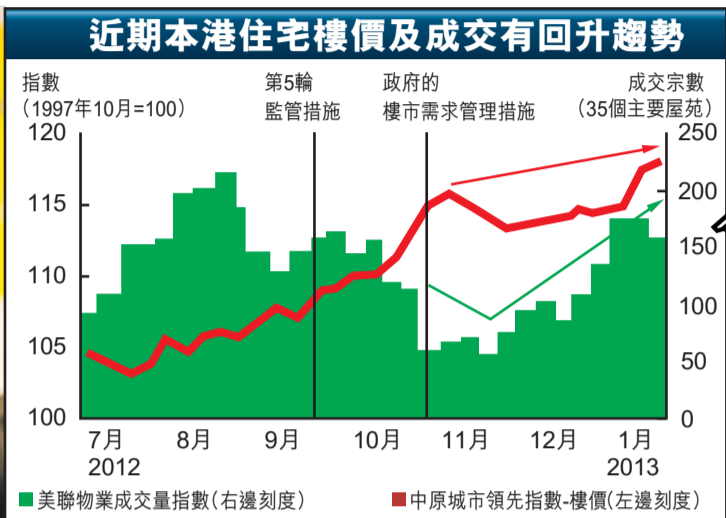


# 港家庭負債高危

## 陳德霖：負債佔GDP逼近60% 有需要時再出招

### 金管局5輪逆周期措施

- 23/10/2009：
  - 落實收緊2,000萬元以上豪宅按揭成數至六成
- 13/08/2010：
  - 收緊1,200萬元或非自住物業的按揭成數至六成
  - 供款佔入息比率降至50%
  - 要求銀行為貸款人作壓力測試，按揭暫停95%按揭申請
- 19/11/2010：
  - 將非自住的住宅、公司名義持有住宅、工商物業及1,200萬元或以上物業按揭成數收緊至五成
- 10/06/2011：
  - 將1,000萬元或以上物業按揭上限收緊至五成
  - 非香港收入人士按揭成數再下一成，資產淨值計算按揭成數上限四成
- 14/09/2012：
  - 供款與入息比率降至四成，非香港收入人士按揭成數降至三成
  - 新造按揭年期上限30年



香港文匯報訊(記者 周紹基) 高樓價及信用卡消費盛行，令本港家庭的總負債達1.2萬億元，再度逼近佔本地生產總值(GDP) 60%的危險水平，金管局預警再出招。金管局總裁陳德霖(見圖)昨認為，由於樓市與市民收入及實際經濟脫節，是本港金融市場最大風險，有需要會推第6輪逆周期措施。

陳德霖昨日出席立法會財委會會議時表示，金管局自去年9月推出第5輪樓市措施，加上去年10月政府推出額外印花稅及買家印花稅(雙辣招)措施後，樓市交投一度回落，但近月樓價再有上升趨勢。該局的數字顯示，去年12月本港家庭負債佔本地GDP總值高達59%，接近2002年歷史高位。在共1.2萬億元的總負債中，樓按貸款佔8,889億元或74%，其餘為信用卡及其他貸款。

