

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**

自2013年2月金管局推出第六輪物業按揭貸款逆周期措施及政府推出需求管理的稅務措施，香港住宅物業價格在其後一年維持平穩，平均每月買賣成交宗數明顯較2012年的平均宗數為低。

然而，本港樓市在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。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的比率亦持續上升，金管局認為有必要推出以下新逆周期措施，加強認可機構按揭貸款業務的風險管理，並提升按揭借款人應付日後樓市一旦逆轉的能力。

#### **新逆周期措施**

- (一) 價值700萬港元以下自用住宅物業的最高按揭成數下調最多一成。例如現時最高可按7成而價值不高於600萬港元的物業，最高按揭成數劃一下調到6成；
- (二) 第二套自用住宅物業的「供款與入息比率」上限，由現時五成調低至四成；在利率壓力測試下的上限

由現時六成相應調低至五成。

- (三) 各類非自用物業按揭貸款，包括住宅物業、工商物業<sup>1</sup>及車位按揭貸款的「供款與入息比率」上限，由現時五成調低至四成；在利率壓力測試下的上限由現時六成相應調低至五成。

以上措施即時生效。為免影響在本通告發出當日或之前已經簽署臨時買賣合約的借款人，認可機構可根據現行的批核準則審批這些借款人的按揭貸款申請。

有關新措施的細節列載在附件。金管局會透過日常的現場及非現場審查，審視認可機構遵守監管措施的情況。

### 「內評法」下「風險加權比率」的恆常風險管理安排

金管局在2013年2月推出第六輪逆周期措施的同時要求採用「內評法」管理信貸風險的認可機構就它們住宅按揭貸款組合的「風險加權比率」引入15%下限。為讓這些機構適應新要求，當時金管局決定15%的下限只適用於推出措施後的新造按揭貸款。這項措施至今已經實施兩年。金管局近期審視這項措施後，決定要求使用「內評法」的認可機構把2013年2月以前批出的住宅按揭貸款的「風險加權比率」在2016年6月底前提升至15%的下限，而在2015年6月底前把這些按揭貸款提升至10%的下限。若有需要，金管局會

---

<sup>1</sup> 自用工商物業的融資一般以商業貸款而非個別物業按揭形式進行審批。換言之，為個別工商物業提供按揭貸款只適用於非自用情況。

要求個別認可機構提早落實這項措施。

貴機構如對本通告內容有任何查詢，請聯絡簡祖光先生(2878-1096)或溫依文女士(2878-8297)。

阮國恒  
副總裁

2015年2月27日

連附件

## 在 2015 年 2 月 27 日開始適用的物業按揭貸款按揭成數及供款與入息比率審慎監管措施

表 1A：按揭成數上限（適用於沒有擁有或擔保其他按揭物業的申請人）<sup>1</sup>

物業價值	住宅物業				工商物業、獨立車位	
	自用		非自用或公司持有		申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港 <sup>2</sup>
	申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港 <sup>2</sup>	申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港 <sup>2</sup>		

**(A) 以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款**

< 700 萬港元	70% → <b>60%</b> (貸款額不得超過 420 萬港元)	60% → <b>50%</b> (貸款額不得超過 350 萬港元)	50%	40%	40%	30%
≥ 700 萬港元 至 < 1,000 萬港元	60% (貸款額不得超過 500 萬港元)	50% (貸款額不得超過 400 萬港元)				
≥ 1,000 萬港元	50%	40%				

**(B) 以「資產水平」為基礎的新申請貸款**

不論物業價值	40%	30%
--------	-----	-----

1 2015 年 2 月 27 日推出的新監管措施以紅色標示

2 若果申請人能夠證明他們與香港有緊密連繫，例如申請人被本地僱主派駐外地工作，並有僱主提供的文件加以證明；或申請人的直系親屬（即配偶、父母及子女）在香港定居，銀行無須調低申請人的按揭成數上限

## 在 2015 年 2 月 27 日開始適用的物業按揭貸款按揭成數及供款與入息比率審慎監管措施

表 1B：按揭成數上限（適用於擁有或擔保其他按揭物業的申請人）<sup>1</sup>

物業價值	住宅物業				工商物業、獨立車位	
	自用		非自用或公司持有		申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港 <sup>2</sup>
	申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港 <sup>2</sup>	申請人的主要收入 來自香港	申請人的主要收入 並非來自香港 <sup>2</sup>		

**(A) 以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款**

< 700 萬港元	70% → <b>60%</b> (貸款額不得超過 420 萬港元)	50% → <b>40%</b> (貸款額不得超過 280 萬港元)	50%	30%	40%	20%
≥ 700 萬港元 至 < 1,000 萬港元	60% (貸款額不得超過 500 萬港元)	40% (貸款額不得超過 300 萬港元)				
≥ 1,000 萬港元	50%	30%				

**(B) 以「資產水平」為基礎的新申請貸款**

不論物業價值	30%	20%
--------	-----	-----

1 2015 年 2 月 27 日推出的新監管措施以紅色標示

2 若果申請人能夠證明他們與香港有緊密連繫，例如申請人被本地僱主派駐外地工作，並有僱主提供的文件加以證明；或申請人的直系親屬（即配偶、父母及子女）在香港定居，銀行無須調低申請人的按揭成數上限

## 在 2015 年 2 月 27 日開始適用的物業按揭貸款按揭成數及供款與入息比率審慎監管措施

表 2：供款與入息比率上限<sup>1</sup>

	自用住宅物業及車位 <sup>2,3</sup>	非自用住宅物業、工商物業及車位
<b>沒有擁有或擔保其他按揭物業的申請人，或換樓<sup>4</sup>、或轉按及加按的申請人</b>		
基本供款與入息比率上限	50%	50%→ <b>40%</b>
壓力測試下的供款與入息比率上限	60% 假設利率上升 3 個百分點	60%→ <b>50%</b> 假設利率上升 3 個百分點
<b>擁有或擔保其他按揭物業的申請人<sup>5</sup></b>		
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	50% 假設利率上升 3 個百分點	

1 2015 年 2 月 27 日推出的新監管措施以紅色標示

2 「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

3 由於認可機構審批營運公司的自用物業按揭貸款或以物業作抵押的信貸融資，以支持公司的實質業務或應付日常資金需要，會採取一套適用於企業借款人更全面的信貸批核標準及評估、更嚴謹的信貸監察及更頻密的信貸檢討，所以逆週期措施不適用於營運公司的自用工商物業按揭貸款

4 這包括申請人申請新按揭貸款作“先買後賣”換樓之用。申請人要在提取新按揭貸款後6個月內償還現有按揭貸款的全部餘額

5 這包括申請人購買第二套自用物業