

# 限按 四成 遏商業物業炒風

## 樓泡風險超97 所有物業加至3厘測壓



陳德霖(右)表示，樓市風險增加，故提升銀行按揭貸款風險管理。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 陳遠威)樓泡風險升，配合政府推出買印花稅加倍的「辛辣招」，金管局昨下調商業物業按揭成數上限一成，以遏止炒風向商業物業蔓延。又將按揭還款壓力測試由加息2厘增至3厘。金管局總裁陳德霖指出，目前樓市過熱對本港金融市場風險不比1997年時低，美聯儲預計在2015年開始加息，令利率回復正常水平，本港供款人將承受加息及樓價跌的雙重衝擊，有必要加強港銀風險管理及抗震能力。

金管局措施包括：無論自用與否，一律將工商物業按揭最高成數上限下調一成，其中，港人按揭成數由五成降至四成；非港人由四成降至三成；車位劃一降至四成，貸款年期上限統一為15年。另外，調整評估還款能力的壓力測試，將假設利率上升幅度由2厘增加至3厘，最長貸款年期30年。措施即時生效，已簽訂臨時買賣合約的申請不受影響。

### 陳德霖：利率回升恐超預期

陳德霖表示，近期樓市轉趨活躍，住宅及工商物業成交及價格明顯上升，市場風險增加，由於歐美央行加大寬量力度，令未來退市的難度及風險增加，而利率回升的速度及幅度或會超乎預期，故推出第5輪逆週期措施，進一步提升銀行按揭貸款風險管理，以及加強借款人日後面對利率上升時的能力。

副總裁阮國恒表示，針對工商物業按揭進行收緊，由於其價格波幅一貫高於住宅物業，而樓市週期逆轉時其貸款質素會較住宅按揭更為惡化，其拖欠比率相當於住宅貸款拖欠比率的3倍至4倍，因而有所關注。

### 加息挾樓價跌 冀及早提防

陳德霖指出，樓市過熱對本港金融市場風險，不少於1997年。現時本港處於一個史無前例的極不正常宏觀金融環境，本港這次樓市上升周期長久持續，主要由於各國央行大規模並長時間進行貨幣寬量，而且利率極低，有大量資金流入香港。1997年時利率按揭高達10厘，在樓市泡沫爆破後，美國利率亦開始下調，至

2004年，本港按揭利率為2厘。現時情況剛好相反，按揭利率為2厘。即使低息環境維持至2015年，但日後利率一定會回升至正常水平，擔憂未來本港供款人面對利息上升及樓價下調的雙重衝擊，希望市民加緊提防。

再者，現時本港家庭的負債額上升，計入按揭及信用卡等的家庭借貸比率已佔本港國民生產總值近六成，預料加息時負擔會更吃力，影響經濟。按揭公司亦將在稍後公布有關按揭保險計劃的調整。

### 設風險加權比率 下限15%

此外，金管局亦推出其他措施，為預防日後利率風險影響銀行體系，決定採用「內評法」(Internal Ratings-based Approach)的銀行，設立「風險加權比率」(Risk Weight) 下限為15%。阮國恒指，現時採用「內評法」的8間銀行為中銀旗下的3間銀行、匯控旗下2間、東亞、渣打及星展香港，佔住宅樓宇按揭市場份額83%；已發信予8間銀行參考有關安排，認為措施視乎個別銀行情況而有不同影響，如住宅按揭規模、現有風險加權比率及資本水平等。

### 收緊工商物業按揭上限

申請人類別	沒有未償還按揭	有未償還按揭
香港收入	50%→40%	50%→40%
非香港收入	40%→30%	30%→20%
以資產水平申請新按揭	40%→30%	30%→20%

資料來源：金管局 製表：香港文匯報記者 陳遠威

## 地建商會：政府無對症下藥

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府於4個月內再加碼調控樓市，措施由住宅推展至商業物業。地產建設商會執委會主席梁志堅昨質疑，新措施無助遏抑樓市，並批評樓價高是政府一手造成，政府並無對症下藥。他以剛獲零標書的輕鐵天水圍住宅項目為例，指政府提出的補地價金額相當高，加上建築費，有一定成本，作為買家的發展商已難接受，難以賣到好價錢，發展商亦無利可圖。

