

(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

鑑於資產價格泡沫風險逐漸增加可能會影響香港銀行體系的穩定，香港金融管理局(金管局)一直關注物業市場的發展。

金管局在 2012 年 9 月推出審慎監管措施和 10 月政府推出稅務措施後，香港樓市曾經一度轉趨淡靜，但最近有再度升溫的跡象；無論住宅抑或工商物業，成交量及價格均明顯上升。根據過往經驗，一旦樓市逆轉時，工商物業按揭貸款質素會較住宅按揭惡化得更嚴重。

外圍方面，各大央行決定再次加大量化寬鬆貨幣政策的力度，無可避免增加日後退市的不明朗因素及難度。當先進國家通脹壓力重臨時，利率上升的速度和幅度均可能較先前估計為高。

有見及此，金管局認為有必要推出以下宏觀審慎監管措施，以進

一步提升認可機構按揭貸款業務的風險管理，並提升按揭借款人應對日後利率上升時的能力。

- (I) 為按揭貸款申請人還款能力進行壓力測試時，假設按揭利率上升的幅度由現時最少兩個百分點，增加至最少三個百分點；
- (II) 適用於非住宅物業按揭貸款的按揭成數上限調低 10 個百分點；以及
- (III) 獨立車位按揭貸款的按揭成數上限及供款與入息比率上限，均須按照非住宅物業按揭貸款的適用水平來處理，貸款年期上限一律定為 15 年。

以上措施即時生效。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，認可機構可根據其現行的批核準則審批這些借款人的按揭貸款申請。

上述新措施摘要，載於本通告附件 1。為方便查閱，附件 2列載推出上述新措施後，金管局就物業按揭貸款的按揭成數上限及供款與入息比率實施的審慎監管措施。金管局會透過日常的現場及非現場審查，評估認可機構遵行審慎監管措施的情況。

此外，金管局近期對採用「內評法」(Internal Ratings-based Approach)的認可機構進行住宅按揭貸款「風險加權比率」(risk weight)的檢討。為確保認可機構維持高水平的監管資本，以加強它們面對房地產泡沫一旦爆破的抵禦能力，金管局認為有必要對

採用「內評法」的認可機構在 2013 年 2 月 22 日後批出的所有住宅按揭貸款引入 15% 的風險加權比率下限。金管局會另函通知受這項規定影響的認可機構。

如對本通告有任何疑問，請聯絡負責貴機構一般監管事務的金管局職員。

香港金融管理局

2013 年 2 月 22 日

連附件

2013 年 2 月 22 日推出物業按揭貸款的審慎監管措施

為免引起疑問，若多於一項審慎監管措施同時適用，認可機構應以相關措施計算出的最低貸款額為準。

(I) 為按揭貸款申請人還款能力進行壓力測試時，假設按揭利率上升的幅度由現時最少兩個百分點，增加至最少三個百分點

新措施同時適用於住宅及非住宅物業按揭貸款。

(II) 適用於非住宅物業按揭貸款的按揭成數上限調低 10 個百分點

(a) 適用於沒有未完全償還按揭貸款物業的申請人：

(i) 若申請人的主要收入來自香港，其按揭成數上限由五成降至四成；

(ii) 若申請人的主要收入並非來自香港，其按揭成數上限由四成降至三成；以及

(iii) 若以申請人的資產水平作為貸款申請的審批基礎，其按揭成數上限由四成降至三成。

(b) 適用於有一個或以上未完全償還按揭貸款物業的申請人：

(i) 若申請人的主要收入來自香港，其按揭成數上限由五成降至四成；

(ii) 若申請人的主要收入並非來自香港，其按揭成數上限由三成降至兩成；以及

(iii) 若以申請人的資產水平作為貸款申請的審批基礎，其按揭成數上限由三成降至兩成。

(III) 獨立車位按揭貸款的按揭成數上限及供款與入息比率上限，均以適用於非住宅物業按揭貸款的水平為限，貸款年期上限一律定為 15 年

為免引起疑問，與車位屬同一份樓契的住宅或非住宅物業按揭貸款將不受這項規定影響，但這些個案仍須按照相關物業及車位的性質與總值來決定所適用的按揭成數上限及供款與入息比率要求。

金管局所推出關於物業按揭貸款的按揭成數及供款與入息比率的審慎監管措施
2013 年 2 月 22 日

表 1A：按揭成數上限 (適用於沒有未完全償還按揭貸款的申請人)

物業價值	住宅物業				工商物業、獨立車位	
	自用		非自用或公司持有		申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港
	申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港	申請人的主 要收入來自 香港	申請人的主 要收入並非 來自香港		

