

文匯

WEN WEI EDITORIAL

收緊按揭預示樓市風險

金管局昨日宣布，即時推出新一輪三項逆周期措施，進一步收緊按揭貸款，以防範樓市熾熱對銀行體系構成風險。事實上，本港樓價已與市民的負擔能力嚴重脫節，美國一旦加息，市民的供樓負擔加重，隨時出現「斷供」，累及銀行資產質素。金管局收緊樓宇按揭尤其是細價樓的按揭成數，是為了確保本港金融體系穩定。金管局收緊按揭，也是向市民發出樓市高企的警號，提醒置業者顧及自身負擔能力。未來本港樓宇供應逐步增加，在現時樓市風高浪急之下，市民勿急於上車，以免招致損失。

數據顯示，目前市場中小型住宅價格自去年下半年起已上升12%。400萬以內的細價樓受到熱捧，反映市場普遍存在愈買愈難買的心理。儘管樓市面臨內外的不明朗因素，但在市場充斥非理性情緒之下，令不少市民蜂擁入市，引發新一輪細價樓飆升。然而，細價樓的買家多屬本小力弱的置業人士，多數承受較高的按揭成數上車，抗壓能力較低。一旦利率由低位回升，這些置業人士將難以負擔。

去年本港家庭負債佔本地生產總值比率

達到創新高的64.2%，當中約45%為按揭貸款，接近50%供樓負擔比率的警戒線。大批市民承受過高按揭冒險上車，倘若樓市出現調整，隨時會出現大批負資產，就如當年金融風暴時一樣，不但困擾廣大業主，重創本港經濟，而且「斷供潮」更會衝擊本港金融體系穩定。殷鑑不遠，面對現時樓市狂飆，金管局果斷出招，特別是針對細價樓收緊按揭貸款，確保置業人士具備足夠財力，提升安全係數，加固金融市場的防火牆。不過，不少缺乏首期的置業人士，可能通過向財務公司承受二按、三按以至四按，以應對銀行收緊按揭，這將加大金融市場風險。金管局必須加強監管及整頓按揭市場，以免美國的次按危機在港重演。

特區政府和金管局接連推出「辣招」穩定樓市，向市場傳達出樓市危險的訊號，提醒市民目前並非上車的時機。一些市民雖然確有住屋需要，但隨著未來愈來愈多新盤推出市場，租盤也會愈來愈多，必對租金構成壓力，市民租樓可能較供樓更加划算，實在沒有必要冒險上車。

珍惜維護兩地同胞信任和感情

鄉議局昨早舉行新春團拜，主席劉發回應水貨客問題時希望多些包容，並強調鄉議局對「港獨」言論予以最強烈譴責。誠然，大量內地遊客來港，會衍生水貨客和香港接待能力問題。但更為重要的是，香港與內地同胞胞物與、血濃於水、相互扶持。香港同胞對國家現代化建設和改革開放貢獻良多，內地人民對香港的發展和繁榮也給予大力支持。我們應該珍惜和維護兩地同胞的信任和感情。少數人借水貨客問題反對自由行，不但損害本港旅遊聲譽，而且是刻意在兩地民眾之間製造對立和分裂，破壞兩地人民信任和感情。這是不能允許的。

自由行政策開始實施時，香港正經歷亞洲金融風暴和沙士疫情打擊，經濟跌到低點，社會上人心惶惶。就在這個最困難的時刻，中央宣佈實施自由行措施，為香港經濟帶來了人氣，注入了活力，同時也為國際社會在短期內恢復對香港的信心營造了一個良好的外部環境。從此，香港與旅遊相關的產業，包括酒店、餐飲、零售、交通等行業，因為自由而持續暢旺。計劃實施至今，為香港帶來巨大經濟效益，有效為本港帶來強勁需求，催旺百業，創造大量就業職位。少數人借水貨客問題反自自由，是倒香港米。正

如長和系主席李嘉誠所說，他對香港經濟前景看好，是因為有內地這個「最大靠山」，如果收緊自由，會影響本港零售業，而若完全取消自由，相信股票將會下跌逾一千點。實際上，若完全取消自由，更會形成公司倒閉潮和失業潮。

當然，針無兩頭利，大量內地遊客來港，會衍生水貨客和香港接待能力等問題。處理水貨客問題應想辦法疏導，解決之道是設法改善配套，增加接待內地遊客的能力。況且，水貨客並非像少數人所指的純粹是內地遊客，從事水貨活動的大多數是香港市民，一些市民靠它增加收入，幫補生計。而內地逾600個城市中，只有49個開放自由，多年來沒有增加數目，說明中央理解香港接待能力問題。

自由行的實施，為實現兩地同胞的自由往來奠定了基礎，大批內地旅客訪港，在港期間的旅遊經歷和與香港市民之間的相處，總體來說是愉快和融洽的，港人和內地人之間的距離拉近了。兄弟姐妹彼此往來，難免都有磕磕碰碰的時候，因此兩地人民彼此之間應多一些包容。少數人借水貨客問題破壞兩地人民的信任和感情，企圖損害兩地人民血濃於水的親情，對此市民要有清醒認識，切莫被他們誤導。

