# 減辣救樓市

## 非住宅按揭成數 由借四成放寬至借五成

疫情衝擊下工商舖等物業價格急跌，金管局「減辣救市」。今起放寬非住宅物業按揭成數，一般個案由最多借四成增至借五成，涵蓋商舖、分層廠廈、寫字樓及獨立車位等，為金管局2009年起先後推出多輪樓市辣招後首度減辣。金管局昨表示，並非根據樓價跌幅而決定減辣幅度，強調不存在跌幅「紅線」，而是在考慮眾多因素下，認為現時有空間及條件放寬非住宅物業按揭；同時又指住宅市場成交暢旺，目前樓價僅較去年高位下跌2.7%，未有條件減辣。

■香港文匯報記者 馬翠媚

■沙田好運中心內人客少，吉舖一間連一間。 香港文匯報記者 攝

新措施下，非住宅物業最高按揭成數一律按早前適用上限加10個百分點。在一般情況下，若申請人主要收入來自香港，無其他按揭在身，其非住宅物業按揭成數上限由四成調升至五成，而已有按揭在身的申請人其上限則由三成調升至四成。如申請人主要收入非源自香港，但無其他按揭在身，其非住宅物業按揭成數上限將由三成調升至四成，而已有其他按揭在身的申請人其上限則由兩成調升至三成。

### 工商舖受經濟環境影響大

舉例，如申請人主要收入來自香港，沒有其他按揭或擔保在身，買1,000萬元舖位，最高貸款額可由400萬元增至500萬元；若同樣情況，但申請人有其他按揭或擔保在身，買1,000萬元舖位，貸款額可由300萬元增至400萬元，當然有關按揭亦需要通過供款與入息比率及壓力測試等條件。

金管局總裁余偉文昨表示，疫情對本港經濟造成重大壓力，儘管住宅物業市場維持平穩，但留意到不同類別非住宅物業的價格和成交量均出現顯著調整，鑑於疫情及持續升溫的地緣政治緊張局勢將繼續影響營商信心，非住宅物業市場預期會持續受壓，而考慮到非住宅物業價格走勢、交投量、經濟基調和外圍環境等因素，金管局認為現時適合放寬適用於非住宅物業的逆周期宏觀審慎監管措施。

### 沒為樓價跌幅設「紅線」

差估署數字顯示，本港6月寫字樓、分層工廈及零售物業樓價較去年高位下跌約10%至15%；同月住宅樓價較去年高位跌2.7%。

金管局副總裁阮國恒昨出席記者會時表示，是次提高非住宅物業按揭貸款成數上限，是金管局審慎寬鬆措施之一，旨在減輕銀行處理按揭的阻力，局方不會預計新措施將釋放多少資金。他澄清局方並未有為樓價跌幅設立「紅線」，是次減辣措施亦非因樓價跌幅而觸動機制，重申局方目前並未有時間表再審視非住宅物業按揭成數上限。他又透露，現時按揭申請人還款能力良好，亦未有聽聞非住宅物業借貸人有還款能力問題。

### 住宅價硬成交旺不宜減辣

至於市民最關注會否為住宅物業減辣？金管局助理總裁（銀行監理）陳景宏昨回應指，雖然本港樓價受疫情影響，但目前住宅物業市場價格仍然處於高位，其中根據差估署數字，6月份住宅價格指數只較去年5月份高位跌2.7%，而今年上半年住宅物業成交量比去年下半年更增加8%，因此相信現時不適宜調整住宅按揭貸款宏觀監管措施，但他強調局方將會密切留意市況。

金管局昨亦一併向銀行業發出新按揭指引，並在通告中重申，新措施原意是適用於物業買賣相關按揭貸款和現有物業再抵押按揭貸款，並不適用於企業為籌集營運資金而以物業作抵押所取得的信貸融資，這些信貸融資須符合一套全面的信貸審批標準，並接受認可機構的定期審核。

