金管局打擊財仔二按

四日兩度出手 買家按逾八成即加辣

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、陳堡明) 金管局四日兩度出手壓樓泡，今次的目標是向財務公司借貸及二按的買家「加辣」，打擊財務公司涉足物業按揭市場。金管局昨向銀行發出指引，對借二按的買家，若其總按揭成數高過局方容許的上限逾20個百分點的話，其「供款與入息比率」(DSR)上限需調低5個百分點。如目前700萬元以下物業銀行只能承按六成，買家若借二按至八成，則DSR上限將由50%降至45%，逼買家減少槓桿。

金管局上周五再出招收緊按揭後，有聲音認為，市場或出現大量二按或按揭保險計劃(額外融資)的情況。針對這種擔心，金管局昨上載一份補充文件，講明若按揭申請人透過額外融資，以致整體按揭成數較金管局正常所容許的最高按揭成數上限超過20個百分點，認可機構需將適用的《供款與入息比率》(DSR)上限調低5個百分點。同時，當局亦針對財仔作出規管，若與銀行等有借貸關係，於借出按揭時亦須遵守金管局的指引。

壓測DSR上限降至55%

金管局在文件中舉例指，以最高按揭成數上限為六成的物業為例，正常適用的DSR上限為50%，壓力測試下的DSR上限為60%。若按揭申請人申請額外融資，以致整體按揭成數超過八成，適用的DSR上限須調低至45%，壓力測試下的DSR上限亦要調低至55%。

另外，若果按揭申請人原本適用的DSR上限及壓力測試下的DSR上限分別為40%及50%(例如涉及非自用物業)，而申請人申請額外按揭融資以致其整體按揭成數較正常最高上限超過20個百分點，兩者則應分別下調至35%及45%。

二按納入負擔比率監管

若按揭申請人透過額外融資，以致整體按揭成數較金管局正常所容許的最高按揭成數上限超過20個百分點，認可機構需將適用的DSR上限調低5個百分點。

金管局強調，認可機構應緊記，DSR上限不應只應用於正在申請的按揭貸款，而要應用於借款人的所有負債，包括任何來源所得而用作購置物業的額外按揭融資及其他負債。

財仔按揭須遵監管指引

此外，就最近市場關注的「財仔」借貸問題，金管局昨日亦於新聞稿中強調，當局一直要求向財務公司提供借貸的銀行及認可機構，在財務公司提供按揭融資時須遵守金管局的指引，否則或會終止其與銀行業界的信貸業務關係。在新一輪的逆周期措施下，若銀行沒有遵從相關規定，金管局會要求銀行不再向與其建立信貸業務的財務公司提供任何按揭融資。

若然財務公司欲繼續參與按揭業務，則須向銀行確認自身願意並有能力跟從金管局的審慎監管指引，當局亦已經與個別銀行進行跟進。

■為壓樓泡，金管局四日兩度出手，情況少見。 資料圖片

中銀：按揭低風險時期已去

香港文匯報訊（記者 黃萃華）金管局再添新辣招，推出新的按揭貸款監管措施，加上市場預期美國聯儲局加息，按揭貸款風險增加，中銀香港經濟研究員張文晶昨發表評論指出，銀行業按揭貸款風險維持在可控情況的挑戰越來越大。

拖欠比率維持低位

她指，按揭業務是本港銀行業的重要部分，銀行的按揭業務也有因去年5月政府放寬雙倍印花稅而好轉，現時本港銀行業的按揭貸款的資產質素穩健，至今年1月的最新數字，拖欠超過三個月的按揭比率只有0.03%，新批按揭貸款比率為54.5%，而該行平均供款與入息比率為35%，在同業中屬於較為健康水平。

本港樓價升勢加劇，加上市場對美國聯儲局今年加息的預期，均令本港未來樓價加添下調壓力，張文晶認為，銀行業的按揭貸款風險最低時期或已過去，銀行業的按揭貸款風險正在增加 ，現時按揭貸款風險仍處於可控的情況，但認為未來要維持可控情況的挑戰會越來越大。

