

(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

香港金融管理局(金管局)留意到近期物業市場再度升溫，樓價屢創新高。過去一周外圍環境的變化亦加劇了香港出現物業價格泡沫的風險。在這種情況下，香港銀行體系會面對重大的系統性風險。

金管局尤其關注擁有多個未完全償還按揭貸款的借款人會對認可機構帶來較高風險。根據以往的經驗，在樓市逆轉時，這類借款人會受到較大的衝擊，他們拖欠還款的機會亦較大。

此外，金管局留意到新造按揭貸款的平均年期有延長的趨勢，由2009 年的二十二年持續上升至現時的二十五年。雖然大部分認可機構提供的按揭貸款年期不超過三十年，但有部分認可機構提供長達四十年的按揭年期。長年期的貸款除了增加認可機構的風險外，還會削弱借款人承受利率風險的能力。尤其當按揭利率上升時，採用較長貸款期的借款人以延長貸款期來減低每月供款額的緩衝空間將會減少。

因此，金管局認為有必要推出以下的宏觀審慎監管措施，以進一步加強認可機構就按揭貸款業務的風險管理。

有關擁有多個按揭物業的借款人的新措施

若果按揭貸款申請人在申請按揭貸款(包括申請加按套現)時已經擁有或擔保一個或以上未完全償還按揭的物業，

- (I) 申請人的「供款與入息比率」上限由五成調低至四成；同時在利率壓力測試下的「供款與入息比率」上限由六成調低至五成；
- (II) 若果申請人以「資產水平」為基礎而申請新的物業按揭貸款，最高按揭成數下調至三成；以及
- (III) 若果申請人的主要收入並非源自香港，適用於申請人的最高按揭成數再下調十個百分點。

為了減低上述措施對真正用家的影響，符合有關準則的按揭貸款申請人可以獲得豁免。措施詳情及豁免安排見附件 1、2 及 3。

有關按揭年期的新措施

就所有按揭貸款申請人而言，

- (IV) 所有新造按揭貸款的年期上限設定為三十年。

上述 4 項措施即時生效。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貸款申請。

金管局會透過日常的現場及非現場審查，評估認可機構遵行本通告所載指引的情況。金管局亦會繼續密切監察物業及按揭市場的發展，如有需要會再推出審慎監管措施，以加強認可機構的風險管理及保障銀行體系的穩定。

如對本通告有任何疑問，請聯絡負責貴機構一般監管事務的金管局職員。

香港金融管理局

2012 年 9 月 14 日

連附件

2012 年 9 月 14 日推出有關物業按揭貸款的審慎監管措施

1. 以下第(I)、(II)及(III)項新措施適用於申請住宅及非住宅物業按揭貸款時(包括加按套現的申請)已經擁有或擔保一個或以上未完全償還按揭貸款的物業的申請人。

為免引起疑問，

- (i) 按揭貸款申請人包括借款人及擔保人；
- (ii) 第(I)、(II)及(III)項新措施不適用於轉按而沒有套現的按揭貸款申請人；以及
- (iii) 若果第(I)、(II)及(III)項新措施中有多於一項措施適用，認可機構應以有關措施所計算的最低貸款額為準。

- (I) 「供款與入息比率」上限由五成調低至四成；以及在利率壓力測試下的「供款與入息比率」上限¹由六成調低至五成

為免造成不必要的影響，凡是新申請物業按揭貸款時，申請人只擁有或擔保一個未完全償還按揭貸款的物業，而同時新申請的物業按揭貸款是作以下用途，認可機構便無需調低申請人的「供款與入息比率」上限：

- (i) 換樓，而現有物業的未完全償還按揭貸款將於取用新物業的按揭貸款起計6個月內全數清還；

¹ 根據金管局在 2010 年 8 月 13 日所發出的通告，利率壓力測試須假設利率上調至少兩個百分點。

(ii) 購買新的自用物業²；或

(iii) 將現有的按揭物業加按套現。

認可機構應制定有效的機制，以查核按揭貸款申請人是否符合上述豁免資格。認可機構應採取下列措施：

(a) 以換樓為理由要求獲得豁免的按揭貸款申請人：

- 若果按揭貸款申請人已簽訂協議(例如臨時買賣合約)出售現有按揭物業，認可機構應取得相關文件以作證明。
- 若果按揭貸款申請人打算先買入新物業，然後賣出現有按揭物業，認可機構應要求申請人簽署承諾書，保證會賣出現有物業，並於取用新物業的按揭貸款起計 6 個月內全數清還現有物業的未完全償還按揭貸款。

若果按揭貸款申請人未能於 6 個月內賣出現有物業，認可機構應與申請人定出適當安排，在合理時間內使新造按揭貸款符合新適用的監管要求。認可機構必須在批出按揭貸款前向申請人清楚明確地解釋逾期履行承諾的後果。認可機構亦應妥善保存有關記錄，證明已向申請人充分解釋上述後果。

(b) 以購置新物業作自用為理由要求獲得豁免的按揭貸款申請人，認可機構應取得申請人就物業用途的正式聲明。

² 「自用物業」是指由業主或其直屬家庭成員(即父母、配偶、子女及兄弟姊妹)佔用的物業，以及由空殼公司持有並由這些公司的大股東(或其直屬家庭成員)佔用的物業。

認可機構須遵守金管局 2010 年 8 月 13 日通告所載的各項有關規定，包括提醒申請人作出虛假聲明可能帶來的法律後果，並且嚴正處理任何虛假聲明。

(II) 申請人以「資產水平」為基礎而申請的物業按揭貸款，不論物業價值，最高按揭成數一律下調至三成

由於認可機構較難定期核實按揭貸款申請人的資產水平，金管局認為下調已擁有或擔保一個或以上未完全償還按揭貸款的物業，而以「資產水平」為基礎申請按揭貸款的申請人的最高按揭成數，是審慎的做法。

