



熱錢勢湧港 金管局首限「二套房」遏炒風

三招收緊按揭防樓泡

■陳德霖指，QE3推出後，本港樓市風險再升溫，有需要加強銀行風險管理。

香港文匯報訊（記者 馬子豪）美國QE3一出，樓市發飆，全城掀反價封盤潮，屯門新盤15分鐘賣出逾100伙。金管局昨連發三招，首次針對擁有「二套房」的申請人，將供款佔入息比率由50%降至40%，收緊按揭；另亦首次訂立按揭最長年期，將包括首次置業在內的申請人的所有新造按揭，最多只可做30年，防止樓市泡沫及銀行風險。

連 同昨日新招，金管局總裁陳德霖自2009年上任以來，已五度推出樓按監管措施。陳德霖昨日指，自金管局去年6月第四次出招後，樓市確曾一度冷卻，但只維持7個月，於今年2月交投再度活躍，樓價由2月至今已累計上升達13%；而美聯儲推出QE3，本港勢將吸引更多資金從美國流入，本港樓市再度面對升溫的風險，故需要加強銀行風險管理。

變相減貸款額降入市風險

金管局昨發出之新指引，有別以往降低物業價值與按揭成數的招數，而是針對擁有「二套房」的申請人之供款佔入息比率。凡擁有多於一項未償還按揭貸款，不論是申請住宅或工商物業，申請人的供款佔入息比率上限，由以往50%下調至40%。即月入為2萬元的申請人，以往每月最多供款1萬元，今後將降至8,000元，變相令申請人最多可借得的金額減少，減少他們「借到盡」而入市的風險。

同時，銀行為其進行之供款壓力測試，即假設利率上升2厘，其供款入息比率上限，亦由60%降至50%。但當局對於個別只有一項未完全償還按揭的申請人，予以豁免以上限制，包括樓換樓人士、將有物業加按，以及以法律文件證明「二套房」為自用物業，則可獲得豁免。

非本地收入者最多借60%

第二招為將以「資產水平」為基礎而申請貸款的人士，最高按揭成數由40%降至30%。第三招是把主要收入來源非本地的申請人，以往按揭成數需下調10個百分點，即以700萬元或以下自住物業為例，本地收入人士最高借70%，非本地收入則最多借60%；在新增「二套房」概念中，

財爺警告：港或陷技術性衰退



香港文匯報訊（記者 鄭治祖）美聯儲推出QE3，金管局即出招為樓市「降溫」。財政司司長曾俊華昨日傍晚特地舉行記者會，強調當局會繼續密切留意樓市情況，在有需要時會毫不猶疑提出其他措施，包括可能延長額外印花稅的實施時間。他並指，QE3等措施短期內可穩定市場情緒和阻止歐債危機進一步惡化，但環球經濟前景仍不樂觀，本港第三季經濟可能連續2個月按年收縮，即陷入技術性衰退。

第三季經濟料收縮0.1%

曾俊華昨傍晚在政府總部會見傳媒。他表示，QE3比預料更加積極，加上歐洲央行上週通過無限額購入歐元區國家國債，而德國憲法法院亦於早前裁定，德國注資歐洲穩定機制，即ESM並沒有違憲。他相信種種措施在短期內均可在穩定市場情緒和阻止歐債危機惡化發揮一定作用。

不過，他認為，有關措施仍未能徹底化解歐債危機，加上美國復甦步伐仍非常緩慢，失業率居高不下，他對環球經濟前景仍然不樂觀，而對香港來說，意味着出口低迷將維持一段相當長時間，「我們注意

其最高按揭成數須下調20個百分點，即700萬元或以下物業最多只可借50%。

金管局自去年起統計「二套房」相關按揭，數據顯示，截至今年7月的新批按揭中，約達36%為持有過一個未償還按揭，陳德霖表示，持有過一項按揭貸款之申請人的拖欠比率，較持有單一按揭的高3至4倍。

按揭年期趨長 首限30年

至於另一樣新猷，為金管局首次限制按揭貸款年期，劃一為30年。陳德霖解釋，新造按揭的平均年期，由09年的22年升至目前的25年，並且有繼續延長的趨勢，部分更長達40年，根據當局數據，目前有5%按揭年期為超過30年。陳德霖指，一旦利率由目前極低回升至正常水平，用盡30、40年的申請人便不可透過延長還款期以減低供款額。

以一300萬元物業承造七成按揭，即貸款210萬元，按息2.15厘計算為例，40年還款期月供6,526元；30年則月供7,920元，增幅21%。永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全認為，目前該行長期30年的按揭佔比很少，又指即使長達30年，很多供款人一般廿多年已可「甩身」。他又提醒置業人士亦不宜用盡30年期限，以防日後還款能力下跌，亦有空間可延長還款期減輕負擔。