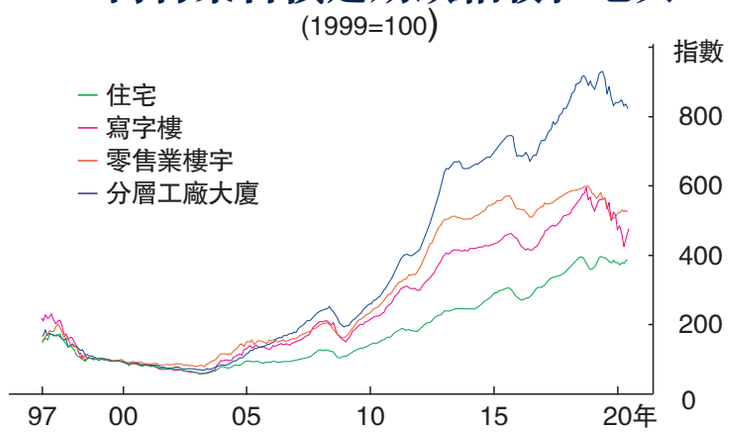
中銀香港昨表示，歡迎並全力配合和支持金管局放寬非住宅物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，相信新措施有助增強企業及投資者對本地營商環境的信心，該行會按最新指引及規定為客戶辦理按揭申請。

### 最新按揭成數上限

| 物業價值 | 住宅 | | | | 工商舖及車位 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 自用 | | 非自用或公司持有 | | 申請人的主要收入來自 | |
| | 申請人的主要收入來自 | | 申請人的主要收入來自 | | | |
| | 香港 | 香港以外 | 香港 | 香港以外 | 香港 | 香港以外 |
| **申請按揭時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保** | | | | | | |
| **以「供款與入息比率」爲基礎的申請** | | | | | | |
| <1,000萬元 | 60%（貸款額不得超過500萬元） | 50%（貸款額不得超過400萬元） | 50% | 40% | ~~40%~~ **50%** | ~~30%~~ **40%** |
| ≥1,000萬元 | 50% | 40% | | | | |
| **以「資產水平」爲基礎的申請** | | | | | | |
| 不論價值 | 40% | | | | ~~30%~~ **40%** | |
| **申請按揭時有就其他按揭物業作出借貸或擔保** | | | | | | |
| **以「供款與入息比率」爲基礎的申請** | | | | | | |
| <1,000萬元 | 50%（貸款額不得超過400萬元） | 40%（貸款額不得超過300萬元） | 40% | 30% | ~~30%~~ **40%** | ~~20%~~ **30%** |
| ≥1,000萬元 | 40% | 30% | | | | |
| **以「資產水平」爲基礎的申請** | | | | | | |
| 不論價值 | 30% | | | | ~~20%~~ **30%** | |

### 工商物業售價近期跌幅較住宅大

(1999=100)



■疫情促使網購及「在家工作」盛行，令商舖及寫字樓空置率上升。 中通社

# 住宅樓價僅跌2.7% 無減辣壓力

■住宅樓價堅挺，上半年成交量更比去年下半年增加8%。 香港文匯報記者 攝

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**金管局突宣布放寬非住宅物業按揭成數上限，令市場憧憬住宅市場的辣招或按揭成數等是否也有機會放寬，金管局昨表示住宅樓價僅較去年高位下跌2.7%，並無減辣的壓力。多位業內人士也認為，政府去年曾透過放寬按證公司提供的按保計劃樓價上限，變相令上車客首期付出減少，而且目前樓價跌幅不多，預料未來半年至一年都不會放寬住宅按揭成數。

### 住宅寬按或增銀行風險

普縉集團執行董事及企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典相信，政府短期內不會放寬住宅按揭成數，因現時樓價急跌的情況主要出現在非住宅物業上，住宅樓價仍然穩定，而且從商人士一般會將手持非住宅物業去借貸周轉，放寬非住宅按揭成數有助保就業及保經濟。

他續說，如果貿然放寬住宅按揭成數，有機會加重銀行按揭風險，要取得平衡，政府思路最多只會如去年10月一樣，進一步放寬按保計劃上限，以此去抵消風險。根據資料，政府去年10月曾經放寬按證公司提供的按保計劃樓價上限，讓首置人士申請最高九成按揭貸款的樓價上限，由400萬元提升至800萬元，而申請最高八成按揭的樓價上限則由600萬元提升至1,000萬元。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文亦認為，除非特別原因，否則相信在未來6至12個月政府不會放寬住宅物業按揭成數，原因是現時1,000萬元以下單位可透過按保計劃借八成的按揭成數已經很高，而現時樓價較高位其實跌幅不多，所以未有放寬條件。

### 美聯：住宅減辣利吸投資

但亦有業界人士憧憬政府能放寬住宅按揭成數，釋放購買力，美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，是次放寬非住宅物業按揭貸款，對市民置業幫助有限，鑒於目前疫情未過，需加大力度振興經濟，增加資金及資產的流動性，為所有港人提供最大的扶助，故建議政府為住宅物業「速減辣」，增加二手流通，助有需要的市民上車，亦可以助香港吸納資金，加速經濟復甦。

