陳德霖：樓價購買力大脫節

勸莫信只升不跌 轉勢震盪極大

香港文匯報訊（記者 周紹基）金管局接連出招未能遏止樓市狂熱，近日新盤開售更現萬人搶貨的墟冚場面，連金管局總裁陳德霖昨日都覺得現時樓市與97年時的光景相似，大家都以為樓市「只升不跌」，並以超出自己的能力來入市。他認為現時樓價與市民購買力已經嚴重脫節，樓市過熱風險增加，提醒樓市周期一旦逆轉，對市場的震盪極大。美國已開始利息正常化，近日多間銀行調高按息，將會逐漸令本港利率上升。

■海之戀首日賣樓，現場極度墟冚。 資料圖片

■陳德霖表示，現時供款對收入比率已升至71%，而樓價對家庭收入比率則升至近16倍。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

陳德霖昨在立法會表示，樓價與市民購買力已經嚴重脫節，樓市過熱風險增加，現時的市況確令人聯想到20年前的類似光景，市民排大長龍，以很高價、以自己能力以外去買樓，樓市周期一旦逆轉，對市場的震盪極大。他提醒目前雖然按揭息率低企，但不論是自住或投資，買樓都是一項高槓桿和大額的財務交易，市民要承擔市場價格及利率改變帶來的風險。他表示，金管局會繼續採取措施，強化銀行體系抗震能力，收緊銀行向地產商融資貸款是防患於未然。

樓價收入比升至16倍

金管局的數字顯示，樓價相對家庭收入比率於首季達至近16倍，相較1997年高峰的14.1倍為高，反映從家庭收入來看，買樓的購買力脫節現象愈來愈嚴重。他特別指出，首季供款佔家庭入息比率也達71.5%，雖然未及97年高峰時期的106.8%，當年按息達10厘以上，現時則只有約2厘，反映當未來利息持續上升時，該比率就急劇上升。

根據資料，本港樓市成交及樓價均持續上升，1月份樓市成交約3,286宗，之後樓市氣氛續好轉，4月份成交宗數已達7,000宗，當中一手成交佔比達37.5%。

陳德霖表示，從同事得來的訊息是，現時去買樓的人其實購買力並不強，他們只是認為「現時不買就買不到」，預設了樓市是「只升不跌」的立場。他重申，本港樓市受着多個因素影響，包括土地供求、對樓市前景信心等，金管局為維持銀行體系安全，一共推出了8輪逆周期措施，亦是基於樓市上升周期持續，以及過熱風險增加。

在推出8輪逆周期措施後，銀行的抗震力已有所上升，也令市民明白到樓市的各種風險。他認為，美國的量化寬鬆及低息環境，導致樓價上升周期延續，但美國已開始利率正常化，需留意有關風險。金管局會繼續密切留意樓市發展，有需要時再採取措施。

港匯弱顯示資金流走

對於過去美國多次加息，港元拆息卻未有大幅上升，他認為，隨着美國加息將持續，港美息差將續擴闊，套息活動會增加，屆時港元資金將流向美元，港匯會觸碰弱方兌換保證，令港元貨幣基礎下跌，故他認為近期港匯轉弱亦是意料之內的事情。

他提醒，當港元貨幣基礎下跌，自會增加銀行成本，港銀將會重新評估貸款利率，相信本港加息亦在所難免。對於近日有銀行相繼調高按息，其中H按息普遍加10點子，由H+1.3%上調至H+1.4%，他指出，這是銀行的商業決定，會考慮到資金來源及成本而採取策略。

金管局的數字顯示，本港銀行首季貸款需求按季增長4.6%，年率化增長18.5%。陳德霖認為，首季情況良好，但未必每季都可以達到這些水平。至於不良貸款比率近期跌至0.7%，他說是非常健康，反映貸款質素良好，金管局會採取進一步措施，強化銀行體系抗震能力。

住宅買賣及按揭申請變化

	2015年月均	2016年月均	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月
買賣合約宗數	4,665	4,558	6,601	6,739	3,550	3,286	4,079	5,856
新申請按揭宗數	9,626	10,294	14,323	14,204	10,505	9,914	9,904	15,603
新批出按揭宗數	7,059	7,290	9,830	10,664	8,961	7,678	7,404	9,940

資料來源：金管局

銀行資金通財仔 落雨收遮一鑊熟

微觀點

自2009年以來，金管局已經推出八輪樓市逆周期措施，以應對樓市持續升溫，政府也實施了一系列稅收和監管政策，但仍未能遏制住熾熱的樓價，樓價更有越搶越高之勢。

原因之一是，在這些收緊措施抑制了銀行放貸之際，不受金管局規管的財務公司卻看準時機，攻佔這塊業務空地。根據中原地產的數據，去年財務公司為新樓提供了8.7%的按揭貸款，而他們向2017年落成的住宅提供的按揭貸款比例激增至15.5%，預計未來會進一步上升。這種財務公司有如香港的「影子銀行」，之前也有人形容他們的按揭貸款是「次按」，無不反映大家對這種情況的擔心。

雖然有說法指香港「影子銀行」的貸款曝險僅佔房地產市場的10%左右，但業內人士稱，財務公司開展業務所利用的監管真空才是主要風險。香港「影子銀行」的大部分資金來自商業銀行，一旦樓價出現大幅下挫，銀行將被迫降低對房地產市場的曝險，會嚴重擠壓這些非銀行企業的流動資金，火燒連環船下，一種類似當年雷曼式的事件就可能發生。但願這永不會發生。 ■記者 蔡競文

