7負面因素夾擊 減價案例大增

貸款審查 勢壓樓價 料跌半成

香港文匯報訊（記者周穎、顏倫樂、余美玉）正面按揭信貸資料庫今起實施，金管局指出，不願提供資料或審查不過關的置業人士，或被銀行加逾1厘按息及縮減逾一成的按揭成數，甚至拒絕貸款。在銀行相繼調高H（拆息）按息，日本核災沒完沒了，中東及歐債危機困擾，額外印花稅及今日同時生效的限制發水樓等7大負面因素（見表）「夾擊」。業主恐防樓市出現「轉角」，近日減價個案大增。學者、分析員、炒家以至地產代理，皆預期第二季樓市或借勢調整，樓價將下調約5%至8%，成交量減少10%至20%。

七大負面因素衝擊樓市

1. 正面按揭信貸資料庫實施：
不願提供資料或審查不過關的置業人士，或被銀行加逾1厘按息及縮減逾一成的按揭成數，甚至拒絕貸款。

2. 銀行相繼調高H按息：
銀行調高H按息，雖然幅度輕微，但外界擔心是銀行收緊按揭的信號，更有消息指近期銀行估價不足，對樓市帶來衝擊。

3. 外圍環境欠佳
日本核災沒完沒了，中東及歐債危機困擾，打擊投資氣氛。

4. 減價個案大增：
不少業主擔心後市變化而減價沽貨，估計4月份影響更將陸續浮現，減價層面可能擴大。

5. 額外印花稅：
措施令炒家離場，樓市變成由用家及長綫投資者主導，若再受不明朗因素衝擊，交投萎縮情況令人擔心。

6. 限制發水樓：
新限制下，樓盤可售賣發水樓面減少，發展商買地時要重新計數，投地出價或會變得保守。

7. 政府今年大增土地供應：
本月開始政府將陸續推出地皮拍賣或招標，發展商反應的好與壞，將對樓市帶來明顯影響。

正面按貸庫今起實施，讓銀行從資料庫檢視客戶的樓按借貸紀錄，管理風險並遏制炒風。金管局助理總裁戴敏娜昨指出，若客戶的淨資產、可支配收入及抵押品價值未能通過貸款審批，銀行可以拒絕貸款申請或有權收緊按揭成數不少於一成，亦可上調貸款利率不少於1厘，其供款負擔比率及壓力測試也可按較高利率計算。若客戶不同意提供按揭資料，銀行有權提高按揭成數及息率，以減低風險，但按揭審批理論上不會被拖延，惟具體情況要視個案而定。

審批不過關要捱多1厘息

市場則關注正面按貸庫成立後，銀行會否進一步收緊樓按，包括是否就第一間或第二間物業有不同的按揭要求及條款。經絡按揭首席經濟分析師劉圓圓認為，按貸資料可分為「正」、「負」兩面，負面指欠供，正面即沒有欠供，一般用家若記錄良好，影響十分有限；客戶的供款能力若不足以負擔兩個物業，銀行收緊按揭，亦是防止泡沫，令樓市長遠有健康發展。據經絡研究部及金管局數據顯示，過去一年的拖欠比率持續徘徊0.01%水平，反映按揭用家還款情況良好。

實力不足投資者受衝擊大

隨着正面按貸庫實施，她認為銀行會較多的關注擁有較多物業按揭客戶的借貸風險，早前多家銀行加拆息按揭利率，相信是要將息率調整至正常化水平，並不代表樓市風險增加。她預期，一年內銀行大幅上調按息的機會不大。

經濟學者關焯照認為，正面按貸庫對樓市影響有限，但對一班未夠實力的投資者則有較大衝擊，中小型物業的交投受影響會較大，而真正的用家只要資金充裕亦影響不多；而豪宅物業由於買家一般較具實力，而且按揭成數往往只有40%至50%，相信影響輕微。

資深投資者李冠亮也認為，正面按貸庫生效有機會令實力不足的投資者離場，但最擔心的是銀行借貸若因此而收緊，影響性會更大。關焯照則指出，樓價目前已處於歷史高位，若價格繼續上升，年內甚大機會出現「泡沫爆破」，加上按息趨升等多項負面因素影響，相信第二季樓市會出現明顯下調，樓價料跌5%至8%，成交量或減少10%至20%。

銀行因應風險相繼加按息

事實上，近期本港銀行已陸續上調按息，將增加第二季樓市調整壓力。建行亞洲執行副總裁黃濤認為，現行按息處於歷史最低水平，屬不正常現象，多家銀行開始調升H按息則屬市場大趨勢，相信銀行是基於風險及資金成本考慮，且不希望大打按揭戰。

