

美放水 港築壩 金管局四招 嚴防樓泡爆



◀金管局總裁陳德霖

供樓門檻上浮 年輕置業一族失預算

本港樓按市場競爭一直激烈，為避免業界惡性競爭，危害金融體系穩定，繼早年定下實制按揭參考利率後，金管局藉着第五輪樓市調控措施，推行劃一最長30年還款期的「硬指標」，即杜絕銀行以逾40年等超長供款期作招徠。不過，對年輕置業一族而言，供樓開支即時失預算，甚至因門檻上浮而令上車夢落空。

以樓價300萬做七成按揭，實制按揭2厘計算，還款期40年，每月供款約6359元，而新政策令還款期壓縮至30年，供款額大增超過兩成至7762元。

假設申請人月入1.6萬元，40年期計劃下，供款佔收入比率約40%，而壓力測試（按息加2厘）下，比率為55%，均符合當局50%及60%的規定。壓縮還款期至30年後，供款佔收入比率即升至49%，壓力測試下比例即為62%，超出監管要求水平，從而未能申請按揭。

縮減供款年期例子			
物業價格	300萬元		
按揭成數	70%		
實質按息	2厘		
供款年期	40年	30年	變動
每月供款	6359元	7762元	+22%

發展商：樓價不會下跌

美國聯儲局再次「放水」，本港樓市勢火上加油，為免樓價失控狂升，繼「梁十招」及「港人港地」後，金管局昨天隨即推出3項指引，包括收緊多於1伙物業的按揭申請，發展商普遍認為，新措施有效穩定樓價，但在低息環境下，實力投資者仍會積極入市，樓價不會下跌。

長實(00001)地產投資董事郭子威說，歡迎金管局採取措施，減低美國新推QE3所產生可能出現的資產泡沫，預期有關安排會對近期火熱的樓市，發揮降溫作用，有效穩定樓價，避免銀行表現壞帳，基於市場游資多，加上美國重申低息政策會持續至2015年，他相信有關措施不會對樓價產生太大影響，但一、二手成交短期內或會減少。

南豐發展董事總經理蔡宏興表示，自從政府2年前推出額外印花稅措施後，住宅市場的炒家幾乎絕跡，投資者普遍以收租客主導，金管局今次針對第2套房買家收緊按揭，雖然令投資門檻提高，但對於具備實力的收租客而言影響不大，倘若租金回報吸引，在持續低息兼通脹環境下，長線投資者仍會積極入市。

經濟學家關焯照指出，金管局收緊樓宇按揭措施方向正確，預料可以於短期內遏抑需求，而該局縮短供款年期至最長30年，有效阻止供款能力較差的人士入市。

美國聯儲局盡地一侵，推出無限制量化寬鬆振興經濟，埋下新一輪資產泡沫計時炸彈，環球金融市場亢奮飆升，港府隨即加建防火牆，避免熾熱的樓市泡沫爆破。金管局昨日推出四招調控樓市，其中三招針對第二套房或以上的按揭，包括收緊供款收入比率至40%、無固定收入人士按揭成數削至三成、非港人買家最高按揭成數基準減兩成。另外，當局歷來首次為按揭計劃年期訂出「硬指標」，還款期最長為30年。

美國宣布QE3即時推高全球資產價格，金管局昨日隨即作出相應防衛措施。根據當局向銀行發出的指引，如按揭申請人已擁有一個或以上未完全償還按揭的物業，銀行須根據新要求處理（見表），住宅及工商業樓宇按揭貸款均受指引管制。

不過，如申請人只有一個物業未完全還清貸款，而新申請按揭的物業用途為自用或樓換樓，則不受新措施影響。以公司名義購買物業的，按揭亦需個人擔保，擔保人將算作持有一物業貸款。所有措施即時生效，在9月14日或以前已簽訂臨時買賣合約的借款申請不受影響。

金管局總裁陳德霖表示，當局去年推出第四輪收緊按揭措施之後，香港樓市只維持了七個月淡靜期，今年2月起樓市開始升溫，成交數量明顯上升，價格累積升13%。他續表示，聯儲局公布推QE3，可能導致更多資金流入新興市場，令香港樓市繼續升溫，銀行體系風險再次增加，所以有必要推出相應措施。

三項措施針對二套房按揭

新樓按四招中，三項措施針對第二套房或以上的按揭，陳德霖解釋，持多個物業貸款的拖欠比率，比單一物業的高出三至四倍，可見此類人士屬高危，而此類貸款佔整體新批按揭宗數多達三成以上。對於針對資產為本的按揭措施，金管局副總裁阮國恒表示，雖然此類貸款佔整體新批按揭宗數約5%，但銀行難判斷申請人資產的連續性，貸款亦同屬高危。

阮國恒補充，1997年金融風暴後的拖欠比率不超過2%，情況不算嚴重，但當年息率持續下降，減輕貸款人還款負擔，所以當年數字不可作參考；而未來息口一定無可避免上調，加上碰着樓價下跌，拖欠情況會比當年嚴重得多，銀行或會出現系統性風險。

