

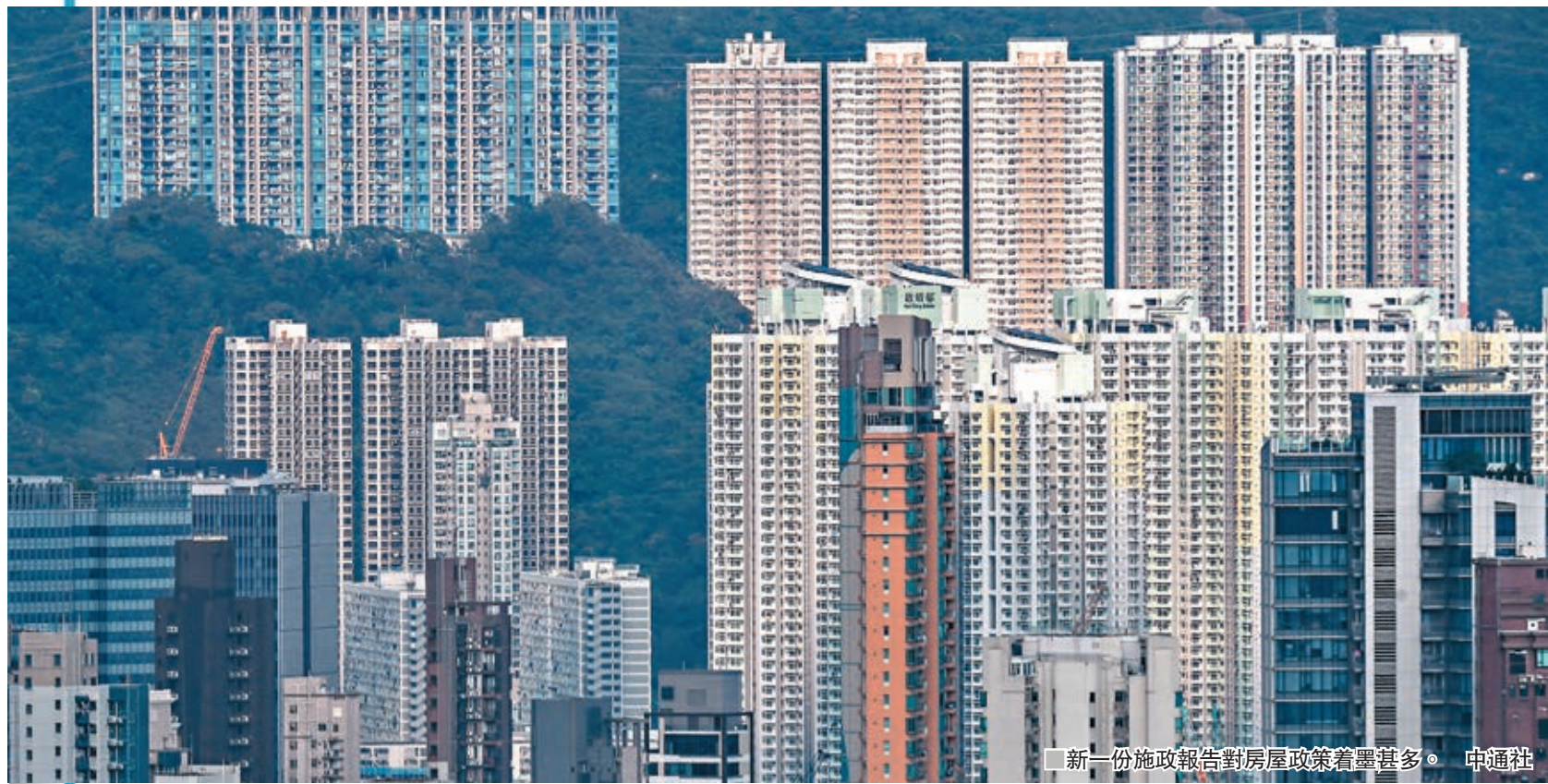


施政報告

800萬樓首置可借9成

林鄭：樓價料續下跌 無須即刻入市

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）施政報告昨日公佈放寬按揭計劃下的樓價上限，為2009年開始不斷加辣後首次放寬按揭，迅即成為社會熱話。首置客9成按揭的樓價上限，由400萬元增至800萬元；8成按揭樓價上限則由600萬元提高至1,000萬元，並適用於樓換樓人士。坊間普遍預計，今次大幅調高上車盤可借金額，將刺激樓價上升，中小型住宅將首先向上。政府消息人士強調，措施並非「救市措施」。特首林鄭月娥亦指，大家都預計樓價會向下，無須即刻入市。



■新一份施政報告對房屋政策著墨甚多。 中通社



放寬按揭保險計劃

- 承造最高9成按揭貸款由樓價上限400萬元增至800萬元，適用於首置人士。
- 承造最高8成按揭貸款由樓價上限600萬元增至1,000萬元，適用於首置人士及自用樓換樓按揭。
- 供款比率上限劃一至50%。
- 不適用轉按套現。