金管局在上周五再推新一輪的按揭貸款監管措施，包括下調價值700萬港元以下自用住宅物業按揭成數最高70%下調至60%，及下調供款與入息比率，包括第二套自用住宅及各類非自用物業按揭貸款的比率由最高50%下調至40%，利率壓力測試下的比率上限由60%下調至50%。

港人去年491億海外置業

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）亞洲投資者對境外物業的投放越趨積極，世邦魏理仕昨天發表最新研究顯示，2014年亞洲投資者跨境投資額接近3,104億元（港元，下同），按年增長達23%，當中以香港、內地及新加坡為主要「水源」。

新加坡增長冠亞洲

去年來自亞洲的資金之中，以新加坡約928億元居冠，按年增26.6%；其次是內地，涉及約788億元，按年增24.69%；彈丸之地的香港亦貢獻達491億元，按年增31.25%。以投資目的地來看，亞洲區內投放額高達936億元，按年增長達58%，增幅冠絕其他地區；至於在大洋洲的投資按年增33%達406億元，美洲增20%達694億元。

該行指出，去年內地及台灣保險公司在全球物業市場中冒起，相信今年仍會持續在各地物色更多物業。而亞洲投資者仍然以鄰近地區為主要投資熱點，不過他們正逐漸將資金伸向更遠的城市如美國、歐洲等，相信今年這趨勢會更顯著。同時，寫字樓仍然是不少投資者的至愛，佔去年投資額逾五成；然而他們對酒店及工廈業的興趣亦與日俱增，去年佔比約16%，按年增加5個百分點。

美聯睇好二線舖贏一線舖

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）美聯工商舖昨天舉行新春午宴，美聯工商舖行政總裁黃漢成預計，今年舖市難免面對困境，不過仍然「睇好二線贏一線」，二線街舖造價升幅仍有5%至6%；至於核心區寫字樓造價在供應短缺下料有高達15%增長。

黃漢成說，核心區街舖價格在短期內將見頂，估計會出現8%至10%的下調。反而二線區則仍有增長空間。不過近期社會運動接連發生，該行調整二線街舖價格今年升幅預測，由原先8%至12%，修訂至5%至6%。同時，受惠沙中線概念加持，他特別看好土瓜灣及紅磡區內舖市。

核心寫字樓料升15%

至於寫字樓方面，黃漢成指核心區商業樓面供應不多，而空置不高，預料今年有望出現呎價新高成交，核心區商廈樓價料升15%。

該行今年計劃擴充人手，預計增聘多100人，令旗下人員增至800人，但仍較2012年的高峰980人為低。其中商舖部增加5支團隊合共約60人，寫字樓部增加4支團隊合共約40人，另外擬再增加一間分行。

■美聯工商舖黃漢成調整今年二線街舖價格增長預測。 記者蘇洪鏘 攝

贈慶辣招 嘉里洋房登九龍樓王

■長實營業經理楊桂玲表示，會視乎悅目首兩 批108伙反應再決定下一批加推計劃。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)金管局上周五出招收緊700萬元以下住宅按揭成數至60%，對二手細價樓影響立竿見影，然而發展商夥財務公司推出九成按揭及二按抗辣，長實昨決定輕微加價0.5%加推紅磡悅目56伙，仍有最多15%折扣優惠，折實入場583.6萬元。市場消息指，該盤累收逾800票。豪宅受追捧，一名香港實業家昨以私人名義斥資3.629億元向嘉里買入九龍塘一號義德道洋房，呎價達82,252元，呎價貴絕九龍區洋房。

長實營業經理楊桂玲表示，悅目昨日加推的第二批56伙，平均提價0.5%，個別單位的加幅亦少於1%，首兩批合共108個單位的市值約8.6億元，平均呎價18,592元，平均即供呎價15,803元。

