

金管局所推出關於物業按揭貸款的按揭成數及供款與入息比率的審慎監管措施
2013 年 2 月 22 日

表 1A：按揭成數上限 (適用於沒有未完全償還按揭貸款的申請人)

物業價值	住宅物業				工商物業、獨立車位	
	自用		非自用或公司持有			
	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	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	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

(A) 以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款

< 700萬港元	70% (貸款額不得超過 420萬港元)	60% (貸款額不得超過 350萬港元)	50%	40%	工商物業： 50% → 40% 獨立車位： 40%	工商物業： 40% → 30% 獨立車位： 30%
≥ 700萬港元 至 < 1,000萬港元	60% (貸款額不得超過 500萬港元))	50% (貸款額不得超過 400萬港元))				
≥ 1,000萬港元	50%	40%				

(B) 以「資產水平」為基礎的新申請貸款

不論物業價值	40%	工商物業： 40% → 30% 獨立車位： 30%
--------	-----	--

* 於 2013 年 2 月 22 日推出最新一輪審慎監管措施後生效的新監管規定以紅色標示，方便查閱。

表 1B：按揭成數上限 (適用於有未完全償還按揭貸款的申請人)

物業價值	住宅物業				工商物業、獨立車位	
	自用		非自用或公司持有			
	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	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	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

(A) 以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款

< 700萬港元	70% (貸款額不得超過 420萬港元)	50% (貸款額不得超過 280萬港元)	50%	30%	工商物業： 50% → 40% 獨立車位： 40%	工商物業： 30% → 20% 獨立車位： 20%
≥ 700萬港元 至 < 1,000萬港元	60% (貸款額不得超過 500萬港元))	40% (貸款額不得超過 300萬港元)				
≥ 1,000萬港元	50%	30%				

(B) 以「資產水平」為基礎的新申請貸款

不論物業價值	30%	工商物業： 30% → 20% 獨立車位： 20%
--------	-----	--

*於 2013 年 2 月 22 日推出最新一輪審慎監管措施後生效的新監管規定以紅色標示，方便查閱。

表 2A：供款與入息比率上限 (適用於沒有未完全償還按揭貸款的申請人)

供款與入息比率	住宅物業				工商物業、獨立車位	
	自用		非自用或公司持有			
	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	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	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
基本供款與入息比率上限	50%					
壓力測試下的供款與入息比率上限	60% 假設利率上升2個百分點 → 假設利率上升3個百分點					

表 2B：供款與入息比率上限 (適用於有未完全償還按揭貸款的申請人)

供款與入息比率	住宅物業				工商物業、獨立車位	
	自用		非自用或公司持有			
	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	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	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
基本供款與入息比率上限	40%					
壓力測試下的供款與入息比率上限	50% 假設利率上升2個百分點 → 假設利率上升3個百分點					

*於 2013 年 2 月 22 日推出最新一輪審慎監管措施後生效的新監管規定以紅色標示，方便查閱。

表 3：豁免安排概要

(A) 收緊按揭成數上限

審慎監管要求	豁免安排
如申請人的主要收入<u>並非</u>來自香港，適用按揭成數按以下幅度收緊： (i) <u>沒有</u>未完全償還按揭貸款的申請人，<u>下調</u> 10 個百分點；以及 (ii) <u>有</u>未完全償還按揭貸款的申請人，<u>下調</u> 20 個百分點	如按揭貸款申請人能夠證明他們與香港有緊密連繫，例如： (i) 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 (ii) 申請人的直系親屬(即配偶、父母及子女)在香港定居 銀行無需調低申請人的按揭成數上限

(B) 收緊供款與入息比率上限

審慎監管要求	豁免安排
如申請人<u>有</u>未完全償還按揭貸款，適用的基本供款與入息比率上限及壓力測試下的供款與入息比率上限均<u>下調</u> 10 個百分點。	如屬以下情況，銀行無需調低按揭貸款申請人的供款與入息上限： (i) 在申請按揭貸款時，申請人只是有<u>一個</u>物業未完全償還按揭貸款，而新申請的按揭貸款是： - 作為換樓之用，而現有物業的未還清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； - 用作購置自用的新物業[#]； - 以現有按揭物業作為抵押的加按貸款；或 - 不涉及套現的現有按揭物業的轉按貸款。 (ii) 在申請按揭貸款時，申請人有<u>兩個或以上</u>物業未完全償還按揭貸款，而新申請的按揭貸款是不涉及套現的現有按揭物業的轉按貸款。

[#] 「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，或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。