

700萬物業業借六成 辣招收緊樓按

首限外地客貸款 較港人少10%



香港文匯報訊(記者 馬子豪)在日前賣地後,港府昨隨即再雙管齊下,從樓宇按揭及增加供應入手穩定樓市。其中金管局連發「五辣招」收緊樓按,1,000萬至1,200萬元住宅的按揭成數收緊至五成,700萬至1,000萬元收緊至六成,並首次對境外人士來港買樓採取限制,不論物業種類及價值,其按揭全部要按照所適用的標準再減一成。市場人士相信,收緊住宅按揭成數,有助減低銀行風險,但對手頭較緊的中價物業換樓客影響較大,對豪宅及內地客的影響則未必太明顯。

這是金管局自09年10月後,第四次收緊樓宇按揭,於最新出台的「收緊按揭五招」(見表)中,最為特別的是首度對外來人士的按揭成數採取「差別對待」,若借貸人的主要收入並非來自本港,需受到更嚴厲的按揭標準限制,不論物業種類及價值,均需按照最新頒布之標準,額外下調最少一成。其次,按揭證券公司不接受主要收入並非來自香港的人士,申請俗稱「二按」的按揭保險。換言之,在新措施下,外來買家不管是什麼人,最多只能做到六成按揭。

配偶在港定居可酌情處理

然而,本港居民前赴海外工作仍相當普遍,為避免錯殺良民,如果借貸人可證明自己和香港有緊密聯繫,如為由本港公司派駐海外工作、配偶或父母在本港定居等,銀行亦可酌情處理,不向其施以額外措施。

被問及有關收緊措施是否特別針對內地人來港炒樓,金管局副總裁阮國恒承認,在新措施下內地人來港置業會受到影響,但強調並非針對某一類人,措施的出發點為降低銀行風險,因本港銀行在調查貸款人於海外的負債有困難,亦難以追討延遲還款。對於目前本港按揭貸款中,有多少是涉及主要收入並非來自本港,他指此前未有這方面的統計,而當新措施推出後則有助收集有關數據,但未有承諾將來會否對外公布。

陳德霖：超低利息不長久

金管局總裁陳德霖(見圖)表示,自從特區政府和金管局在對上一次於去年11月,推出一系列措施後,樓市發展反覆,經歷今年3、4月的淡靜期後,近月政府賣地屢次以高價成交,樓市再呈現升溫跡象。樓價已經超越97年的高位,利率風險亦遠較97年為高,目前超低和不正常的利息環境不可能長期維持下去,在增升銀行風險管理的前提下,故再進一步出招。阮國恒補充指,今年首季住宅按揭貸款,佔本港整體銀行貸款32%,屬於較高水平,故有必要收緊樓宇按揭成數。以上措施即時生效,但在本月10日或以前已簽訂臨時買賣合約的借款申請可以不受影響。

新措施減按揭貸款風險

香港文匯報訊(記者 余美玉)金管局再收緊按揭成數,首當其衝除了樓市,還有銀行。中銀香港(2388)指,新措施對樓市肯定有影響,惟維持時間為未知之數;對該行按揭業務之衝擊,亦有待觀察。

對於金管局推出新一輪措施,銀行公會主席兼中銀香港總裁和廣北昨認為,措施主要是針對目前按揭貸款及樓市存在的風險,從而降低風險及維持在一個合理水平。他表示,市場已留意到樓價已超越97年水平,風險有一定程度增加,因此金管局於早前已率先推出一系列監管措施,銀行亦已察覺樓市風險正不斷提升,已應資金狀況及按揭風險等因素,陸續調升按息,並指按息回歸正常化的周期已開始,未來息率會繼續趨升。

對低樓價用家影響不大

和廣北指,相關措施對肯定對樓市有一定影響,但維持多久則是未知之數,但價格較低的物業,其按揭成數保持在原有水平,故認為對普通用家影響不大。

被問及有關針對借貸人的收入非來自香港的新做法,和廣北不認為是歧視外地人來港買樓,只是考慮到銀行在搜集該類人士的財務資料時會有困難,故加強這方面的監管,冀望更有效控制風險。目前個人消費信貸風險不大,故亦未聽聞金管局會收緊個人信貸措施。

