

(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：

調整物業按揭貸款要求

現發函通知認可機構，因應市場走勢及發展，香港金融管理局(金管局)今日就物業按揭貸款的監管要求作出數項調整。

樓花住宅物業

金管局於 2024 年 2 月 28 日公布對物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施作出修訂。該次修訂適用於 2024 年 2 月 28 日或以後簽訂臨時買賣合約的物業交易。

金管局留意到在過去數年出售的樓花住宅物業，現時估價低於成交價，因此選擇建築期付款的用家從銀行獲批的最高按揭貸款金額，可能低於他們當初簽訂臨時買賣合約時的預期。儘管這些用家應已經評估建築期付款所涉及的風險及其承擔能力，金管局了解有部分有真正置業需要的用家面臨需要額外籌措首期資金的困難。

金管局認為有空間將 2024 年 2 月 28 日公布的逆周期宏觀審慎監管措施的涵蓋範圍，擴大至 2024 年 2 月 28 日前已簽訂的臨時買賣合約並且在 2024 年 2 月 28 日或以後預計完成的自用樓花住宅物業的按揭申請，以協助這些個案。

此項調整即日生效。認可機構在處理新合資格按揭申請人的申請時，須獲取按揭申請人的申報，指定該物業為自用¹物業。

計算借款能力

認可機構現時需要依據按揭申請人的「供款與入息比率」或資產水平來評估其還款能力。認可機構以資產水平為審批貸款的基礎時，可按照金管局於 2010 年 11 月 19 日發出的「物業按揭貸款的審慎監管措施」通告內所列出的計算公式，選擇以「資產淨值」或「資產與負債比率」的方法，計算按揭申請人的資產水平。

鑒於「資產淨值」是目前較常用於計算按揭申請人的資產水平的方法，金管局決定簡化以資產水平為基礎的按揭貸款的準則，包括撤銷「資產與負債比率」計算公式和修訂現時「資產淨值」的計算公式。修訂後的「資產淨值」計算公式載於本通告附件。雖然如此，認可機構如認為合適，仍然可以採用「資產與負債比率」方法來計算按揭申請人的資產水平，但是「合資格資產」和「負債總額」的定義必須與修訂後「資產淨值」方法的相關定義相同。

¹ 請參閱金管局於 2024 年 2 月 28 日發出的「物業按揭貸款的審慎監管措施及其他相關監管要求」通告內有關「自用」的定義。

投資物業租金收入的扣減率

根據金管局於 2015 年 1 月 19 日發出的「遵守現行物業按揭貸款的審慎監管措施」通告，認可機構在計算「供款與入息比率」時，若按揭借款人有租金收入證明，投資物業的租金收入總額應至少作出三成扣減；若沒有租金收入證明，應至少作出四成扣減。扣減率的目的是把投資物業的相關支出，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，計及在內。

考慮到近期的市場情況，金管局認為適宜將扣減率回復到租金收入總額的至少兩成，此乃始於 2009 年 10 月載述的最佳經營手法。為免引起疑問，該水平謹供認可機構作為參考，而不是劃一套用在所有物業類型的最低扣減率。認可機構可以評估個別借款人和物業的情況，從而考慮採用不同的扣減率。

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。

署理助理總裁（銀行監理）
鄭熒熒

2024 年 6 月 14 日

連附件

以資產水平為基礎的按揭貸款的準則

合資格人士	擁有正資產淨值的借款人。
資產淨值	借款人的合資格資產總額(扣除現行購買物業的首期付款額)減借款人的負債總額。
合資格資產	<ul style="list-style-type: none">● <u>金融資產</u>：現金、存款、股票、債券、開放式單位信託、貴金屬等，並扣除以這些資產為抵押品取得的任何信貸融資。● <u>位於香港的物業</u>：物業當前市值的 50%。● <u>符合以下準則的其他資產</u>：(1) 資產可隨時客觀地獲得市值評估；和 (2) 資產具有成熟及高流動性的二手市場，可以隨時出售套現。未必符合這些準則的例子包括藝術品、珠寶首飾及其他收藏品等資產。
負債總額	借款人的所有負債（包括現行申請的按揭貸款及其他未取用信貸融資）都應包括在內，以避免借款人重複使用相同的合資格資產申請多項貸款。