

(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，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作出調整。

自 2024 年 2 月政府撤銷住宅物業需求管理措施和金管局修訂物業按揭貸款的監管措施，住宅物業市場略為改善。住宅物業成交由 2024 年第 1 季每月平均 3,300 宗，上升至第 2 季每月平均 6,000 宗。隨着市場氣氛回軟，第 3 季成交量回落至每月平均 3,400 宗。官方住宅樓價在 2024 年首八個月下跌 6.2%，較 2021 年高位累計調整 26.6%。非住宅物業市場亦持續調整，寫字樓、分層工廠大廈及零售物業的價格在 2024 年首八個月分別進一步下跌 17.5%、11.8% 及 13.0%。此外，外圍環境仍然面對許多不明朗因素，包括美國的減息步伐仍有不少變數。

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確保認可機構的物業按揭貸款風險得到妥善管理的前提下，現時有空間進一步修訂逆周期宏觀審慎監管措施。自今日起，措施將調整如下：

第一：所有住宅物業，不論物業的價值及是否自用，按揭成數上限統一為七成。

第二：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六成提升至七成，與以「供款與入息比率」為審批基礎的物業按揭貸款看齊。此項修訂適用於所有住宅物業和非住宅物業(包括寫字樓、商舖及工廈等)。

第三：非自用物業的「供款與入息比率」上限由四成調升至五成，與自用物業的「供款與入息比率」上限看齊。此項修訂適用於所有住宅物業和非住宅物業。

第四：取消按揭申請人在申請按揭時如有就其他按揭物業作出借貸或擔保，須調低所適用的按揭成數上限及「供款與入息比率」上限10個百分點的要求。

經修訂後，所有住宅物業和非住宅物業的按揭成數上限劃一為七成，「供款與入息比率」上限劃一為五成。

以上修訂即日生效，適用於今日或以後簽訂臨時買賣合約的物業交易。有關修訂同樣適用於早前已經簽訂臨時買賣合約並且在今日或以後預計完成的樓花物業的按揭申請。

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。

按照金管局於 2010 年 8 月 13 日發出的「住宅按揭貸款的審慎監管措施」通告，認可機構應將以借款人資產淨值為依據批出的貸款佔其按揭貸款組合的百分比設定上限，並定期檢討有關上限。為免引起疑問，認可機構可以按自身風險評估來調整上限，無須事先取得金管局同意。

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。

副總裁
阮國恒

2024 年 10 月 16 日

連附件

**在 2024 年 10 月 16 日開始適用的
物業按揭貸款¹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

物業類別	住宅物業	工商物業及獨立車位
以「供款與入息比率」為基礎的按揭貸款	70% ^{2,3}	70% ³
以「資產水平」為基礎的按揭貸款		70% ³

表 2：「供款與入息比率」上限

物業類別	住宅物業、工商物業及獨立車位
「供款與入息比率」上限	50% ^{4,5}

注釋：

- 1 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。
- 2 不論物業的價值及住宅物業是自用、非自用或公司持有，均適用同一按揭成數上限。
- 3 不論按揭申請人在申請按揭時是否有就其他按揭物業作出借貸或擔保，均適用同一按揭成數上限。
- 4 不論物業是自用或非自用，均適用同一「供款與入息比率」上限。
- 5 不論按揭申請人在申請按揭時是否有就其他按揭作出借貸或擔保，均適用同一「供款與入息比率」上限。