

金管局最新按揭措施

(更新日期 2023 年 7 月 7 日)

1. 按揭保险计划最新修订:

最高 已落成 住宅物业价值门槛 / 申请条件	固定收入人士 (首次置业)	其它人士
(1).1000 万元或以下物业	最高 9 成按揭*	最高 8 成按揭
(2).楼价 1000 万港元以上至 1125 万港元以下物业	8 成至 9 成按揭* (贷款额上限 900 万港元)	最高 8 成按揭
(3). 楼价 1125 万港元或以上至 1500 万物业	最高 8 成按揭	最高 8 成按揭
(4) 楼价 1500 万港元以上至 1715 万物业	7 成至 8 成按揭 (贷款额上限 1200 万港元)	最高 8 成按揭
(5) 楼价 1715 万港元以上至 3000 万物业	最高 7 成按揭	最高 7 成按揭

2023 年 7 月 7 日前购入楼花并选用即供人士(非现楼) 最高住宅物业价值门槛 / 申请条件	固定收入人士 (首次置业)	其它人士
(1).400 万元或以下物业	最高 9 成按揭*	最高 8 成按揭
(2).400 万元以上至 450 万元以下物业	8 成至 9 成按揭* (上限 360 万港元)	最高 8 成按揭
(3).450 万元或以上至 600 万元或以下物业	最高 8 成按揭	最高 8 成按揭

*只适用于 (i) 所有抵押人于申请时并未持有任何香港住宅物业及 (ii) 所有申请人须为固定受薪人士 (请参阅有关资格准则所列最高供款比率的要求)

2. 按揭成数上限

物业价值	住宅物业		工商物业及独立车位
	自用 ^{1, 2}	非自用或公司持有	
适用于申请人在申请按揭时没有就其他按揭物业作出借贷或担保 ³			
以「供款与入息比率」为基础的新申请贷款			
≤ 1,500 万港元	70%	50%	60%
> 1,500 万港元至 ≤ 1,750 万港元	60% – 70% (贷款额不得超过 1,050 万港元)		
> 1,750 万港元至 ≤ 3,000 万港元	60%		
> 3,000 万港元至 ≤ 3,600 万港元	50% – 60% (贷款额不得超过 1,800 万港元)		
> 3,600 万港元	50%		
以「资产水平」为基础的新申请贷款			
不论物业价值	50%		50%
适用于申请人在申请按揭时有就其他按揭物业作出借贷或担保			
以「供款与入息比率」或「资产水平」为基础的新申请贷款			
以上适用的按揭成数上限调低 10 个百分点。			

3. 「供款与入息比率」上限

	住宅物业、工商物业及独立车位	
	自用 ^{1, 2}	非自用
适用于申请人在申请按揭时没有就其他按揭物业作出借贷或担保³		
基本「供款与入息比率」上限	50%	40%
压力测试下的「供款与入息比率」上限 (假设利率上升 2 个百分点)	60%	50%
适用于申请人在申请按揭时有就其他按揭物业作出借贷或担保		
基本「供款与入息比率」上限	40%	
压力测试下的「供款与入息比率」上限 (假设利率上升 2 个百分点)	50%	

注释:

- 「自用」物业是指由业主或其直属家庭成员(即父母、配偶、子女及兄弟姊妹)占用的物业, 或由空壳公司持有并由这些公司的个人大股东或其直属家庭成员占用的物业。
- 逆周期宏观审慎监管措施原意是适用于物业买卖相关按揭贷款和现有物业再抵押按揭贷款, 并不适用于企业为筹集营运资金而以物业作抵押所取得的信贷融资, 这些信贷融资须符合一套全面的信贷审批标准, 并接受认可机构的定期审核。
- 适用于已拥有一个按揭物业并为以下情况申请按揭的借款人 (i) 转按、或 (ii) 在卖出现有物业前已买入新物业。在后一种情况下, 申请人必须在提取新物业按揭贷款后 6 个月内偿还现有物业的未偿还按揭贷款。