

(翻譯本)

本局檔號： B1/15C

B9/25C

致： 所有認可機構

行政總裁

敬啟者：

地產發展商貸款的風險管理

香港金融管理局(金管局)留意到地產發展商向買家提供高成數按揭貸款以促銷其物業項目的做法漸見普遍，這些按揭貸款計劃的按揭成數一般超越金管局對認可機構物業按揭貸款的審慎要求。此外，部分地產發展商的貸款審批標準比認可機構的貸款審批標準較為寬鬆，我們得悉在有些個案中，地產發展商不需要借款人接受還款能力評估。

根據金管局從不同來源取得的資料，雖然現時地產發展商所提供的按揭貸款總額相對認可機構提供按揭貸款的總餘額，仍處於一個相對低的水平，但這些按揭貸款正加速增長。隨著這些按揭貸款的累積，認可機構須檢視面向地產發展商的信貸風險。

此外，金管局近日對認可機構進行審查時，留意到部分在近期買地及發展項目的地產發展商以高槓桿的方式為其項目進行融資。在少數個

案中，地產發展商分別從不同認可機構借得貸款作為全數買地成本的資金來源。認可機構向這些地產發展商提供建築融資貸款，可能會大大增加其面對的信貸及道德風險。

鑑於這些發展，金管局認為有必要加強認可機構借貸予地產發展商的信貸風險管理。在建築融資方面，現時認可機構一般會向地產發展商提供最高的融資上限為地價成本的 50%（若土地成交價較地價低則以土地成交價為準）和建築成本的 100%，而整體貸款上限不超過物業完成後預期價值的 60%。由 2017 年 6 月 1 日起，這些融資貸款比率上限將分別下調至地價成本的 40%和建築成本的 80%，而整體貸款上限則下調至物業完成後預期價值的 50%。如地產發展商的財務狀況較弱（例如負債比率偏高），認可機構應考慮在適當情況下，進一步調低貸款比率。在評估地價和物業完成後的預期價值時，認可機構應取得至少由兩間獨立及專業估值機構分別提供的估值，並以較低的估值作為計算貸款比率的基礎。

另外，金管局要求本地認可機構對提供高成數按揭地產發展商的信用風險承擔預留充足資本。為此，在某些情況下，對於地產發展商的信用風險承擔，在內部評級基準計算法下風險權重將設有以下限，而在標準計算法下風險權重將向上調整。經調整的風險權重是根據地產發展商的按揭貸款水平而釐定，認可機構應盡最大努力，從獲其提供信貸的地產發展商取得資料，以決定適用的風險權重。有關調整風險權重的細則請參考附件。

以上的資本要求將分兩個階段實施。在第一階段（由 2017 年 8 月 1 日

起)，經調整的風險權重將適用於認可機構對相關地產發展商由即日起產生的新信用風險承擔。在第二階段(由 2018 年 8 月 1 日起)，措施將應用至認可機構對相關地產發展商的所有現有信用風險承擔。

金管局會對認可機構進行專題檢查，確保它們在審批地產發展商的借貸時，繼續遵循審慎的審批標準。金管局亦會留意市場發展，按需要適當調整和加強認可機構向地產發展商貸款的監管要求。

如對本通告有任何問題，請以電郵與金管局聯絡(電郵地址：rml_hkma@hkma.gov.hk)。

副總裁

阮國恒

2017 年 5 月 12 日

連附件

**對提供高成數按揭地產發展商的
信用風險承擔的資本充足要求**

資本充足要求

1. 採用內部評級基準計算法計算信用風險資本要求的認可機構（內評法銀行）應繼續使用已獲得金管局審批的內部模型，以決定對地產發展商信用風險承擔的資本風險權重，但內評法銀行需要對提供高成數按揭地產發展商的信用風險承擔（包括資產負債表內及表外的風險承擔）的資本風險權重設定以下下限：
 - (a) 若發展商的按揭股權值比率（有關按揭股權值比率的詳情可參閱下文第(3)至第(4)段）超過 5%，但不超過 10%，風險權重下限為 50%；及
 - (b) 若(i)地產發展商的按揭股權值比率超過 10%；或(ii)認可機構未能從地產發展商取得資料，以計算該地產發展商的按揭股權值比率，風險權重下限為 100%。
2. 採用標準計算法計算信用風險資本要求的認可機構（標準法銀行）應計算以兩種方法得出的資本充足比率之間的差異，第一種方法是以現行的風險權重計算資本充足比率，第二種方法是以下列經調整的風險權重為基礎，計算對提供高成數按揭地產發

展商的信用風險承擔(包括資產負債表內及表外的風險承擔)的資本充足比率：

- (a) 若地產發展商的按揭股權值比率超過 5%，但不超過 10%，經調整的風險權重為現行風險權重的 1.5 倍(上限為 150%)；及
- (b) 若(i)地產發展商的按揭股權值比率超過 10%；或(ii)認可機構未能從地產發展商取得資料，以計算該地產發展商的按揭股權值比率，經調整的風險權重為現行風險權重的 2 倍(上限為 150%)。

