



香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會財經事務委員會秘書
楊少紅小姐

楊小姐：

有關住宅按揭貸款七成上限提問

關於閣下於 2007 年 12 月 4 日來信，金管局謹就信中 4 項提問回覆如下：

問 1. 簡略說明訂定住宅物業七成按揭上限的歷史背景；有關上限預期達到的政策目標及對住宅物業市場的影響。

答 1. 住宅按揭貸款七成上限（七成按揭）的措施最初是由香港幾間主要銀行於 1991 年 11 月推行，繼而獲其他銀行以自願形式採納，作為一項風險管理措施。其後七成按揭上限演變為業內標準，而金管局一向支持此措施。雖然七成按揭上限的措施並非法定指引，金管局亦有透過現場及非現場審查監察認可機構實施這措施的情況。

七成按揭上限有助香港在過去經濟狀況出現轉變及物業價格大幅波動的情況下，仍能維持銀行體系的整體穩定。由於此措施是針對認可機構的風險管理，而不是要監管香港的物業市場，所以金管局並沒有就該措施對物業市場的影響作出評估。

問 2. 對住宅物業市場實施及採用七成按揭上限的情況，以及在何情況(如有的話)下可放寬該上限；銀行批出高於物業價值七成的按揭貸款的個案數目（如有的話）。

答 2. 根據現場及非現場審查的監管結果，金管局滿意認可機構整體上已採取適當的風險管理措施以實施七成按揭上限。



七成按揭上限普遍適用於所有住宅按揭貸款申請，與借款人的職業或背景無關。但如果認可機構能從風險管理角度提出合理理據，仍可以在某些情況下超出這個上限，當中包括：

- 認可機構就有關貸款進行了妥善的風險評估，而超出物業價格七成的貸款部分獲妥善的風險管理安排，包括透過額外抵押品或按揭保險計劃等提供保障；
- 認可機構以員工住屋福利的形式，向其員工提供高於七成按揭的住宅按揭貸款；或
- 為協助負資產業主轉按以取得較低按揭利率，減輕他們的供款負擔，金管局於 2001 年 10 月起容許認可機構在提供負資產按揭轉按服務時可以將貸款成數增至物業市值的 100%。

因為七成按揭上限並非法定指引，而金管局亦滿意認可機構整體上已採取適當的風險管理措施以實施七成按揭上限，所以從監管角度而言，並沒有需要向認可機構收集高於七成貸款個案的統計資料。對認可機構來說，要收集有關的統計資料，會花費大量的人力物力。

問 3. 金管局／政府就銀行業對客戶採用七成按揭上限的情況作出的規管監察詳情，以及不遵守有關上限的後果及制裁（如有的話）。

答 3. 金管局透過現場及非現場審查監察認可機構是否有足夠的風險管理制度，以確保能整體上實施金管局的監管要求及業內標準。此外，金管局每年亦會對認可機構的住宅按揭貸款業務進行現場審查，以評估認可機構實施七成按揭上限的情況，這類現場審查主要涵蓋在按揭市場較活躍或引起金管局關注的認可機構。自從七成按揭上限於 1991 年實施以後，金管局有關的監管力度亦因應按揭市場發展及產品的變化而相



應地加強。

認可機構如被發現偏離七成按揭上限，金管局會向有關認可機構作出了解。若認可機構未能提出妥善合理的解釋，金管局會評估有關機構的風險管理制度的成效會否受到影響。一旦認可機構的風險管理標準受到質疑，金管局會考慮是否需要採取適當的監管措施以助確保有關認可機構就不足之處作出補救。有關措施包括：

- 要求認可機構調查其風險管理系統存在的問題、在指定時間內糾正有關問題，並於其後核實風險管理系統的成效；
- 要求有關認可機構委任外聘審計師，以檢討金管局所關注的事項；或
- 將事件提升至由認可機構的高級管理層以至董事局的層面處理。

問 4. 公務員申請按揭貸款是否與其他申請人一樣，須受七成按揭上限所規範？倘若七成按揭指引獲得放寬，所考慮的因素為何？

答 4. 七成按揭適用於所有借款人，與借款人的職業或背景無關。因此，金管局認為認可機構向公務員批出按揭貸款時，也須符合七成按揭的上限做法。正如回應第二條問題時指出，如果認可機構能從風險管理角度提出合理理據，仍可以在某些情況下超出這個上限。

香港金融管理局總裁
(程錦昌代行)

2008 年 1 月 22 日