■戴德梁行陶汝鴻認為，未來環球經濟以及社會狀況，仍存不穩定性，市民切勿盲目入市。
■立法會議員謝偉銓表示，放寬按揭保險計劃，某程度只抵消過去多年的樓價升幅，幫助有限。

加劇樓市風險 負資產恐增加

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）施政報告將首置按揭樓價上限大幅放寬，首置客更不必一定通過壓力測試，樓換樓按揭樓價上限亦大幅放寬。有分析認為措施令「上車」更容易，惟首期減少而每月供款激增，置業者風險同時大增，更憂慮若日後經濟周期逆轉、樓價下跌或遇上加息環境，或會出現大量負資產。特首林鄭月娥昨回應時指，新措施下，買家仍需要通過銀行壓力測試，或滿足按揭公司的供款利息比率不低於50%的要求，籲市民入市時量力而為。

按揭公司稱支援置業人士

按揭公司昨解釋，在近期外圍及本地因素影響下，物業市場熾熱氣氛有所減退，因此認為可提高按揭計劃下樓價上限，支援有意置業人士，相信放寬壓力測試不會為銀行體系造成壓力。消息人士則指，政府推出有關措施非為救市，只想協助市民置業，而影響樓市走勢因素眾多，暫無法估計措施推出後對樓價帶來的影響。

金管局則表示，近期樓價調整幅度輕微，現時未有充分資料確認樓市已進入下行周期，因此現階段不適宜放寬宏觀審慎監管措施，會因應樓市周期的演變採取合適措施，確保銀行體系穩定。至於有關措施會否與金管局以往推行逆周期措施有矛盾，消息人士指，金管局不反對銀行跟隨有關措施批出貸款，並相信現有措施可以保護銀行體系安全。

據金管局早前公佈，第二季末負資產住宅按揭貸款宗數由第一季末的44宗減至1宗。

戴行憂槓桿效應大幅增加

戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻認為，政府放寬按揭計劃的樓價上限，的確可協助市民特別是首置人士「上車」，惟市場供應仍然有限，加上未來環球經濟以及社會狀況仍存不穩定性，料放寬按揭成數將大幅增加槓桿效應，增加風險。他提醒市民應衡量自己負擔能力，切勿盲目入市。

立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓表示，對於協助具備供款能力、但無力支付巨額首期的首置人士「上車」，報告提出放寬按揭保險計劃的樓價上限，某程度只抵消過去多年的樓價升幅，幫助有限。他認為，政府應考慮對成功通過壓力測試的首置人士，提供全數或部分的按揭保費資助。

世邦魏理仕大灣區及香港研究部主管陳錦平亦認為，放寬九成按揭保險的樓價上限有助港人置業，然而此舉同時可能帶動更多置業需求，為中小型住宅樓價提供支撐，並從而抵消部分可能因經濟下行而為樓價帶來的下行壓力。



■有市場人士認為，放寬按揭保險的樓價上限可能帶動更多置業需求，為中小型住宅提供支撐。資料圖片

政府昨公佈，即時起放寬按揭保險計劃的樓價上限，可承造最高9成按揭貸款由樓價上限400萬元增至800萬元，適用於首置人士；承造最高8成按揭貸款由樓價上限600萬元增至1,000萬元，適用於首置人士及自用樓換樓按揭。供款比率（DSR）上限劃一至50%。但只限於已落成住宅物業，樓花則不適用。

新計劃不適用轉按套現

值得注意的是，欲以高於修訂前的物業價格上限（即8成按揭保險下的600萬元及9成按揭保險下的400萬元）敘造按揭貸款，須繳交額外15%的保險費用，保費可隨每月按揭還款攤分。新計劃下，買家雖然仍要作壓力測試，但若未能通過壓力測試，但DSR不多於50%，仍有機會申請按揭。新計劃不適用於轉按套現。

寬按消息一出，二手樓市場群起封盤反價（另見稿），林鄭月娥在昨午於記者會亦被問及會否擔心刺激樓價。她回應指，放寬首置按揭是想支援首次自用購買物業人士，置業人士無須即刻入市，尤其是經過今次社會紛爭，大家都預計樓價會向下。經絡按揭轉介高級副總裁

曹德明指，近年樓價升幅以倍數計，400萬元以下的單位近乎絕跡，相信政府是因應市場需求而作出調整。然而，今次劃一將DSR上限提高至50%，預計措施只屬有能力的首置人士享受。

供款要求負擔大幅增加

他舉例，一個800萬元樓價單位，現時首期只需80萬元，雖較以往減少240萬元或75%。不過，每月供款則由19,279元增至28,919元，升幅達50%，月入要求需達到57,838元。同樣，一個1,000萬元的單位，首期亦由以往500萬元大減至200萬元，幅度達60%。不過，每月供款同時增加60%，月入需達64,264元。不過，值得注意的是，在新措施下，400萬元樓的DSR由45%提高至50%，令月入要求反而減少。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，新措施有助解決首期不足問題，而近年市場購買力側重於有高成數按揭提供的一手新盤，新措施亦可令市場回復正常，避免長期一二手兩極化局面。又相信，新措施不會令信貸風險明顯提高，因銀行無需承擔敘造高成數按揭涉及之額

