

(翻譯本)

本局檔號：B4/1C

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

由於資產價格泡沫風險的上升可能會影響香港銀行體系的穩定，因此香港金融管理局（金管局）一直密切監察物業市場的情況。特區政府於 2010 年 11 月推出措施後，物業交投曾經短暫放緩，但物業價格卻持續上升，並且已經超越 1997 年的水平。鑑於目前利率處於極低水平，而且市場預期通脹會上升，我們認為認可機構就按揭貸款業務所面對的風險會繼續增加。

此外，金管局在最近一輪現場審查中，注意到認可機構在評估主要收入並非來自香港的借款人的還款能力時遇到一定困難。

有見及此，為減低對香港銀行體系的風險，金管局認為進一步推出按揭貸款的審慎監管措施是審慎的做法。認可機構在經營按揭業務時須遵守以下的指引：

只適用於自住物業按揭貸款的措施

- (a) 所有價值 1,000 萬港元或以上的住宅物業的最高按揭成數為 5 成；

- (b)所有價值 700 萬港元或以上而又低於 1,000 萬港元的住宅物業的最高按揭成數為 6 成，但貸款額不可超過 500 萬港元；
- (c)所有價值 700 萬港元以下的住宅物業的最高按揭成數為 7 成，但貸款額不可超過 420 萬港元。

適用於住宅及非住宅物業按揭貸款的措施

- (d)若果借款人的主要收入並非來自香港，所有物業按揭貸款的最高按揭成數，須按照所適用的標準下調 10 個百分點。然而，借款人如能證明他們與香港有緊密連繫（如被本地僱主派駐外地工作，並有僱主提供的文件加以證明，或他們的直系親屬¹在香港定居），認可機構則無須下調按揭成數上限；以及
- (e)借款人以資產淨值為依據所批出的物業按揭貸款，不論物業的價值，最高按揭成數由 5 成一律下調至 4 成。由於借款人的資產淨值難以定期核實，因此調低這些借款人的最高按揭成數是審慎的做法。

上述指引即時生效。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，認可機構可根據它們現行的批核準則審批這些借款人的按揭申請。

隨着共用正面按揭貸款資料庫的推出，認可機構應考慮是否有必要就擁有多於一項未償還按揭貸款的借款人採用更嚴格的批核貸款準則。尤其是，鑑於工商物業按揭貸款涉及的風險較高，金管局認為就擁有多於一項未償還按揭貸款，而其中一項與工商物業有關的借款人，認可機構在審批他們的按揭貸款時應當格外審慎。例如，認可機構可以考慮調低按揭成數，或要求借款人在認可機構存入一筆足以應

¹ 直系親屬指借款人的配偶、父母及子女。

付一段期間內供款的款項。

本通告的附件 1 及 2 載有上述指引的詳細內容。金管局會透過日常的現場及非現場審查，監察認可機構遵守本通告所載指引的情況。

如對本通告有任何疑問，請聯絡負責監管貴機構的金管局職員。

香港金融管理局

副總裁

阮國恒

2011 年 6 月 10 日

本函加備附件