

(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：

物業按揭貸款的審慎監管措施

香港金融管理局(金管局)一直密切留意香港物業及按揭市場的發展。樓價經過由2015年4月至2016年3月的短暫調整後重拾升軌。截至2017年3月底，根據政府差餉物業估價署的統計數字，樓價較2015年9月的高位超出4.5%，成交量自2017年初也大幅增加。

金管局亦留意到認可機構物業按揭業務的競爭最近愈趨激烈，銀行在維持長期可持續性的按揭息差的壓力亦越來越大。按揭業務盈利下降，會減少認可機構可從這項業務產生的資本，因而削弱它們在未來市場出現調整時的抗震能力。與此同時，近期涉及多於一項按揭貸款和收入來自香港以外地區的借款人的按揭貸款宗數有所上升，而這類按揭往往涉及比較高的信用風險。

鑑於這些發展，金管局認為有需要推出以下新措施，加強認可機構的風險管理及保障銀行體系的穩定：

- (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：將2017年5月19日後批出的新造按揭貸款風險權重下限，從15%提

高到 25%。金管局將另函通知這些認可機構有關落實這項要求的細節；

(2) 所有認可機構：將涉及一個或以上現有按揭貸款的借款人及/或擔保人的按揭成數上限下調一成。認可機構須繼續遵守現時適用於這些借款人的「供款與入息比率」上限下調一成的要求；

(3) 所有認可機構：將主要收入來自香港以外地區借款人的「供款與入息比率」上限下調一成。認可機構須繼續遵守現時適用於這些借款人的按揭成數上限下調一成的要求。

以上措施即時生效。在遵從措施(2)和(3)時，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。

附件載有新措施下適用的按揭成數和「供款與入息比率」上限的轉變。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 19 日

連附件

在 2017 年 5 月 19 日開始適用的物業按揭貸款按揭成數及「供款與入息比率」上限

表 1：按揭成數上限

物業價值	住宅物業				工商物業及獨立車位	
	自用		非自用或公司持有			
	申請人的主要收入來自		申請人的主要收入來自		申請人的主要收入來自	
	香港	香港以外地區 ¹	香港	香港以外地區 ¹	香港	香港以外地區 ¹
適用於申請人在申請按揭時 <u>沒有</u> 就其他按揭物業作出借貸或擔保 ²						
以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款						
< 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)	50%	40%	40%	30%
≥ 1,000 萬港元	50%	40%				
以「資產水平」為基礎的新申請貸款						
不論物業價值	40%				30%	
適用於申請人在申請按揭時 <u>有</u> 就其他按揭物業作出借貸或擔保						
以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款						
< 1,000 萬港元	60% 50% (貸款額不得超過 500 400 萬港元)	40% (貸款額不得超過 300 萬港元)	50% 40%	30%	40% 30%	20%
≥ 1,000 萬港元	50% 40%	30%				
以「資產水平」為基礎的新申請貸款						
不論物業價值	30%				20%	

在 2017 年 5 月 19 日開始適用的物業按揭貸款按揭成數及「供款與入息比率」上限

表 2：「供款與入息比率」上限

	住宅物業、工商物業及獨立車位			
	自用 ^{3,4}		非自用	
	申請人的主要收入來自		申請人的主要收入來自	
	香港	香港以外地區 ¹	香港	香港以外地區 ¹
適用於申請人在申請按揭時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保 ²				
基本「供款與入息比率」上限	50%	50% 40%	40%	40% 30%
壓力測試下的「供款與入息比率」上限 (假設利率上升 3 個百分點)	60%	60% 50%	50%	50% 40%
適用於申請人在申請按揭時有就其他按揭物業作出借貸或擔保				
基本「供款與入息比率」上限	40%	40% 30%	40%	40% 30%
壓力測試下的「供款與入息比率」上限 (假設利率上升 3 個百分點)	50%	50% 40%	50%	50% 40%

注釋:

- 1 借款人如能證明與香港有緊密連繫則能不受有關措施的規限，例如借款人被本地僱主派駐外地工作，並有僱主提供的文件證明；或借款人的直系親屬（指其父母、配偶及子女）在香港定居。
- 2 適用於已擁有一個按揭物業並為以下情況申請按揭的借款人 (i) 轉按、或 (ii) 在賣出現有物業前已買入新物業。在後一種情況下，申請人必須在提取新物業按揭貸款後 6 個月內償還現有物業的未償還按揭貸款。
- 3 「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個人大股東或其直屬家庭成員佔用的物業。
- 4 如果營運公司以自用的工商物業作抵押尋求按揭或其他信貸融資以支持公司的實質業務或應付日常資金需要，認可機構會採取適用於企業借款人的一套更全面的信貸批核標準及評估、更嚴謹的信貸監察及更頻密的信貸檢討。上述的逆周期措施不適用於這些情況。