估市民對現時樓價負擔能力的指標都在上升。銀行體系的穩定性，以至個別機構的安全與穩健程度面對的風險都有所增加，有關情況不容忽視。

金管局認爲在目前的情況下，認可機構就住宅按揭貸款採納更爲保守的批核準則應是審慎及合理的做法。認可機構在從事住宅按揭貸款業務時須遵守下列指引：

- (i) 擴大去年推出的六成按揭成數上限的適用範圍至包括價值 1,200 萬至 2,000 萬港元的物業（即是說，所有價值 1,200 萬港元或以上的物業的按揭成數上限爲六成）；
- (ii) 非自住房業的按揭成數上限下調至六成；及
- (iii) 借款人的供款與入息比率劃一爲 50%，以及假設按揭利率上升至少 2 厘，對借款人還款能力進行壓力測試，並將壓力測試下借款

人的供款與入息比率限於 60%以內。

除了對借款人的還款能力進行壓力測試一項外，上述指引即時生效。為免影響在本通告發出之日或之前已簽署臨時買賣合約的借款人，認可機構可根據其現行批核準則評估該等借款人的按揭申請。至於有關壓力測試的要求，認可機構須修訂貸款流程及文件，以能於 2010 年 9 月 15 日或之前實施。

本通告的附件載有上述指引的詳細內容，以及金管局在最近對主要按揭貸款機構進行的一輪專題審查中注意到的最佳經營手法。認可機構應檢討其現行的貸款手法，如有需要，應立即採取行動，將該等最佳經營手法納入其貸款流程。金管局會在日常的現場及非現場審查中監察認可機構遵守本通告所載指引的情況。

閣下如對本通告有任何疑問，請聯絡負責監管貴機構的金管局職員。

香港金融管理局

副總裁

阮國恒

2010 年 8 月 13 日

本函另備附件

住宅按揭貸款的審慎監管措施

1. 擴大六成按揭成數上限指引的適用範圍至價值 1,200 萬至 2,000 萬港元的物業

認可機構應擴大去年推出的六成按揭成數上限指引的適用範圍至價值 1,200 萬至 2,000 萬港元的物業。即是說，由現在起，所有價值 1,200 萬港元或以上的物業的最高按揭成數為六成。

七成按揭成數上限將繼續適用於價值 1,200 萬港元以下的物業。然而，為免樓價略低於 1,200 萬港元物業的買家，可以借得的貸款額高於樓價略超出 1,200 萬港元物業的買家¹，樓價低於 1,200 萬港元的物業在採用七成按揭上限時，其實際貸款額最高不可超過 720 萬港元。

這項規定及下文第 2、4 及 6 項規定要求認可機構在不同情況下應用低於七成的按揭成數。若在該等規定中有多於一項適用，認可機構應以有關規定所指明的最低按揭成數為準。

2. 非自住房物業的按揭成數上限下調至六成

非自住房物業的按揭貸款所涉及的風險，一般被視為高於業主自住物業的按揭貸款。認可機構須將非自住房物業的按揭成數上限定於六成。由業主的直屬家庭成員（即父母、配偶、子女及兄弟姊妹）

¹ 若沒有 720 萬港元上限，購買價值 1,100 萬港元物業的買家可借 770 萬港元(1,100 萬港元 x 70%)，而購買價值 1,250 萬港元物業的買家卻只可借得 750 萬港元(1,250 萬港元 x 60%)。

CONFIDENTIAL

佔用的物業，以及由空殼公司持有並由該等公司的大股東（或其直屬家庭成員）佔用的物業，可視為業主自住物業。

認可機構應要求借款人就按揭物業是否用作自住用途(或繼續用作自住用途)作出正式聲明，並提醒借款人作出虛假聲明可能帶來的法律後果（例如，若借款人為取得貸款而作出虛假聲明，可能會干犯欺詐罪）。認可機構應在貸款申請表格內印上有關的提醒字句，並促請借款人留意。認可機構須嚴正處理借款人作出虛假聲明的個案，如有需要，應採取適當的法律行動。有關的聲明書應由律師審閱，以確保在法律程序中，該等聲明會被接納為證據。

3. 供款與入息比率劃一為 50%，以及假設按揭利率上升至少 2 厘對借款人的還款能力進行壓力測試

為了確保借款人能應付利率上升引致供款額增加的情況，無論借款人是否被視為高收入人士，認可機構都應將供款與入息比率劃一為 50%。

金管局在 2009 年 10 月 23 日發出的通告中提到，認可機構應評估現時極低的息率若回復至較正常水平時可能對借款人還款能力造成的影響，並備存有關評估的妥善文件記錄。金管局從最新一輪專題審查中留意到，不同認可機構採取了不同方法以遵守這項規定。部分認可機構的評估採用利息上升不足 1 厘的假設，亦有部分認可機構是對整體按揭貸款組合而非每宗貸款申請進行評估。

認可機構須對整體貸款組合及每宗貸款申請進行評估。金管局研究過以往的按揭利率數據後，認為任何利率上升少於 2 厘的假設都不夠審慎。因此認可機構應根據按揭利率上升至少 2 厘的假設

