

(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：

### **遵守現行物業按揭貸款的審慎監管措施**

本局最近對部分認可機構進行了一輪現場審查，檢視它們就確保遵守金管局制定的物業按揭貸款審慎監管措施所推出的政策與管控的成效。這次審查得出以下兩項主要觀察結果：

#### 對營運公司的詮釋

本局明白認可機構會向營運公司提供以物業作抵押的信貸融資，以支持這些公司的實質業務或應付公司的日常資金需要。本局了解認可機構在審批信貸融資時會整體評估這些公司的信譽，所以本局向來賦予認可機構彈性，就這類信貸融資不採納有關物業按揭貸款的逆周期措施。在大部分情況下，認可機構應對這些公司採取一套適用於企業借款人的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。

然而，我們在現場審查過程中抽查發現，部分認可機構在提供用作購買或加按物業的信貸融資時對營運公司作出較為寬鬆的詮釋。部分被抽查的物業按揭貸款的企業借款人除了作為物業持有、投資或租賃的工具外，並沒有明確的業務運作。這類公司的組織結構與由個人成立而用作這些用途的空殼公司沒有實際分別。認可機構在提供物業按揭貸款予這類公司時應遵守逆周期措施，包括適用的最高按揭成數及供款與入息比率。

就上述觀察結果而言，本局提醒認可機構應採取穩健有效的方法，以識別借款人是否一間有實質業務運作的營運公司。認可機構應制定有

效的管控及檢視系統，以確保所有認可機構豁免跟從逆周期措施的借款人是具有實質業務運作的營運公司。

儘管如上文提及，向具有實質業務運作的營運公司提供信貸融資或可不受物業按揭貸款逆周期措施的規限，認可機構應就這些融資維持審慎的貸款審批標準，以及充足的信貸監察及評估，以確保妥善管理涉及的信貸風險。

#### 就投資物業計算租金收入的扣減率

金管局在 2009 年 10 月 30 日發出通告，訂明在計算供款與入息比率時，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、地租及差餉、管理費、物業空置成本及物業或利得稅)。本局在檢討市場趨勢及有關現場審查結果後，相信上述扣減不足以覆蓋相關支出。認可機構應採用較高的扣減率，在有租金收入證明的情況下採用至少三成的扣減率，而在沒有租金收入證明的情況下採用至少四成的扣減率。

為免引起疑問，最低租金收入扣減率適用於個人及企業借款人的住宅及非住宅物業與及獨立車位的按揭貸款。在合適的情況下，認可機構應考慮採用高於上述水平的扣減率。

以上有關提供予營運公司的物業按揭貸款及提高租金收入扣減率的監管要求，認可機構應在 2015 年 1 月 20 日開始採納。認可機構須檢討及評估其貸款做法，如有需要，應立即採取措施使其貸款做法符合本通告所述的要求。這些監管要求是審批有關物業按揭貸款的良好做法，並不構成本局就物業按揭貸款推出的新一輪逆周期措施。

貴機構如對本通告有任何查詢，請聯絡簡祖光先生(2878-1096)或溫依文女士(2878-8297)。

助理總裁(銀行監理)  
鄭發

2015 年 1 月 19 日