樓價燒通頂 家庭負債爆錶

債務佔GDP 67.2% 收入槓桿比率攀至72%

樓市狂潮

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市持續「發燒」，差估署昨日公佈數據，2月樓價指數再升至312.8點的歷史新高，數字連升11個月，累升15.3%。樓價越來越貴，帶來另一個問題是港人的供樓負擔同步上升。金管局最新《半年報》十分關注市民負擔能力，指出樓價與收入比率於去年第四季上升至15.9的新高，高於1997年14.6的高峰值；收入槓桿比率亦攀升至72.0%，遠高於約50%的長期平均值；家庭債務佔本地生產總值的比率，也由去年第2季的65.8%升至第4季的67.2%，創出新高。

差餉物業估價署昨日公佈，2月樓價指數再升穿歷史新高，最新報312.8點，按月升1.1%，連續11個月上升，較1月時的升幅0.68%再擴大。需留意是，1,075方呎或以下的中小型單位2月錄得314.2點，按月升1.13%。相比之下，1,076方呎或以上的大單位則報282.3點，只升0.28%，中小型單位的樓價升勢可謂大幅拋離大單位。

置業負擔超越97高峰

另一方面，金管局昨發表的《貨幣與金融穩定情況半年度報告》指，政府去年11月推出新印花稅措施後，樓市曾短暫整固，但隨着部分發展商推出更多新樓盤，整體成交量最近有所回升。與此同時，樓價於新措施推出後繼續升至新高，但升勢有所放緩。局方資料顯示，市民置業負擔能力依然偏緊，樓價與收入比率於第4季上升至15.9，高於1997年的高峰值14.6。收入槓桿比率亦攀升至72.0%， 遠高於約50%的長期平均值。

於樓價上升的同時，本港家庭的債務增長於去年下半年加快至4.3%，而上半年則為0.5%。在家庭債務中，部分反映經濟環境改善，私人貸款（包括信用卡墊款及其他私人用途貸款）上升7.2%，住宅按揭貸款增長加快至3.1%，主要反映7月至10月期間暢旺的住宅成交。因此，家庭債務佔本地生產總值的比率亦由2016年第2季的65.8%上升至第4季的67.2%，為歷史新高。

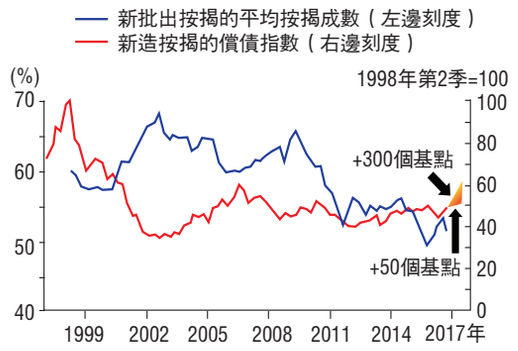
銀行按揭狀況暫穩健

不過，銀行的按揭貸款組合保持穩健，新批按揭的平均按揭成數在去年第4季為51.3%，較金管局開始實施七輪逆周期宏觀審慎監管措施前，即2009年9月錄得的64%為低，拖欠比率於去年12月底維持在0.03%。然而，新造按揭的償債指數，由去年第2季的44.0上升至第4季的48.8，主要反映新造按揭貸款平均金額有所上升。

