

金管門水喉 勒地產商借貸

地價融資上限削一成 變相打壓高成數按揭



香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）樓價高企，在金管局收緊按揭成數下，買家更難「上車」，發展商近年遂提供以九成甚至120%的高成數按揭促銷新盤；此外地產商以破紀錄的高價投地，又以高槓桿形式向銀行作借貸，都為樓市及銀行埋下風險隱患。金管局昨出招，下月起收緊銀行對地產商的借貸上限，其中地價融資由50%降至40%，將建築成本融資由100%下調至80%，整體貸款上限由60%降至物業完成後預期價值50%。

金管局昨向銀行發出通函，要求銀行加強向地產發展商貸款的風險管理，包括訂立並收緊向地產發展商就建築項目的融資比率，以及增加銀行對向提供高成數按揭地產發展商的所需資本。金管局副總裁阮國恒昨在傳媒簡報會強調，局方推出風險管理措施是針對近期市場發展，希望銀行更穩妥處理，而非非打擊樓價的「逆周期」措施。

發展商提供按揭乏審查

阮國恒表示，截至去年12月，總計13間地產發展商提供的按揭貸款總額為276億元，雖然相對銀行按揭貸款的總額只佔2.47%仍處於低水平，不過以去年6月與12月相比，金額大幅上升。這些按揭貸款審批過程與銀行不同，並沒有為客戶進行壓力測試，部分甚至沒有入息審查。他認為情況持續增長，銀行有責任審視面向發展商的信貸風險。

金管局要求銀行對提供高成數按揭地產發展商貸款增加風險權重，增幅按其集團的「按揭股權值比率」(MTE)釐定，發展商提供的按揭額佔其股本比率越過5%與10%，風險權重亦會相對提高，按「標準計算法」下的風險權重最多可升至150%，銀行需要增加提撥與貸款有關的資本，提升風險承受能力。經調整的風險權重是根據地產發展商的按揭貸款水平而釐定，金管局指銀行應盡最大努力，從獲其提供信貸的地產發展商取得資料。

資本要求將分兩個階段實施，由今年8月1日，經調整的風險承擔適用新信用風險承擔，明年8月1日起，措施將應用在所有信用風險承擔。阮國恒指出，截至去年10月

底，MTE水平約為2%至5%，一般為1%至2%，只有少數超過5%。

另外，阮國恒又指局方在近日對銀行進行審查時發現，部分近期買地和發展以高槓桿形式進行，甚至有個別個案中，發展商向不同銀行借款取得全數買地成本的資金。他指銀行向這類發展商提供建築融資的信貸和道德風險會大為增加。

留意高槓桿買地和發展

金管局要求銀行下月起收緊對地產商的融資的上限，其中地價融資由50%降至40%，將建築成本融資由100%下調至80%，整體貸款上限由60%降至物業完成後預期價值50%。同時，地產發展商的財務狀況較弱，例如負債比率偏高，銀行應考慮進一步調低貸款比率。在評估地價和物業完成後的預期價值時，認可機構應取得至少由兩間獨立及專業估值機構分別提供的估值，並以較低的估值作為計算貸款比率的基礎。

阮國恒表示，截至今年3月，發展商與發展相關項目佔本地使用貸款的11%，約為5,700億元。一般而言，銀行會借出地價40%至50%。他指，現時上限只是行業一般上限，新的上限是監管要求，為本質上的轉變，或會因應未來市場情況調節。對於現時地產商較多以企業融資的方式取得貸款，阮國恒表示銀行批出建築貸款多以項目計算，很少一筆過批出貸款，他亦不擔心發展商到外地進行港元借貸。

金管局亦計劃對發展商的風險承擔較多的銀行進行專題檢查，審視銀行是否足夠深入評估發展商的財務狀況，比率是否足夠審慎，確保在審批地產發展商的借貸時，繼續審慎的審批標準。



金管局副總裁阮國恒認為，銀行有責任審視面向發展商的信貸風險。

資料圖片

加強建築融資風險管理措施

就本地物業發展項目提供的貸款	現時銀行一般上限	6月1日起的監管要求(變動)
地價成本貸款比率上限*	50%	40%(-10%)
(以估值或實際交易金額較低者為準)		
建築成本貸款比率上限	100%	80%(-20%)
整體貸款相對物業完成後預期價值比率上限*	60%	50%(-10%)

