



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

傳閱文件035/B/2010-DSB/AMCM

(日期: 二零一零年十月五日)

樓宇按揭業務指引

根據三月十一日第 14/96/M 號法令核准的《通則》第九條以及七月五日第 32/93/M 號法令核准之《金融體系法律制度》第六條所賦予的權限，澳門金融管理局（AMCM）制定本指引。

1. 引言

- 1.1 鑒於樓宇價格上升以及相關貸款業務的快速增長，AMCM 透過綜合調查對信用機構樓宇貸款業務所採取的政策及程序進行了評估。評估結果顯示，機構對其樓宇按揭業務已基本上採取了審慎的經營政策，建立了監測及管理此類業務風險的嚴謹程序。
- 1.2 儘管如此，為了住宅按揭業務的長遠發展，AMCM 認為有需要對貸款與估值（LTV）設定限制，並作為行業準則，以促進經營環境的公平及有助機構在業務競爭中保持穩健。與此同時，AMCM 希望業界更加重視對借款人財務狀況及還款能力進行的仔細及審慎評估，而不是僅看重押品的價值。



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

- 1.3 本指引為住宅樓宇按揭業務制定了基本的原則及標準，並根據上述綜合調查所獲得的業界支持而設定了LTV的限制。
- 1.4 本指引適用於所有獲許可在本地經營的信用機構，包括在本地註冊成立的機構以及海外機構在澳門設立的分行。為本指引的目的，住宅按揭貸款是指機構向個人發放購買澳門住宅物業或停車位的貸款，惟這一定義並不影響機構將本指引的要求應用於其他類似性質的貸款。

2 政策及程序

- 2.1 獲許可信用機構須制定一套貸款政策，以明確其總體策略與目標，並設定其董事會（若為外地銀行澳門分行，則為其總行）所能接受的風險水平。貸款政策的制定，須以內部及外部因素的審慎評估為基礎，董事會必須對貸款政策作定期（至少每年一次）的檢討及審批。就住宅按揭貸款而言，必須制定清晰及可衡量的信貸發放準則，以便相關人員評估借款人的還款能力。貸款政策至少須具備以下內容：
- (a) 貸款總規模；
 - (b) LTV 限額；
 - (c) 最高償債比率；
 - (d) 最長還款期；及
 - (e) 估價方法。



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

2.2 機構須為住宅按揭貸款業務制定相關的貸款管理程序，以配合以下各項以及機構採取其他審慎措施的執行：

- (a) 核實借款人資料所需的文件或要求；
- (b) 貸款確認及資金劃撥（如準備法律文件及按照貸款協議劃撥資金）；
- (c) 代辦事項的管理（如向借款人收取保險費並將之轉交保險公司）；
- (d) 還款處理（如收取及投放償還貸款的資金）；
- (e) 押品管理（如保留證明機構對押品留置權的文件）；
- (f) 貸款覆查；及
- (g) 催收及押品扣押。

2.3 機構的抵押權利(Security Interests)須及時進行登記，故上述的管理程序須確保資金劃撥、資金收回與文件控制之間的職責分離。機構應以其為受益人為抵押物業購買保險（如火災保險）。不論保費是否由借款人承擔，機構應注意大部分的保單都會給予保險公司選擇權，以復原或重置該按揭物業所需的金額作為保險償付的上限。因此，為使相關費用合理，機構須確保投保金額不會過高¹。

2.4 為對有關貸款政策及程序的遵守情況進行監測，機構須具備：

- (a) 有效的合規調查職能，以確保有關政策及程序的遵守；及

¹ 例如，投保金額等於或高於物業的市場價值可被視為過高。慣常做法是機構將投保金額限定於抵押貸款金額或建築成本。



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

(b) 有效的內部審計職能，就其內部監控措施的足夠性與有效性作客觀的檢查、評估和報告。

3 放款準則

3.1 審慎的住宅按揭貸款應以清晰及可衡量的放款準則為基礎，以下第 3.2 至 3.6 段所列舉的，乃機構必須制定的基本準則。

3.2 貸款總規模：住宅按揭貸款流動性相對不高，而房地產市場容易受到不為機構所控的各種因素所影響。因此，機構須對其住宅按揭貸款的總規模設限，以避免不必要的集中性風險，及便於相關風險的管理。根據其經營規模、財務狀況、信貸人員的專業水平與團隊規模、相關市場情況等，機構可以採用絕對金額，或以住宅按揭貸款與總貸款的比率，作為貸款總規模的上限。