美利率正常化掀暗湧

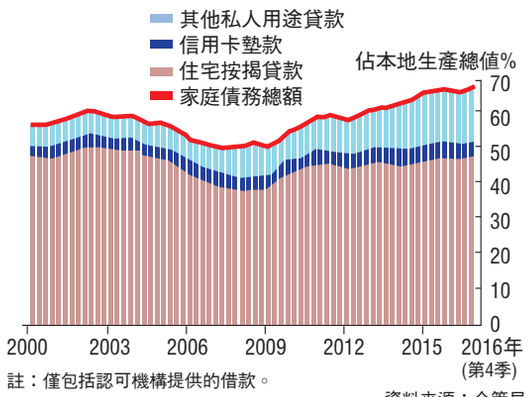
半年報指出，美國持續推行利率正常化可能進一步增加個人債務負擔。一項敏感度測試顯示，若利率上升300點子而其他條件不變，償債指數可能會在4個季度內顯著上升至67.3。局方認為銀行應對有關個人債務負擔持續上升的風險保持警惕。金管局昨日還去信銀行，關注樓市近期出現「一契多伙」的情況，提醒銀行承造相關按揭須嚴控風險，並指留意到很多發展商向買家提供高成數按揭計劃，有需要時會考慮要求銀行是否需同時加強貸款予發展商的風險管理（**見另文**）。

新造按揭貸款的平均按揭成數及個人債務負擔



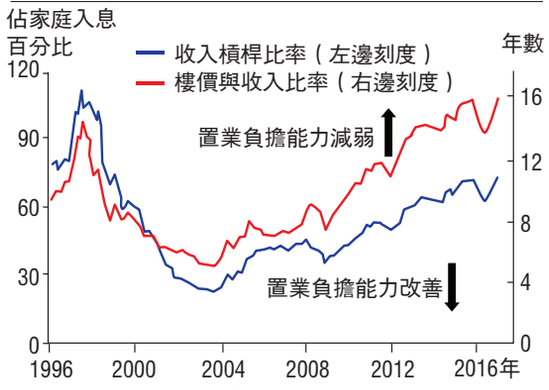
註：指數以最優惠貸款利率爲基準的按揭的平均利率計算。　資料來源：金管局

本港家庭負債佔本地生產總值的比率及其組成部分



註：僅包括認可機構提供的借款。　資料來源：金管局

香港家庭置業負擔能力指標



資料來源：差估署、統計處及金管局

■雖然本港息口暫未跟隨美國步伐，但後者持續推行利率正常化，未來對本港貸款人士的個人債務負擔始終不利。　資料圖片

「無殼蝸牛」谷爆細戶租金

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署昨日同時公佈租金指數，431方呎以下的A類細單位租金最新報192.9點，升穿歷史高位，為各類單位戶型中最快打破紀錄。業界人士對此表示憂慮，認為細單位租金升得快，反映樓價高企難上車，「無殼蝸牛」被迫租樓令細單位租金爆升，情況並不健康。

市況「乾燒」市民追不上

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文昨直言對情況感憂慮，租金情況與樓價相同，反映市民都出現資金不足的情況，於是水向低流：「樓又買唔到，就唯有租，但租金又越升越快，以前租到700方呎，今日可能只租到500方呎、400方呎，甚至更細，所以細單位租金咪升得最快囉。」他直斥情況不健康，現在市況猶如「乾燒」，因為市民能力未追得上。

他坦言，最新數據升幅比預期為多，相信3月數字仍會上升，批評現時市場有點扭曲，少數成交已推高樓價，如未來數月樓價仍創新高，估計政府會出加辣招。不過，瑞銀中國香港地產研究部主管李智穎認為，雖然樓市氣氛暢旺，但目前二手樓價指數未能反映樓市實況，新盤計及優惠後，較二手甚至有折讓，相信政府暫不會再調整辣招。

對於未來租金走勢，李智穎指，今年私樓落成量較去年多，由於新盤普遍集中於每年下半年或第四季落成，租盤供應會隨之而增加，租金將會受壓，對樓價亦會有不利影響。根據差估署資料，2月整體租金指數報175.8點，按月微升0.51%，升幅明顯較樓價慢，亦尚未突破2015年9月時177.5點的歷史高位。

樓價8連升 指數累漲3.4%

去年至今CCL走勢

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）官方樓市數據破頂同時，由業界編制、反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報150.89點，按周升0.22%，連升8周共3.43%。總結今年首季，CCL累3.14%或4.59點。另一代理行美聯物業亦預計，美國加息影響不大，預料第二季樓價升勢持續，更有望超越首季。