註：*至少兩個獨立估值，以較低估值作為計算基礎

資料來源：金管局

地產發展商按揭貸款情況

	2015年12月	2016年6月	2016年12月
主要地產發展商按揭貸款總額*	107億元	142億元	276億元
銀行按揭貸款餘額	10,740億元	10,840億元	11,187億元
主要地產發展商按揭貸款總額	1.00%	1.31%	2.47%
比對銀行按揭貸款餘額比率			
主要地產發展商按揭貸款增速(年化計算)	-	65%	189%
銀行按揭貸款增速(年化計算)	-	2%	6%

註：*包括承諾提供但未被提取的按揭貸款

資料來源：金管局從銀行收集所得

梁志堅質疑 金管局「捉錯用神」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局突下調銀行對發展商融資上限，地產建設商會執委會主席梁志堅指，現時不少大型發展商已經無須靠押地融資，會選擇貸款利率較低的企業融資代替，相信銀行面對的風險不大，並質疑金管局收緊項目融資是「捉錯用神」。

項目融資不涉買家貸款

梁志堅表示，措施令發展商發展成本增加，因為貸款金額變相減少。他又指，發展商以項目融資方式向銀行借貸，是以每個項目單獨貸款，銀行會按照建築進度批出貸款，相關進度亦需由第三方建築師證明，發展商不能挪用建築費用作其他用途，包括向買家提供高成數按揭。他又指，如果發展商貸款用作其他用途，發展商會透過企業融資向銀行貸款。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，集團資本充足，而且本身不會用盡地價成本的融資上限，金管局最新政策對集團影響不大。然而對於其他發展商而言，或會令融資所得的資本有所減少，從而需要使用其他方式融資，增加成本。不過，他料對整體樓價影響不大。

去年曾為旗下新盤提供80%至90%一按的九龍建業，其市務及銷售部總經理楊聰永稱，早前已經慢慢減少該類高成數按揭安排，加上目前市況暢旺，認為買家不需要借太多。不過，金管局新政策令發展商借少了錢，會有少少影響，但若遇上合適地皮也會投地，坦言仍會計數，或者會用其他方法融資。他又指，過往集團買地的融資策略，主要視乎經濟情況、息口及資金成本。

嘉華有利大型發展商

嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明表示，發展商一向以貸款作為一種槓桿，金管局要求銀行減少融資上限，有機會減低發展商利潤，又指政策傾斜資本充足的大型發展商，部分依賴借貸的中小型發展商料要面對更大的競爭。

經絡按揭轉介市場總監劉國圓表示，根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處的資料顯示，發展商承造一按的佔比曾於去年八月達24.91%，是有紀錄以來的高位，但最新四月份的數字已經回落至9.69%，更是過去六個月以來的低位，她認為發展商參與按揭借貸業務佔比有限，預計大部分業主仍會透過銀行及財務公司借貸買樓。

她預計，新措施在短期內對市場氣氛有輕微影響，但近年內房在本港投地活動非常進取，高價投地的情況很普遍，料整體麵粉價很難有下調空間。

梁志堅 資料圖片

美利道商地王9標競逐



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）在金管局出招收緊銀行對發展商融資之際，兩幅矚目地皮昨日截標，成為本地及內地發展商的角力場所。地皮估值高逾220億元，勢問鼎本港商業地王寶座的，中環美利道商業地皮截收9份標書，當中過江龍中渝置地豪氣獨資入標。另一邊廂，啟德一幅住宅地則截收16份標書，多間企業選擇合資入標以增加實力，搶地戰進入白熱化階段。

睽違逾廿年，繼國金二期地皮後，中環再度推出的商業地皮於昨日截標。地政總署公佈，項目截收9份標書。記者從昨早在標箱現場所見，入標財團不乏傳統龍頭發展商，包括長實、新地、南豐、會德豐、恒地、華置等，均獨資入標。另外，新世界夥拍信置、世茂組成財團競逐。值得注意的是，有「重慶李嘉誠」之稱的張松橋旗下中渝置地獨資入標。

南豐「財力雄厚」問鼎

恒地地產發展部地產發展經理梁晶晶表示，今次兩幅地「都係靚地」，集團對兩幅地均以獨資入標。南豐發展地產部主任陳永齊指，集團以獨資入標中環地皮。被問到項目涉及投資額甚巨時，他笑稱集團「財力雄厚」。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝稱，美利道商業地皮成為各大發展商必爭的地皮，主要由於中環寫字樓租賃需求殷切而甲級商廈樓面稀缺所致。資料顯示，該地現時為10層高的政府辦公室及公眾停車場，但停車場已於5月1日起終止營運，市場估計每呎樓面地價由3.2萬元至