3.3 最高 LTV 的限額：LTV 比率是指批核貸款時，貸款金額與按揭物業價值之比。研究結果顯示，LTV 比率愈低，相關違約的風險亦愈低。考慮到本地房地產市場的情況，機構將 LTV 比率的上限設為 70% 比較審慎。然而，機構可為澳門居民²購買價值等於或低於澳門幣 330 萬樓宇的 LTV 比率上限適當提高，但不得高於 90%，且貸款

² 為本指引之目的，“澳門居民”指持有澳門永久性居民身份證及非永久性居民身份證的人仕。



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

金額不應超過澳門幣 330 萬的 70%³。機構在制定內部規定時必須遵守上述監管限制，並以借款人實際購買價或物業評估價較低者為基礎計算 LTV 比率。

- 3.4 最高償債比率：審慎的償債比率對確保借款人有能力償還貸款非常重要。審慎償債比率的市場標準一般為 50%，AMCM 要求機構採用該比率作為其貸款政策中的最高償債比率。計算該比率時，分子應包括按揭貸款的每月分期付款額加上借款人須按月支付的其他負債，如從按揭銀行或其他銀行借取的個人貸款的還款，或其他按揭貸款的還款；分母應包括借款人⁴的每月收入。
- 3.5 最長還款期：機構應為其住宅按揭貸款設定最長還款期。為應對競爭及房地產價格的快速上漲，機構可能會將其樓宇按揭貸款的還款期延長到 20 年或 30 年。延長還款期能減低借款人特別是收入有限的“臨界”客戶的償債比率。但這也同時增加機構的風險。因此，樓宇按揭貸款的期限不得超過借款人的退休年齡，即使有較年輕的擔保人提供擔保的情況亦然。
- 3.6 樓宇估價方法：機構應對按揭樓宇價值的評估制定明確的程序。儘管專門從事住宅按揭貸款的機構可能已設有內部估價部門，但

3 這一限制的目的，是為了避免借款人購買價值低於澳門幣 330 萬的物業而取得的貸款金額，高於購買價值澳門幣 330 萬以上的物業所取得的貸款金額的情況。

4 應包括所有的共同借款人。如果借款人及其配偶採用共有財產制度，計算償債比率時應將借款人配偶每月的應償還負債與收入納入計算。



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

AMCM 要求機構對高價值的樓宇聘用獨立的專業測量師進行價值評估。因此，機構的政策應清晰列明何時需要聘用獨立的專業測量師。慣常的做法是，當貸款金額超出特定金額時，則需要聘用獨立的專業測量師。若為內部估價，必須確保估價是由不參與貸款審批的具適當資格及足夠培訓的人員進行。為確保有關估價貼近實際市場價格或不被高估，機構應不時通過抽樣方式將內部估價與專業估價對比。無論是採用內部估價還是外部估價，必須具有足夠的資訊與分析，例如樓齡、地點、狀況、結構、設計與設施以及其他對樓宇價值具重要影響的因素，以供機構決定。

- 3.7 除了樓宇按揭貸款外，機構還會向借款人發放個人貸款。但個人貸款本質上不可以是準按揭貸款(Quasi-mortgage Loans)，以規避上述第 3.3 段有關最高 LTV 限制的要求。因此，機構不得為按揭借款人的個人貸款設計特殊條款，如個人貸款的金額不應是抵押樓宇價值的某一百分比、不應僅向指定樓宇項目的購買者提供、還款期不應與個人貸款業務的一般安排有別、裝修貸款的資金不應在購買樓宇的成交日之前撥出。

4 例外情況

- 4.1 在個別情況下，機構可能具有充足理據（如借款人信譽良好及有其他方面的信用支持）而不嚴格執行所有放款準則，可對某些適當的個案以例外方式發放住宅按揭貸款。



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

- 4.2 董事會應負責制訂有關批准及審查例外貸款的準則。為免影響放款準則的效力以及控制例外貸款的規模，相關機構的董事會亦應考慮對例外貸款的總規模設限。
- 4.3 例外貸款的批准應有書面理據支持，並列明所有相關的信貸因素以支持批准的決定，而該等理據與批准文件須保存於相關的永久貸款檔案。例外貸款的總金額應至少每季向董事會報告。

5 監管審查

- 5.1 AMCM 將不時評估機構住宅按揭貸款政策及慣常做法的適當性，以檢定其是否符合本指引以及其他穩健做法的要求。
- 5.2 在評估過程中，AMCM 亦會檢查例外貸款報告，以檢定機構例外貸款文件的充足性及相關信貸考慮因素的適當性。