**樓價與收入經濟脫節**

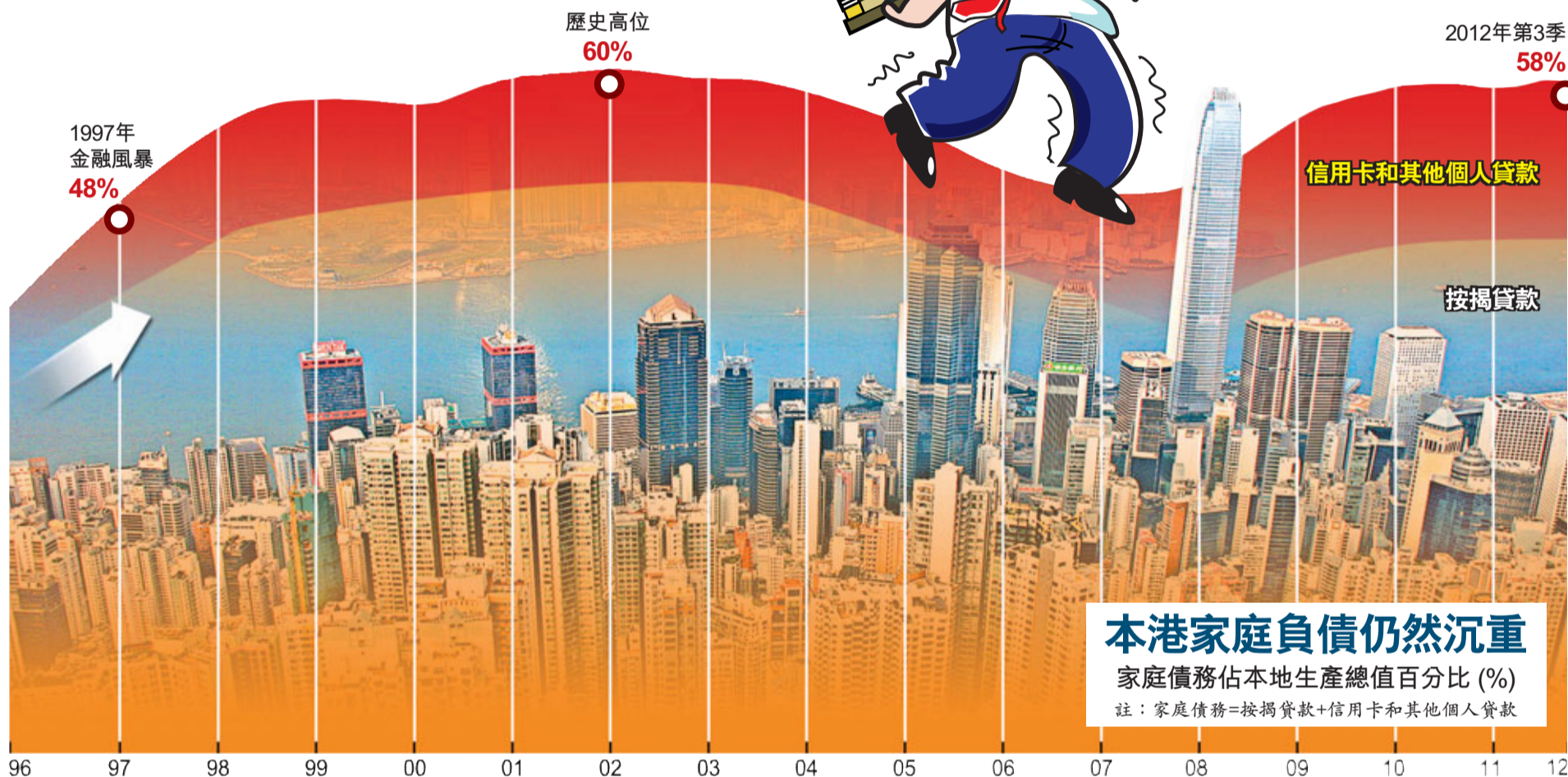
他指出，1997年樓市高峰時期，本港家庭負債佔國內生產總值也只是48%，其後由於經濟轉弱，令有關比例逐步升至2002年的高峰約60%；十年後的今天，家庭負債佔生產總值的比例又轉回升至58%。若果經濟突然向下行，該比例有機會進一步攀升，對經濟及市民負擔構成沉重壓力，同時亦會對銀行體系及金融穩定構成威脅，故他呼籲市民必須注意自身的負債能力。

陳德霖認為，房地產市場過熱是金融穩定最大風險，息口一旦回升，風險將會增大，金管局繼續密切留意市場發展，有需要時會推出第6輪「逆周期措施」，以維持金融穩定。金管局於去年9月宣布的第5輪逆周期措施，包括下調供款對入息比率上限，同時下調非本港按揭申請人的按揭成數。故一般預計，第6輪措施可能同樣是收緊供款比率及降低可造樓按成數，而此些措施縱使未能壓抑了火熱的樓價，但至少限制了銀行承受的風險。