二按抗辣 長實新盤加價

楊桂玲表示，金管局上周五公布收緊按揭措施，對該盤的睇樓量影響不大，參觀者以小家庭用家為主，集團旗下樓盤一向都有二按安排，屬原來計劃之內，無受金管局上周收緊按揭措施所影響。上周末公布由財務公司提供九成按揭，是期望協助市民上車，此盤主攻上車客，目前買家都以項目地點、間隔來決定入市與否，至於會否再加推單位，要視乎此兩批單位的反應而定。

她指出，悅目昨日加推的56伙，包括12伙423方呎及44伙430方呎單位，售價由686.6萬元至897.7萬元，呎價15,967元至20,877元，平均加價約0.5%，其中最低售價單位的3樓A室，實用面積430方呎，售價686.6萬元，扣除15%折扣後，折實入場583.6萬元，呎價13,572元。

此外，豪宅亦受追捧，消息指，一名香港實業家昨日以私人名義斥資3.629億元向嘉里建設買入九龍塘的一號義德道洋房，該單位於上周四截標，今次售價比指引價3.588億元高1.1%。該單位實用面積4,412方呎，另有6,045方呎花園面積，天台面積975方呎，呎價高達82,253元，貴絕九龍區洋房呎價。

TWELVE PEAKS辣稅1.19億

根據土地註冊處資料顯示，上月新地以折實價5.06億元售出的山頂加列山道TWELVE PEAKS 6號屋，登記買家為領跑香港投資有限公司(FORTUNE RUNNER HONG KONG INVESTMENTS LIMITED)，公司董事為LI DONG JIANG，持美國護照。買家要繳付買家印花稅及雙倍印花稅，涉稅約1.19億元，而新地將回贈5,946萬元稅款。該單位實用面積4,241方呎，以5.06億元成交，成交呎價11.9萬元。

嘉湖山莊劈價12%

■上車盤林位的嘉湖山莊出現大幅減價個案。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金管局措施一出，二手交投即時冷卻。中原地產研究部表示，收緊按揭打擊市民入市信心，估計二手私人住宅買賣將由每月約4,000宗，下跌至每月約3,000宗左右，意味交投將因此急跌四分一。那邊廂，市場對後市看法亦開始轉淡，個別業主終於肯減價賣樓，天水圍藍籌屋苑嘉湖山莊錄得有成交，業主大幅減價12.22%後成交。

中原郭佩玲表示，該宗大幅減價個案，來自嘉湖山莊麗湖居8座中低層A室，實用面積638方呎，業主1月中放盤時叫價460萬元，其後上周五金管局出招後減價至430萬元，直至準買家睇樓後表示有興趣，業主再表示願意減價至410萬元，惟準買家睇淡後市，評估風險後還價10萬元至400萬元，雙方最後終於以403.8萬元達成買賣協議，總減幅約12.22%。

低市價一成 照賺152萬

郭氏稱，該名準買家購入單位是作收租投資之用，原業主於2011年4月底以252萬元購入單位，由於其本身對於後市相當睇淡，故今次肯大幅減價離場，計算至今近4年時間，原業主賬面賺約151.8萬元，物業升值約六成。單位成交價更低市價約一成。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，上月二手私宅買賣登記錄4,158宗，雖然按月跌8.4%，但企穩在4,000宗水平，本來預期新春後樓市會出現傳統季節性例旺，但上周五收緊樓按措施生效後，二手成交轉趨淡靜，預料影響二手登記回落至每月約3,000宗上下。

睇樓量較假前跌三四成

事實上，綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周(23/2—1/3)只錄85宗買賣個案，較農曆新年前(9/2—15/2)成交量下跌38%，創自去年二月以後的近54周次低(約一年多)。美聯統計35屋苑上周交投創56周(逾一年)來次低，過去一星期(23/2—1/3)僅錄36宗成交。美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，交投急跌主要因金管局收緊按揭影響。