至於成立正面按貸庫，該行行政總裁兼首席執行官郭珮芳指，雖然銀行要得到客戶首肯才可搜集資料，流程無疑會細化，因此有機會加重成本，但她仍表示支持，因銀行及市民均有好處，預計需5至10年才可建成資料庫。

樓價貼頂 若再升恐年內爆泡

專家解讀

香港文匯報訊（記者　顏倫樂）面對多重負面因素衝擊，經濟學家關焯照直言，樓市目前「頂頂地」，雖未完全回到97年的高位，但亦相去不遠，若樓價繼續上升，則年內甚大機會出現「泡沫爆破」。

關焯照續指，日本地震引發核危機，加上按揭息率趨升等多項負面因素影響「夾擊」下，第二季樓市將出現變化，相信會出現明顯的下調，不過，由於預期息口短期內轉變不大，估計第二季即使樓價下跌，幅度亦不會太大，樓價按季跌幅可能達5%至8%，成交量則由於買賣拉鋸持續，回落幅度較大，可達10%至20%。

日核災後信心虛怯交投呆滯

他指出，其實由近日的成交數據可以見到，市場信心受日本事件影響而相當虛怯。一來準買家入市意慾下降，二來業主又堅守叫價，雙方不肯讓步下情況令人擔心，再加上樓價高企已到臨界點，近期交投氣氛顯得「呆滯」。

關焯照並提醒，目前日本地震造成的影響仍難預計，再者油價問題亦會衝擊市場，兩者均會令本港樓市間接受累。政府去年推出「額外印花稅」措施，雖打擊了市場上的炒風，淘汰了一班未夠實力的短炒投資者。但對於真正的炒家影響其實不多，因為他們可以利用公司名義轉售物業，而避免繳付這項附加的額外稅項。

代理：發展商本季料增推盤

香港文匯報訊（記者 周穎 顏倫樂）美聯物業首席分析師劉嘉輝預期，雖然新盤市場與二手物業同樣受H按息率調升及日本核危機事故影響，但因未來土地供應增加的情況下，發展商將可加快補充土地儲備，因此預料發展商未必會減慢推盤。相信第二季推盤量會較首季為多，一手私樓註冊量料亦會進一步上升，並有機會達至3,000宗水平。

辣招兼加按息 二手放盤減

據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，截至3月24日，首季迄今二手住宅註冊量錄得25,154宗。劉嘉輝預期，首季最終達27,000宗左右，按季相差約10%。去年11月政府推出額外印花稅及收緊按揭等重招，二手放盤量已見減少，加上近期銀行調高H按息率及日本核危機事故影響，料第二季二手註冊量會進一步放緩，估計約25,000宗左右。

至於新盤方面，首季迄今只有1,622宗一手私樓登記，估計全季約1,800宗左右，料創兩年新低。發展商減慢推盤步伐，致首季一手私樓註冊量回落。

日核危機影響未全面反映

港置高級執行董事伍創業表示，日本事件對於市場的心理影響較大，近期見到個別業主已調低單位售價，並且日本核危機所造成的影響仍未全面反映，故第一季樓市表現「好難估計」。而就目前市況預測，相信第2季樓市會持續放緩，二手交投量按季可能跌1成以上。

炒家暫避住宅 轉炒工商物業

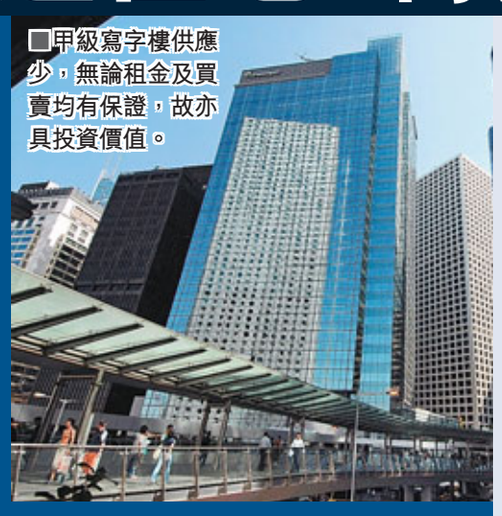
香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市本月開始可能「轉角」，一班投資者對樓市睇法也變得保守，外號「洋參大王」的資深投資者楊永仁相信，由於買賣雙方拉鋸情況未見改善，樓市第2季二手交投將偏軟，跌幅按季甚至可達20至30%，另一炒家李冠亮更表示現在樓價太高，暫時不會再在港購買住宅物業。

