



住宅按揭

圖 1 — 新批出按揭貸款⁽¹⁾

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	總數('000) ⁽²⁾ 及總額
	('000) ⁽²⁾												
2017	7.8	7.5	10.0	8.3	10.9	11.7	9.0	8.1	7.9	7.9	9.5	7.3	105.8 4,020 億港元
2018	9.9	8.4	10.1	9.6	11.2	10.4	11.1	12.0	7.9	7.6	7.5	5.9	111.6 4,510 億港元
2019	7.1	6.5	9.2	9.8	12.3	10.8	11.4	11.3	8.7	7.8	6.6	6.2	107.8 4,520 億港元
2020	5.7 (-20%)	5.6 (-14%)	7.6 (-18%)	7.4 (-25%)	8.7 (-29%)								

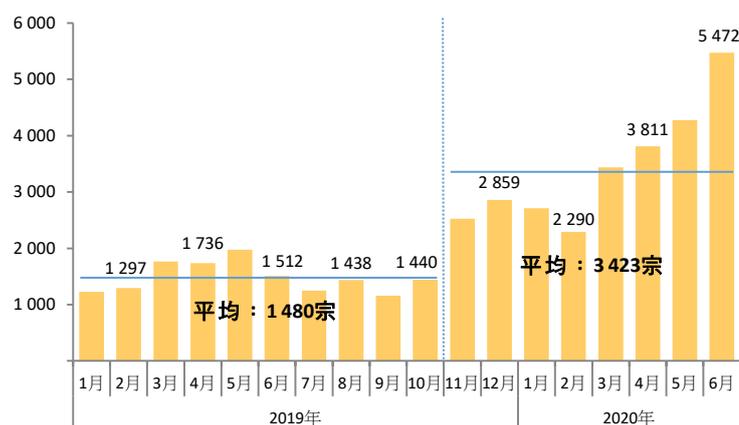
註：(1) 在有關統計調查中，住宅按揭貸款指認可金融機構借予個人以供購買住宅物業的貸款(包括加按及轉按)，這些物業包括未完成單位，但不包括"居者有其屋計劃"、"私人機構參建計劃"及"租者置其屋計劃"的單位。這些貸款約佔銀行體系整體住宅按揭貸款的99%。

(2) 數字進位至最接近的百位數。

圖 2 — 新批出按揭貸款的按揭成數及貸款合約期



圖 3 — 按揭計劃申請獲批宗數



重點

- 住宅按揭貸款是香港主要銀行貸款資產之一。在2019年年底，未償還按揭貸款總額為14,350億港元，佔香港所有認可金融機構貸款總額的五分之一。2019年的新批出按揭貸款總數為107,800宗，較2018年略低3%。受全球爆發2019冠狀病毒病及經濟前景不明朗因素影響，2020年首數月的按揭貸款活動顯著放緩。雖然市場自2020年3月起呈現復蘇跡象，但每月新批出按揭貸款宗數仍按年錄得兩位數字的跌幅(圖1)。

- 香港金融管理局("金管局")在2009年10月至2017年5月間推出八輪有關物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施(例如下調按揭貸款的按揭成數上限及為按揭貸款申請人的還款能力進行利息上升壓力測試)，作為風險管理措施的一部分，以增強銀行體系的抵禦能力。或許因為這些收緊措施，新批出貸款的平均按揭成數過去一直維持於50%以下。然而，有關比率自2019年年底開始趨升，至2020年5月為58.2%(圖2)。與此同時，2020年5月新批出貸款的平均貸款合約期亦增加至27.5年。

- 近期新批出貸款的平均按揭成數及平均貸款合約期上升，相信是受到按揭保險計劃("按揭計劃")自2019年10月中起的修訂措施所帶動，當中合資格敘造較高成數按揭貸款的住宅物業，價格上限獲調高。具體來說，就適用於首次置業人士的最高九成按揭貸款而言，有關的物業價格上限已由400萬港元調高至800萬港元。自相關措施放寬以來，按揭計劃的每月申請獲批宗數明顯增加，於2020年6月更增至5,472宗(圖3)。

住宅按揭(續)

圖 4 — 負資產住宅按揭貸款⁽¹⁾ 及私人住宅物業市場價格指數

截至期終	負資產住宅按揭貸款			私人住宅物業市場價格指數	
	宗數	未償還貸款總額 (10億港元)	平均每宗未償還貸款金額 (百萬港元)	期間	指數 (相對上季變化)
2018年 第3季	0	0.000	0.00	2018年 第3季	392.9
2018年 第4季	262	1.189	4.54	2018年 第4季	368.3 (-24.6)
2019年 第1季	44	0.231	5.25	2019年 第1季	368.9 (+0.6)
2019年 第2季	1	0.003	3.00	2019年 第2季	394.3 (+25.4)
2019年 第3季	53	0.330	6.23	2019年 第3季	387.7 (-6.6)
2019年 第4季	128	0.764	5.97	2019年 第4季	380.9 (-6.8)
2020年 第1季	384	1.867	4.86	2020年 第1季	377.0 ⁽²⁾ (-3.9)

