

金管局最新按揭措施

(更新日期 2023 年 7 月 7 日)

1. 按揭保險計劃最新修訂:

最高 已落成 住宅物業價值門檻 / 申請條件	固定收入人士 (首次置業)	其它人士
(1).1000 萬元或以下物業	最高 9 成按揭*	最高 8 成按揭
(2).樓價 1000 萬港元以上至 1125 萬港元以下物業	8 成至 9 成按揭* (貸款額上限 900 萬港元)	最高 8 成按揭
(3).樓價 1125 萬港元或以上至 1500 萬物業	最高 8 成按揭	最高 8 成按揭
(4) 樓價 1500 萬港元以上至 1715 萬物業	7 成至 8 成按揭 (貸款額上限 1200 萬港元)	最高 8 成按揭
(5) 樓價 1715 萬港元以上至 3000 萬物業	最高 7 成按揭	最高 7 成按揭

2023 年 7 月 7 日前購入樓花並選用即供人士(非現樓) 最高住宅物業價值門檻 / 申請條件	固定收入人士 (首次置業)	其它人士
(1).400 萬元或以下物業	最高 9 成按揭*	最高 8 成按揭
(2).400 萬元以上至 450 萬元以下物業	8 成至 9 成按揭* (上限 360 萬港元)	最高 8 成按揭
(3).450 萬元或以上至 600 萬元或以下物業	最高 8 成按揭	最高 8 成按揭

*只適用於 (i) 所有抵押人於申請時並未持有任何香港住宅物業及 (ii) 所有申請人須為固定受薪人士 (請參閱有關合資格準則所列出最高供款比率的要求)

2. 按揭成數上限

物業價值	住宅物業		工商物業及獨立單位
	自用 ^{1, 2}	非自用或公司持有	
適用於申請人在申請按揭時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保 ³			
以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款			
≤ 1,500 萬港元	70%	50%	60%
> 1,500 萬港元至 ≤ 1,750 萬港元	60% – 70% (貸款額不得超過 1,050 萬港元)		
> 1,750 萬港元至 ≤ 3,000 萬港元	60%		
> 3,000 萬港元至 ≤ 3,600 萬港元	50% – 60% (貸款額不得超過 1,800 萬港元)		
> 3,600 萬港元	50%		
以「資產水平」為基礎的新申請貸款			
不論物業價值	50%		50%
適用於申請人在申請按揭時有就其他按揭物業作出借貸或擔保			
以「供款與入息比率」或「資產水平」為基礎的新申請貸款			
以上適用的按揭成數上限調低 10 個百分點。			

3. 「供款與入息比率」上限

	住宅物業、工商物業及獨立車位	
	自用 ^{1, 2}	非自用
適用於申請人在申請按揭時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保³		
基本「供款與入息比率」上限	50%	40%
壓力測試下的「供款與入息比率」上限 (假設利率上升 2 個百分點)	60%	50%
適用於申請人在申請按揭時有就其他按揭物業作出借貸或擔保		
基本「供款與入息比率」上限	40%	
壓力測試下的「供款與入息比率」上限 (假設利率上升 2 個百分點)	50%	

注釋:

- 「自用」物業是指由業主或其直屬家庭成員(即父母、配偶、子女及兄弟姊妹)佔用的物業，或由空殼公司持有並由這些公司的個人大股東或其直屬家庭成員佔用的物業。
- 逆周期宏觀審慎監管措施原意是適用於物業買賣相關按揭貸款和現有物業再抵押按揭貸款，並不適用於企業為籌集營運資金而以物業作抵押所取得的信貸融資，這些信貸融資須符合一套全面的信貸審批標準，並接受認可機構的定期審核。
- 適用於已擁有一個按揭物業並為以下情況申請按揭的借款人 (i) 轉按、或 (ii) 在賣出現有物業前已買入新物業。在後一種情況下，申請人必須在提取新物業按揭貸款後 6 個月內償還現有物業的未償還按揭貸款。