### 樓市過熱成最大風險

熱錢流入本港，也可能有助推高樓價。陳德霖表示，樓市的挑戰除了資金流外，供應問題及極低息環境亦是主要原因之一，美國經濟漸復甦，失業率也回落，會否令通脹再次升溫，加快美國提早退市的時間，仍是市場目前最大的不確定性。

他表示，金管局自去年10月向市場注資以來，累計注資款項已超過1,000億元，雖然近期注資行動有所放緩，但港匯仍只是輕微回落，未算偏弱，相信資金短期仍會繼續進出本港，對本港通脹及資產價格繼續構成壓力。另外，日圓雖大幅貶值，但暫時不用擔心因此爆發貨幣戰爭，因為日本經濟前景仍不樂觀，相信無論是日本的貨幣政策及刺激經濟政策，成效都需要再觀察一段時間。



## 學者倡「人為加息」 徵按揭利息稅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓價持續攀升，供樓負擔令市民家庭負債沉重，金管局總裁陳德霖昨日「出口術」稱醞釀出招。由過往經驗看，當局可動用的措施是「收緊按揭」。但有學者指，之前多次收緊按揭都未有令樓價下跌，認為要降低樓價，當務之急是「人為」推高按息，建議徵收「按揭利息稅」，變相逼銀行加息，才能有效為樓市「降溫」。

### 炒家資金足 收緊按揭無用

經濟學者、長遠房屋策略督導委員會成員關焯照表示，金管局出招若再「老生常談」推出收緊按揭的措施，由目前利率極

低，持貨成本平，對於資金充裕的投資者來說，收緊按揭可以說是「毫無用處」。本報翻查過去近年紀錄，金管局由2009年10月開始至今，一共實施了5輪收緊按揭的措施，但反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，於4次收緊按揭後的月份卻幾乎未曾下跌，反而持續上升。

關焯照建議，金管局可嘗試徵收之前市場曾提出的「按揭利息稅」：「假設銀行收2厘，你就徵收銀行1厘息，加息的支出就會轉嫁到買家身上，即變相加息。」

根據資料，早前市場提出的「按揭利息稅」，目的在於壓低租金回報率，令稅款抵銷收租回報，銀行如果將稅項全數轉嫁給

客戶，效果就等同加息。例如實際利率2.5厘，以1個400萬元的單位計算，租金回報率約3至5厘；若按揭利息稅率訂在1厘，以還款期20年計算，每月供款是14,837元，一旦實施新稅項，供款開支增加1,401元，收租變相「無肉食」。

面對樓價不斷上升的問題，新一屆政府上任後，即着手增加土地供應，又推出買家印花稅(BSD)、加強版額外印花稅(SSD)等「辣招」，但都只是令交投下跌，樓價卻不跌反升，各區更頻現新高價，甚至樓價指數再創新高。

關焯照解釋，目前樓市面對的根本問題是供不應求、負利率，這兩個問題都不是

### 樓市風險多 入市前要三思

他續說，買樓是一項長期投資，警告市民現在入市等於「泡沫中買樓」，一旦泡沫爆破就會面臨極大損失。而且樓市面對多重潛在風險，包括房屋政策的風險、美國提早加息、土地供應不斷上升等，都會影響日後樓宇價值下跌，市民入市前要小心衡量。

## 倘按息加3厘 供樓負擔超65%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 根據立法會文件，本港供樓佔收入負擔比率在1997年時高峰曾至87.1%，之後回落至2003年的20.5%，其後再度上升，直至去年第三季升至50%的「臨界點」。財政司司長曾俊華早前就提醒，最新的供樓負擔比率與1997年時比較，雖然看似不高，但現時利率偏低，若按揭息率加3厘至正常水平，供樓負擔比率即時提高至65%。

