

(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

鑑於資產價格泡沫風險逐漸增加可能會影響香港銀行體系的穩定，香港金融管理局(金管局)一直關注物業市場的發展。

金管局在 2012 年 9 月推出審慎監管措施和 10 月政府推出稅務措施後，香港樓市曾經一度轉趨淡靜，但最近有再度升溫的跡象；無論住宅抑或工商物業，成交量及價格均明顯上升。根據過往經驗，一旦樓市逆轉時，工商物業按揭貸款質素會較住宅按揭惡化得更嚴重。

外圍方面，各大央行決定再次加大量化寬鬆貨幣政策的力度，無可避免增加日後退市的不明朗因素及難度。當先進國家通脹壓力重臨時，利率上升的速度和幅度均可能較先前估計為高。

有見及此，金管局認為有必要推出以下宏觀審慎監管措施，以進

一步提升認可機構按揭貸款業務的風險管理，並提升按揭借款人應對日後利率上升時的能力。

- (I) 為按揭貸款申請人還款能力進行壓力測試時，假設按揭利率上升的幅度由現時最少兩個百分點，增加至最少三個百分點；
- (II) 適用於非住宅物業按揭貸款的按揭成數上限調低 10 個百分點；以及
- (III) 獨立車位按揭貸款的按揭成數上限及供款與入息比率上限，均須按照非住宅物業按揭貸款的適用水平來處理，貸款年期上限一律定為 15 年。

以上措施即時生效。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，認可機構可根據其現行的批核準則審批這些借款人的按揭貸款申請。

上述新措施摘要，載於本通告附件 1。為方便查閱，附件 2列載推出上述新措施後，金管局就物業按揭貸款的按揭成數上限及供款與入息比率實施的審慎監管措施。金管局會透過日常的現場及非現場審查，評估認可機構遵行審慎監管措施的情況。

此外，金管局近期對採用「內評法」(Internal Ratings-based Approach)的認可機構進行住宅按揭貸款「風險加權比率」(risk weight)的檢討。為確保認可機構維持高水平的監管資本，以加強它們面對房地產泡沫一旦爆破的抵禦能力，金管局認為有必要對

採用「內評法」的認可機構在 2013 年 2 月 22 日後批出的所有住宅按揭貸款引入 15% 的風險加權比率下限。金管局會另函通知受這項規定影響的認可機構。

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

2013 年 2 月 22 日

連附件