買家逃難搭「夜車」

業主減價促成交 周末預約睇樓低迷

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港府昨突然出手對樓市「加辣」，今起實施三項新的收緊按揭措施，霎時打破新春僅餘的悠閒氣氛，市場昨晚一片忙亂。個別業主對政策市十分敏感，日前財政預算案因未有「加辣」而讓業主雄心反價，及至昨天金管局出招馬上令業主連夜「縮沙」回價；亦有置業人士趕上「尾班車」，造就單日二手市場出現「小型逃難潮」，連夜簽約成交，以免日後無法「上車」。而反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報136.2點按周回軟近1%，今明兩天的周末預約睇樓量則低迷。

二手市場現多宗減價

受到金管局出招消息影響，二手市場當晚旋即出現多宗減價個案，反映市場務求在新招今日生效前入市或套現離場。其中日前出現反價個案的鯉魚涌藍籌屋苑太古城，昨天即有用家趕於傍晚入市，中原趙鴻運指，該屋苑恆山閣頂層連天台兩房戶，業主最初開價990萬元，受到「不加辣」一壯雄心於本月初提價至1,040萬元，及至昨夜則減至1,030萬元，減價10萬元。

中原救國偉說，金管局出招後，錄得沙田中心廣寧大廈高層F室減價成交，業主開價415萬元，最後減價至398萬元沽出，減價17萬元；買家為上車客，由於希望承受較低按揭成數，即把握機會入市單位自住。

不過減價亦未必可即時獲承接，世紀21日昇黃文龍指，北角健威花園C座高層戶，實用面積約448方呎，原先叫價650萬元放盤，項目原先獲用家以620萬元洽購至尾聲，為家人添置物業，惟金管局收緊二套房按揭，首期負擔頓增，遂即時縮沙放棄洽購，如今業主再將叫價減2萬元至618萬元，低市價約2%。

祥益古文彬亦指，屯門邁亞美海灣2房低層，在措施宣布後，業主由450萬元價馬上降價至435萬元。

政府突出手「加辣」，打亂了置業人士的部署，大家變得觀望，今明兩天（2月28日及3月1日）的周末預約睇樓量低迷，除中原地產的預約睇樓量回升外，另兩大行的睇樓量都下跌。據利嘉閣研究部數字，買家為上車客，全港50個指標屋苑共錄約1,340組預約睇樓，按周減3.6%。美聯物業分行統計，周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約903組，按周減少約1.4%。中原十大屋苑預約



政府突出手「加辣」，令置業人士變得觀望。資料圖片

睇樓量則錄得455組，較上周回升68.5%，回復原有水平。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，農曆新年為傳統樓市淡季，準買家普遍未恢復睇樓，本周末睇樓氣氛仍沉寂。惟昨天傍晚金管局公布收緊按揭措施，將對本周末二手交投及睇樓活動構成心理影響，而市場亦會密切留意發展。

樓價指數按周回軟0.85%

另外，攀升多周的樓價指數按周企穩，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報137.34點，上周創歷史新高後回軟，按周跌0.85%。指

數跌勢主要由新界區帶動。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界兩區樓價連番創歷史新高後正常回軟，新界東CCLMass最新報139.50點，按周跌3.09%；新界西CCLMass報121.69點，按周跌0.56%。

黃良昇指出，樓價指數回軟反映新春前樓市假期氣氛濃厚，但樓價仍然在高位企穩。相信元宵節後傳統旺市開始，樓價繼續向上。另一方面，由於正值農曆新年，中原地產十大屋苑2月份錄149宗成交，比起1月份錄351宗下跌約57.5%，創17個月新低。

金管局過往六輪逆周期措施

| 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，按揭成數需再額外最少一成 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. 銀行批核按揭貸款時，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 |

家庭負債爆錶 防港版「次按危機」

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）樓市復熾，本港住宅按揭新批貸款額狂升至2012年來新高，加上早前公布本港家庭負債佔GDP 64%，創歷史新高，金管局昨出手降低銀行及金融風險，避免「美國次按危機」降臨香江。該局進一步修正有關按揭貸款的銀行資本金規定，為全面落實15%下限的住宅按揭風險加權比率定下明確時間表，規定於今年6月底前，採用內評法計算資本充足率的銀行要調整比率至10%的下限，到明年6月底前要達到15%的下限。