永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全亦認為,金管局進一步收緊按揭成數,主要針對700萬元以上的物業,相信措施能穩定樓市,冷卻熾熱樓市,但不會令銀行調整同業拆息按揭利率以及最優惠利率。近年政府推出多項壓抑樓市的措施,以增加投資者買樓的成本,對投資來說是苛刻的措施。

金管局最新按揭貸款監管措施

1. 進一步收緊按揭成數

按揭成數上限	2010年11月推出之樓價範圍	最新收緊之樓價範圍
50%	1,200萬或以上	1,000萬或以上
60%	800至1,200萬	700至1,000萬
70%	800萬以下	700萬以下

2. 以資產淨值為依據所批出的按揭貸款,最高按揭成數由50%下調至40%。

3. 如借貸人涉及多於一項未償還按揭貸款(即俗稱第二套房),銀行應考慮調低按揭成數。

4. 如借貸人的主要收入來自外地,其按揭成數需再額外最少1成

樓價	按揭成數上限
1,000萬或以上	40%
700至1,000萬	50%
700萬以下	60%

可豁免例子:借貸人被本港僱主派往外地工作、家人於本港定居等。

內地買家資金充裕 「限外」影響有限

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)金管局昨日大動作收緊住宅按揭,其中包括限制收入並非來自香港的申請人,其最高按揭成數,不論物業的種類和價值,亦需按照現行已收緊的按揭比例,再下調至少一成,即外來客無論是什麼人,在港買樓最多只能做到六成按揭。分析認為,新措施的着眼點是內地客,以回應社會近年有關內地客炒高香港樓價的聲音。惟來港買樓的內地人士財力較強,「限外」對樓市實際影響不會很大。

升,更佔入市本港樓市的外地客首位,相信措施間接亦針對內地客,但力度不算強,因來港買樓的內地人,資金一般較充裕,承受壓力不大,相信政府是次僅屬「試水溫」,經觀察後或有後續措施。他續說,相信「限外」措施對樓市影響較小,而業主短期內仍未會大幅減價,樓價將繼續橫行,內地客入市比例會下跌,但幅度不會高,相信「乾升」局面將持續。

按揭的客戶大部分為內地人,是次收緊按揭亦會增加該類人士入市成本,不過,由於內地客財力厚,實際影響不大。她表示,該行5月份最新轉介的按揭客戶當中,近90%內地人士按揭成數五成以下。

事實上,近年「北水」不斷來港入市,動輒購入逾千萬元物業,被市場指間接推高樓價。中原研究部上月底發表的數據顯示,內地客購買逾1,200萬元的一手私樓比例,由去年上半年的35.9%,連續兩個半年度上升。今年首4個月比例升至38.1%的新高,涉及金額比例亦由去年下半年的35.4%,升至今年首4個月的39.5%。至於入市二手樓比例亦有增加,由去年下半年的20.8%,升至今年首4個月的22%,金額由22.3%升至24.6%。

僅「試水溫」或有後着

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示,是次的限外地客按揭的新措施,雖然目標為所有境外人士,但近年內地人在港入市比例不斷上

九成內地客借五成以下

另外,金管局新措施尚包括透過資產淨值申請按揭的客戶(即無法提供在港工作收入證明的人士),最高按揭成數由五成下調至四成。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指出,這批透過資產淨值申請

1000萬物業 多付100萬首期

香港文匯報訊(記者 馬子豪)金管局是次一如以往進一步收緊按揭成數上限,要求借款人付出更多首期。其中七成按揭的樓價上限,由原先的800萬調低至700萬元,「一按」借款額不得超過420萬元。計及同時收緊的「二按」即按揭保險上限,只有低至600萬或以下的樓宇,才能做到九成按揭,借到540萬元;而600萬以上的物業,買家則需預備更多資金充當首期。

投資客指增買樓成本

資深物業投資者湯君明表示,銀行估價早已不足,加上收緊按揭成數,增加買樓成本。在新措施下,買1000萬元的物業,以往只需四成首期即400萬元,今後則需五成首期,即500萬元,較前多付100萬元。