根據這項要求及下文第(III)(a)至(III)(d)項的要求，認可機構需要在不同情況下採用五成或以下的最高按揭成數。若果第(I)、(II)及(III)項新措施中有多於一項適用，認可機構應以有關措施所計算的最低按揭成數上限為準。

(III) 若果按揭貸款申請人的主要收入並非源自香港，適用於申請人的最高按揭成數再下調十個百分點

自用住宅物業按揭貸款

(a) 價值 1,000 萬港元或以上的物業，最高按揭成數下調至三成

(b) 價值 700 萬港元或以上而又低於 1,000 萬港元的物業，最高按揭成數下調至四成，但貸款額不可超過 300 萬港元

認可機構須將價值 700 萬港元或以上而又低於 1,000 萬港元的住宅物業的最高按揭成數定為四成。為免出現購買樓價略低於 1,000 萬港元物業的買家，可以借得的貸款額高過購買樓價 1,000 萬港元物業的買家³，價值 700 萬港元或以上而又低於 1,000 萬港元的物業的貸款額不可超過 300 萬港元。

(c) 價值 700 萬港元以下的物業，最高按揭成數下調至五成，但貸款額不可超過 280 萬港元

換言之，只有價值 560 萬港元或以下的物業才可採用五成最高按揭成數，而價值 560 萬至 700 萬港元之間的住宅物業的最高按揭貸款額為 280 萬港元。

其他物業按揭貸款

(d) 不論物業價值，最高按揭成數一律下調至三成

若果按揭貸款申請人能證明與香港有緊密連繫，認可機構無須按照以上第(III)(a)至(III)(d)項下調適用的最高按揭成數⁴。

³ 若沒有設定 300 萬港元貸款額上限，購買價值 900 萬港元物業的買家可借得 360 萬港元(900 萬港元 x 40%)，而購買價值 1,000 萬港元物業的買家卻只可借得 300 萬港元(1,000 萬港元 x 30%)。

⁴ 根據金管局 2011 年 6 月 10 日的通告，按揭貸款申請人在以下的情況，可被視作與香港有緊密連繫：

- (i) 申請人被本地僱主派駐外地工作，並有僱主提供文件證明；或
- (ii) 申請人的直系家庭成員(即父母、配偶及子女)在香港定居。

2. 以下新措施適用於所有物業按揭貸款。

(IV) 所有按揭貸款的年期上限設定為 30 年

金管局留意到新造按揭貸款的平均年期有延長的趨勢，由 2009 年的二十二年持續上升至現時的二十五年。長年期的貸款除了增加認可機構的風險外，還會削弱借款人承受利率風險的能力。因此，金管局認為認可機構應將所有物業按揭貸款的年期上限設定為 30 年。

3. 第(I)至(IV)項要求的概要載於附件二。

於 2012 年 9 月 14 日推出的按揭貸款審慎監管措施

- (I) 適用於所有新造物業按揭貸款：最長貸款年期為三十年
- (II) 適用於擁有或擔保一個或以上未完全償還按揭貸款的物業的按揭貸款申請人：
(有關新措施的豁免安排，請見附件三。)

物業類別	物業價值	按揭成數上限		供款與入息比率 上限	
		申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港*	基本 上限	壓力測 試下的 上限
			[括號內的數字為 現時上限]		
以「供款與入息比率」為基礎而新申請的物業按揭貸款					
自用住宅物業	≥ 1,000 萬港元	50%	30% [40%]	40% [50%]	50% [60%]
	≥ 700 萬港元至 < 1,000 萬港元	60% (貸款額不能超 過 500 萬港元)	40% [50%] (貸款額不能超 過 300 萬港元) [400 萬港元])		
	< 700 萬港元	70% (貸款額不能超 過 420 萬港元)	50% [60%] (貸款額不能超 過 280 萬港元) [350 萬港元])		
非自用住宅物 業	不論價值	50%	30% [40%]		
工商物業	不論價值	50%	30% [40%]		
以「資產水平」為基礎而新申請的物業按揭貸款					
所有住宅、 工商物業	不論價值	30% [40%]	不適用	不適用	不適用

* 若果申請人能夠證明他們與香港有緊密連繫（例如，申請人被本地僱主派駐外地工作，並有僱主提供的文件加以證明；或申請人的直系親屬（即配偶、父母及子女）在香港定居），銀行無須調低申請人的按揭成數上限。

以下說明於 2012 年 9 月 14 日就擁有或擔保一個或以上未完全償還按揭貸款的物業的申請人推出的監管措施的豁免安排：

按揭申請人在申請按揭貸款時已持有未還清按揭貸款的物業數目	適用範圍
一個物業	適用於所有物業按揭貸款申請，但以下的按揭申請則獲豁免： • 不涉及套現的現有按揭物業的轉按貸款； • 以現有按揭物業作為抵押的加按貸款； • 新申請的按揭貸款是作為換樓之用，而現有物業的未完全償還按揭貸款將於提取新物業的按揭貸款起計 6 個月內全數清還；或 • 新申請的按揭貸款是作為購置<u>自用</u>¹的新物業。
兩個或以上物業	適用於所有物業按揭貸款申請，但以下的按揭申請則獲豁免： • 不涉及套現的現有按揭物業的轉按貸款。

¹ 「自用物業」指由物業持有人或其直系親屬(即父母、配偶、子女及兄弟姊妹)自用，或若果物業透過空殼公司持有，則由該公司的大股東或其直系親屬自用。