4.8萬元不等，估值由148.8億元至223.2億元，勢打破今年2月新世界投得的長沙灣瓊林街地皮78億元紀錄，問鼎商業地王。至於同日截標的啟德第1K區1號住宅地亦同樣矚目，項目為啟德1K及1L區內最後一幅住宅地，故吸引多組財團「標尾會」，最終截收16份標書。昨日所見，入標財團包括華潤置地、華懋、嘉華、萬科香港、新地、長實、會德豐、恒地、龍光地產、保利等。另外，新世界夥拍招商局入標，中海外夥拍信置及爪哇控股競投，英皇則與佳明集團合資，路勁基建夥拍其股東深圳控股爭地。

啟德地中資身影多

嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，集團看好啟德區發展，區內已持有兩幅地，出價方面則會「計自己數」，確保有利可

圖。英皇國際高級物業主任莊瑞梅表示，啟德地皮備受追捧，不過集團會衡量風險，是次啟德地只擁有少量海景，主要為河景，出價已納入這些因素。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文預計，總發展成本約110億元起。如部分發展商考慮協同效應及地皮整合等因素，相信出價會比較進取，估計樓面地價可達1.25萬元，但相信同區地價不會再創新高。

管翠路地皮下周招標

另外，地政總署昨公佈，新界屯門第56區管翠路住宅地皮將於下周五(5月19日)推出招標，6月16日截標。項目地盤面積約為13.1萬方呎，最高可建樓面近47.3萬方呎。市場估計每呎樓面地價4,500元至5,000元水平，地皮估值高達23.3億元。

兩幅截標地皮小檔案

中環美利道	位置	九龍啟德第1K區1號
商業	用途	住宅(甲類)
3.1萬	地皮面積(方呎)	10.46萬
46.5萬	可建樓面(方呎)	57.54萬
3.2-4.8萬	估計每呎樓面地價(元)	1.1-1.3萬
148-223億	估計地價(元)	63-74億

製表：記者 蘇洪鏘

內地客2千萬辣稅購維港頌

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市火熱，政府加辣仍無阻內地豪客來港買樓，消息指，長實於北角維港頌昨日錄得一名內地客斥約7,092萬元入市，須支付辣稅約2,128萬元。

長實於北角維港頌昨售出第1座高層B室，面積1,594方呎，四房間隔，全海景，屬屋苑樓王之一，價單售價1.07億元，呎價67,408元，以最高折扣34%計算，折實成交價7,092萬元，呎價逾4.4萬元，屬樓盤上月開售以來售出的最貴一伙。據知，買家為一名內地女富豪，持中國護照入市，須支付15%印花稅及15%買家印花稅(BSD)，合共30%辣稅涉約2,128萬元。

另外，長實高級營業經理封海倫昨稱，荃灣站上蓋項目海之戀第1期好大機會於下周三開價。長實地產投資董事郭子威稱，項目已接獲數百個查詢，其中美加澳等移居

海外的港人佔2至3%，項目將透過世紀21物業作海外推廣。

爾巒累計加價38%

其他發展商，新地將元朗爾巒其中兩伙提價推售，於下周二發售。其中苗羅洛大道3座25樓A室特色戶，實用面積1,652方呎，另平台564方呎及天台1,013方呎，2014年3月首次公佈價單時，售價2,787.3萬元，自去年8月加至3,010.3萬元，昨日再加價28%至3,853.1萬元，兩次累積加價達1,065.8萬元，加幅38%。

翰林峰再加推68伙

恒基地產於西營盤翰林峰昨再加推68伙，面積由216方呎至540方呎，售價由615萬元至1,584萬元，呎價介乎27,648至35,083元。發展商再修訂銷售安排，下周二將推售268伙，大手買家限額增至90個。

CCL連續12周破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）CCL Mass連升4周共5.91%，最樓價連續12周創新高，中原城市領先指數CCL最新報156.27點，按周升0.53%，CCL 3周累計升2.30%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中環美利道地皮有望成為新地王，啟德地皮亦有望創下區內地皮呎價新高，兩項消息均利好樓價繼續向上，相信CCL未來數周走勢繼續加快上升，短期目標為160點。分區樓價本周兩升兩跌。九龍

新報156.75點，連續3周創歷史新高，按周升2.17%。新界西CCL Mass同樣連升4周共5.91%，報144.50點，連續4周創歷史新高。指數按周升3.57%，升幅為2008年6月份後465周內最大。港島CCL Mass報163.95點，連續2周創歷史新高後回軟，按周跌1.46%。新界東CCL Mass報163.56點，上周創歷史新高後回軟，按周跌1.68%。