細價樓呎價超2萬 家庭負債佔GDP逾64%

金管局放風 加辣過樓瘋

香港文匯報訊（記者 陳堡明）香港樓市升勢持續，尤其是細銀碼的小型單位，呎價已超過2萬元，市民負擔日重。金管局文件顯示，去年中小型及大型單位價格指數俱創歷史新高，家庭負債佔本地生產總值比率亦達到創新高的64.2%，當中約45個百分點爲按揭貸款。金管局總裁陳德霖昨指出，若樓市升勢持續，不排除推逆周期措施。他呼籲市民入市前須考慮利率長遠上升的因素，以及自身的負擔能力。

陳德霖昨日出席立法會財經事務委員會會議時表示，樓市自去年第二季起交投轉趨活躍，第二至第四季平均每月成交達5,891宗，雖然數字較2013年每月的4,223宗上升超過40%，但仍低於2011至2012年的水平。當中以一手市場交投尤其活躍，佔整體交投的26%。陳德霖於會後回應記者問題時指出，若樓市上行周期持續，金管局適當時候會推出逆周期措施。

新盤成交十年來最旺

不過，陳德霖拒絕透露當局會以什麼措施調控樓市，他拒絕回應各項措施的可能性，只稱目前有足夠空間予金管局進行各種調控。金管局提交予立法會的文件稱，一手成交特別暢旺是去年整體成交上升的主要因素，去年一手成交每月平均1,405宗，按年上升53%，佔整體成為26%，也是2004年以來的高位。樓價則從去年3月開始止跌回升，其中又以中小型單位價格升幅較為明顯。

文件顯示，若以1997年10月房地產價格為基數100點，截至去年11月中小型的住宅物業價格指數則是159.3，而大型單位住宅物業價格指數則為142.3，兩個指數均處於歷來的高位。

