

香港金融管理局總裁陳德霖宣布
新一輪按揭的審慎監管措施

2015年2月27日向媒體的發言

由於房地產市場近期持續升溫，我在這裡宣佈金管局將會推出新一輪物業按揭的監管措施。

2. 自2013年2月金管局推出第六輪物業按揭逆周期措施及政府推出一些需求管理的稅務措施，住宅市場價格在其後一年維持平穩，而成交量就比2012年下跌四成至每月不足4千宗。

3. 但是，樓市在2014年下半年開始恢復活躍，中、小型住宅物業市道變得尤其暢旺。根據差餉物業估價署的數據，中、小型住宅物業的價格在2014年6月至12月的半年內上升了12%。住宅物業整體成交量亦由2014年上半年平均每月4,400多宗上升差不多四成到下半年平均每月超過6千宗。

4. 現時的情況顯示房地產市場正在持續升溫，加上近期香港家庭負債佔本地生產總值（GDP）的比率亦持續上升，已達到64%的歷史新高，所以金管局認為有必要推出以下三項逆周期措施，以保障銀行和金融體系的穩定。

5. 第一項措施是價值700萬元以下的自用住宅物業的最高按揭成數由現時六成至七成一律降低至六成。

6. 第二項措施是購買第二套住宅物業，即使是自用，做按揭時的供款與入息比率(Debt Servicing Ratio/DSR)上限由現時五成調低十個百分點到四成。在利率壓力測試下的六成比率上限亦會相應降低十個百分點至五成。

7. 第三項措施亦是與供款與入息比率(DSR)上限有關。各類非自用物業按揭，包括住宅物業及工商物業按揭的供款與入息比率(DSR)上限亦由現時五成調低十個百分點到四成。而同時利率壓力測試的六成比率上限，亦會相應降低十個百分點至五成。

8. 以上三項的逆周期措施，即時生效，但是在今日或之前已簽訂臨時買賣合約的借款申請則不受影響。

9. 我希望在這裡和大家解釋一下：金管局過往在推出收緊按揭的逆周期措施時，都會盡量作出平衡和取捨，希望盡量減低這些措施對用家，尤其是首次置業人士的影響。所以在過去六輪的逆周期措施，金管局一直保留空間，讓有意購買細價樓作為自用的人士可以維持做到最高七成的按揭。

10. 但是，由於近期樓市，尤其是細價樓持續升溫，金管局今次收緊 700 萬元以下的自用住宅物業按揭成數是為了應對這個趨勢而帶來的風險。至於今次收緊供款與入息比率(DSR)的目的，亦是為了加強銀行管理非自用物業和多套物業按揭的額外風險。

11. 金管局明白新措施會無可避免對一部份用家及首次置業人士帶來影響。但金管局職責所在，不可以不採取進一步監管措施去保障香港銀行和金融穩定。

12. 另外，我在這裡要宣布一項關於銀行資本充足率計算方法的改變。自 2013 年 2 月開始，金管局要求採用內評法(Internal Ratings-Based Approach)計算資本充足率的銀行為住宅按揭的「風險加權比率」(risk weight)引入 15%的下限。但是為了讓銀行有時間適應新要求和作出調整，金管局當時同意 15%的「風險加權比率」下限只適用於新造按揭。經過兩年的實施，現時銀行平均大概有三分之一的住宅按揭是以 15%為加權比率下限計算。

13. 為了統一銀行全面落實15%比率下限的步伐，我決定要求銀行將住宅按揭組合的15%「風險加權比率」下限，在2016年6月底前適用於整個住宅按揭組合，而在2015年6月底前銀行就要調整至以10%為下限。

14. 我想指出這一項是一個恆常的風險管理安排，並不算是逆周期措施。早日全面落實以15%為住宅按揭組合「風險加權比率」的下限是會強化銀行體系的資本實力，去應付樓市和經濟逆轉時可能要面對的挑戰。

15. 稍後，阮國恒副總裁會為大家進一步介紹上述措施的細節。

16. 最後，在香港按揭證券有限公司按揭保險計劃下的最高按揭成數亦會立即相應調低一成，從 9 成減至 8 成，除非申請人是首次置業

和符合更嚴謹的收入要求。香港按揭證券有限公司稍後會公佈新安排的
細節。