

三招減風險 樓按降成數

銀行增掣肘 首置客不受影響

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）樓價屢創新高，金管局連續兩周出招壓樓泡。繼上周五將地價融資上限由50%降至40%後，昨再出三招，其中將第二套房買家的按揭成數上限下調一成，樓價逾1,000萬元住宅最多可借四成，收入來自香港以外的借款適用的「供款與入息比率」上限亦下調一成。金管局總裁陳德霖指出，是次逆周期措施是因應樓市周期演變而推出，目的是為保障銀行體系安全，若上升周期延續，不排除未來會採取新措施。

金管局加辣新三招

1. 採「內評法」計算資本充足比率的銀行，新造住宅按揭貸款「風險權重」下限，由15%提高10個百分點至25%，以減少按揭貸款；
2. 涉及多過一個按揭貸款的借款人的按揭貸款，根據現行要求將適用的「供款與入息比率」上限下調一成，適用的按揭成數上限亦下調一成；
3. 收入來自香港以外的借款人的按揭貸款，根據現行要求將適用的按揭成數上限下調一成，適用的「供款與入息比率」上限亦下調一成。

註：以上三項措施即時生效，但對於第二及第三項措施，在昨日或以前已經簽訂臨時買賣合約的按揭申請則不受影響。

資料來源：金管局



■陳德霖表示，措施是因應樓市周期演變而推出，目的是為保障銀行體系安全。香港文匯報記者歐陽偉昉攝

非首置客按揭成數上限變化

物業價值	自用住宅		非自用住宅	
	收入來自香港	收入來自香港以外	收入來自香港	收入來自香港以外
<1,000萬元	60%→50% (貸款額上限500萬元→400萬元)	40% (貸款額上限300萬港元)	50%→40%	30%
≥1,000萬元	50%→40%	30%		

註：變化以「供款與入息比率」為基礎計算；以資產為基礎的按揭成數30%則不變。資料來源：金管局

樓按降成數

金管局昨推出第八輪逆周期管理措施，共有三項（見表），包括將採用「內評法」計算資本充足比率的銀行，其新造住宅按揭貸款「風險權重」下限由15%提高至25%，以減少銀行按揭貸款；又將兩類風險較高的貸款客按揭條件收緊，多過一個按揭貸款的借款人的按揭成數上限下調一成，收入來自香港以外地區的借款適用的「供款與入息比率」上限亦下調一成。陳德霖指出，是次逆周期措施是因應樓市周期演變而推出，目的是為保障銀行體系安全，若上升周期延續，不排除未來會採取新措施。

樓價逾1000萬 按揭僅四成
新招下，非首置客購買自用住宅，樓價等於或超過1,000萬元的，按揭成數由之前50%降至40%，1,000萬元以下由60%降至50%，且貸款額不得超過400萬元。對於新招能否抑壓熾熱樓市，陳德霖認為銀行新造按揭所

需的資本支撥增加，或對樓市有影響，不過樓價受多個因素影響，除按揭外，還包括市場需求、外圍變動、物業供應等因素，難言對樓市有何影響。他指出，樓價自去年4月開始再度回升，今年3月私人住宅價格指數已經超越高位，住宅成交亦較今年1月回升超過一倍至上個月的大約7,000宗。同時，銀行按揭貸款市場競爭激烈，即使美元利息正常化已經展開，香港的實質按揭貸款利息至今不升反跌，加上銀行提供吸引的現金回贈，都會增加樓市過熱的風險，亦會削弱銀行在周期逆轉時的抗震能力。

他表示，目前香港和外圍環境都仍存在很大不確定性，本港利率在美國加息下最終會跟隨上升，提醒市民置業是一個大額的槓桿財務交易，應考慮未來一段長時間經濟及市場環境，尤其是按揭利率可能出現的轉變，決定置業時應量力而為，衡量風險。

就銀行風險權重提高，陳德霖

非香港收入者供款與入息比率上限變化

	自用住宅	非自用住宅
首置客及無擔保物業按揭者		
基本上限	50%→40%	40%→30%
壓力測試上限（假設加息3厘）	60%→50%	50%→40%
第二套房或有擔保物業按揭者		
基本上限	40%→30%	40%→30%
壓力測試上限（假設加息3厘）	50%→40%	50%→40%

註：主收入來自香港者，無論自用還是非自用，無論首置還是第二套房，無論基本還是壓力測試，供款與收入比率上限均維持不變。

資料來源：金管局



■非首置客購買自用住宅，樓價超過1,000萬元的，按揭成數由50%降至40%。圖為柴灣杏花邨。資料圖片

樓價連升15周 升勢稍緩

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價再破頂，但升幅收窄。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報156.44點，按周升0.11%。CCL(中小型單位)報157.28點，按周升0.05%。CCL及CCL(中小型單位)同樣連續13周創歷史新高，並連升15周，分別累升7.23%及7.74%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受到二手成交減少影響，本周CCL升幅明顯收窄。但新高價成交不時出現，樓價升幅可能較為波動，出現升幅忽大忽小的情況。同時，二手樓價不斷破頂。中原陳耀榮表示，荃灣樂悠居錄得一房單位破頂成交，新成交位於頂層，實用面積312方呎連天台，獲用家以545萬元購入，實用呎價17,468元，創屋苑一房戶新高。