布少明提出4項建議，首先寬免首次置業人士印花稅；其次放寬供款比率，全面取消3厘壓力測試基準；第三放寬住宅物業按揭成數至2,000萬元或以下，以免二手供應出現「斷層」；第四取消額外印花稅（SSD），並將雙倍印花稅（DSD）稅率下調至推出「加強版」前，為市民換樓打開方便之門，以活化換樓鏈。

# 網購及「在家工作」削工商舖需求 減辣穩信心

**香港文匯報訊（記者 黎梓田）**世紀疫症促使網購及「在家工作」盛行，加上中美關係緊張，以及美國制裁香港，外資對在港擴張呈觀望，都令工商物業的需求減少，商舖及寫字樓空置率上升，租售價迅速下行。市場人士普遍認為金管局的減辣時機合適，可向市場注入信心，讓商舖小業主有喘息機會，並減少銀行出現壞賬的情況。同時也認為在現時的經濟大環境下，借多一成按揭短期內也不會刺激商舖租售價上升。

### 中小企按舖融資能力增

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指出，是次放寬非住宅物業按揭貸款措施時間合適，讓現時受疫情影響較嚴重的中小企業主，更容易出售或加按套現手頭上的非住宅物業，以作融資，紓緩每月的開支壓力。他又預計未來的失業率將有上升的趨勢，有關措施除有助紓緩部分受影響之中小企業主，亦能緩解現時社會氣氛，並且釋放「金管局注視市場發展，在有需要時調整逆周期措施」的訊號。

曹德明又指，由於非住宅物業按揭無需繳交額外印花稅（SSD），而即使購入多個非住宅物業亦只需繳付第一標準稅率的從價印花稅（AVD），故較適合用家及少量長期投資者入市，相信是次為非住宅物業「減辣」有助刺激該類物業的成交。

### 最多借五成屬安全水平

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，自去年社會運動開始，經濟已持續向下，再加上近月疫情擴散，對各行各業都有重大打擊，許多非住宅類的物業價格及租值在過去12個月已向下調整最少10%，街舖的跌幅更大，所以對業主的現金流有很大壓力，尤其是小業主，因租客退租或減租情況不斷。雖然之前銀行有推出「還息不還本」的政策，但估計效用不大。

林浩文指，這次放寬按揭成數實屬好事，五成屬安全及合理水平，可在安全及穩定的情況下令物業業主有機會改善現金流，同時亦保障銀行體系，尤其令小業主有機會可以度過這次疫情，亦令銀行出現壞賬的情況減少。因現時疫情反覆及經濟持續向下，「持貨能力」低的商用物業業主的危險性越來越大。

■曹德明

■林浩文

■李根興

■蔡志忠

### 建議再減雙倍印花稅

盛滙商舖基金創辦人李根興表示，新措施對非住宅物業肯定是大好事，高興見到政府「開始做嘢」，開始「減辣」，相信有助減緩工商舖下跌幅度。他認為接下來雙倍印花稅也應寬減，如果成事，將會是工商舖的救星。但他補充，工商舖市場不會回升，只會「跌少啲」，因為只是借多一成，救市力度有限。

資深投資者蔡志忠也認為措施屬好事，並指「一早就應出手」。他指住宅市場跌幅輕微，但工商舖市場卻水深火熱，恍如兩個天地。他相信措施對2,000萬至3,000萬元的工商舖有正面作用，可刺激中小企老闆買舖自用，減輕租金負擔，亦可促進零售就業情況。

土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心顯示，今年首7個月非住宅物業註冊宗數（包括工商舖、純車位及其它註冊宗數）為4,564宗，比去年同期的7,248宗，下跌2,684宗或37%。

# 港鐵商場食肆獲減租一半

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**本港疫情嚴峻，政府於7月中起實施禁止晚市堂食，不少食肆東主都叫苦連天。港鐵（0066）物業總監鄧智輝昨回應表示，已因應政府措施為旗下商場中小型食肆商戶於7月中起減租一半，預計8月都會繼續這個租金寬減措施。

港鐵公司亦公布旗下位於將軍澳日出康城的全新大型商場「The LOHAS康城」，首階段將於8月23日（星期日）上午11時開幕。當日將率先開放一系列民生服務設施及商戶，涉及商戶佔總商場面積部分約15%，包括13間商舖，佔7萬方呎。首階段投入服務的商戶當中包括全新概念的大型超級市場、餐飲食肆、家品店、診所及藥房等。待疫情逐步緩和後，商場其他部分可望於今年下半年陸續開放。