

專題 3.1

金管局自二零零九年推出的宏觀審慎監管措施

為提升銀行風險管理和承受衝擊的能力，以及確保銀行和金融體系穩定，金管局自二零零九年十月以來，推出七輪物業按揭宏觀審慎監管措施，最新一輪在二零一五年二月底推出。這些措施概述如下：

第一輪(二零零九年十月二十三日)

- 價值 2,000 萬元或以上的住宅物業，最高按揭成數定為六成。
- 價值低於 2,000 萬元的住宅物業，貸款額上限定為 1,200 萬元。

第二輪(二零一零年八月十三日)

- 價值 1,200 萬元或以上的住宅物業及非自住房業，最高按揭成數定為六成。
- 價值低於 1,200 萬元的住宅物業，貸款額上限定為 720 萬元。
- 按揭申請人的供款與入息比率上限由以往的五至六成劃一為五成。
- 要求銀行以按揭利率假設上升至少兩個百分點的情況，對按揭申請人的還款能力進行壓力測試，並將壓力測試下的供款與入息比率上限定為六成。

第三輪(二零一零年十一月十九日)

- 價值 1,200 萬元或以上的住宅物業，最高按揭成數由六成下調至五成。
- 價值 800 萬元或以上至 1,200 萬元以下的住宅物業，最高按揭成數由七成下調至六成，而貸款額上限則定為 600 萬元。
- 價值 800 萬元以下的住宅物業，貸款額上限定為 480 萬元。
- 所有非自住房業、以公司名義持有的物業、工商物業及以按揭貸款申請人資產水平為基礎批出貸款的物業，最高按揭成數一律下調至五成。

第四輪(二零一一年六月十日)

- 價值 1,000 萬元或以上至 1,200 萬元以下的住宅物業，最高按揭成數下調至五成。
- 價值 700 萬元或以上至 1,000 萬元以下的住宅物業，最高按揭成數下調至六成，而貸款額上限則定為 500 萬元。
- 價值 700 萬元以下的住宅物業，貸款額上限定為 420 萬元。
- 若按揭貸款申請人的主要收入並非源自香港，不論物業的種類或價值，最高按揭成數按適用的水平下調至少一成。
- 以按揭貸款申請人資產水平為基礎批出貸款的物業，最高按揭成數由五成下調至四成。

專題 3.1(續)

第五輪(二零一二年九月十四日)

適用於所有按揭貸款申請人

- 所有新造物業按揭貸款的年期上限劃一為 30 年。

適用於擁有多個按揭物業的貸款申請人

- 供款與入息比率上限由五成下調至四成，而壓力測試下的供款與入息比率上限則由六成下調至五成。
- 以申請人資產水平為基礎所批出的按揭貸款，最高按揭成數由四成下調至三成。
- 若申請人的主要收入並非源自香港，最高按揭成數從原來減少一成，下調至減少兩成。

第六輪(二零一三年二月二十二日)

- 要求銀行對按揭貸款申請人進行還款能力壓力測試時，由原來假設按揭利率上升兩個百分點增至三個百分點。這項措施適用於住宅及非住宅物業。
- 所有非住宅物業的按揭貸款，不論是否自用，貸款的最高按揭成數，一律按原來適用的水平下調一成。
- 車位按揭貸款的最高按揭成數一律定為四成，而貸款年期上限亦統一為 15 年。其他適用於非住宅物業按揭貸款的最高按揭成數及供款與入息比率要求，亦同時適用於車位按揭貸款。
- 為採用內評法的銀行所批出的新造住宅按揭貸款設立一個 15% 的風險加權比率下限。

第七輪(二零一五年二月二十七日；二零一五年三月二日的進一步指引)

- 價值 700 萬元以下的自用住宅物業，最高按揭成數下調最多 10 個百分點至六成。
- 借款人購買第二套自用住宅物業，供款與入息比率上限由五成下調至四成，而利率壓力測試下的供款與入息比率上限則由六成下調至五成。
- 各類非自用物業，包括住宅物業、工商物業及車位，按揭貸款的供款與入息比率上限由五成下調至四成，而壓力測試下的上限則由六成下調至五成。
- 採用內評法的銀行須在二零一六年六月底前，把 15% 的風險加權比率下限延伸至其整個住宅按揭組合，並須在二零一五年六月底達到 10% 風險加權比率下限的中期目標。
- 若按揭申請人透過二按或按揭保險計劃，以致整體按揭成數較金管局正常所容許的最高按揭成數超過兩成，銀行須把適用的供款與入息比率上限下調五個百分點。