

关于房地产抵押贷款 审慎措施要求介绍



2023年9月

香港金融管理局（HKMA，简称“金管局”）多年来一直密切关注房地产市场的变化，以识别可能破坏香港银行体系稳定性的资产价格泡沫风险。为应对这一风险，金管局发布了一系列房地产抵押贷款（简称“PML”）相关的审慎措施¹，以帮助银行提升风险管理的能力。2015年，金管局对银行遵守审慎措施的情况进行了专项检查，发现部分银行在合规方面存在问题²。在最近一轮的检查中，金管局再次发现公司借款人存在违规的情况，并要求银行在发现重大违规时立即采取整改措施。

银行应该采取哪些措施？

金管局要求的整改措施不仅可能会给银行带来巨额损失、错失商业机会，甚至可能会导致银行失去客户的信任。有鉴于以上的分析，银行应审查内部现有的政策、程序和贷款标准，以确保其符合金管局PML审慎措施的要求。银行也应通过识别并评估内部控制的有效性，确保其内部政策在实操层面有效执行。即使未发现重大差异，银行也应对以房地产抵押作为担保的公司贷款（包括私人银行客户中为了特定目的而成立的公司）进行抽样检查，以进一步评估全量排查的必要性。

建议进行PML审查的范围：

认可机构（Authorised Institutions, AIs）在确定PML审查适用范围时可以参考以下示例：

1. 投资产品

认可机构应审查最新PML措施对其产品的适用性¹，例如个体经营者、股东或董事的个人投资（如保险、债券、股票等）不能被视为“真正的”资金需求。

2. 以购置房地产为目的的贷款

认可机构应该审查贷款用途是否已纳入信贷审批中，即使房产是由房地产公司（即专业房地产投资者）购买。

3. 运营公司购买的房产可能也需遵守PML审慎措施²

认可机构应审查运营公司用于购买商业房产的贷款，以确定其是否符合金管局允许的贷款价值比率（Loan-To-Value, LTV）上限和原始债务服务比率（Debt Servicing Ratio, DSR）的限制要求（如适用）。

¹对现有房地产抵押贷款审慎措施的合规性分析，01/2015 <https://www.hkma.gov.hk/media/eng/doc/key-information/guidelines-and-circular/2015/20150119e1.pdf>

²房地产按揭贷款的审慎措施，07/2023 <https://www.hkma.gov.hk/media/eng/doc/key-information/guidelines-and-circular/2023/20230707e1.pdf>



4. 银团贷款

认可机构须注意，以房产为担保的银团贷款不适用于自动豁免PML审慎措施的限制。



5. 集团内的特殊目的载体（SPV）

向特殊目的载体（SPV）的贷款必须为实际用于经营业务的运营资金，否则将会受到PML审慎措施的限制，因此认可机构应获取充足的支持性材料以证明贷款的实际用途。



6. 存在近期成交记录的房地产

认可机构应审查存在近期成交记录的房地产，即使该贷款不是以购买房地产为目的的，房产的价值也应按照购买价格和市场公允价值中的较低者进行计算，通常在房产价格快速上涨期间容易忽略此项规定。

毕马威可以提供哪些帮助

快速诊断: 通过抽样检查对政策和控制措施的有效性进行快速诊断

1. 审查银行现有的政策、程序和贷款标准，与金管局的PML审慎措施进行比对
2. 识别银行内部控制并评估内控的有效性
3. 对以房地产作为抵押担保的贷款进行抽样检查

审查: 全量完整的独立评估

4. 对“所有”适用于金管局PML审慎措施要求的对公贷款进行独立审查
5. 审查银行制定的政策和管控措施的充分性和有效性
6. 对评估中发现的问题及银行内存在违规的业务进行分析，确定根本原因并出具报告

整改: 根据发现的问题提供建议并协助落实整改方案

7. 对整改方案和实施计划的落地提供全方面的指导性建议
8. 核查整改措施是否得到充分有效的执行
9. 对终版审查报告的出具给予专业支持

联系我们



孟旭
 合伙人, 金融业风险管理
 毕马威中国
 电话: +852 2847 5012
 邮箱: michael.monteforte@kpmg.com



王怡欣
 总监, 金融业风险管理
 毕马威中国
 电话: +852 6715 0966
 邮箱: yihsin.wang@kpmg.com



伊韶活
 高级顾问
 毕马威中国
 电话: +852 2522 6022
 邮箱: guy.isherwood@kpmg.com



张健时
 合伙人, 治理、风险及合规服务
 毕马威中国
 电话: +852 2143 8570
 邮箱: tom.jenkins@kpmg.com



黄宝珊
 合伙人, 审计
 毕马威中国
 电话: +852 2978 8172
 邮箱: rita.wong@kpmg.com



葛智福
 合伙人, 审计
 毕马威中国
 电话: +852 2143 8699
 邮箱: anthony.kot@kpmg.com



kpmg.com/cn/socialmedia

所载资料仅供一般参考用，并非针对任何个人或团体的个别情况而提供。虽然本所已致力提供准确和及时的资料，但本所不能保证这些资料在阁下收取时或日后仍然准确。任何人士应在没有详细考虑相关的情况及获取适当的专业意见下依据所载资料行事。

©2023 毕马威咨询(香港)有限公司 — 香港特别行政区有限责任公司，是与英国私营担保有限公司— 毕马威国际有限公司相关联的独立成员所全球性组织中的成员。版权所有，不得转载。

毕马威的名称和标识均为毕马威全球性组织中的独立成员所经许可后使用的商标。