另一方面,是次金管局亦首次引入類似內地「第二套房」的概念,提醒銀行若借貸人擁有多於一項未償還的按揭貸款,銀行或須進一步調低其按揭成數,或首先存一筆足以應付一段時間供款的款項,但並無定出「一刀切」的強制規定。

中價物業換樓客最受累

拖累用家

香港文匯報訊(記者 李永青)對於金管局收緊住宅按揭成數,業界人士預料,短期內會對買家造成心理壓力,對一些打算購入700萬至1,200萬元的換樓客影響較大,可能令他們因收緊按揭而失了預算,拖慢入市意慾,但對豪宅的影響則未必太明顯。同時,新盤受影響亦較少,因發展商可提供二按作支援。業內估計,受措施影響,月內二手盤成交可能按月跌10%至20%,今年樓價升幅亦會減低。

一手盤提供二按減低負擔

利嘉閣研究部主管周滿傑指出,據該行經驗所知,購買豪宅的買家不足一半會做樓按,故這次的措施對豪宅買家影響甚微。相反,對於一些2房換3房的人士影響最大,因為現時本港的3房單位很多都逾700萬元,同時換樓客的資金多屬偏緊,收緊樓按會令這批換樓客突然失去預算,新措施可能令真正用家受到拖累。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出,此次措施主要針對700萬至1,200萬元物業,惟此類物業僅

佔市場逾一成多的比例,故此相信不會對樓市帶來太大的負面影響,反而有助住宅按揭市場趨健康發展。他亦指出,新措施對一手盤的影響較少,因為發商展可提供二按或其它財務安排,減低買家入市負擔。

豪宅按揭成數多低於五成

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示,雖然是次調整有助銀行降低借貸風險,惟收緊按揭成數已推至中價物業,有機會增加換樓人士的置業難度,但影響未必很大。據該公司數據顯示,樓價介乎700萬至1,000萬元的按揭申請,當中92.86%的交易,按揭成數是五成或以下;至於1,000萬元以上的物業按揭申請,亦有86.67%的交易,按揭成數是五成或以下的,因此新措施未必對此類買家構成即時影響。

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示,金管局進一步收緊按揭成數,此舉或將一批剛剛「儲夠」首期之準買家,因收緊按揭成數而被踢出置業行列,相信對中價物業影響較大。

文匯報

WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物 獲特許可在全國各地發行 2011年6月 11 星期六 大致多雲 幾陣驟雨 港字第22385 今日出紙5疊10張半 售6元

<p>要聞 香港下季賣地 推8地可建6000伙</p> <p>為遏抑樓市過熱,港府將於下季主動推出8幅中小型、豪宅及酒店用地,預計可提供逾6,000個住宅單位。</p> <p>詳刊A2</p>	<p>要聞 赴台個人遊 京滬廈搶先</p> <p>本月底台灣將對大陸遊客開放個人遊,首批獲准的城市京、滬、廈,每天500名為限。廣、深料躡身第二批名單。</p> <p>詳刊A4</p>	<p>要聞 日震滿3月 災民仍無家</p> <p>震撼全球的東日本大地震,到今天剛好滿3個月,核危機尚未結束,地震海嘯重災區仍滿佈瓦礫泥濘。</p> <p>詳刊A6</p>	<p>中國 越南宣布 南海實彈演習</p> <p>越南昨日宣布,該國海軍後日將在南海舉行兩次共9小時的實彈演習。越南又首次警告其他船隻遠離該區。</p> <p>詳刊A7</p>	<p>港聞 捨身護少主 菲傭慘死輪下</p> <p>一名女菲傭昨晨送6歲少主上學時遇車禍,捨身護主,男童僅輕傷。女主人驚悉菲傭為保護少主而喪命,哭成淚人。</p> <p>詳刊A16</p>	<p>國際 希拉里 傳爭世銀行長</p> <p>據路透社報道,美國國務卿希拉里希望爭取世銀行行長一職,並獲得美國總統奧巴馬支持。但美國國務院已否認。</p> <p>詳刊A17</p>
---	---	---	---	---	--