註：(1) 有關調查所得數字僅涉及認可金融機構提供並已知為負資產的一按貸款。
(2) 臨時數字。

圖 5 — 安老按揭計劃累計申請宗數

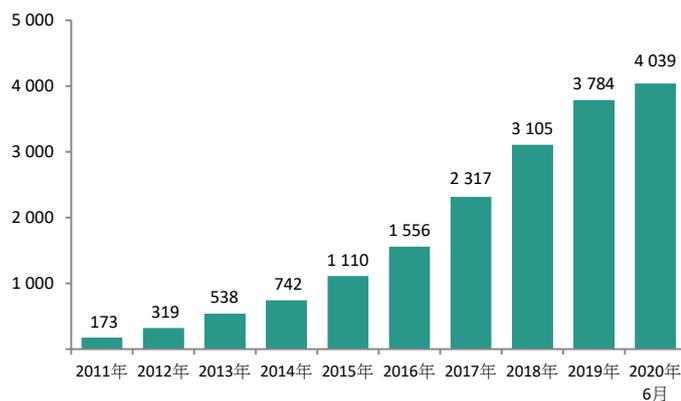
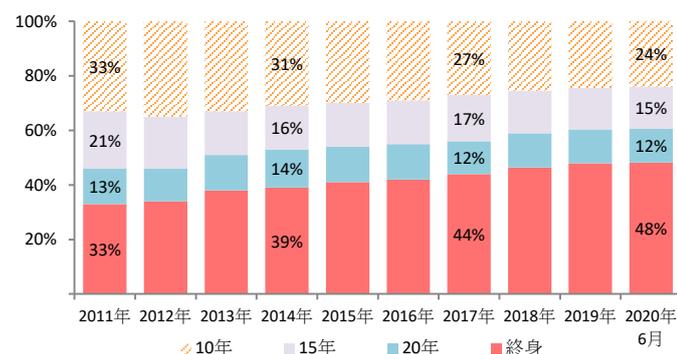


圖 6 — 安老按揭計劃累計申請的年金年期⁽¹⁾



註：(1) 由於四捨五入，數字相加結果未必等於 100%。

重點

經濟狀況轉差，或會引致物業價格調整，繼而導致出現負資產住宅按揭貸款(即住宅物業價值跌至相應未償還按揭貸款金額以下的水平)。根據金管局就負資產住宅按揭貸款進行的季度調查，負資產住宅按揭貸款的估計宗數由 2019 年 6 月底只有 1 宗，增加至 2020 年 3 月底的 384 宗(圖 4)。金管局解釋，這些個案涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按保計劃下的住宅按揭貸款，而相關貸款的按揭成數一般較高。雖然現時的負資產個案宗數仍低於 2008 年金融危機高峰期逾萬宗的水平，但在目前經濟衰退和失業率上升的環境下，宜密切留意相關狀況。

應付退休生活開支是較年長人士常面對的財務挑戰。香港按揭證券有限公司("按揭證券公司")自 2011 年 7 月起推出安老按揭計劃，為退休人士提供多一項理財選擇，以提升他們的生活質素。在安老按揭計劃下，借款人可利用其住宅物業作為抵押品，向貸款機構於固定年期內或終身每月收取年金。借款人亦可選擇提取一筆過貸款，以應付特別需要(例如支付醫療費用)。多年來，按揭證券公司推出多項優化措施(例如將借款人的最低年齡由 60 歲降至 55 歲)，以推廣該計劃。或許因為公眾日漸接受和認識安老按揭，有關計劃的累計申請宗數穩步增加，由 2011 年年底的 173 宗升至 2020 年 6 月底的 4 039 宗(圖 5)。

一般來說，安老按揭計劃的年金年期越長，每月年金金額越小。然而，申請人似乎日益傾向終身收取年金。據資料顯示，選擇終身每月收取年金的申請人比例由 2011 年的 33% 升至 2020 年 6 月底的 48%(圖 6)。相反，選擇最短年金年期(即 10 年)的申請人比例在同期由 33% 跌至 24%。某程度上，這反映更多借款人尋求較長年期的退休生活保障。

數據來源：Hong Kong Monetary Authority、Hong Kong Mortgage Corporation Limited 及 Rating and Valuation Department 的最新數據。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
2020 年 7 月 10 日
電話：3919 3586

數據透視為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應該等數據透視作為上述意見。數據透視的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製數據透視作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響。詳情請參閱刊載於立法會網站(www.legco.gov.hk)的責任聲明及版權告示。本期數據透視的文件編號為 ISSH35/19-20。