(A) 以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款

< 700萬港元	70% (貸款額不得超過 420萬港元)	60% (貸款額不得超過 350萬港元)	50%	40%	工商物業： 50% → 40%	工商物業： 40% → 30%
≥ 700萬港元 至 < 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))			獨立車位： 40%	獨立車位： 30%
≥ 1,000萬港元	50%	40%				

(B) 以「資產水平」為基礎的新申請貸款

不論物業價值	40%			工商物業： 40% → 30%	獨立車位： 30%
--------	-----	--	--	---------------------------	---------------------

* 於 2013 年 2 月 22 日推出最新一輪審慎監管措施後生效的新監管規定以紅色標示，方便查閱。

表 1B：按揭成數上限 (適用於有未完全償還按揭貸款的申請人)

物業價值	住宅物業				工商物業、獨立車位	
	自用		非自用或公司持有		申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港
	申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港	申請人的主 要收入來自 香港	申請人的主 要收入並非 來自香港		

(A) 以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款

< 700萬港元	70% (貸款額不得超過 420萬港元)	50% (貸款額不得超過 280萬港元)	50%	30%	工商物業： 50% → 40% 獨立車位： 40%	工商物業： 30% → 20% 獨立車位： 20%
≥ 700萬港元 至 < 1,000萬港元	60% (貸款額不得超過 500萬港元))	40% (貸款額不得超過 300萬港元)				
≥ 1,000萬港元	50%	30%				

(B) 以「資產水平」為基礎的新申請貸款

不論物業價值	30%			工商物業： 30% → 20% 獨立車位： 20%
--------	-----	--	--	--

*於 2013 年 2 月 22 日推出最新一輪審慎監管措施後生效的新監管規定以紅色標示，方便查閱。

表 2A：供款與入息比率上限 (適用於沒有未完全償還按揭貸款的申請人)

供款與入息比率	住宅物業				工商物業、獨立車位	
	自用		非自用或公司持有			
	申請人的主要收入來自香港	申請人的主要收入並非來自香港	申請人的主要收入來自香港	申請人的主要收入並非來自香港	申請人的主要收入來自香港	申請人的主要收入並非來自香港
基本供款與入息比率上限	50%					
壓力測試下的供款與入息比率上限	60%		60%		假設利率上升2個百分點 → 假設利率上升3個百分點	

表 2B：供款與入息比率上限 (適用於有未完全償還按揭貸款的申請人)

供款與入息比率	住宅物業				工商物業、獨立車位	
	自用		非自用或公司持有			
	申請人的主要收入來自香港	申請人的主要收入並非來自香港	申請人的主要收入來自香港	申請人的主要收入並非來自香港	申請人的主要收入來自香港	申請人的主要收入並非來自香港
基本供款與入息比率上限	40%					
壓力測試下的供款與入息比率上限	50%		50%		假設利率上升2個百分點 → 假設利率上升3個百分點	

*於 2013 年 2 月 22 日推出最新一輪審慎監管措施後生效的新監管規定以紅色標示，方便查閱。

表 3：豁免安排概要

(A) 收緊按揭成數上限

審慎監管要求	豁免安排
<p>如申請人的主要收入<u>並非</u>來自香港，適用按揭成數按以下幅度收緊：</p> <p>(i) <u>沒有</u>未完全償還按揭貸款的申請人，<u>下調</u> 10 個百分點；以及</p> <p>(ii) <u>有</u>未完全償還按揭貸款的申請人，<u>下調</u> 20 個百分點</p>	<p>如按揭貸款申請人能夠證明他們與香港有緊密連繫，例如：</p> <p>(i) 申請人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</p> <p>(ii) 申請人的直系親屬(即配偶、父母及子女)在香港定居</p> <p>銀行無需調低申請人的按揭成數上限</p>

(B) 收緊供款與入息比率上限

審慎監管要求	豁免安排
<p>如申請人<u>有</u>未完全償還按揭貸款，適用的基本供款與入息比率上限及壓力測試下的供款與入息比率上限均<u>下調</u> 10 個百分點。</p>	<p>如屬以下情況，銀行無需調低按揭貸款申請人的供款與入息上限：</p> <p>(i) 在申請按揭貸款時，申請人只是有<u>一個</u>物業未完全償還按揭貸款，而新申請的按揭貸款是：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 作為換樓之用，而現有物業的未還清按揭貸款將於提取新物業的按揭貸款起計 6 個月內全數清還； - 用作購置自用的新物業[#]； - 以現有按揭物業作為抵押的加按貸款；或 - 不涉及套現的現有按揭物業的轉按貸款。 <p>(ii) 在申請按揭貸款時，申請人有<u>兩個或以上</u>物業未完全償還按揭貸款，而新申請的按揭貸款是不涉及套現的現有按揭物業的轉按貸款。</p>

「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大股東(或其直屬家庭成員)佔用的物業。