二手續搶高 細戶屢破頂

■黃埔花園最新成交呎價已突破萬七。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價直線向上，各區指標屋苑相繼出現高價成交。消息指，紅磡黃埔花園2期6座高層F室，實用面積388方呎，兩房間隔，新近以665萬元易手，折合呎價17,139元，創屋苑兩房戶呎價新高。原業主於2011年以380萬元買入，現轉手物業期內升值75%。

馬鞍山兩房戶呎價超萬二

世紀21奇豐物業黎健峯表示，馬鞍山錦豐苑E座高層07室新近易主，單位實用面積431方呎，2房間隔，最終零議價，以530萬元(自由市場價)沽出，折合呎價12,297元，創該屋苑成交呎價新高。原業主於2010年購入上述物業，當時作價209萬元，持貨至今轉售，賬面升值約1.5倍。

同區夾屋雅景臺亦錄破頂，中原地產黃家樂表示，雅景臺最新錄2座中層A室成交，單位實用面積475方呎，兩房間隔，3月放盤時叫價約579萬元，日前反價12萬元、連補價以591萬元易手，折合呎價12,442元，創屋苑兩房新高價，呎價則創屋苑新高。原業主於2005年以153萬元(已補價)購入單位，持貨約12年，單位升值約2.9倍。

香港仔居屋雅濤閣錄高價成交，中原地產吳敬彰表示，涉及1座中層H室，實用面積577方呎，以633萬元(免補價)成交，折合呎價10,971元。原業主於2002年以139萬元(未補價)買入單位，持貨15年單位升值3.6倍。吳敬彰補充，屋苑另一放盤3座高層C室，實用面積577方呎，在綠表市場叫價600萬元。

利嘉閣鮑允中表示，牛頭角淘大花園H座高層1室，實用面積390方呎，作價562萬元成交，折合呎價14,410元。

海之戀抗辣 按八成免測試

海之戀樓盤按揭比較

例子：8座10樓D室，折實價819.76萬元。

指定財務公司	比較項目	一般銀行
80%	按揭成數	50%至60%*
164萬元	首期	328萬至410萬元
655.8萬元	借貸額	410萬至492萬元
P+1%(即6%)	按息	H+1.4%(即1.75%)
25年	最長貸款年期	25年
首三年約32,800元，其後約43,000元	每月供款	20,260至27,005元
612.4萬元	總利息支出	96.5萬至115.8萬元

註：指定財務公司免壓力測試及適用於持有香港身份證的海外收入人士、首三年可只供息；一般銀行要壓力測試及不適用於持有香港身份證的海外收入人士。*非自住50%、自住60%。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

■長實地產投資董事郭子威（右三）表示，P+1%都係相對低息。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）針對金管局新措施要求銀行收緊對收入來自海外借款者的按揭成數，有財務公司透過利嘉閣按揭、中原按揭及經絡按揭轉介為荃灣西海之戀推出免壓力測試的一按，按揭最高樓價八成，最長25年，首三年可淨供息，需入息審查，按息為P+1%（即實際息率6%）。

金管局早前要求主要收入來自香港以外的借款人，供款與入息比率上限下調一成。利嘉閣高級按揭銷售經理黃小燕指，該行透過一間指定財務公司為海之戀推出的按揭計劃，最高達80%按揭，利率為P+1%，即6厘，首3年淨供息，以及免壓力測試。

長實地產投資董事郭子威指，今次推出的按揭計劃是針對主要收入不在香港的準買家，這批客本身有能力，但因壓力測試影響入市意慾。他又強調，他們不是反擊或者對抗金管局，而是予客戶有多個靈活選擇。

息率達6厘 三年後月供逾4萬

他表示，80%一按的按息為P+1%，現時P為5%，換言之按息高達6%，他形容為「P+1%都係相對低息」。

例子是8座10樓D室，折實售價為819.76萬元，息率6%，年期25年，即首期只需164萬元，比一般銀行首期要328萬至410萬元至少省一半，但由於按息高於一般銀行，儘管首三年只供息，即每月供款約3.28萬元，惟三年後的月供便要4.3萬元，大增逾1萬元。故此類按揭計劃，首期金額支出雖較少，但三年後的每月供款額一下子急升，易失預算，總利息支出亦比一般銀行按揭利息支出高出4至5倍。

海之戀原先已提供三種高成數按揭，郭子威指，當中70%一按是由外面財務公司提供，集團只提供建築期付款的85%一按或30%二按，對於批出貸款有自己的準則。

他又稱，海之戀次批346伙收票反應理想，今日下午3時截票，明日推售，尚餘128伙屬高層單位，會於明日揀樓後短期內公佈加推，加價幅度將達雙位數字。

首三年免供本 低門檻上車

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，為了減輕海之戀買家的首期負擔，經絡與財務機構合作，為買家提供八成按揭計劃，令買家購買大銀碼單位，亦享高成數按揭，首三年可以供息不供本，令買家在供樓初期預算更靈活，連帶持香港身份證的海外買家亦受惠，無須壓力測試。據金管局最新的指引，多項按揭借款人，如果主要收入來自香港以外，基本供款與入息比率上限調低10%，降至只有30%，「免壓測八成安心按揭計劃」亦會兼顧海外人士的需要，幫助他們以較寬鬆的方法「上會」。

此外，永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，集團下半年的重頭戲澐瀚正待批預售樓花同意書，料第2至第3季可取得入伙紙，冀最快6月推售。

中原東南九龍區高級營業董事王鎮維表示，永泰於紅磡何文田山畔餘下10伙特色戶，包括第1、2座29至32樓A、B室，由該行獨家代理，單位面積由1,002至1,857方呎，折實售價由3,049萬元起，折實實用呎價30,433元起。該盤昨日公佈於本周五推售4伙，另外3伙頂層複式則會以招標形式發售。