事實上，根據2010年8月金管局發出的指引，銀行在處理按揭申請時，已經要為按揭申請人進行「壓力測試」。具體內容是在當前按揭利率下，有關按揭申請的每月供款，不可高於申請人家庭收入5成；而一旦按息上升2厘時，按揭供款不可高於申請人家庭收入6成。

倘以購買400萬元樓盤，貸款7成做20年按揭，如果以目前P按實際息率約2.15厘水平計算，月供款為14,365元；不過一旦加息3厘，按揭利息高達5.15厘，每月供款將大增至18,712元，增幅達30.26%，那麼供樓的負擔比率將大大超出正常可以負擔的水平。而加息的風險並非遙不可及。

## 經濟逆轉時恐較02年更糟

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 金管局之所以對目前本港家庭負債情況憂心忡忡，實乃目前的狀況與1997年時十分相似。1997年香港回歸，樓市在熱錢炒作下暴升，然而一場亞洲金融風暴掩至，樓市泡沫爆破，經濟陷入低潮，港人失業及收入下降，導致家庭負債由當時佔本地生產總值(GDP)的48%，上升至2002年歷史高位的60%。目前，本港家庭負債已達59%，接近2002年的歷史高位。如果經濟逆轉並且失業人數增加，家庭負債佔GDP的比率可能進一步上升。

### 家庭負債高達1.2萬億

金管局資料顯示，按揭貸款佔家庭負債的金額由2002年的6,416億元，升至去年底的8,889億元，不過佔總家庭負債的比例，則由2002年的83%跌至去年底的74%。但是，期間信用卡和其他個人貸款的金額由2002年的1,314億元，升至今年3,201億元，佔比例由17%升至26%，推高家庭負債至12,090億元，佔GDP的59%，比率逼近2002年的歷

史高峰，金管局認為已到達到危險水平。

雖然目前的按揭貸款佔家庭負債比例距高峰尚有段距離，但主要原因在於本港目前的超低息環境，令供款金額「不正常」低企，假若本港息口環境改變，銀行只要加息1厘，已經會推高家庭負債比例至超過60%，情況相當危險。

事實上，本地樓市與利率的變化存在相當大的關係。根據按揭按揭資料，實質按息自1997年金融風暴由3.4厘開始攀升，1999年升至高峰的12.5厘，之後才逐回落至2003年沙士後的2.3厘，曾短暫回升至2006年3.14厘，之後就一直下跌至今天的約2.15厘左右。

本港樓市近年在低息環境，加上熱錢流入、供應不足下，樓價無止境地攀升，根據萊坊去年底的一份報告顯示，全球房價指數若以2007年為100點的標準，香港的樓價升至接近190點水平，升幅遠遠超越印度、中國內地、馬來西亞、印尼、新加坡、韓國、澳洲、新西蘭、日本，日本是上述各城市中唯一下跌的城市，下跌至85點。

## 各地家庭負債比併

金管局數據顯示，本港家庭負債佔GDP比例已達59%，接近2002年時的高位。與其他城市相比，本港的家庭負債情況算不算嚴重？

負債消費是美國家庭財務的特色，2010年美國有74.9%的家庭背負債務。家庭負債總額為13.9萬億美元，佔家庭資產總額的16.4%。美國家庭負債中位值為70,700美元，平均債務額為130,700美元。

據LG經濟研究院1月底公布的《世界房價小幅反彈：家庭負債增加的國家復甦遲緩》的報告顯示，2007年至2012年，美國的家庭負債在可支配收入中所佔比重從129%降至112%。2012年，韓國家庭負債在可支配收入中所佔比重達到134%。

據新加坡金管局公布的《金融穩定評估》報告，目前該國一般家庭負債約佔家庭資產的16%。於2012年9月底，新加坡的家庭淨資產總額達1.34萬億新元，與一年前相比增加了7.3%，相當於其國內生產總值的四倍。從整體來說，新加坡家庭的現金與存款總額繼續高於負債總額。