

(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，推出一次性特別安排，容許認可機構可更靈活地向於 2021 至 2023 年選擇了建築期付款的一手樓花住宅物業的合資格買家提供住宅物業按揭貸款。

官方住宅樓價從 2021 年高位下調超過 25%。隨着住宅樓價下調，許多於過去數年出售的一手住宅物業估值下跌。由於物業估值的變化，部分購入一手樓花住宅物業並選擇了建築期付款的買家，在申請按揭貸款時，可能遇到按揭的可貸款金額低於原本預期的情況。

儘管這些買家應該已經評估建築期付款所涉及的風險及其承擔能力，香港金融管理局(金管局)留意到部分有真正置業需要的買家正面臨需要額外籌措首期的困難。金管局認為有空間推出特別安排協助這些個案，如符合以下情況，認可機構可以靈活地向選擇了建築期付款的一手住宅物業的買家提供最高八成的按揭成數，並以六成作為「供款與入息比率」上限的物業按揭貸款：

- (1) 於 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日簽訂臨時買賣合約；
- (2) 按揭申請日期為 2024 年 12 月 4 日或以後；
- (3) 須為自用物業；以及
- (4) 申請按揭時的物業估價須要低於成交價。

這項特別安排的主要特點載於本通告附件。

認可機構在處理合資格按揭申請人的申請時，須要取得按揭申請人的申報，指定該物業為自用物業。此外，認可機構須繼續遵守審慎的貸款準則。不符合這項特別安排條件的按揭申請，須繼續遵循現行最高七成的按揭成數以及五成的「供款與入息比率」上限。

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 12 月 4 日

連附件

選擇建築期付款的一手樓花住宅物業合資格買家
適用的住宅物業按揭貸款

特別安排	主要特點
按揭成數上限	80%
「供款與入息比率」上限	60%
符合條件	<ol style="list-style-type: none">1. 一手住宅物業：-<ol style="list-style-type: none">(a) 於 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日簽訂臨時買賣合約；以及(b) 按揭申請日期為 2024 年 12 月 4 日或以後¹2. 須為自用物業²3. 申請按揭時的物業估價低於成交價
按揭貸款利率	以風險為基礎定價

¹ 如物業按揭貸款申請於 2024 年 12 月 4 日前遞交，並且貸款仍未批出及取用，當按揭貸款申請完全符合特別安排下其餘的條件，認可機構可以根據對按揭貸款申請人和有關物業的評估，靈活地提供按揭成數上限為 80%和「供款與入息比率」上限為 60%的按揭貸款。

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、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。