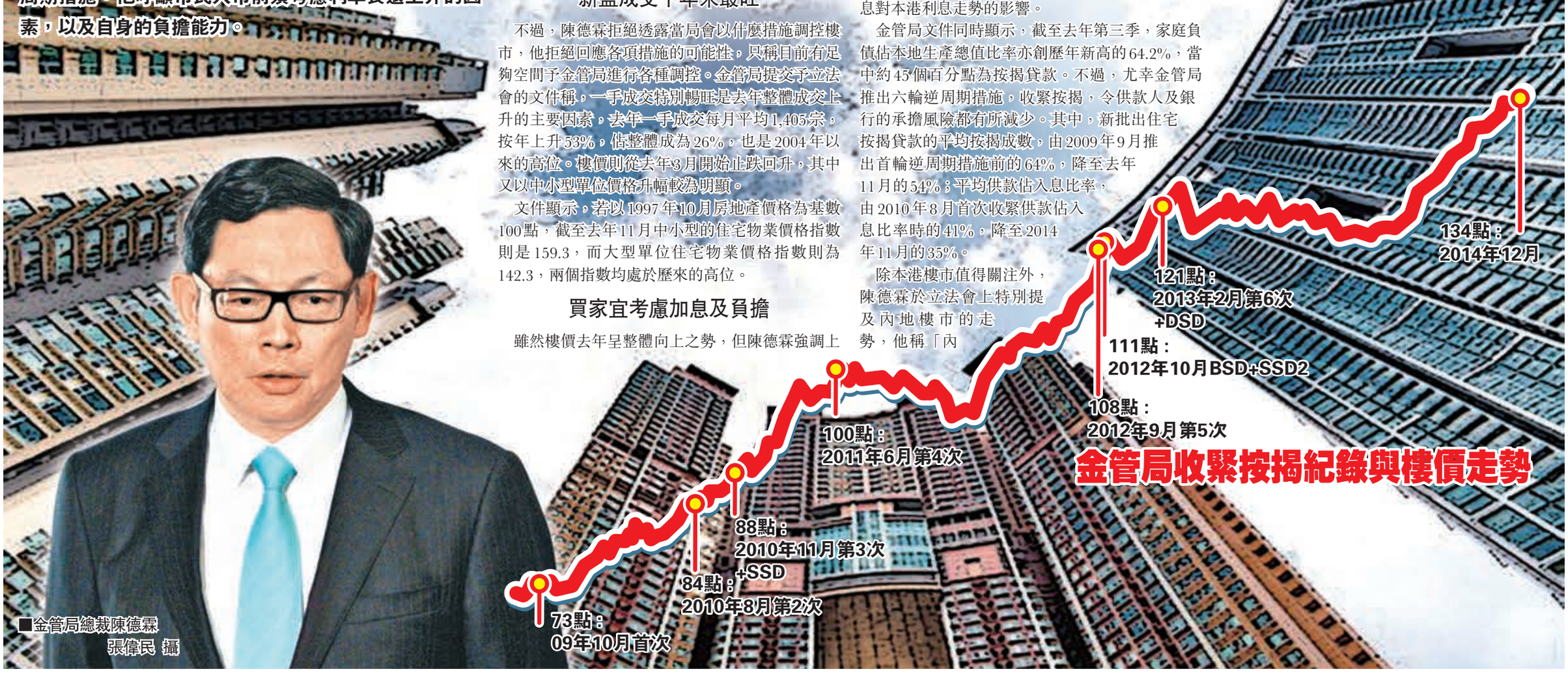
買家宜考慮加息及負擔

雖然樓價去年呈整體向上之勢，但陳德霖強調上升周期是否持續仍有待觀察，未來樓市的發展十分複雜，將取決於多個因素，包括利率走向、經濟增長前景以及住宅供應等。尤其是美國加息的步伐與幅度的不確定性增加，而特別要注意的是加息並不會是一次性的，未來的加息周期將涉及多次加息，因此對樓市的影響仍不明朗。

陳德霖同時提醒市民，置業前須考慮利率長遠上升的因素，以及自身的負擔能力，因低息環境不會永遠持續，市場應留心利率環境變化，即美聯儲加息對本港利息走勢的影響。

金管局文件同時顯示，截至去年第三季，家庭負債佔本地生產總值比率亦創歷年新高的64.2%，當中約45個百分點為按揭貸款。不過，尤幸金管局推出六輪逆周期措施，收緊按揭，令供款人及銀行的承擔風險都有所減少。其中，新批出住宅按揭貸款的平均按揭成數，由2009年9月推出首輪逆周期措施前的64%，降至去年11月的54%；平均供款佔入息比率，由2010年8月首次收緊供款佔入息比率時的41%，降至2014年11月的35%。

除本港樓市值得關注外，陳德霖於立法會上特別提及內地樓市的走勢，他稱「內地房地產放緩已經一段時間」，投資回報無可避免會減低，但當局經過評估後相信內地經濟出現硬着陸風險不高，因內地政府有各項措施可支撐樓市。



■金管局總裁陳德霖 張偉民 攝

學者：小辣無效 大辣傷民

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金管局總裁陳德霖昨天表示不排除有需要時推出逆周期措施。但學者認為，再推收緊措施的成效或不如預期，因為繼續收緊按揭，可能會令資金進一步流向銀碼小的物業；若取消九成按揭等，又會令許多需要置業的上車客陷入首期不足的窘況，影響民生。不過，金管局一旦推出逆周期措施，初期對準買家置業一定有窒礙，但預料在低息環境不變下全年樓價仍然向上。

城大建築科技學部高級講師潘永祥昨表示，於樓市持續上升的情況下，銀行收緊按揭的作用不會大，因為許多準買家有能力承擔更多首期金額：「現在入市的用家有三類：一類靠家裡，金管局出招，他們會向家裡多借一些；另一類人就可能擱置入市計劃；第三類是有迫切自住需要，就可能流向細銀碼的住宅，或者購買更偏遠地區的單位。」

他又說，其實現時樓市已出現資金「向下流」的現象，主要是由於金管局2013年初規定的按揭成數，400萬元以下物業才能借九成按揭，450萬至600萬元只能借八成。這種情況下，部分買家為能輕鬆上車，即使收入及首期原本能承受較高樓價的物業，亦會選擇買入400萬元以下的物業。最近樓價上升，這種現象更明顯，市場亦不斷湧現200呎左右的迷你戶高價成交。

