

(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：

物業按揭融資的宏觀審慎監管規定

繼2015年2月27日發出「物業按揭貸款的審慎監管措施」通告，香港金融管理局(金管局)現向認可機構發出進一步指引，闡明就借款人如透過二按或按揭保險計劃(額外融資)申請超過金管局正常所容許的最高按揭成數的按揭貸款，認可機構應如何應用「供款與入息比率」(DSR)上限。

超出金管局正常所容許的最高按揭成數的額外融資

金管局過去容許認可機構就有需要獲取超過金管局正常所容許最高按揭成數的按揭融資(如透過二按或按揭保險計劃)的借款人實施50%的DSR上限。然而，因應近期市場情況，以及考慮到首期佔比小的按揭貸款的風險一般較首期佔比大的按揭貸款為高，金管局認為加強涉及額外融資的按揭貸款的DSR上限應用，是一個合適的做法。

若按揭申請人透過額外融資，以致整體按揭成數較金管局正常所容許的最高按揭成數超過20個百分點，認可機構需將適用的DSR上限調低5個百分點。認可機構應緊記，DSR上限不應只應用於正在申請的按揭貸款，而要應用於借款人的所有負債，包括任何來源所得而用作購置物業的額外按揭融資及其他負債。

以最高按揭成數為六成的物業為例，正常適用的DSR上限為50%，壓力測試下的DSR上限為60%。若按揭申請人申請額外融資，以致整體按揭成數超過八成，適用的DSR上限須調低至45%，壓力測試下的

DSR上限亦要調低至55%。

另外，若果按揭申請人原本適用的DSR上限及壓力測試下的DSR上限分別為40%及50%(例如涉及非自用物業)，而申請人申請額外按揭融資以致其整體按揭成數較金管局正常所容許的最高按揭成數超過20個百分點，兩者則應分別下調至35%及45%。

認可機構對放債機構的借貸

為避免逆周期宏觀審慎監管措施的成效被削弱，金管局一直要求有向放債機構提供借貸的個別認可機構，須要求放債機構在向客戶提供按揭融資時遵守金管局的指引，否則可能終止其與銀行業界的信貸業務關係。因應金管局已實施新一輪的審慎監管措施，認可機構若仍未作出此舉，須要求與其有建立信貸業務關係的所有放債機構確認由現時起不會提供任何按揭融資，即提供予借款人以用作購置物業用途而不論任何形式的物業貸款。若放債機構擬繼續參與按揭融資業務，則須向相關認可機構確認本身願意並有能力嚴格遵守金管局的審慎監管規定。就這方面，金管局將會就有效落實這項要求，與已跟放債機構建立重要信貸業務關係的個別認可機構跟進。

貴機構如對本通告內容有任何查詢，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3月2日