

樓市辣招加辣 保經濟競爭力

繼去年底推出樓市辣招加強版，不到四個月時間當局又再出招，向購買第二個住宅物業與工商舖等非住宅物業的買家加徵一倍印花稅，而金管局收緊工商物業按揭成數至四成，連串過新招目的顯然要全面遏抑住宅與非住宅物業投資需求，此舉不但為防範樓市泡沫炒爆，保障金融體系穩定性，還有助保持本港經濟競爭力。

去年十月底港府推出樓市雙辣招，包括調高額外印花稅率至最高百分之三十以及引入百分之十五買家印花稅，本來發揮一定效用，如住宅短炒之風已大為收斂，豪宅物業成交與價格受到新措施所影響，市況稍見平穩。可是在超低息環境與發達國量化寬鬆貨幣措施持續下，物業投資需求仍然旺盛，樓價短暫回軟後又重現升勢，中小型住宅物業成為帶動樓價破頂的火車頭。樓價在今年一月再升百分之二，比九七年高位超出百分之三十四，樓價升幅與實際經濟表現及市民收入增長進一步脫節，長此下去樓市泡沫遲早爆破。

與此同時，大量炒家為避開額外印花稅與買家印花稅兩辣招，從住宅市場

轉戰其他類型物業，令本港零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈售價在去年分別上升百分之三十九、百分之二十三與百分之四十四。此狀用瘋狂形容毫不過分。售價提高，租金隨之上升，租戶頂不住高昂租金而結業者日趨增加，對民生也帶來相當的影響。

調高印花稅一倍的舉措，顯然是因應目前強勁的住宅與非住宅投資需求。若然購買第二個住宅物業，一個四百萬元物業，印花稅由百分之二點二五倍增至四點五，涉資十八萬元，若然是六個月轉售或是以公司名義購買單位，還要繳交百分之三十額外印花稅與百分之十五買家印花稅，買家可能會因而打退堂鼓，原因回報與風險不成比例。

此外，以往非住宅物業以「摸貨」形式轉售，炒家可不用繳交印花稅，如此低成本，自然激發非住宅物業炒風，現在規定早至簽署臨時買賣合約便需要交付印花稅，不但加重炒家入市成本，還可以堵塞避稅漏洞。

另外，金管局同日宣布收緊工商物業按揭成數，從五成下調至四成，為新

一輪遏樓市配套措施之一。其實，近年工商舖炒風一發不可收拾，除了熱炒商舖與寫字樓之外，車位與酒店物業也興起拆售風氣，由於交易銀碼相對較小，令原本以專業投資者為主的工商物業市場，也吸引一批小市民加入炒賣行列，情況甚不健康，當局實不能不出手遏抑工商物業炒風。目前本港商舖、寫字樓租售價格持續位列全球前列位置，大大增加營商成本，削弱本港經濟競爭力。

由於工商舖物業交易金額較大，動輒數億元，以一個億元的物業計算，最高百分之八點五的印花稅，涉及金額便是八百五十萬元，倍增印花稅措施推出後，相信會有立竿見影之效，工商物業短期成交量將急跌，炒風預期有所收斂。

政府昨日宣布的新措施可謂相當辛辣，當局全面遏抑樓市炒風的決心盡顯無遺，尤其是工商舖物業炒過龍，般實商戶經營成本必然大增，有損本港經濟發展。此外政府還有一招殺手鐮，可在非常時期推出，就是將額外印花稅與買家印花稅的徵收範圍從住宅擴大至工商舖物業，這招比倍增印花稅藥性更強，炒家實應知所進退。

新防疫措施要加強宣傳

本港衛生署昨日公布，正密切監察發生在沙特阿拉伯的第十三宗呼吸系統新型冠狀病毒死亡個案。

與此同時，食物及衛生局局長高永文昨日出席醫管局的新春團拜時，也強調衛生防護中心及醫管局已採取一系列措施，加強監察，希望可以減低任何疫情侵襲本港的可能性。

從有關宣布看來，本港醫衛當局對近日發生在外地的多宗新型冠狀病毒個案相當重視，顯示了較高的敏感度和責任感，值得一讚。儘管新型冠狀病毒個案目前發生的地區離本港相當遙遠，但本港也絕不可掉以輕心。