另外，金管局亦注意到新造按揭的平均年期最近有上升趨勢，令人擔心，現時平均年期為25年，但最長的達40年，佔新造按揭的4%。阮國恒表示，年期過長會增加銀行的信貸風險，因初期本金清還速度慢，且利率回升時借款人不以延長貸款期來減低供款額，因此當局決定要求銀行設30年上限，此為本港首次設定按揭年期限。對於市場質疑申請人申報按揭物業為自用物業的可信性，他強調申報是有法律效力的。

銀公支持新按揭規管安排

對於金管局最新按揭規管安排，銀行公會主席馮婉眉表示，業界會遵從及實行金管局的最新按揭業務指引。

她強調，近期本港樓市比較活躍，非由銀行的過度借貸所帶動，而是市場預期美國及中國會加大貨幣寬鬆政策，促使買家的個人資金積極投入市場。在按揭貸款業務上，本港銀行一直維持審慎的審批原則和程序。然而，隨着美國第三輪量化寬鬆措施的推出，資金流向和房地產市場的風險會有所增加，置業者必須注意量化寬鬆措施下為市場帶來的不確定性，銀行亦應該提高警惕，強化風險管理工作。

金管局出招收緊第二套房貸，旨在遏止本港樓市炒風，惟市場對成效存疑，毋須按揭的炒家根本不受影響，而投資者更關注港府是否留有後着，一旦新招不見效時，延長及上調額外印花稅（SSD），直接加重炒家成本。財政司司長曾俊華（見圖）昨日透露，額外印花稅將於今年底作檢討。

港府於2010年11月引入額外印花稅，按物業持有期支付稅項，稅率以逆進計算，即持有期越短，稅率越高，稅率分為5%、10%及15%，措施為期兩年，將於今年11月屆滿。曾俊華表示，額外印花稅是相當有效的工具，有需要時會考慮延長措施。

曾俊華續稱，樓市持續上升，主要由於供求失調

金管局五輪調控樓市

第五輪：2012年9月14日

- 按揭還款年期劃一上限為30年（適用所有新造按揭）
- 以「供款與入息比率」為基礎的按揭，比率上限下調至四成（針對第二套或以上物業）
- 以「資產水平」為基礎的按揭，最高按揭成數上限降至三成（針對第二套或以上物業）
- 海外收入來源申請人，最高按揭成數為基準成數上限減兩成（針對第二套或以上物業）

第四輪：2011年6月10日

- 1000萬元或以上物業，按揭上限降至五成
- 700-1000萬的物業，按揭上限維持六成，貸款額上限500萬元
- 700萬以下的物業，按揭上限維持七成，貸款額上限420萬元
- 主要收入並非源自本地，按揭成數上限再下調一成

第三輪：2010年11月19日

- 1200萬元或以上物業，按揭上限降至五成
- 800-1200萬的物業，按揭上限維持六成，貸款額上限600萬元
- 800萬以下的物業，按揭上限維持七成，貸款額上限480萬元
- 非自住、公司名義持有的住宅物業、所有工商物業按揭成數上限劃一為五成

第二輪：2010年8月13日

- 1200萬元或以上物業，按揭上限降至六成
- 1200萬以下的物業，按揭上限維持七成，貸款額上限720萬元
- 非自住物業按揭成數降至六成
- 貸款佔入息比率上限50%

第一輪：2009年10月23日

- 2000萬元或以上物業，按揭上限由七成降至六成
- 2000萬以下的物業，按揭上限維持七成，貸款額上限1200萬元
- 暫停非自住物業按揭保險申請

曾俊華：年底檢討SSD



金管局出招收緊第二套房貸，旨在遏止本港樓市炒風，惟市場對成效存疑，毋須按揭的炒家根本不受影響，而投資者更關注港府是否留有後着，一旦新招不見效時，延長及上調額外印花稅（SSD），直接加重炒家成本。財政司司長曾俊華（見圖）昨日透露，額外印花稅將於今年底作檢討。

港府於2010年11月引入額外印花稅，按物業持有期支付稅項，稅率以逆進計算，即持有期越短，稅率越高，稅率分為5%、10%及15%，措施為期兩年，將於今年11月屆滿。曾俊華表示，額外印花稅是相當有效的工具，有需要時會考慮延長措施。

曾俊華續稱，樓市持續上升，主要由於供求失調

，而港府早前已就供應方面着手，推出多項相應措施，而金管局新公布的樓按措施，除了加強銀行體系的風險管理，亦從需求方面為樓市降溫，但不會對首次置業及上車盤用家構成影響。他又指出，美國QE3引導資金流動，令市場預期樓價進一步上升，與經濟基調背道而馳。政府已有多手準備，將密切留意樓市走勢，有需要時會再推出措施。

曾俊華表示有助穩定市場情緒，但要徹底化解歐債危機仍要做功夫，加上美國經濟復蘇緩慢、失業率高企，環球經濟前景未能轉為樂觀，亦會影響香港，例如出口低迷狀態將維持一段時間，展望第三季整體經濟與次季相若，即按季比錄得負增長。