北角半山賽西湖大廈1座高層A室，實用面積1,124方呎，三房套間，獲外區換樓客以2,470萬元購入，實用呎價21,975元，中原陳家鴻稱單位創同類新高價成交。

另外，中原胡耀祖表示，馬鞍山迎濤灣1座高層F室，實用面積487平方呎，兩房兩廳，新近以660萬元易手，實用面積呎價13,552元，創同類單位新高，買家為上車客。

買家轉趨審慎 睇樓量下跌
雖然樓價指數再創新高，不過金管局再推出新一輪逆周期措施，收

緊銀行承造按揭，買家態度轉趨審慎觀望。況且現時二手業主叫價進取，又面對新盤的突襲，預計有部分客源會因此流失，轉投優惠較多的一手市場。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,455組客戶於本周末預約睇樓，按周下跌7.6%。

中原地產十大屋苑錄得573組周末睇樓預約，較上周末下跌4.5%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本周兩大新盤以貼市價搶客，加上中原城市領先指數CCL升幅明顯收窄，中原經紀人指數CSI亦回軟，反映前線經紀對後市態度轉向，二手成交因樓價過高而放緩，樓市或會作短暫調整。

雖然樓價指數再創新高，不過金管局再推出新一輪逆周期措施，收

逆周期管理措施以來，銀行按揭越收越緊，發展商為了促銷，由旗下財務公司或夥拍財務公司為買家提供按揭，目前已經相當普遍，如正在推售的長實荃灣海之戀及北角維港頌，集團就分別為買家提供85%及70%一按；恒地西營盤的翰林峰，發展商就提供85%一按或40%二按；而新地也為元朗新盤珀御，提供80%一按及「靠父幹」的

自金管局2009年10月推出首輪

120%按揭計劃。發展商此舉突破銀行的按揭限制，方便買家上車。觀乎金管局今次的招招，似乎只會將更多買家推向財務公司。

由於發展商有不同融資、融資渠道，相信他們視乎競爭對手促銷做法，及準買家對低首期方案的需求去決定是否繼續或維持提供高成數一按。若市場常態變化不大，相信發展商仍會繼續提供高成數一按，化解金管局的辣招。

■香港文匯報記者 蔡競文

業界料加辣對樓價影響微

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局再出招針對投資者、「靠父幹」買家及內地客收緊按揭貸款。業界認為，新招會淘汰實力不足及「靠父幹」的買家，也會影響二手交投，但普遍認為對整體樓價走勢影響不大。

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓指，銀行新造按揭貸款的風險權重下限由15%提高至25%，意味着對銀行的資本要求增加，減低銀行資本與貸款的槓桿比例，預料銀行貸款生意額將因而減少。在資金成本上漲的情況下，銀行為平衡利潤回報，有機會觸發銀行上調按息。

不過，銀行公會署理主席龔楊恩慈表示，金管局新政策為恒常的風險管理措施，對不同銀行及發展商影響程度不同。一般而言，銀行亦不會偏重於某單一行業，而去年有關物業投資的貸款佔整體貸款只有逾一成，因此預料「辣招」對銀行貸款量只有輕微影響，但對於地產發展商的影響就需要更多時間才能看到。

長實執行董事趙國雄說，金管局這次措施是減低持有物業人士的按揭上限及關注非本地主要收入人士的按揭貸款。他認為目前樓市買家主要是自用人士，置業安居的需求很大，料新措施對樓市不會有影響。

料細價樓升勢停不了

理想城市企業估值部主管張聖典認為，新辣招有助進一步加強風險管理，亦可趕絕一些實力不足的買家，但對能力高的客戶作用不大。相信新招對整體樓市影響輕微，但有可能會令銀行部分按揭貸款生意進一步轉向財務公司。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張楚燧則稱，新招收緊1,000萬元以上物業的按揭，投資者會轉



趙國雄 高嘉交 陳永傑 布少明

買細物業，估計大額物業交投會減少，細價物業交投則增加，細價樓價格也會因此而上升，因此要增加細價樓的供應才能平衡投資者和首置人士的需要。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文指，新招對實力雄厚的投資者和有錢的內地買家影響不大，只苦了中產，令流轉更少。另外，現時市場由一手樓主導氣氛，買家以打工仔及自住人士為主，買家亦傾向一手樓。現時購買力仍在，估計各發展商仍會積極推盤。以現時樓市情況，估計今年樓市會上升5至8%。

恐成交減二手更冷清

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑相信，新措施主要針對近期需要靠家人擔保入市的年輕上車買家，措施令按揭市場更趨穩健，亦避免樓價下調時對按揭市場帶來衝擊。他料整體物業成交量下跌10%，尤以二手成交量影響較大。而相關措施不至於令樓價掉頭回落，但會令樓價升幅放緩。

美聯物業住宅部行政總裁布少明謂市場對物業需求殷切，本港充斥資金，料新措施對樓市影響輕微，惟對信貸紀錄或資金實力較遜、包括「靠父幹」的買家有衝擊，料對二手影響較大。Q房網、香港董事總經理陳坤興相信新招會令不少入置業再添困難，上車「難上加難」，估計未來樓市亦需要一定時間來適應新規。