

(翻譯本)

本局檔號：B4/1C

致：所有認可機構
行政總裁

敬啟者：

物業按揭貸款的審慎監管措施

香港跟很多其他經濟體系一樣，正面對一個不正常的環球貨幣狀況。隨着美國聯邦儲備局在 2010 年 11 月 3 日公佈推出第二輪「量化寬鬆」措施，預期大量流動資金充斥市場及極低利率的情況將會維持一段時間。這將會對物業市場構成進一步的壓力，並且增加資產價格泡沫的風險。香港金融管理局(金管局)在 2010 年 8 月中推出多項住宅按揭貸款的審慎監管措施後，按揭貸款市場在 9 月及 10 月初略為放緩，但根據金管局最近收集的數據顯示，物業市場有再度升溫的跡象。

有見及此，為減低對香港銀行體系的風險，金管局認為有必要採取積極行動，進一步推出按揭貸款的審慎監管措施。認可機構在從事按揭貸款業務時必須遵守下列的指引：

(a) 所有價值 1,200 萬港元或以上的住宅物業的最高按揭成數下調至 5 成；

(b) 所有價值 800 萬港元或以上而又低於 1,200 萬港元的住宅物業的最

高按揭成數為 6 成，但貸款額不可超過 600 萬港元；

(c)所有價值 800 萬港元以下的住宅物業的最高按揭成數維持在 7 成，但貸款額不可超過 480 萬港元；

(d)下列物業的最高按揭成數，不論物業的價值，一律下調至 5 成：

- (i) 所有非自住房物業；
- (ii) 所有以公司名義持有的物業；
- (iii)所有工商物業；及
- (iv) 所有以借款人資產淨值為依據所批出按揭貸款的物業。

上述指引即時生效。為免影響在本通告發出當日或之前已簽署臨時買賣合約的借款人，認可機構可根據它們現行的批核準則審批這些借款人的按揭申請。

本通告的附件 1載有上述指引的詳細內容。金管局會透過日常的現場及非現場審查，監察認可機構遵守本通告所載指引的情況。

此外，金管局曾就一些認可機構以借款人資產淨值為依據批出按揭貸款的政策與營運手法進行檢討，並且注意到這些認可機構採用了「資產淨值」概念或「資產與負債比率」概念，來評估借款人的資產淨值及他們以資產淨值為依據而取得按揭貸款的資格。金管局認為這兩個做法都可接受。一些認可機構就最低「資產淨值」及「資產與負債比率」，以及可納入計算這兩個概念的資產，採用了審慎的準則。這些準則載於本通告附件 2，認可機構須檢討及評估現行的政策，在合理時間內採取措施，令相關的政策符合這些審慎準則。

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 11 月 19 日

本通告另備附件

物業按揭貸款的審慎監管措施

- 1. 所有價值 1,200 萬港元或以上的住宅物業的最高按揭成數下調至 5 成**

認可機構須將所有價值 1,200 萬港元或以上的住宅物業的最高按揭成數下調至 5 成。

這項規定及下文第 2 及 3 項規定，要求認可機構在不同情況下採用低於 7 成的按揭成數。若果在這些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. 所有價值 800 萬港元或以上而又低於 1,200 萬港元的住宅物業的最高按揭成數為 6 成**

認可機構須將價值 800 萬港元或以上而又低於 1,200 萬港元的住宅物業的最高按揭成數定為 6 成。然而，為免出現購買樓價略低於 1,200 萬港元物業的買家，可以借得的貸款額高過購買樓價 1,200 萬港元物業的買家¹，價值 800 萬港元或以上而又低於 1,200 萬港元的住宅物業的貸款額不可超過 600 萬港元。

¹ 若沒有設定 600 萬港元貸款額上限，購買價值 1,100 萬港元物業的買家可借得 660 萬港元(1,100 萬港元 x 60%)，而購買價值 1,200 萬港元物業的買家卻只可借得 600 萬港元(1,200 萬港元 x 50%)。

所有價值在 800 萬港元以下住宅物業的最高按揭成數維持在 7 成，但貸款額不可超過 480 萬港元。換言之，只有價值在 686 萬港元或以下的物業，才可採用最高 7 成的按揭成數。

3. 下列物業的最高按揭成數，不論物業的價值，一律下調至 5 成：

- (a) 所有非自住物業(請參閱金管局於 2010 年 8 月 13 日發出的通告附件就有關物業可被視為自住的情況，以及借款人須就按揭物業是否自住及擬作自住用途作出正式聲明的要求)；
- (b) 所有以公司名義持有的物業；
- (c) 所有工商物業；及
- (d) 所有以借款人資產淨值為依據所批出按揭貸款的物業。

以資產淨值為依據所批出的按揭貸款的審慎準則

最低資產淨值／ 資產與負債比率	以資產淨值為依據所批出的按揭貸款，只可提供予擁有正資產淨值或資產與負債比率不少於100%的借款人。
資產淨值	借款人的合資格資產總額（扣除現行購買物業的首期付款額）減借款人的負債總額（包括現行申請的按揭貸款）
資產與負債比率	借款人的合資格資產總額（扣除現行購買物業的首期付款額） ----- x 100% 借款人的負債總額（包括現行申請的按揭貸款）
合資格資產	• <u>金融資產</u>：現金、存款、股票、債券、開放式單位信託、貴金屬等，並扣除以這些資產為抵押品取得的任何信貸融資。 • <u>位於香港而無用作抵押的物業</u>： ➢ 物業當前市值的 50%。 • <u>位於香港並已抵押以獲取其他信貸融資的物業</u> ➢ 物業當前市值的 50%減去以該物業為抵押品的信貸融資餘額。 例如，若借款人擁有一個當前市值為 900 萬港元的物業，而物業已抵押以獲取一筆 400 萬港元的貸款，即可將 50 萬港元（900 萬港元 x 50% - 400 萬港元）納入為合資格資產。 • <u>符合以下準則的其他資產</u> • 可隨時客觀地評估資產的市價。 • 具有成熟及高流動性的二手市場，以隨時將資產出售套現。 一般而言，藝術品、珠寶首飾及其他收藏品等資

	產未必符合上述準則。認可機構在考慮是否接受這類資產時應格外謹慎。
負債總額	借款人的所有負債（包括現行申請的按揭貸款及其他未取用信貸融資）都應包括在內，以避免借款人重複使用相同的合資格資產申請多項貸款。 在決定借款人的負債總額時，應包括那些在計算合資格資產淨值時扣除的信貸融資。