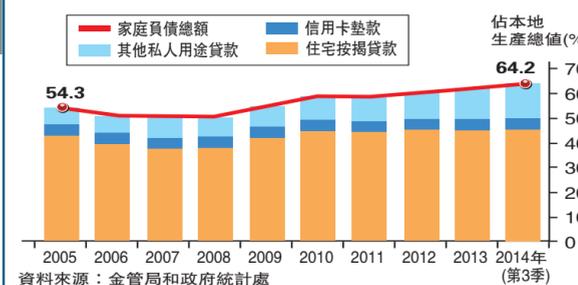
從本金收緊風險比率

金管局昨日推出第七輪收緊樓按辣招，除三項逆周期性措施外，亦有一項針對銀行住宅按揭的的常安排。該局於2013年2月要求，8家（共佔樓按市場83%）採用內評法計算資本充足率的銀行，為新造住宅按揭的風險加權比率引入15%的下限，昨日則進一步收緊有關規定，即將2013年2月22日以後批出的住宅按揭貸款的風險加權比率在今年6月底前引入10%

個別銀行或需集資加息

不過陳德霖強調，這一項是一個常規的風險管理安排，而非逆周期措施。早日全面落實以15%為住宅按揭組合風險加權比率的下限是會強化銀行體系的資本實力，去應付樓市和經濟逆轉時可能要面對的挑戰。副總裁阮國恒補充，經過前兩年的初步實施，現時銀行平均約有三分之一的住宅按揭是以15%為加權比率下限計算，認為現階段為適當時間作推展，相信

香港家庭負債升至佔GDP64%歷史新高



一年後將有一半住宅按揭達下限水平。

對於外界擔心提升加權比率下限或增加銀行加息及集資的壓力，阮國恒表示，影響需視乎個別銀行的資本充足率，較低者調整的壓力將較大，不過本港銀行的資本充足率普遍較高，平均達16.8%，相信對整體銀行業影響不大。

17年不吃喝 港人買樓全球「最痛苦」

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）金管局又出辣招壓抑樓市，到底本港樓市升勢有多瘋狂？早前就有調查機構指，港人要17年不吃不喝才買到層樓，「痛苦指數」全球最高，足證樓價有多難負擔。本月初差餉物業估價署公布，去年12月私宅樓價指數升至277.6點，連升9個月並再創歷史新高，全年升幅達13.26%，拋離2013年的7.7%漲幅外，更大幅跑贏本港去年4.4%的整體通脹率。樓市迎來「六連升」，6年累升1.65倍。

細單位樓價年升15%

值得注意的是，去年的樓價升幅集中細單位戶型，其中431方呎（實用面積，下

新盤成交額19年新高

而年初美國顧問公司Demographia公布《全球樓價負擔能力調查》亦指，香港住宅樓價連續5年蟬聯全球最難負擔城市，樓價入息比率（樓價中位數除以家庭全年入息中位數）更由14.9倍升至17倍，大幅拋離其他城市，遠難負擔水平，即港人要連續17年不吃不喝才能置業。

另外，綜合市場資料，2014年全年本港整體樓宇買賣合約登記，包括住宅、車位及工商舖，錄得81,476宗及5,443.4億元，較2013年全年總和的70,503宗及4,562.8億元高出15.6%及19.3%，足見市場交投火熱。一手私宅全年錄得16,603宗及1,779.1億元，較2013年全年總和的9,753宗及922.7億元上升70.2%及92.8%。2014年發展商推出多個大型新盤，一手成交活躍，一手金額是創1996年有紀錄以來19年歷史新高；宗數是創2007年18,943宗後的7年新高。二手私宅2014年全年錄得42,847宗及2,379.5億元，較2013年全年總和的36,406宗及2,094.8億元上升17.7%及13.6%。

業界憂心急買家借財仔

香港文匯報訊 金管局過去曾推出六輪逆周期措施，是次的出招範圍進一步擴展至樓價700萬元或以下的住宅物業。美聯集團副主席黃靜怡指，措施對二市場中小型單位影響最明顯，資料顯示，以2012年至2014年700萬元或以下的二手住宅註冊量佔整體二手住宅註冊量介乎86%至89%，換言之，加辣恐壓價不成，反窒礙八成二手買家入市，恐殃及首置人士及真正用家。

黃靜怡指，是次金管局將700萬元或以下的按揭成數統一收緊至僅可借貸六成，對原可承受七成按揭的600萬元或以下物業影響最大，首期支出將一律增加達33%。以購置600萬元的物業為例，原只需支付三成即180萬元首期，惟收緊按揭後，買家需支付的首期金額將

增加60萬元，至240萬元，升幅達33%。正因受此按揭成數之限制，買家為求上車，相信會傾向購買銀碼較細的物業。而收緊按揭也有機會令首期緊縮及心急上車的買家，轉投財務公司借貸，買家承受風險或因而上。

黃靜怡認為，市場消化新措施需時，預計短期二手交投有機會回軟，令二手「小陽春」夭折。至於新盤市場方面，700萬元或以下的一手私人住宅註冊個案比重未及二手，以去年為例，樓價於700萬元或以下佔近五成；不過，發展商可為旗下樓盤提供較靈活的按揭計劃，有助抵銷收緊按揭成數的影響，相信措施對新盤影響較微，購買力或因此而轉投新盤市場，今年一手私樓註冊量有機會突破兩萬宗水平。