以上各招即時生效，惟昨日或以前簽訂臨時買賣合約借款者不受影響。金管局副總裁阮國恒重申，即使美國維持低息至2015年，但按揭年期長達20年以上，而利率終究只會向上升，會增加樓市及銀行體系風險；又強調不排除日後再採取任何監管手段，包括修訂參考利率、收緊按揭成數等招數控制風險。

財爺警告：港或陷技術性衰退

到7月零售增長已大幅放緩，扣除期間價格變動後，銷售量的按年增長僅1.3%。如果情況持續，第三季整體經濟很可能會繼第二季按季收縮0.1%，再次出現按季負增長。如果我們有兩季的負增長，即代表我們會面對技術性衰退。在未來數季失業率上升的風險亦開始升溫，大家必須要注意。

QE3加劇樓價上升預期

被問及QE3對香港樓市的影響，曾俊華認為，QE3會令市場預期香港樓價進一步上升，而樓價繼續上揚將和經濟基調背馳，泡沫風險大增，而金管局推出的措施主要目的是在銀行系統上做工夫，減低金融系統可能面對的風險，並可從需求方面着手，幫助樓市稍為降溫，但首次置業和購買上車盤的人士不會受到影響。

稱SSD有效 或考慮延長

被問到政府以甚麼指標去決定再出招壓抑樓市，曾俊華表示，政府不會考慮單一指標，而是考慮整個樓市各方面的指標才作決定，而當局今年年底會檢討額外印花稅(SSD)，「額外印花稅（在穩定樓市方面）是一個相當有效工具，特區政府會密切留意情況，有需要的話會考慮延長」。

就QE3會否令香港通脹再次升溫，他認為，國際的經濟環境正面對各方面力量的推動，一方面流動資金有可能增加，但同時歐洲、美國的整體經濟仍然偏弱，「這些不同的能量如何去推動，我們要密切留意，看看發展如何」。

金管局新招一覽

甲、針對「二套房」（擁多於1項未完全償還按揭）

1，以「供款與入息比率」為基礎的新樓按申請—收緊供款與入息比率

- 申請人的供款與入息比率上限，由50%下調至40%，變相令供樓人士所借得的金額減少；即以月薪1萬元計，由每月可以5,000元供樓，收緊至只可月供4,000元。

- 在利率壓力測試下（即假設利率上升2厘），其供款與入息比率上限，由60%下調至50%。

■豁免條件：

- 只有1項未完全償還按揭，而新申請按揭只用作：

- 1) 自用物業（憑具有法律效力之承諾書）；
- 2) 樓換樓（6個月內清還現有按揭）；
- 3) 現有物業加按，則可獲得豁免。

- 擁有2項或以上未完全償還按揭，不獲豁免。

2，以「資產水平」為基礎的新樓按申請—收緊按揭成數上限

- 申請人的最高按揭成數上限，由40%下調至30%。

3，申請人的主要收入並非來自香港—收緊按揭成數上限

- 申請人的最高按揭成數上限，由現時適用的最高成數下調10個百分點，改為下調20個百分點；即以目前低於700萬的樓宇，一般最高按揭成數為70%，但今後如申請人收入並非香港，最多只可承造50%。

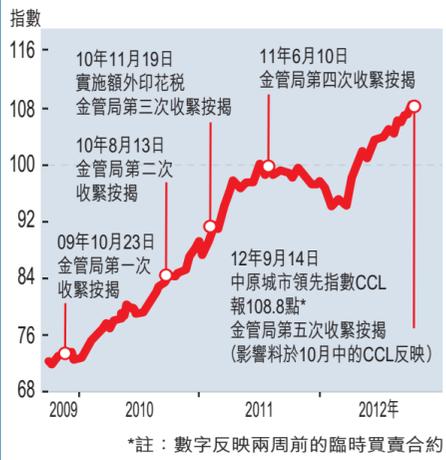
乙、收緊按揭貸款最長年期

不論申請人只有「一套房」或「二套房」，所有新造按揭年期上限，一律定為30年。

■實施日期

即時生效；在本月14日或之前已簽訂臨時買賣合約的借款申請，則不受影響。

歷次收緊按揭後樓價走勢



力度溫和難阻升勢 「辣招」料在後頭

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）根據過去經驗，金管局每次推出連串收緊按揭措施後，樓價均會有所下挫，不過，今次學者普遍認為措施力度不足，將無阻樓價因QE3而出現的升勢，預測樓價一年內會再升約10%至15%。但提醒市民政府尚有不少「辣招」可以推出，如收緊額外印花稅(SSD)、徵收增值稅等，必須要小心衡量入市風險。

潘永祥：對沖QE3 力度嫌不足

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，政府早前推出連串房屋政策，都是從供應入手，屬長遠性措施，要短期壓低樓價，只能由壓抑需求入手，故今次金管局即時推出收緊按揭措施，可以視為QE3的「對沖」，主要希望樓市更健康，但力度就嫌不足，因為只針對第二套房的按揭進行收緊，認為應全面收緊置業按揭才能見效。