賣地刺激港九指數報升

與此同時，四區指數兩升兩跌，兼四區齊創歷史次高。受市區賣地影響，港九樓價指數報升，繼續迫近歷史高位，港島CCL Mass錄164.23點，按周升0.63%；九龍CCL Mass錄148.09點，按周升0.19%。

至於新界西CCL Mass報136.98點，按周跌0.05%，連升5周後回軟。新界東CCL Mass報157.19點，按周跌0.48%。

此外，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass按周升至153.32點，連升6周共3.13%。CCL(中小型單位)報151.35點，連升8周共3.68%。CCL(大型單位)報148.48點，按周升0.55%，結束3周連跌。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)連續6周齊創新高，為2013年起政府推出3D辣招後首次出現，樓價升勢明確。

全港均呎價10998元新高

至於美聯「樓價走勢圖」最新3月平均實用呎價報10,998元，按月升1.8%，並超越2015年8月高位10,970元，高出約0.3%，同樣創歷來新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝展望，第二季美國雖有機會再加息，但只要本港未跟隨，實質影響有限。他預料在一手帶動下，樓市延續暢旺，料次季樓價續升，升幅有力超越首季。

「一客多購」放貸 金管局去信關注

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「一契多伙」（又稱一客多購、一約多伙，即一次過購入多於1個單位的買賣）問題受到市場廣泛關注，被指是近期搶高樓價的幫兇，早前有傳政府會收緊辣招，打擊這類避稅行為。最新進展是金管局去信銀行及接受存款公司等認可機構，關注樓市近期出現多宗以一份合約購入多個單位的情況，提醒他們承造這些按揭時，要謹慎管理風險。

行為屬投資 銀行應防範

金管局指出，「一契多伙」屬明顯投資行為，以單一份樓契購買物業及承造按揭，將會衍生額外問題，日後一旦借款人未能還款，銀行要收回物業出售時更加困難。要求認可機構在處理每宗按揭申請時，小心評估交易帶來的影響及風險，做好管理。而對於部份金融機構已降低按揭成數及供款佔入息比率，局方認為這種風險管理措施所有機構都應採用。

此外，該局亦留意到很多發展商向買家提供高成數按揭計劃，雖然目前佔整體按揭市場只是小部份，但若果情況累積，將會改變認可機構的風險狀況，有需要時會考慮要求銀行是否需同時加強貸款予發展商的風險管理。

代理行資料顯示，「一契多伙」的買賣比率由去年第4季開始飆升，該季相關比率已達5%，已較之前約2%至3%為高，但至本季則爆升至18%。若以單月計算，3月迄今比率甚至超過2成。另外，在投資踴躍帶動下，首季一手新盤已售近5,400伙，季升50%，銷售額更已達約675億元，金額創一手銷售條例生效以來的季度最高。

議員建議修例填塞漏洞

近日已有不少聲音希望政府正視問題，立法會房屋事務委員會主席麥美娟認為「一約多伙」是漏洞，政府要考慮修訂定義，堵塞漏洞，「不解決，只會給市場信息，容忍這些人繼續鑽空子。」不過，金融界立法會議員陳振英則指出，政府也要照顧自用買家的需要，如果修例應為自用買家提供豁免，因為有些市民會買入相連單位打通使用，讓父母居住在旁，方便照顧。

陳振英並指，銀行以往若察覺買家購買物業並非用作自住，在承造按揭成數及供款比率等會嚴加限制，但現時不少發展商為新盤提供高成數二按，令本來不夠負擔能力的業主上車，銀行要面對借貸人無力償還的風險。

趙國雄「首置」近億購半山樓

■長實「樓神」趙國雄目前有三個豪宅是以公司名義持有。　資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市火熱，連長實「樓神」趙國雄也以首置客身份斥資購半山豪宅，呎價48,409元，創該豪宅歷史新高！趙國雄日前接受本地電視台訪問時透露，最近有入市買樓，因銀行存款接近零息，買樓收租仍有2厘至3厘回報。