而有黃埔區的地產代理表示，金管局收緊按揭後，睇樓量較農曆新年前下跌三至四成，業主正觀望，個別更封盤。準買家方面，個別人士因首期不足，加上發展商提供二按，故轉投一手市場。另外，亦有代理指，有業主因為收緊按揭後面對首期不足問題，將考慮置業地點由港島區轉為九龍區，亦有準買家還價方面更進取。

湯文亮家族掃紅山半島

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）資深投資者湯文亮早前一番「細價樓爆煲論」成為全城熱話，但身為知名物業投資者，湯文亮依然最愛「磚頭」，只是其眼光不在細價樓，轉為掃豪宅。土地註冊處資料顯示，其女兒湯振玲(TONG CHUN LING JACQUELINE)，1月時就曾掃入華懋、信置及丹楓控股聯合持有的大潭紅山半島第4期四個單位，位於第3座低層全層及頂樓全層，涉及總樓面約4,076方呎，連6車位成交價8,572萬元，平均呎價21,032元。

■南區紅山半島。 資料圖片

粉嶺地盤3.9億求售

香港文匯報訊 國際房地產顧問第一太平戴維斯獲業主委託為獨家代理出售位於粉嶺大窩西支路大型發展地盤，意向價為3.9億元。兩個物業分別位於新界粉嶺丈量約份第51約 - 地段4897RP, 4252 SA, 4272RP及4250RP及地段4273 B分段RP。物業均毗鄰粉嶺公路位於大窩西支路旁，地盤面積約8萬方呎，由數個面積大小不同之單層上蓋組成約5萬呎，而且個別樓高逾20呎。可興建一棟逾40萬呎之物流中心、汽車維修及陳列室、食品製造加工中心或凍倉等，但改變用途需補地價。

物業本身由農地及工業地盤組成而且業權簡單，位於公路旁可供大型車輛出入，除了重建之外，買家可考慮申請豁免書後將現有單層貨倉出租，以物業之質素，整個地盤租金可達每平方呎約12元，租金回報可達3厘。

代理教置業 終需靠父幹

記者 曾敏儀

網上流傳一篇《我在暗中儲一份儲唔完的首期》的潮文，回應金管局上周五將700萬住宅的按揭成數由7成調低至6成，抒發年輕人上車難之苦。雄霸上車天堂新界西的祥益地產卻揚言，若跟足其置業錦囊，在新辣招下年輕人透過儲蓄也可成就置業夢！

第一招：一定要尋找正確合適的置業對象

港島區和九龍區樓貴，不過新界西如屯門仍有不少400萬元或以下的上車盤可供選擇。

第二招：一定要「慳啲使」

一般年輕人，人工有三成貢獻家用，如果知慳識儉，日常只消費另外三成，每月就可儲起最後三成作置業用。

第三招：一定要借助九成按揭保險制度

若符合一定條件，透過利用按揭保險計劃來置業，400萬元樓宇可申請9成按揭，首期將會下降至40萬，否則就要應驗「我在暗中儲一份儲唔完的首期」的悲劇。

第四招： 一定要找人生另一半合力置業

「首先你要有一個女朋友」爲近期潮語，但其實亦不無道理，根據統計處資料，年輕人的工資中位數只有15,600元，即使將工資加幅列入考慮，一名年輕人的儲蓄時間是7.75年，兩個人則可縮短年期至4.25年，兩人合力置業事半功倍。

第五招：不應該租樓

租了樓就會大幅削弱儲錢置業空間。

第六招：父母資助可大幅提升本錢

說到尾，成功靠父幹，如果得到父母的金錢資助，就可大大縮短儲蓄年期了。

跟足錦囊行事，根據祥益的「置業策劃王」程式計算，若兩年輕人合力每月儲蓄6,771元，只需4年時間，做足9成按揭，就可購入300萬元的上車盤，不過程式還預設本身有6萬元的起步資金，現在才起步的年輕人要加把勁了。

特稿