他又指，QE3的後續影響廣泛，即使金

管局措施出台後，樓價仍會續升，預測升約10%至15%，建議加大SSD力度、開徵增值稅等。另外，為防止公司名義買家走法律罅，可將其歸納入今次措施的第二套房按揭限制，他形容，加大措施力度一定會影響實際用家，但「兩害取其輕」，為免日後泡沫爆破，有所犧牲在所難免。

張一鳴倡增SSD稅率遏外地客

Neutron INV Partners首席投資總監張一鳴直指有關措施力度太溫和，認為政府應該採取非常手段，建議可收緊SSD，包括應延長限期及調高稅率。主要收入非來自本港的按揭成數扣減幅度，亦應由現時的20%再增加，始有效阻止非本地買家推高樓價。

天後測量師行執行董事張楚然表示，新措施力度不大，相信是顧及經濟、銀行體系，以至現時持有物業的業主，故未敢「落重藥」。再者，若政府續出「辣招」，或會引起負資產的情況。他相信，若政府收

緊SSD，成效將會更為明顯。又指新措施雖然有助抵銷QE3帶來的影響，但樓市下行機會不大，料樓價將維持現水平或繼續向上。

地產建設商會執委會主席梁志堅昨表示，作為地產商，當然不會歡迎收緊措施，實樓銷情或多或少會受到影響。但聯儲局將超低息進一步延長至2015年，至少市場獲得息口會長期維持低水平的訊息。他又強調，現時的建築費、人工及地價成本一直有增無減，樓價難以被壓住。

代理料樓價仍升3%至5%

地產業界亦多認為在QE3的刺激下，樓價難因金管局措施而回落，中原陳永傑更預測，計及金管局最新平衡措施後，預計本港樓價短期內有望錄得3%至5%的升幅。利嘉閣廖偉強則指，新措施令樓價急升的機會減弱，但後市仍然有待觀察，因政府調控有彈性，或會因應市況而有所調節。

限按30年 殃及上車客

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、黃嘉銘）金管局昨推三項調控措施，首度針對買第二套房的人士。金管局統計指，兩個以上未償還貸款宗數一般佔整體未償還貸款宗數約30%至40%，截至7月底數據統計為佔36%。以地產代理資料計算，今年首7月涉「二套房」按揭宗數約2萬宗。業界指，此舉雖有效壓抑投資需求，但36%的統計基數還包括樓換樓、商廈等的按揭，實際影響範圍其實不多，加上買第二套房的買家實力相對較強，措施打擊這批投資者的成效有限；反而將按揭年限由40年收緊至30年，則連首次置業人士亦受影響。

投資者彈藥足 影響有限

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，金管局今次主要針對收緊多過一個物業的按揭貸款申請上限，對首次置業及樓換樓的用戶影響不大。目前樓市主要以用家及長線投資者為主，不少長線投資者實力較強，有充足資金入市，措施對他們影響有限。不過，部分實力較弱的長線投資者可能因新措施而卻步，故預期二手物業交投將減慢。

防危險族上車 學者讚好

經濟學者關焯照認為，金管局措施可以短期遏抑需求，其中縮短供款年期可加大部分投資者的供款額，是以行政手段來壓制需求，做法正確。他認為，供款年限在35至40年的投資者屬於危險一族，他們拉長供款期限來還債，反映出他們負擔能力不足，實際上是不應該於現時上車。

關焯照並指，用家如果選擇於現在換樓，其實只是「貴賣貴買」，問題不大，但若再買一個單位投資，則需提防泡沫風險。他強調，息口有周期性，一旦上升將面對更大危機。而目前已在資產泡沫的問題，市民需有危機感，目前樓價是年新的17倍，應降至10倍，或供款額佔月薪40%以下方為健康及安全的水平，他補充，若果按照20年來平均利息水平計算，現時的供款額已經高達月薪的77%。

業界專家一人一句

●經濟學者關焯照：

新招方向正確，有助阻止供款能力較差人士入市，市場不應低估政府推出政策的能力，建議置業要有危機意識。

●城市大學建築科技學部高級講師潘永祥：

金管局措施力度不大，難以對沖QE3影響，相信後市仍會繼續上升，升幅達10%以上，但屆時政府必然會繼續推出壓市措施，市民需留意。

●Neutron INV Partners首席投資總監張一鳴：

措施力度太溫和，未能消除市民對樓價一直上升的心理預期。政府應採取非常手段，如進一步收緊額外印花稅，再加大非本港的按揭成數扣減幅度。

●銀行公會主席馮婉眉：

近期樓市活躍主因是市場預期美國及內地將推行寬鬆政策，促使資金入市，非由銀行過度借貸帶動。但美國落實推出QE3，資金流向及樓市風險將會增加。

●永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全：

現時30年的按揭貸款，供款人一般以廿多年已可還清，故相信，收緊最長按揭年期至30年限制對置業人士影響不大。