南豐集團董事總經理蔡宏興亦指出，政府推出新一輪壓抑樓市措施，會令到交易成本增加，反而會令有需要置業人士，看到日後交易成本可能持續增加，加快入市決定，令庫房收入上升。他相信，現時投資者會更小心入市，會影響日後交收量。

### 九建：新招壓需求 難穩定樓價

九龍建築業及銷售部總經理楊聰永表示，由於「辛辣招」會令收租及投資者的成本增加，相信會打擊中小型住宅的投資者的入市意慾。同時，不少業主因成本增加減少放盤，亦令短期內中小型住宅的交投大跌20%至30%，但價格會企穩。至於大額住宅，他估計，此類客戶仍有能力支付雙倍印花稅，所受影響應不及中小型住宅。至於商用物業要提早交印花稅，相信效用亦不大。他認為，新措施對穩定樓價無幫助，只是壓抑需求，看不清楚政府的目標。惟他指出，「辛辣招」不會影響集團推盤大計。



南豐蔡宏興



九建楊聰永

## 議員憂「負資產」再現

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)就政府再出「辛辣招」，立法會議員有不同意見，有人擔心新招短期內會令交投減少，樓價下跌，令銀行因此向承做按揭借貸的市民追補差價，令「負資產」再現，有人則認為新招會令二手樓供應進一步減少，或令樓價再升。

### 葉劉淑儀料無關拆售酒店

新民黨主席葉劉淑儀昨日表示，政府是次推出的措施，是針對2012年10月底推出BSD和SSD雙辣招後出現的樓市泡沫，及在「雙辣招」出台後熱錢轉炒車位的現象。她相信，政府籌備研究是次新的應對樓市措施已

經有一段時間，並非針對長實拆售雍澄軒酒店一事所作出的「反擊」。

### 林大輝：收按揭波及中小企

工業界立法會議員林大輝稱，政府再度出招，以行政手段壓抑樓價，短期內會令交投減少，樓價下跌，或令銀行因此向承做按揭借貸的市民追補差價，倘市民無力填補差價，要被迫出售物業，就會重演當年的「負資產時代」。而金管局要求銀行收緊非住宅物業按揭和壓力測試，亦會窒礙中小企業發展。他認為，政府應盡快增加住宅供應，才可根治市民住屋問題。

## 交投料急挫 細行恐掀倒閉潮

香港文匯報訊(記者 周穎)被地產代理形容為「辛辣招」的新調控措施，全面倍升印花稅及收緊非住宅物業及單位按揭，將非住宅物業納入調控範疇。代理業界均極度失望，直言措施令投資者絕跡，交投急凍，樓價至少下調5%。工商舖炒家「入場成本」急增，摸貨受衝擊，更損害本港自由經濟的美譽，並直接影響業界生計，小型代理行或掀倒閉潮。

港置高級執行董事伍創業預計，買賣雙方短期將觀望市況，二手盤源進一步緊縮，發展商或放緩推盤步伐，供應大減下，樓市短期或價量齊跌。

### 繳8.5%重稅 摸貨勢大減

對於非住宅物業的影響，美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，由於工商舖入場費較住宅高，逾億元的放盤比比皆是，摸貨或需繳最高8.5%印花稅，再加上其他手續費，相等於佔總交易成本約10%。以商廈為例，上月每宗摸貨成交平均回報約9.47%，即摸貨活動變得無利可圖。他預料，工商舖摸貨將應聲下挫，但因工商舖市場供求仍失衡，價格有望平穩發展。

萊坊董事及大中華研究部主管林浩文認為，新措施首次延至非住宅物業，反映政府調控樓市決心。全面提高所有物業的印花稅稅率，尤其不利豪宅及大額商用物業投資者或買家，相信短期內各類型物業成交及炒賣將減少，對工商舖物業影響較大，摸貨亦會減少。

### 控換樓活動 料價量齊跌

中原地產亞太區住宅總裁陳永傑表示，加倍印花稅措施將海外投資者拒諸門外，令本地長線投資者絕跡。「辛辣招」嚴重影響換樓活動，令全港過百萬戶私樓套現能力及流通量大打折扣。他預料，對逾500萬元中上價物業影響最大，料整體住宅物業成交下月將大幅萎縮逾五成，樓價由升轉跌，料下半年才見喘定。