外信貸風險。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示，今次放寬幅度遠超預期，預期對二手樓利好作用最大，也可令到換樓市場轉活。不過，以往因首期低而受上車客歡迎的納米單位變為次選，售價將受壓。

業界對土地房屋政策回應

地產建設商會執委會主席梁志堅：

放寬按揭對大家都有好處，但若政府土地供應充裕，中長期樓價不會因提高按揭成數而大幅反彈。

恒基主席李家誠：

施政報告可以改善現時社會氣氛及幫助有需要的市民，相信其他發展商都會支持。

新世界發展：

對各種能夠多管齊下增加土地及房屋供應的措施表示歡迎，希望社會能以不同方法，與各持份者一起解決市民的住屋問題。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文：

施政報告對樓市沒重大影響。而中美貿易及「本港社會運動」影響樓價，未來3、4個月仍向下調整5%，但像97年般「大跌市」機會不大。

冠域商業及經濟研究中心主任關焯照：

收回土地發展公營房屋對中期來說是好事，但應以基礎建設先行，才能吸引私人市場在地皮上建屋。

紀惠集團行政總裁湯文亮：

未有買納米樓的人比較幸運，因失去購買力，有機會下跌，而700萬元至1,000萬元的樓有上升潛力。樓價預計到年底將較年初升3%至5%。

盛匯商舖基金創辦人李根興：

對施政報告感到失望，未有提及差餉、牌照、地租寬免，也沒有「全民派錢」鼓勵留港消費，也沒有資助業主減租共渡時艱。

各價格住宅放寬按揭措施前後比較

假設供款期30年，按揭利率2.625厘

樓價	情況	按揭成數上限	首期	每月供款	最低月入(壓測)	最低月入(基本DSR*)
400萬元	現時	90%	40萬元	14,459元	37,680元	32,131元
	放寬後	90%	40萬元	14,459元	37,680元	28,918元
600萬元	現時	80%	120萬元	19,279元	46,053元	38,558元
	放寬後	90%	60萬元	21,689元	56,518元	43,378元
700萬元	現時	60%	280萬元	16,869元	40,296元	33,738元
	放寬後	90%	70萬元	25,304元	65,938元	50,608元
800萬元	現時	60%	320萬元	19,279元	46,053元	38,558元
	放寬後	90%	80萬元	28,919元	75,358元	57,838元
1,000萬元	現時	50%	500萬元	20,083元	47,971元	40,166元
	放寬後	80%	200萬元	32,132元	76,755元	64,264元

註：上述供款及壓測未包括按揭計算，*DSR為供款與入息比率

■製表：記者 馬翠媚

■製表：記者 黎梓田、顏倫樂

二手反價封盤 名城3房加「1球」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）施政報告大幅放寬1,000萬元以內物業按揭成數，市場憧憬樓價上升，二手市場昨日隨即錄得多宗反價或封盤個案。市區鐵路盤九龍灣德福花園有業主得悉寬按消息後即時封盤，並由代理拒絕還價。新界區屋苑反應更盛，大圍區有兩成業主加價或封盤，加幅5%至10%。其中，名城3房大單位業主即時把叫價加「一球」（即100萬元）至1,150萬元，加幅9.5%。

德福業主暫封盤1個月

港置譯証表示，九龍灣德福花園一伙面積494方呎單位，在今年樓市高位時開價800萬元放售，近月將叫價減至700萬元，其間曾有買家還

價至600萬元至650萬元。惟施政報告發表後，業主決定暫時封盤1個月，並通知代理如有買家還價低過700萬元，可直接代業主拒絕。

新界屋苑反價封盤個案更多，利嘉閣地產古向嘉表示，當寬按消息傳出後，大圍即時有兩成業主加價或封盤，加價幅度達5%至10%。如名城1期3座低層NA室，面積677方呎，3房連套房間隔，原本叫價1,050萬元放盤，屬屋苑最平入場單位。但業主得知寬按後，即時加價「一球」至1,150萬元出售，每方呎叫價16,987元，加幅9.5%。

東涌方面，中原地產陳旭明表示，映灣園7座中層B室放盤，面積729方呎，原由768萬元減價38萬元，以730萬元出售，減幅達4.9%。

業主得知寬按後，即時封盤觀望。陳旭明指，區內業主認為，於新按揭政策下，樓價800萬元至1,000萬元單位會最受惠，不少之前已經放盤的業主已開始加價，意向加幅5%至10%。部分不急於出售單位的業主更直接封盤觀望。

入伙盤豐連加逾一成

市場消息亦指，屯門及天水圍業主紛紛反價，反價業主比例約15%至20%，加價幅度平均5%。如屯門新入伙盤豐連，1座高層C室叫價由510萬元，加價13.7%至580萬元。鄰區元朗也一樣，中原地產王勤學透露，世宙有3座低層F室，最新加價至900萬元，加幅12.5%；蔚林有5座高層E單位叫價至850萬元，加幅14.9%。