

(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：

物業按揭貸款的審慎監管措施

現發函通知認可機構，金管局今日就物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施作出調整。

自 2009 年實施物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施以來，金管局一直密切監察樓價走勢、樓市成交量、本地經濟狀況和外圍環境等一系列因素，評估樓市的情況，適時調整這些措施，以確保銀行妥善管理按揭貸款業務涉及的風險，並有足夠能力應對樓價一旦出現大幅調整的挑戰。

受新冠疫情和息口上升影響，住宅樓價在 2022 年開始調整，今年初縱有反彈，但市場數據顯示，截至 6 月底，整體住宅樓價較 2021 年高位累計下跌 13%。非住宅物業市場的情況亦相近似。根據差餉物業估價署最新公布的統計資料，寫字樓、分層工廠大廈及零售物業的價格比 2018-2019 年高峰期分別下跌 20%、8% 及 17%。外圍環境方面，主要經濟體仍然面對較大通脹壓力，利率可能在往後一段時間仍處於較高水平，環球經濟若因利率高企而放慢增長，本地經濟難免也會受到影響。

綜合各方面的考慮，金管局認為在繼續維持銀行體系穩定及物業按揭貸款風險得到妥善管理前提下，現時有空間修訂部分物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施：

第一： 價值1,500萬港元或以下的自用住宅物業的按揭成數上限調整至七成；價值1,500萬港元以上至3,000萬港元的自用住宅物業的按揭成數上限調整至六成；價值3,000萬港元以上的自用住宅物業的按揭成數上限維持於五成。為了避免適用按揭比率出現驟降情況，某些樓價水平的按揭比率會以漸進形式改變。非自用住宅物業的按揭成數上限維持於五成。

第二： 非住宅物業的按揭成數上限由五成提升至六成。

第三： 以「資產水平」為審批基礎的物業按揭貸款的按揭成數上限由四成提升至五成。此項修訂適用於所有住宅物業和非住宅物業。

第四： 取消現時就主要收入來自香港以外地區的按揭貸款申請人，將所適用的按揭成數上限及「供款與入息比率」上限下調10個百分點的要求；同時取消現時按揭申請人因整體按揭成數超過金管局所容許的水平20個百分點時，將所適用的「供款與入息比率」上限下調5個百分點的要求。

以上所有修訂即日生效，適用於今日或以後簽訂臨時買賣合約的物業交易。

有關物業按揭貸款的按揭成數及「供款與入息比率」上限的新修訂摘要，載於本通告**附件**。認可機構如對本通告有任何問題，請以電郵方式發送至(rml_hkma@hkma.gov.hk)。

署理副總裁
陳景宏

2023年7月7日

連附件

在 2023 年 7 月 7 日開始適用的物業按揭貸款按揭成數及「供款與入息比率」上限

(修訂部分以紅色標示)

表 1：按揭成數上限

物業價值	住宅物業		工商物業及獨立車位
	自用 ^{1, 2}	非自用或公司持有	
適用於申請人在申請按揭時 <u>沒有</u> 就其他按揭物業作出借貸或擔保 ³			
以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款			
≤ 1,500 萬港元	70%	50%	60%
> 1,500 萬港元至 ≤ 1,750 萬港元	60% – 70% (貸款額不得超過 1,050 萬港元)		
> 1,750 萬港元至 ≤ 3,000 萬港元	60%		
> 3,000 萬港元至 ≤ 3,600 萬港元	50% – 60% (貸款額不得超過 1,800 萬港元)		
> 3,600 萬港元	50%		
以「資產水平」為基礎的新申請貸款			
不論物業價值	50%		50%
適用於申請人在申請按揭時 <u>有</u> 就其他按揭物業作出借貸或擔保			
以「供款與入息比率」或「資產水平」為基礎的新申請貸款			
以上適用的按揭成數上限調低 10 個百分點。			

在 2023 年 7 月 7 日開始適用的物業按揭貸款按揭成數及「供款與入息比率」上限

表 2：「供款與入息比率」上限

	住宅物業、工商物業及獨立車位	
	自用 ^{1, 2}	非自用
適用於申請人在申請按揭時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保 ³		
基本「供款與入息比率」上限	50%	40%
壓力測試下的「供款與入息比率」上限 (假設利率上升 2 個百分點)	60%	50%
適用於申請人在申請按揭時有就其他按揭物業作出借貸或擔保		
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 (假設利率上升 2 個百分點)	50%	

注釋：

- 「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個人大股東或其直屬家庭成員佔用的物業。
- 逆周期宏觀審慎監管措施原意是適用於物業買賣相關按揭貸款和現有物業再抵押按揭貸款，並不適用於企業為籌集營運資金而以物業作抵押所取得的信貸融資，這些信貸融資須符合一套全面的信貸審批標準，並接受認可機構的定期審核。
- 適用於已擁有一個按揭物業並為以下情況申請按揭的借款人 (i) 轉按、或 (ii) 在賣出現有物業前已買入新物業。在後一種情況下，申請人必須在提取新物業按揭貸款後 6 個月內償還現有物業的未償還按揭貸款。