



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

各位持牌人：

有关：按揭贷款的最新审慎监管措施

地产代理监管局（「监管局」）特致函提醒持牌人，香港金融管理局（「金管局」）已于 2015 年 2 月 27 日及 3 月 2 日推出新一轮有关物业按揭的监管措施，包括：

（一）价值 700 万港元以下自用住宅物业的最高按揭成数下调最多一成。例如现时最高可按七成而价值不高于 600 万港元的物业，最高按揭成数划一下调到六成。

（二）第二套自用住宅物业的「供款与入息比率」上限，由现时最高五成调低至四成；在利率压力测试下的上限由现时最高六成调低至五成。

（三）各类非自用物业按揭贷款，包括住宅物业、工商物业及车位按揭贷款的「供款与入息比率」上限，由现时最高五成调低至四成；在利率压力测试下的上限由现时最高六成调低至五成。

以上三项逆周期措施已经生效，但在 2015 年 2 月 27 日或以前已经签订临时买卖合同（「临约」）的借款申请则不受影响。

（四）由 2015 年 3 月 2 日起，若按揭申请人透过额外融资（如透过二按或按揭保险计划），以致整体按揭成数较金管局正常容许的最高按揭成数超过 20 个百分点，认可机构须将适用的「供款与入息比率」上限调低 5 个百分点。以最高按揭成数为六成的物业为例，正常适用的「供款与入息比率」上限为 50%，压力测试下的「供款与入息比率」上限为 60%。若按揭申请人申请额外融资，以致整体按揭成数超过八成，适用的「供款与入息比率」上限须调低至 45%，压力测试下的「供款与入息比率」上限亦要调低至 55%。



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

另外，香港按揭证券有限公司亦于 2015 年 2 月 27 日宣布对按揭保险计划作出修订，合资格住宅物业可叙造的最高按揭成数由九成下调至八成，有固定收入及还款能力较强的首次置业人士除外。然而，于 2015 年 2 月 27 日或之前已签署临约的买家则不受影响。

以上所有新措施经已生效。监管局提醒持牌人，应充分掌握上述新措施的内容，以便能尽责地向客户提供意见，及避免作出失实陈述。

有关上述新措施的更多详情，持牌人可参阅金管局(www.hkma.gov.hk)及香港按揭证券有限公司网页(www.hkmc.com.hk)。

地产代理监管局

2015 年 3 月 6 日