破頂價購入Albany

土地註冊處資料顯示，中半山The Albany中層C室，面積1,948方呎，以9,430萬元售出，呎價48,409元，創該豪宅新高，買家為Chiu Kwok Hung Justin，與長實執行董事趙國雄的中英名同名，臨時買賣合約日期為3月1日。原業主2002年4月以2,325萬元買入單位，勁賺逾7,100萬元。

由於趙國雄現時持有的三個豪宅，都是以公司名義購入，所以趙國雄今次可以用首置客身份入市，只須付樓價4.25%的印花稅，料慳稅達樓價11.75%，逾1,100萬元。

怡心園3房6客競逐

入市情緒高漲下，出現多客爭一單位情況。美聯黃少明表示，將軍澳怡心園有3房單位獲6組客戶出價，經過約兩小時爭購，終由該行協助換樓客以約640萬元購得，較原業主意向搶高約10萬元，創同類單位新高。

該單位為4座低層G室，面積601方呎，屬3房1套間隔，按成交價計，呎價10,649元。

另外，北角新盤開售在即，連帶鄰近屋苑的交投亦持續升溫。世紀21北山嚴智贇表示，北角城市花園9座高層F室，面積642方呎，2房間隔，望煙花海景，獲區外換樓客以1,198萬元承接，呎價18,660元，創同類單位呎價及成交價新高。

美聯物業廖煜榮表示，元朗加州豪園洋房獲外區首置客斥約1,799萬元承接，呎價造10,564元，創屋苑新高。剛成交之加州豪園為瑪利亞徑單號屋，面積1,703呎，連花園。

鄧成波14億洽購銅璵全幢

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手旺場，有樓盤未開價已獲洽購。「舖王波叔」鄧成波承認洽購由豐泰地產投資發展的馬頭角聯合道18號銅璵全幢單位。市傳洽購價為14億元，平均呎價16,595元。另外，本港昨有三盤發售，以The Development Studio於中環28 Aberdeen St.成績最好，首批10伙即晚沽清。

「雙方傾得很投契」

「買賣雙方傾得很投契」，鄧成波證實正在洽購銅璵，又指若成功購入將作長線收租，如作服務式住宅。消息指，該單幢式物業獲「波叔」以14億元洽購全幢，呎價約16,595元。

該盤提供92伙，已屆現樓，提供一房至三房間隔，近半單位為634方呎至651方呎兩房單位，另有24%為904方呎三房單位及24%屬378方呎一房單位，另設3伙特色戶。豐泰地產日前才上載樓書，原本有意下周開價。

柏傲灣貨尾無成交

另一方面，中環28 Aberdeen St.首批10伙昨晚推售，消息指，全數沽清，有四組大手客各購入2伙。南豐於筲箕灣香島昨亦推售新一批27伙，售出9伙。不過，新世界於荃灣柏傲灣昨推售最後一批64伙，未錄成交。該64伙折實均呎價19,503元，折實入場價928萬元。

意花園獨立屋2300萬沽

長實於元朗牛潭尾意花園於本周一開始招標之洛蔓大道7號屋，3房3套房設計，面積1,476方呎，獲買家以2,300萬元購入。長實助理首席經理(營業)何家欣表示，目前僅餘最後3幢獨立屋，計劃於本月將佛洛斯大道22號提價3%，而佛洛斯大道1號及洛蔓大道38號則繼續以招標形式發售，6月30日截標。

新世界於車公廟站上蓋之溱岸8號，昨招標形式沽出1伙頂層複式平台特色戶，成交價達4,250萬元，呎價22,275元，連接698呎私人天台及雙車位。項目累售979伙，佔全盤單位超過99%。

■市傳鄧成波以呎價16,595元洽購馬頭角銅璵，對比同期新盤叫價為低。　資料圖片