「我會減少在香港購買物業！」楊永仁說。他表示，現時香港購買物業風險高、回報低，短期內未考慮在港入市，可能會將資金改為投放於內地市場，又或在新界區物色一些土地投資等等，而現時在港持有的物業亦主要作收租之用。對於第2季樓市走勢，他認為要視乎物業的質素而定，質素高、位置好的物業會不跌反升，屋苑形式的物業樓價則會偏軟。

二手住宅交投 本季料急跌30%

他又提到，第2季有多項負面因素對樓市產生影響，例如銀行開始加息、正面按揭信貸資料庫生效等等，再加上樓價已處高位，預料交投方面會偏淡靜，其中二手市場的跌幅更可達20至30%，主要因為買賣雙方拉鋸情況持續。

另外，近年才加入炒家行列的李冠亮，對於樓市睇法亦保守，他估計，樓市在第2季將表現「牛皮」，樓價可能上落5%徘徊，但不包括豪宅物業，這類單位因供應少，又有內地客支持，樓價可以企穩。他又說，去年10月「額外印花稅」實施後，再加上個人睇法樓價太高，已不再購買住宅物業，並將資金轉投工商廈市場，因這兩個市場受到政府政策影響較小。



■甲級寫字樓供應少，無論租金及買賣均有保證，故亦具投資價值。

工商廈租售有保證 可再升10%

李冠亮又稱，睇好工廈是因為政府近年積極進行活化，令工廈潛力上升，尤其以觀塘、荃灣等地區的工廈潛力最高；至於甲級寫字樓則因為供應少，無論租金及買賣均有保證，故亦具投資價值。他預料，工商廈市場於本季價格亦可望再上10%。

限發水實施 圖則申請將續急降

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府於4月正式實施發水樓新限制，措施自去年第三季公布後，發展商入則數量激增，去年12月申請圖則數量更攀升至134宗的歷史高位。然而，1月底公布的發水限制作業備考卻給予發展商變相「放生」半年時間，申請數量即時「反高潮」，回落至2月份的29宗，更創下去年6月後的新低，有學者相信，4月發水新例實施後，申請圖則數量可能跌至「個位數字」。

2月跌至29宗 本月或至個位

回顧過去半年的建築圖則申請情況，可以發現政府收緊發水限制所帶來的影響，屋宇署數據顯示，申請宗數由9月份開始攀升，當時錄得55宗申請，之後隨着本月實施期限的逐步逼近，發展商亦急急「趕搭尾班車」，申請宗數在短短3個月內直線飆升，12月分更達到134宗的歷史高位。

而在今年的1月份，數字仍然錄得逾百宗，但2月份卻突然回落到29宗的低位，明顯受到1月底政府公布的發水限制作業備考影響。

新限制影響 圖則設計更小心

香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥表示，受到相關消息影響，發展商於設計圖則上變得更加小心，間接令2月份申請數量急跌。他坦言，申請圖則時一次就獲批的機會很小，通常仍會有修訂情況，而受到新限制的影響，發展商只得一次改動機會，為免一改再改，加上新的作業備考又需時消化，故此用了更多時間設計圖則。

版面導讀

要聞 港貧富收入差逾倍 **觀塘深水埗最貧窮**
統計處發表報告，全港住戶入息中位數達1.8萬元，灣仔區續榮膺全港「最富貴」地區，住戶入息中位數達2.9萬元，觀塘區及深水埗區並列榜尾。 詳刊A4

要聞 萬八美軍 **運物資赴日救災**
美國軍方展開了代號「朋友」的大型救災行動，動員超過1.8萬人運送能源和物資。共同社稱，美軍對日本災區的支援可謂「史上最大救援行動」。 詳刊A6

要聞 東電核獸「出柙」 **變身哥斯拉**
東京電力正因福島核災變身為威脅日本乃至全球的「核電怪獸」，全球均密切關注進展，並願向日本提供協助，防範其「出柙」危害人類。 詳刊A8

港聞 如廁誕嬰後沖走 **未婚媽媽助查**
已有7個月身孕的未婚媽媽，報稱前日凌晨發現下體流血，往荃灣街市街一間連鎖式快餐店如廁時產下胎兒，受驚下將胎兒拋入馬桶沖走。 詳刊A16

中國 三棲勁旅 **中國海軍陸戰隊**
1980年5月5日，中國海軍陸戰隊在海南省龍洲河畔誕生。31年間，這支由諸兵種合成的特殊部隊，歷經千錘百煉，成長為一支「三棲勁旅」。 詳刊A17、24

六合彩MARK SIX
3月31日(第11/039期) 攪珠結果

6 23 24 38 39 40 32

頭獎：$5,333,330	(1.5注中)
二獎：$1,374,880	(0.5注中)
三獎：$47,610	(77注中)
多寶：$687,440	

下次攪珠日期：4月2日