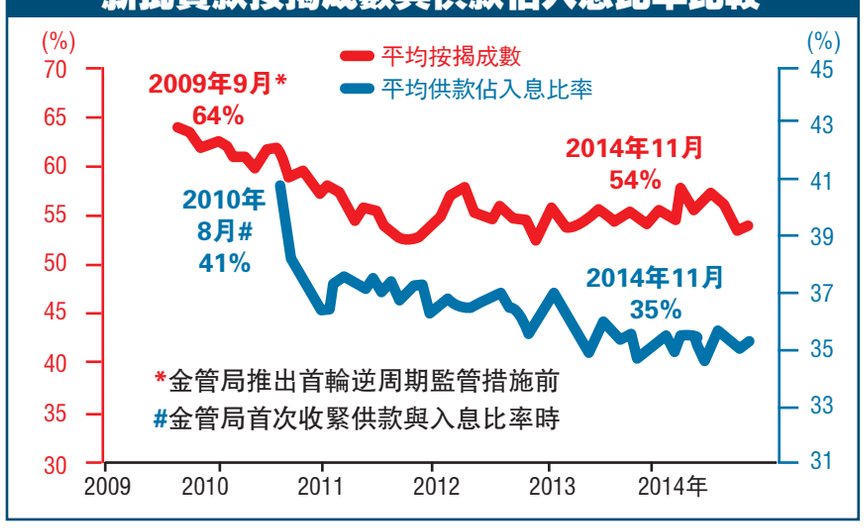
潘永祥直言，現時細價樓的升幅已近乎非理性，樓價與入息幾乎脱節，而「（面積）越細（呎價）越貴」長此下去亦不健康。日後若香港經濟轉差，市民無法支付高昂的樓價，需求減少，樓價的下行力度會相當猛烈。

料今年樓價依然向上

他分析，樓價上升的根本原因在於供應不足，近數年政府雖然積極推地，但依然不敷需求，令樓價只升不跌。政府顯然亦清楚問題根源，除提早公布公營房屋的推出時間外，最近亦提出將個別公屋拆售，並透過房協、市建局等增加資助出售單位供應。但再推樓市辣招有一定難度，因為目前政治環境阻力甚大，最近更有「拉布」等，令政府更添掣肘，舉步維艱。

一旦金管局推出逆周期措施，潘永祥認為， 短期內對樓市會有心理影響，樓價可能回落，交投亦會減少，但低息環境下，香港經濟亦未見大幅度下滑，加上租金持續攀升，部分用家寧願買樓供款好過租樓，預測即使金管局出招，全年樓市仍然向上。

新批貸款按揭成數與供款佔入息比率比較



張炳良：無意重推夾屋

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）運輸及房屋局局長張炳良昨在立法會一個委員會上表示，政府沒有打算重推夾屋計劃。

在立法會一個委員會上，有議員關注政府會否考慮重推夾心階層置業計劃，令夾心階層能購買資助房屋。張炳良回應說，政府經過長策會檢討後，不打算重推夾屋，因為如果從整體房屋供應分一部分出來，可能導致資助中低收入階層置業方面，未必達到原定效果。

對於有議員關注居屋的定價是否合理時，張炳良稱，近期樓價高，多白表申請者不奇怪，居屋一般是以市價七折定價，但並非僵化，房委會定價時，會考慮市民的負擔能力。

張炳良亦承認，政府在處理部分批出新租約、天倫樂房屋計劃和富戶等個案時有改善空間，有需要做到情理兼備，政府會因應申訴專員公署上周的調查結果，研究加強處理雙重戶籍的行政措施。

