



通告

2009年10月30日

住宅按揭貸款的最佳經營手法

(翻譯本)

本局檔號：B1/15C

致： 所有認可機構
行政總裁

敬啟者：

住宅按揭貸款的最佳經營手法

正如我在2009年10月23日發出有關住宅按揭貸款的審慎措施的函件提到，金管局最近完成一輪對認可機構資產質素（包括住宅按揭貸款）的專題審查。本函載述金管局在這輪專題審查中觀察到有關住宅按揭貸款的最佳經營手法。認可機構須檢討及評估其貸款業務經營手法，如有需要，應立即採取措施，以符合本函所載的最佳經營手法。

供款與入息比率的計算方法

認可機構普遍都能遵守金管局有關不超過五至六成供款與入息比率的指引（其中較高的比率只適用於高收入人士）¹，不過計算有關比率的方法各有不同，以致在部分情況下供款與入息比率被低估。為確保認可機構審慎計算供款與入息比率，它們應採納以下方法：

- 租金收入應列為借款人收入的一部分（即計算供款與入息比率時包含於分母內），而不是與相應的按揭供款額互相抵銷。
- 租金收入總額應至少作出兩成扣減，以計及相關支出（如維修費用、差餉、管理費及物業稅）與物業空置期等因素。
- 所有涉及定期還款安排的債務（如其他按揭貸款、個人貸款）都應包括在內。認可機構應要求按揭貸款申請人在貸款申請表格內填報所有該等債務，並應作出充分的查核及查詢，以確定申請人填報的資料屬實。這可能包括向個人信貸資料庫或商業信貸資料庫查詢，或查核借款人的主要銀行帳戶。認可機構應妥善保存有關該等查核及查詢的記錄，讓內部審計部門或金管局查閱。
- 認可機構應清楚界定高收入人士的定義（如尚未作出有關定義），並應能提供理據證明以有關水平為分界線是適當的。

入息證明

借款人聲稱的租金收入應有妥善簽立的租約、租金收據或有關的物業稅報稅表加以證明。如沒有上述文件，認可機構應訂有程序，藉參考獨立資訊，如差餉物業估價署提供的租值或提供有關資料的商業網站，以評估借款人所聲稱的租金收入是否合理。如沒有租金收入證明，

認可機構應考慮借款人所聲稱的租金數額是否可接受，以及是否應就存在的不明朗因素對租金收入作出高於上述提及的兩成的扣減。

有些借款人因其職業性質（如自由職業者、自僱人士或獨資經營者）未能提供客觀的入息證明，認可機構應就會獲其接納可代替入息證明的文件類別或財富證明類別訂定清晰政策，並以書面載述評估／估計借款人的還款能力時所採用的方法及假設。

物業估值

金管局在專題審查中識別了以下有關物業估值的最佳做法：

- 若採用內部估值，應定期與外界獨立估值比較，以確保內部估值在任何時間都是審慎的。
- 若採用獨立估值，有關估值應來自至少由兩家外聘估值公司組成的小組。認可機構應制訂政策與程序，以查核外聘估值公司提供的估值審慎合理。如某外聘估值公司提供的估值經常高於其他估值公司提供的估值，認可機構應評估該估值公司提供的估值是否仍然可靠。
- 無論是採用內部或獨立估值，認可機構若參考成交價大幅偏離鄰近物業價格的個別交易時，要格外謹慎。一般而言，價格異常偏高的個別交易或特色物業的參考價值極低，認可機構不應賴以作為參考。
- 若認可機構向客戶提供免費估值服務，必須確保相關估值模型及假設是審慎的。雖然有關服務所提供的估值「只供參考」，但認可機構應注意準物業買家或賣家會倚賴該項服務作為主要的市場資訊來源。過於樂觀的估值可能會令認可機構面對信譽風險。

認可機構應盡快採用本通告所載述的最佳經營手法（如尚未採用有關手法）。金管局會透過非現場審查監察認可機構在這方面的進度，並會在短期內進行另一輪現場審查，以確定認可機構遵守本通告及於2009年10月23日發出的通告的規定。

香港金融管理局
副總裁
蔡耀君

2009年10月30日

¹見金管局於2005年2月28日發出有關住宅按揭貸款的通告。