標準法銀行須通知金管局有關差異。金管局在決定標準法銀行在第二支柱下所需要的資本要求時會考慮有關差異，並把差異計入最低資本充足比率要求。

- 3. 地產發展商的按揭股權值比率，為由該地產發展商提供並已被物業買家提取的按揭貸款餘額，以及該地產發展商已經承諾但未被買家提取的按揭貸款的總和，除以發展商的股權值。
- 4. 認可機構須每六個月從地產發展商取得最新資料計算發展商的按揭股權值比率，及檢視應使用的資本充足要求。認可機構須妥善保留相關文件，以供金管局日後查閱。
- 5. 以上資本充足要求，應以地產發展商集團為計算的基礎。這即

是說，若以地產發展商集團為基礎計算得出的按揭股權值比率超出上述水平，相關的風險權重將適用於認可機構對地產發展商集團旗下的所有公司的信用風險承擔。

6. 附表展出有關內評法銀行及標準法銀行的資本風險權重處理方法。

實施安排

7. 以上資本充足要求將分兩個階段實施。在第一階段(由 2017 年 8 月 1 日起)，上述風險權重將適用於認可機構對相關地產發展商由即日起產生的新信用風險承擔。在第二階段(由 2018 年 8 月 1 日起)，上述風險權重將適用於認可機構對相關地產發展商的所有現有信用風險承擔。
8. 如對本文件有任何問題，請以電郵與金管局聯絡(電郵地址：rml_hkma@hkma.gov.hk)。

對提供高成數按揭地產發展商的信用風險承擔的資本充足要求

地產發展商的按揭股權值比率	信用風險承擔的風險權重											
	採用「內評法」 管理信貸風險的認可機構	採用「標準法」 管理信貸風險的認可機構										
≤ 5%	根據認可機構本身的內部模型計算	根據認可機構現行風險權重水平維持不變 <table><tr><th>信用評級</th><th>風險權重</th></tr><tr><td>AAA 至 AA-/ Aaa 至 Aa3</td><td>20%</td></tr><tr><td>A+至 A-/ A1 至 A3</td><td>50%</td></tr><tr><td>BBB+至 BB-/ Baa1 至 Ba3, 沒有評級</td><td>100%</td></tr><tr><td>B+至 D/ B1 至 C</td><td>150%</td></tr></table>	信用評級	風險權重	AAA 至 AA-/ Aaa 至 Aa3	20%	A+至 A-/ A1 至 A3	50%	BBB+至 BB-/ Baa1 至 Ba3, 沒有評級	100%	B+至 D/ B1 至 C	150%
信用評級	風險權重											
AAA 至 AA-/ Aaa 至 Aa3	20%											
A+至 A-/ A1 至 A3	50%											
BBB+至 BB-/ Baa1 至 Ba3, 沒有評級	100%											
B+至 D/ B1 至 C	150%											
> 5% 至 10%	50%或根據認可機構本身的內部模型計算， 取較高者	風險權重水平上調一半，而不超過 150% <table><tr><th>信用評級</th><th>風險權重</th></tr><tr><td>AAA 至 AA-/ Aaa 至 Aa3</td><td>20% -> 30%</td></tr><tr><td>A+至 A-/ A1 至 A3</td><td>50% -> 75%</td></tr><tr><td>BBB+至 BB-/ Baa1 至 Ba3, 沒有評級</td><td>100% -> 150%</td></tr><tr><td>B+ 至 D/ B1 至 C</td><td>150%</td></tr></table>	信用評級	風險權重	AAA 至 AA-/ Aaa 至 Aa3	20% -> 30%	A+至 A-/ A1 至 A3	50% -> 75%	BBB+至 BB-/ Baa1 至 Ba3, 沒有評級	100% -> 150%	B+ 至 D/ B1 至 C	150%
信用評級	風險權重											
AAA 至 AA-/ Aaa 至 Aa3	20% -> 30%											
A+至 A-/ A1 至 A3	50% -> 75%											
BBB+至 BB-/ Baa1 至 Ba3, 沒有評級	100% -> 150%											
B+ 至 D/ B1 至 C	150%											
> 10% 或 認可機構未能從地產發展商取得資料	100%或根據認可機構本身的內部模型計算， 取較高者	風險權重水平上調一倍，而不超過 150% <table><tr><th>信用評級</th><th>風險權重</th></tr><tr><td>AAA 至 AA-/ Aaa 至 Aa3</td><td>20% -> 40%</td></tr><tr><td>A+ 至 A-/ A1 至 A3</td><td>50% -> 100%</td></tr><tr><td>BBB+至 BB-/ Baa1 至 Ba3, 沒有評級</td><td>100% -> 150%</td></tr><tr><td>B+ 至 D/ B1 至 C</td><td>150%</td></tr></table>	信用評級	風險權重	AAA 至 AA-/ Aaa 至 Aa3	20% -> 40%	A+ 至 A-/ A1 至 A3	50% -> 100%	BBB+至 BB-/ Baa1 至 Ba3, 沒有評級	100% -> 150%	B+ 至 D/ B1 至 C	150%
信用評級	風險權重											
AAA 至 AA-/ Aaa 至 Aa3	20% -> 40%											
A+ 至 A-/ A1 至 A3	50% -> 100%											
BBB+至 BB-/ Baa1 至 Ba3, 沒有評級	100% -> 150%											
B+ 至 D/ B1 至 C	150%											