

辣手摧花又快又狠



三招收緊按揭 中低價樓限六成

第七輪逆周期措施 ■製表：記者 顏倫樂

■三項逆周期新措施

1. 價值700萬以下的住宅按揭成數，由之前的60%至70%，一律降低到60%
2. 第二套自用住宅供款利息比率的上限，由50%降至40%，銀行壓力測試的供款利息比率上限亦由60%減至50%
3. 所有非自用物業按揭貸款，包括住宅及工商物業等，其供款利息比率上限由50%調至40%，銀行壓力測試的供款利息比率上限亦由60%降至50%

■三項措施即時生效，但在2月27日或以前已簽訂臨時買賣合約的供款申請不受影響

■按揭保險計劃最高按揭成數，將因為上述逆周期措施由最高9成下調至8成，但有固定收入及供款與利息比率不超過45%的首次置業人士，仍可申請最高9成按揭

收緊按揭後的置業成本對比 (港幣)

措施前後對比	假設你想買樓自用*			假設你想購買第二套房**		
	措施前	措施後	變化	措施前	措施後	變化
樓價(萬元)	350	350	-	350	350	-
首期(萬元)	105	140	+35	105	140	+35
貸款額(萬元)	245	210	-35	245	210	-35
月供(元)**	10,564	9,055	-1,509	10,564	9,055	-1,509
壓力測試後月供(元)	14,537	12,461	-2,076	14,537	12,461	-2,076
每月收入最少(元)	24,250	20,800	-3,450	65,763	74,764	+9,001

*假設買家未有用按揭保險計劃
**假設買家已持有1個價值600萬元單位，貸款額420萬元，月供18,110元
***以利息2.15%及25年還款期計算

地產界口硬：需求大影響小

香港文匯報訊(記者 梁悅琴 蘇洪鏞)對於香港金管局公布新一輪收緊按揭措施，新地主席兼董事總經理郭炳聯2月27日表示，「辣招」對樓市影響只屬短期，中長期仍看好香港樓市，因為香港仍然全民就業，工資升幅亦高於通脹，相信樓市需求仍然龐大。他稱，銀行存款利率只有1%，假如負擔能力許可，租樓不如買樓，而買樓收租亦有2至3厘，因此，長遠仍看好樓市前景。

雷靈：未來樓價將趨平穩

新地副董事總經理雷靈表示，相信金管局收緊按揭用心良好，但對首次置業人士有一定影響，市場需要一段時間適應。他指現時低價樓以自用為主，樓市仍然健康，加上銀行審批按揭一向審慎，以及政府房屋政策有一定成效，近年不斷增加供應，樓市亦慢慢達致供求平衡，相信未來樓市穩定發展，樓價趨向平穩。

雷靈又認為，豪宅市場已逐漸適應印花稅措施影響，去年下半年成交已見回升，相信豪宅供應仍然有限，預計2月28日豪宅價格仍穩定，但成交較去年上升。

趙國雄：會安排提供二按

長實執行董事趙國雄認為，金管局公布的三項措施皆在保護金融體制和維持其穩定性，但由於市民對置業的剛性需求殷切，估計新措施對樓市沒有太大影響，始終中國人還是喜歡置業安家，甚至買磚頭保值，相信如斯強烈的剛需不會因新措施而出現改變。為協助市民置業，集團會積極安排提供二按，旗下紅磡新悅目反映出剛性需求強勁，項目會如期推售。

梁志堅：無礙投資者入市

地產建設商會執行委員會主席梁志堅也表示，進一步收緊按揭不會影響投資者入市，投資者買入第二套房用以收租，即使首期多付10%亦不介意。新措施反而會令首次置業人士更難「上車」，認為若首置人士不能多拿20%首期，亦不要強行「上車」，因為大家都不知道市況發展，市況亦較反覆，措施對首置買家有頗大影響，相信發展商會推出二按來幫助市民置業。

業界憂心急買家借貸

香港文匯報訊 金管局過去曾推出六輪逆周期措施，是次的出招範圍進一步擴展至樓價700萬元或以下的住宅物業。美聯集團副主席黃靜怡指，措施對二手市場中小型單位影響最明顯，資料顯示，以2012年至2014年700萬元或以下的二手住宅註冊佔整體二手住宅註冊量介乎86%至89%，換言之，加辣恐壓價不成，反窒礙八成二手買家入市，恐殃及首置人士及真正買家。黃靜怡認為，市場消化新措施需時，預計短期二手交投有機會回軟，令二手「小陽春」夭折。至於新盤市場方面，700萬元或以下的一手私人住宅註冊個案比重未及二手，以去年為例，樓價於700萬元以下佔近五成；不過，發展商可為旗下樓盤提供較靈活的按揭計劃，有助抵銷收緊按揭成數的影響，相信措施對新盤影響較微，購買力或因此轉投新盤市場，2月28日一手私樓註冊量有機會突破兩萬宗水平。

陳德霖2月27日於港股收市後，宣布推出第七輪逆周期管理措施，進一步收緊按揭成數，以提升銀行風險管理和抗震能力。措施包括三項(見表)，其中「最辣」，為直接下調按揭成數，2月28日起價值700萬元以下的自用住宅物業，無論買家是否擁有物業，一律由現時最高可做六成至七成按揭，降至最多六成，意味由1991年實施至2月28日的「七成按揭」，終於因為低價樓急升的原因而「消失」。而主要收入非來自香港人士，亦按比例下調貸款額至五成，若本身持有物業者再調低至四成。

個別首置仍可借九成

另外，第二套自用住宅，以及所有非自用物業按揭貸款，供款利息比率的上限，由50%降至40%，銀行壓力測試(即以加息3厘計)的供款利息比率上限亦由60%減至50%。而應金管局新措施，按揭公司亦將暫停接受七成按揭以上的貸款，下調至六成；亦會暫停接受高於八成按揭貸款成數的申請。然而，有固定收入及供款與利息比率不超過45%的首次置業人士，仍可申請承造最高九成按揭貸款。

