

(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及其他相關監管要求**

現發函通知認可機構，香港金融管理局(金管局)今日就物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施及其他相關監管要求作出調整。

房地產價格近期持續調整，官方住宅樓價在 2023 年全年下跌 7%，並於 2024 年 1 月進一步下跌 1.6%，較 2021 年高位累計調整超過兩成。住宅物業成交徘徊於低水平，2023 年每月平均成交 3,584 宗，按年減少 4.5%。非住宅物業市場的情況相近，寫字樓平均價格於 2023 年下跌約 7%，市場數據顯示甲級寫字樓空置率上升至去年底約 16%。此外，外圍及本地經濟前景仍然面對頗多不明朗因素。

經仔細分析後，金管局認為在繼續維持銀行體系穩定及確保認可機構的按揭業務風險得到妥善管理的前提下，有空間修訂物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施及其他房地產貸款相關的監管要求：

## 物業按揭貸款

自今日起，物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施將調整如下：

- 第一： 價值3,000萬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3,500萬港元或以上的自用住宅物業的按揭成數上限調整至六成。為了避免適用按揭成數出現驟降情況，價值3,000萬至3,500萬港元之間的物業的按揭比率會以漸進形式遞減。此外，非自用住宅物業的按揭成數上限由五成調升至六成。
- 第二： 非住宅物業(包括寫字樓、商舖及工廈等)的按揭成數上限由六成提升至七成。
- 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五成提升至六成。此項修訂適用於住宅和非住宅物業。

隨著美國聯邦儲備局近期表示，美國加息周期可能步入尾聲，未來一段時間本港按揭息率進一步上升的機會較低。有見及此，金管局認為適宜暫停實施物業按揭貸款假設利率上升 200 基點的壓力測試要求。

以上所有修訂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。

## 地產發展商貸款

金管局於 2017 年 5 月 12 日發出《地產發展商貸款的風險管理》通告，要求認可機構收緊物業發展項目融資比率，以及向提供高成數按揭地產發展商的風險敞口預留充足資本。鑑於目前房地產市場的情況，金管局認為適宜將相關融資比率上限回復至 2017 年以前的水平，整體物業發展項目的最高融資比率由物業完成後預期價值的五成調升至六成，當中地價成本融資比率上限由四成調升至五成，建築成本融資比率上限由八成調升至 100%。此外，就認可機構向提供高成數按揭地產發展商的風險敞口，相關的額外資本要求同時取消。此通告今後將取代 2017 年 5 月 12 日發出的通告。

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。

助理總裁（銀行監理）  
陳景宏

2024 年 2 月 28 日

連附件

在 2024 年 2 月 28 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 <sup>1, 2</sup>	非自用或公司持有	
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 <sup>3</sup>			
以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款			
≤ 3,000 萬港元	70%	60%	70%
> 3,000 萬港元至 ≤ 3,500 萬港元	60% – 70% (貸款額不得超過 2,100 萬港元)		
> 3,500 萬港元	60%		
以「資產水平」為基礎的新申請貸款			
不論物業價值	60%		
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			
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 2024 年 2 月 28 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 2：「供款與入息比率」上限<sup>4</sup>

	住宅物業、工商物業及獨立車位	
	自用 <sup>1, 2</sup>	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 <sup>3</sup>		
基本「供款與入息比率」上限	50%	40%
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%	

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、兄弟姊妹、祖父母、孫子女及配偶的父母)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。
- 就「供款與入息比率」上限假設利率上升 200 基點的壓力測試要求，於 2024 年 2 月 28 日起暫停實施。