萊坊林浩文

## 地政署稱遭突襲 長實表遺憾

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、梁悅琴)政府及金管局推組合拳，時間上在長實拆售雍澄軒酒店之後。事實上，政府及長實已先後否認「對着幹」，業內人士亦相信，政府有關措施或已部署一段時間，兩件事或只是時間巧合。此外，地政總署昨指遭到長實突襲，無視署方早前的查詢，突然大規模推售，又公開發表一些言論。長實則反駁指絕沒有無視地政總署，並對有關指稱深表遺憾。

函查詢雍澄軒項目資料，該公司於2月7日已覆函要求地政總署澄清其來信部分內容，該公司再於2月18日(即雍澄軒酒店首日發售前)回函並提交所需文件及相關解釋；地政總署多次信函的內容只集中於雍澄軒的項目資料，並沒問及發售事宜。

### 彭兆基料時間上巧合

就港府與長實有無「過招」，資深產業測量師彭兆基昨接受本報記者訪問時表示，政府昨日在非住宅物業上出招，相信與長實拆售雍澄軒僅時間上巧合，不認為政府特別針對長實。他估計有關新招已部署好一段時間，特別是近年每逢農曆新年過後，樓市均現「小陽春」，加上銀行年初放貸一般較為寬鬆，相信政府為表揚樓市決心，一改年尾出招的習慣，選擇在年初出手。

仲量聯行董事總經理曾煥平亦指，政府出招泛指非住宅物業，並無特別針對酒店項目，故他不認為政府針對長實。地產建設商會執委會主席梁志堅則認為，長實拆售雍澄軒是個別地產商的行為，且屬合法但新鮮事物，買賣雙方須多溝通，清楚解釋條文及細節，避免日後出現不必要的爭拗。



業內人士認為，港府就非住宅物業出招，與長實拆售雍澄軒無關。資料圖片

### 指長實無視上月查詢

有指地政總署在前年已得悉長實分拆酒店房間出售的做法。署方昨回應指，2002年批出的地契，未有禁止分拆出售，承批人要求訂立公契，說明拆後所有業主的責任和權利。而2011年批准雍澄軒就酒店部分的公契分契，署方強調一切按地契條款行事。

署方續指，單是分拆出售及訂立公契，本身沒有違規，關鍵是分拆出售單位的用途是否仍是酒店房間。署方批准分契時說明，長實分拆出售及分契是建基於酒店用途，是負責任的做法。同時，署方補充，上月從土地註冊處記錄，發現一個酒店單位分拆出售，已第一時間就用途向長實書面查詢，但長實幾日前無視署方早前查詢，突然大規模推售，又公開發表一些言論，故政府有必要公開說明情況。

### 長實：署方無過問拆售

長實昨晚發表聲明澄清指，長實絕沒有無視署方之舉，並對有關指稱深表遺憾。長實聲明指出，地政總署於1月25日致

## 版面導讀

**要聞** 高院昨裁定已故華懋集團主席龔心如，在2002年遺囑的意願，是成立慈善基金，並委任華懋慈善基金作為信託人，按遺囑中的指示，基金是「信託人」而非受益人。詳刊A5

**要聞** 中國船舶重工集團網站透露，科技部「核動力船舶關鍵技術」項目和「小型核反應堆發電技術」項目已立項。有業內人士猜測中國很可能正研製核動力航母。詳刊A6

**要聞** 近日電解鋁巨頭山東信發鋁業因地下水污染疑雲備受關注。香港文匯報記者實地採訪，發現信發集團的赤泥沉澱大坑足有一個足球場大，裡面是絳紅色的廢水。詳刊A8

**國際** 意大利明起一連兩天舉行大選，但選情混亂，勝負難料。外界擔心最後無法籌組新政府而要重選。市場人士警告，動盪局勢會點起歐債新火頭，令歐元區陷困境。詳刊A13

**港聞** 沙士過去十年，當年在線領軍抗疫的高永文，坦承處理沙士有許多不足，願意接受批評，但亦為其他醫管局人員受到指責批評而深感委屈，他說大家都盡力了。詳刊A20

**體育** 繼亞運金牌、雙料世界盃冠軍、奧運銅牌後，李慧詩昨日凌晨在白俄羅斯舉行的場地單車世界錦標賽女子500米計時賽勇奪冠軍，贏得最高榮譽的彩虹戰衣。詳刊A32