相關措施即日生效，2月27日或之前簽訂臨時買賣合約的借款申請則不受影響。

新措施後，2月28日700萬元的物業，買家入市就要多付70萬元首期。而以一個350萬元的上車盤為例，新措施後，假設買家不選用按揭保險計劃，首期需要多付35萬元，由以前的105萬增至140萬元。但由於首期增加後，供款減少，在壓力測試下，買家的每月收入門檻卻得以降低，由以前24,250元，降至新措施後的20,800元就可以上車。

財務公司樓按市佔僅1%

2月28日首期支出增加，有人擔心會促使上車客向財務公司借貸，增加金融風險。但陳德霖表示不擔心此會令置業人士轉向財務公司申請按揭，據該局資料，銀行體系對於財務公司的貸款約250億元，當中物業相關貸款約80至90億元，而銀行體系的按揭貸款超過9,000億元，即財務公司物業相關貸款佔比只有約1%。而且財務公司與

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)面對低價樓近月狂飆，香港財長曾俊華2月27早表示會「又快又狠」出招，話音剛落，傍晚金管局即出手，推三招壓樓泡，針對700萬元(港幣，下同)以下的中低價樓，2月28日起最多只可做六成按揭；按揭亦下調最高成數至八成，「九成按揭」成歷史。以一個350萬元的上車盤計，買家2月28起要多付一成或35萬元首期，有人擔心會促使上車客借財仔，增加金融風險。金管局總裁陳德霖表示不擔心，因樓按年期長而利率不高，不符合財務公司營運方針，不擔心他們會大量向置業人士放貸。



金管局總裁陳德霖2月27宣布樓市「加辣」措施，收緊房屋按揭，防範銀行借貸風險。

銀行營運模式不同，其業務多屬年期短風險較高的業務，而樓按年期20至30年而利率不高，不符合其營運方針，不擔心他們會大量向置業人士放貸。

加息臨近風險愈來愈大

陳德霖表示，樓市於2014年下半年開始活躍，成交量由每月4,000宗升至逾6,000宗外，中小型住宅價格更在下半年急升12%，香港家庭負債佔本地生產總值(GDP)比率亦持續上升，已達至64%的歷史新高，因此決定推出新的逆周期措施。他坦言，明白措施會對首置人士及用家帶來

影響，但金管局職責所在，不可不採取進一步監管措施去保障銀行及金融穩定。

他強調，不能說逆周期措施是唯一影響樓市發展的因素，供應及需求是否平衡、利息周期、置業人士的收入變化等亦影響樓市氣氛及發展。當美元利息正常化，香港息口亦會跟隨上升對樓市週期造成的影響暫時未能完全確定，相關風險並不遙遠，而且愈來愈近及愈來愈大。

金管局副總裁阮國恒表示，自09年推出首輪逆周期措施以來，銀行新造按揭的貸款與估值比率(LTV Ratio)持續下降，目前處於約56%，相信新一輪逆周期推出後，有關比率將進一步下跌。



香港住屋需求龐大，業界相信樓價將趨平穩。

學者心憂：上車難 租金升

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)金管局2月27日宣布進一步收緊樓宇按揭，進出三項逆周期措施。浸會大學財務及決策系副教授麥萃才認為，政策有助監管銀行的借貸風險，但就苦了一眾上車人士，而且樓價不一定會因此而大幅回落。有分析員更指，用上車上不了車，轉而繼續租樓，租金及樓價反而有支持。

源在市區已近絕迹，以往用家購入400萬以下的樓宇，可以透過按揭保險做到「九成按揭」，但辣招出爐後，按揭最多只做到八成，買家要臨時支出一倍首期，變相剝奪買家置業計劃。他指，政策可令用家有多一至兩年的「冷靜期」，不用在此時入市「接火棒」，預料短期內，政策或會引來不少上車客不滿。

有助監管借貸風險

麥萃才表示，金管局是次出招本意在於監管銀行的借貸風險，不希望出現類似美國的次按危機，但亦難免影響用上車。他指，收緊按揭後，會令用家延後上車至少一至兩年，住宅按揭成數減少，上車客突然要增加更多現金作首期，有一定難度，部分更要延長儲蓄年期，暫時放棄入市。麥萃才指出，現時400萬元(港幣，下同)盤

樓價叫止漲難即跌

麥萃才預料，措施會即時冷卻樓市，樓價會停止上升，但未必會即時下跌，要待業主「認清現實」減價後才有機會調整。「但就算業主降價一成，仍然唔得，因為買家的支出升咗一倍。」麥萃才認為，措施並非非常態，樓價長遠回落仍要看美國加息周期及房屋供應量，日後若新盤出現割價散貨，減價低過二手，如98年至03年期間，

才有機會大跌。

資深投資者及地產分析員林一鳴2月27亦在其社交網站上發表網誌，認為樓價普遍不會因「新辣招」而下跌：「將700萬元以下自用物業最高按揭成數減低，在市場上影響最大的，就是那些準備細屋換大屋，兩房換三房的家庭，現在可能因為金管局的出招，換樓的計劃要推後了。」

林一鳴認為，新措施會立刻令到二手細樓的放盤量減少，但叫價會更為硬淨，而且降按揭成數，令用家難以上車，導致更多人轉租，有機會間接令租金上升。

他指出，政府應該做的，是要推動細屋換大屋的流轉，以增加二手細樓的供應，但金管局卻走相反的路線。網誌最後，林一鳴反問：「其實減低按揭成數的方法，近年都試過N次了，每次都，為何還要再試？」