政府將採措施防樓市過熱

對於本港樓價仍然持續上升，張炳良指出，當局將於3月匯報俗稱「雙辣招」的額外印花稅和買家印花稅的檢討結果，政府會繼續採取必要措施穩定樓市，以防樓市過分熾熱。

金管局6輪逆周期措施

時間	詳情
2013年2月	1. 客戶壓力測試加碼至假設加息3厘
	2. 九成按揭的住宅樓價上限由600萬元降至400萬元，450萬至600萬元的住宅最多按揭八成
2012年9月	1. 第二套單位或以上的按揭上限由50%下調至40%
	2. 第二套單位的壓力測試下，供款佔入息比率的上限由60%下調至50%
	3. 無固定收入人士最高按揭成數上限由40%降至30%
	4. 借款人的主要收入來自外地，按揭成數需額外下調兩成
	5. 首次為按揭設定年期，樓按年期不得超過30年
2011年6月	1. 將1,000萬元或以上物業按揭上限收緊至50%
	2. 將700萬至1,000萬元物業按揭上限收緊至40%
	3. 借款人的主要收入來自外地，按揭成數再減少一成
	4. 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%
	5. 如借款人涉及第二套單位，銀行應考慮調低按揭成數
2010年11月	1. 售價1,200萬元或以上的住宅和工商物業按揭成數上限一律為50%
	2. 樓價800萬至1,200萬元的物業，按揭成數降低至六成
	3. 樓價800萬元以下住宅最高貸款額不能超過480萬元
	4. 按揭保險計劃只接受680萬元或以下物業的申請
2010年8月	1. 收緊1,200萬元或以上的住宅及非自住物業按揭成數，由70%降至60%
	2. 客戶的供款佔入息比率不能高於50%
	3. 銀行須向客戶進行壓力測試，假設加息2厘，客戶供款仍不能超過入息的60%
2009年10月	1. 收緊2,000萬元或以上的住宅物業按揭成數，由70%降至60%
	2. 樓價低於2,000萬元的物業，實際貸款額最高不超過1,200萬元
	3. 按揭證券公司下調貸款額的上限，暫停向投資物業提供按揭保險

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

兩日兩破頂 一城呎價1.57萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價升不停，沒有最高，只有更高。盤源短缺令樓價一直拾級而上，資金有限的上車族焗搶銀碼較小的小單位，造就沙田藍籌屋苑第一城的呎價連環破頂。繼上周六出現1.47萬元呎價成交後，該屋苑昨天再傳出一個實用面積不足300方呎的單位呎價衝破1.5萬元，呎價與港島「藍籌盤」太古城及近期開售的市區新盤看齊。

中原侯惠良表示，第一城第51座中層B室，實用面積約284方呎，新近以約445萬元易手，折合呎價高達15,669元。原業主於2010年以約182萬元買入單位，今次轉手物業升值1.4倍。上周六該盤42座一個中層戶以呎價14,718元的新紀錄成交，短短兩天再度刷新呎價紀錄。

沙田第一城連環破頂，令屋苑業主心雄，市場出現業主即時抬價5%。市場消息說，51座兩個高層B室，實用面積同為284方呎，原叫價分別為405萬元及415萬元，及至昨天出傳「癲價」成交，兩盤同步抬價至425萬元，加幅最高達5%。區內代理表示，目前屋苑可睇樓的放盤不足30伙，預期短期內會再出現加價。

翻查市場資料，該屋苑自去年不停出現新高呎價，去年6月呎價衝破1.3萬元，及至現時再升逾一成半。第一城上月一個實用逾800方呎的連天台特色戶，以900萬元成交，創下屋苑單位總價新高，造價足夠同區老牌豪宅駿景園一個實用約700方呎單位相比。

事實上，沙田區細碼盤近期十分熾熱，上月河畔花園一個實用不足300方呎單位，呎價衝近1.6萬元，貴絕新界上車盤。

嘉湖呎價再創新高

新界西方面，天水圍上車盤嘉湖山莊亦創新高。市場消息稱，美湖居3座高層F室，實用面積441方呎，新近以381萬元沽出，呎價達8,639元，較上次創出的紀錄8,408元再高出2.6%。翻查市場資料，1997年最高呎價紀錄由美湖居1座頂層特色戶締造，呎價為8,578元，今次刷新的紀錄更較當年的高峰期更甚。

明暉頂層呎價越2.1萬

至於市區細碼盤亦相當搶手，北角一個樓齡逾30年的大廈，呎價衝逾2萬元。名采策略陳慕怡表示，北角明暉大廈A座連天台特色戶，內籠為開放式設計並連同裝修，實用面積僅165方呎，新近以350萬元成交，高市價4%，折合呎價達21,212元，創下該廈新高呎價。原業主於2010年以190萬元低位購入，持貨4年多帳面獲利160萬元沽出離場，物業升值接近84%。

美聯周志強表示，粉嶺碧湖花園兩房單位破頂成交，涉及5座中層G室，實用面積約為400方呎，以約400萬元成交，折合呎價約為10,000元，令屋苑呎價首度攀抵5位數。原業主於2011年以約198萬元購入上述物業，是次轉售物業升值達1倍。

■沙田第一城短短兩天再度刷新呎價紀錄。 資料圖片