



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

傳閱文件第 018/B/2023-DSB/AMCM 號

(生效日期: 二〇二四年一月一日)

樓宇按揭貸款債務人償債能力評估指引

澳門金融管理局（“金管局”）行使三月十一日第 14/96/M 號法令核准的《通則》第九條，以及第 13/2023 號法律《金融體系法律制度》第八條所賦予的權限，制定本指引。

1. 引言

為確保信用機構的樓宇按揭貸款業務長遠穩健發展，金管局於 2010 年透過監管指引，制定了對有關業務的基本原則及標準，包括規範債務人¹償債比率（“DSR”）的要求。DSR 的定義為，債務人²每月應償還負債佔每月收入的百分比。

考慮到償債能力評估為信貸風險管理的重要一環，金管局現透過本指引，就償債能力評估作出規範。信用機構應採取合理程序，審慎地評估債務人的償債能力，以確保債務人具足夠能力償還債務。本指引適用於信用機構發放予自然人並以不動產作為抵押品的分期貸款，惟並不影響信用機構將本指引的要求應用於其他類型的貸款。

¹ 指所有共同借款人及擔保人（如適用），以及其以共同財產制度締結婚姻的配偶。

² 如果債務人及其配偶採用共同財產制度，計算償債比率時應將債務人配偶每月的應償還負債與收入一併納入計算。



2. 償債能力評估

2.1. 償債比率

信用機構須建立穩健的政策及程序，評估樓宇按揭貸款債務人的償債能力，包括規範對債務人DSR的計算方法及納入計算的收入種類和償債義務。

DSR 計算中，應只採用債務人當前的收入進行 DSR 計算，除非有客觀證明文件佐證下，例如僱用合約明確訂有增加收入的條款（如試用期或實習期屆滿），否則不應考慮任何預期未來收入的增加。同時，不應考慮債務人其他家庭成員的收入，除非這些成員具有法定償債義務。若擔保人的收入被納入DSR的計算範圍，必須同時計算其應償還負債。若擔保僅為額外的增信措施，在計算DSR時則可不考慮擔保人的收入及應償還負債。

2.2. 收入

按債務人的收入種類，信用機構須制定適當的核查及評估程序，並向債務人取得收入證明，以核查其收入來源。對於因職業性質而無法提供客觀收入證明的債務人，例如自由職業者、自僱人士等，信用機構須訂明就可替代為收入證明的其他文件類型及要求，以審慎評估債務人的收入狀況，並記錄評估債務人償債能力所採用的方法和假設。



信用機構對債務人收入的核查及評估程序應至少符合以下要求：

i. 固定收入

薪金及恆常津貼：薪金及恆常津貼是指，連續且金額固定的收入。信用機構須取得債務人入息證明，包括近三個月內由僱主發出的入息證明書或公司糧單（具僱主名稱、僱員姓名及職位等），並採取合理措施核實債務人的入息，包括取得相關的銀行發薪記錄、發薪支票或最近一年的職業稅收益證明書等。對於未能核實入息的債務人，信用機構應根據債務人所從事的職業，分析其申報入息的合理性。

租金收入：須取得債務人持有相關資產的證明文件、有效的租賃合約及收取租金的證明文件³。倘債務人僅持有相關資產的部分擁有權，應按債務人所有權的佔比，計算其相應的租金收入。信用機構在評估債務人的貸款申請時，須考慮有關資產剩餘的租賃期⁴，以決定是否將租金收入納入 DSR 的計算。

ii. 非固定收入

針對非固定收入的債務人，信用機構應考慮債務人所屬的行業或職業，評估其收入的穩定性。若債務人的收入較為波動時，須索取更長時間的收入證明，以合理及審慎評估其償債能力，以及考慮是否接受將有關收入納入 DSR 的計算。

³ 按照租賃合約所訂定的租金繳付方式。

⁴ 適用於具特定期限的資產，例如：的士牌照。



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

營業收入⁵：須取得債務人業務營運證明，如商業登記、營業稅單、營運牌照、專業人士的資格證明等相關文件。同時，須取得債務人企業的財務狀況資料，如至少近一年經審計或自行申報的會計賬目及其他可證明營業收入的相關證明文件，包括服務或工程合約、購貨及銷貨單據等，並結合至少近六個月與業務營運有關的銀行賬戶記錄，以評估債務人的收入。

佣金收入：須取得至少近六個月的佣金收入證明，以合理計算債務人的佣金收入。

花紅或獎金：須取得至少兩年的相關收入證明，以審慎評估債務人的實際收入，尤其當債務人很大部分的收入來自花紅或獎金。

2.3. 應償還負債

為對債務人的應償還負債作全面評估，信用機構應進行合理審查，了解債務人的債務狀況，包括取得債務人個人信貸報告、其他銀行的供款證明文件，以及審查債務人的主要銀行賬戶記錄。應償還負債應包括正在審批中的貸款，以及信用機構已知的所有其他債務，包括但不限於：

- i. 樓宇按揭貸款：包括債務人是次申請及存量的其他樓宇按揭貸款的每月供款。倘債務人的貸款是以銀行同業拆息釐訂貸款利率，在計算 DSR 時，應採用為其設定的貸款利率上限，以計算債務人的每月還款金額。若信用機構向債務人提供短期利率優惠，亦應以優惠期完結後的利率計算每月還款金額。

⁵ 適用於企業股東、自由職業者或自僱人士的收入。



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

- ii. 其他分期貸款：如汽車、裝修、消費或私人貸款等，按每月還款金額計算。
- iii. 透支、循環貸款或到期一次性還本貸款：按實際提用的貸款金額，計算每月需支付的利息作為每月支出，惟須同時評估有關貸款到期時的還款來源。
- iv. 信用卡：按債務人個人信貸報告中列示的信用卡及其他倘有信用卡的已用額度，計算出的最低還款額為每月支出。

此外，為審慎分析債務人於整個貸款期內的償債能力，即使債務人是次貸款申請或其他應償還負債設有利息“假期”安排，亦應將所有負債按原每月供款額納入債務人的 DSR 計算。

3. 持續監控

信用機構須採取適足的監控措施，定期對新批核的樓宇按揭貸款進行獨立審查，以檢視對債務人的償債能力評估的執行情況，並就所發現的問題及時作出適當跟進。

4. 監管審查

金管局將透過現場和非現場檢查，檢視信用機構償債能力評估相關政策的適當性及執行情況，確保信用機構的做法符合本指引的要求。