CONFIDENTIAL

評估借款人的還款能力。

在上述壓力測試情況下，借款人的供款與入息比率不應超過 60%。若借款人有空間延長貸款年期以減低供款額，使其在壓力測試下的供款與入息比率不超過 60%，則認可機構可視之為已符合這項要求。為評估延長年期後在壓力測試下的供款與入息比率是否不超過 60%，認可機構須證明在計及借款人的正常退休年齡後，貸款年期與借款人的年紀兩者相加的總年期仍是合理的。

最新一輪專題審查所涵蓋的認可機構大致上都已遵照金管局較早前的指引，在計算以銀行同業拆息釐定息率的按揭貸款時，使用以最優惠貸款利率釐定的利率上限或當前以最優惠貸款利率釐定的按揭利率作為計算供款與入息比率的基礎。由於銀行同業拆息波幅較大，所有認可機構都應遵循這個較為審慎的做法。

4. 對以借款人資產淨值為依據批出的貸款採納保守的批核準則

認可機構不時會向沒有穩定收入或無法提供入息證明，但擁有相對按揭貸款額而言屬高資產淨值的借款人提供按揭貸款。這是典型以資產值為依據來審批貸款的做法，有關貸款的償付倚賴借款人所聲稱其擁有的資產淨值。為減輕有關風險，部分認可機構採取以下措施：

- (i) 將相對按揭貸款額而言所需的資產淨值設定於適當高水平；
- (ii) 要求借款人就其資產淨值作出書面聲明，並進行適當的盡職審查以核實借款人提供的資料（例如查閱土地登記冊及要求查看銀行或投資帳戶結單正本）；
- (iii) 將以借款人資產淨值為依據所批出的按揭貸款的按揭成數上

CONFIDENTIAL

限定於較保守的水平（例如六成）；以及

- (iv) 將這類貸款佔認可機構按揭貸款組合的百分比設定上限，並定期檢討有關上限。

金管局認為以上都是審慎的經營手法，所有從事住宅按揭貸款業務的認可機構都應遵循。

5. 嚴格實施借款人須申報其現有債務的要求

認可機構的貸款申請表格一般都有一個部分要求按揭貸款申請人提供有關其現有債務的資料。然而，金管局在進行專題審查的過程中發現，這個部分有時並未填妥，同時亦沒有證據顯示認可機構曾向申請人作出適當跟進查詢。金管局在 2009 年 10 月 30 日發出的通告中指出，認可機構應要求按揭貸款申請人申報其所有現有債務，並應作出合理的查核及查詢，以確定申請人申報的資料屬實，並妥善保存有關該等查核及查詢的記錄。此外，認可機構應要求按揭貸款申請人申報他們是否正在申請或會在短期內申請其他貸款。舉例來說，買入超過一項物業的投資者可能會就不同物業向不同銀行申請按揭貸款。

若申請人提供的資料顯示該申請人已有按揭貸款，或正申請另一項按揭貸款，有關認可機構在計算供款與入息比率時應計及該申請人的供款總額。若申請人提供的資料顯示有關物業不會用作自住用途，認可機構應將按揭成數上限定於六成（見上文第 2 項規定）。

6. 評估物業估值是否合理，並在適當情況下調低按揭成數

CONFIDENTIAL

部分認可機構的管控措施設有制衡機制，以確保由外聘估值公司提供的估值屬審慎合理。若物業價值高於指定水平（例如 1,500 萬港元），該等認可機構會進行額外一次估值，並以較低的估值來計算按揭成數；它們亦會指派獨立部門（例如風險管理部）負責定期評估由外聘估值公司提供的估值是否合理。部分認可機構在使用由外聘估值公司提供就新的物業發展項目或特色物業所提供的估值時，會格外謹慎。假如它們認為需要採取審慎的做法（例如有關某個新物業發展項目的投機活動非常普遍，因而難以確定物業價值，或新發展項目的估值遠高於同區其他物業的價格），它們會適當地調低外聘估值公司提供的估值，或採用更保守的按揭成數。金管局認為這些都是良好的經營手法，應併入所有認可機構的作業流程。

7. 加強管理資訊系統

雖然被審查的認可機構一般都有編製管理資訊系統報告，以協助管理層監察住宅按揭貸款組合的質素，但這些報告的內容需要加強。認可機構應全面檢討其現有報告，以確定該等報告能否達致以下目的：

- (i) 識別特別批核個案；
- (ii) 識別具有較高拖欠還款風險特徵的貸款（認可機構應有制度識別較高拖欠還款風險的借款人的行為特徵）；
- (iii) 監察認可機構對不同類型物業的風險承擔（例如豪宅相對一般物業、自住相對投資物業，以及商用相對住宅物業）；
- (iv) 回報分析（例如按揭貸款組合在不同利率情況下的表現）；
- (v) 拖欠及撇帳比率分析；
- (vi) 對組合進行壓力測試；以及
- (vii) 評估認可機構的現行批核準則及訂價策略。

CONFIDENTIAL

實施安排

認可機構應立即採取行動，以實施上述規定。第 1 至 3 項規定即時生效，第 4 至 6 項規定(包括對借款人的還款能力進行壓力測試)最遲應在 2010 年 9 月 15 日實施。第 7 項規定提及的管理資訊系統報告檢討應在 2010 年底前完成，檢討完成後，認可機構應盡快作出任何必要修訂以加強報告的內容。