



(翻譯本)

附件 2

本局檔號：B4/1C

致： 所有認可機構
行政總裁

敬啟者：

住宅按揭貸款的審慎措施

本人曾於2009年9月17日去信兩個業界公會，提醒認可機構應以審慎的方式釐定按揭息率，包括適當參考最優惠貸款利率與香港銀行同業拆息之間的長期平均息差。本人現再以此通告，提醒認可機構因應最新的市場形勢維持穩健及審慎的貸款準則。

金管局注意到豪宅價格在近數星期內急速上升，其中E類物業(面積160平方米或以上)的價格已超越1997年第3季的最高水平，為豪宅市場提供按揭貸款的風險已明顯增加。有見及此，金管局認為認可機構對這類物業採取較保守的貸款與價值比率(即按揭成數)是審慎及合理的做法，而事實上有些認可機構已經收緊高價物業的按揭成數。因此，由即時起，金管局要求認可機構將價值2,000萬港元或以上的物業的按揭成數上限調低至六成。

至於價值2,000萬港元以下的物業，將繼續沿用七成按揭成數上限。但為免出現樓價略低於2,000萬港元物業的買家，可以借得的貸款金額會高於樓價略超出2,000萬港元物業的買家¹，因此樓價低於2,000萬港元的物業在採用七成按揭上限時，其實際貸款額最高不可超過1,200萬港元。

¹ 例如，購買價值1,900萬港元物業的買家可借1,330萬港元(1,900萬港元 x 70%)，而購買價值2,100萬港元物業的買家卻只可借得1,260萬港元(2,100萬港元 x 60%)。

雖然本通告所指的六成按揭成數指引即時生效，但為免影響在2009年10月23日或之前簽署臨時買賣合約的買家，有關買家在此日期起計1個月的過渡期內，可根據現行的七成按揭成數指引申請貸款。

在提供住宅按揭貸款時，認可機構應秉承一貫的做法，採用穩健的貸款手法，充分評估借款人的還款能力，並審慎計算借款人的供款與入息比率及物業的估值。

認可機構計算借款人的供款與入息比率時，應謹慎評估現時極低的息率若回復至較正常水平時可能對借款人還款能力造成的影響。認可機構應備存有關評估的妥善文件紀錄，以供內部審計監察及金管局現場審查之用。

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，稍後將另行發出通告，載述審查結果及認可機構應遵守的最佳經營手法。金管局計劃短期內進行另一輪現場審查，確保認可機構遵守本通告的規定及設有適當措施，以符合在專題審查時所確認的最佳經營手法。

香港金融管理局

副總裁

蔡耀君

2009年10月23日