事實是自去年九月以來，「世衛」組織已錄得呼吸系統新型冠狀病毒個案共十三宗、其中七例死亡，主要發病地區為中東阿拉伯地區，近日英國也錄得三宗。而其中最值得關注的是正如高永文局長昨日所指出，一是死亡率高，十三例死了七例，二是已經出現「人傳人」，英國的三例即屬同一家庭。

眼前，本港醫衛當局對有關情況已給予應有的重視，但在社會宣傳和

民衆教育方面，工作似乎並沒有及時跟上，大部分市民除了從電視、報章了解到近日英國發生呼吸系統新型冠狀病毒個案以及死了人之外，對全面情況並不了解，也因而並未引起足夠的重視與警覺。

當然，人為的恐慌並無必要，目前本港整體防疫工作是安全的，但警覺性不能放鬆，就如近日有謠傳本港也出現新型冠狀病毒個案，當局已予澄清及否認，但相關病人的確曾經去過中東地區，返港後出現呼吸系統病徵。中東地區雖然不是港人外遊熱點，但前往旅遊、貿易、探親的也不在少數，對當地情況實不能掉以輕心。

另一方面，眼前正值「沙士」疫情十周年，經過時間洗刷，不少市民對當年慘痛的一役，對衛生、防疫和疾病監控工作的重要性也有點淡忘了，眼前正好重新喚起公眾對防疫的關注，包括配合醫衛當局已經公布的一系列措施，外遊不要食「野味」、有不適就要立刻看醫生等，以加強全民防疫意識。

關 昭

金管局收緊樓按 三招措施即生效

工商車位最多按四成 加強壓力測試

今年以來樓市亢奮，住宅、車位及工商物業價格升個不停。金管局繼去年9月出招限制住宅按揭後，昨日公布第六輪監管措施，合共三招，包括工商物業按揭貸款的最高按揭成數最多四成，即比目前上限下調一成；新增車位按揭的最高按揭成數，一律定為四成，貸款年期上限統一為15年。另外，銀行應對借款人加強壓力測試，措施即時生效。本報記者 湯夢儀

針對工商物業市場過熱，風險持續上升，金管局重點出擊，第一招是將所有工商物業按揭貸款的最高按揭成數，一律按目前適用的上限下調一成，措施適用於自用或作投資用途的物業，買家要比之前準備多一成首期才可入市。

工商物業拖欠遠高住宅

金管局總裁陳德霖在記者會上表示，過去經濟顯示，工商物業於樓市周期逆轉時，按揭質素會比住宅按揭惡化得更厲害，所以推出此措施。金管局副總裁阮國恒補充，雖然非住宅物業按揭佔總按揭的比例不高，但價格波幅更大，而且工商物業的拖欠比率一般是住宅的三至四倍。去年金管局限制住宅按揭，緊接便是政府針對住宅物業推出額外印花稅（SSD）及買家印花稅（BSD），令部分炒家暫別住宅市場，轉炒車位，車位市場成交量價齊升，炒風熾烈，去年12月純車位註冊量錄得近3800宗的紀錄新高。

第二招，金管局將車位按揭的審批標準正式納入監管指引，車位按揭成數一律定為四成，而貸款年期上限統一為15年。其他適用於工商物業按揭貸款的按揭成數上限及供款與利息比率要求，亦同時適用於車位按揭貸款。阮國恒表示，如車位納入住宅物業契約內，則不受新措施限制。

變相降低貸款年期

第三招，金管局出新法例限制住宅物業按揭上限，要求銀行為按揭貸款申請人進行還款能力壓力測試時，由現時假設兩個百分點的上升幅度增加至三個百分點，變相降低貸款年期為24年或以上。最高按揭額，提高置業門檻，令部分原先僅備夠錢的買家不能上市。假設借款人每月家庭入息為5萬元，按揭利率為2.15%，如原先30年期可借六成貸款，在新的還款壓力測試下，銀行會少借11%；如原先25年期可借六成貸款，新措施下銀行會少借5.2%。即是說，部分買家要準備更多首期才可上車。該項措施同樣適用於工商物業。阮國恒表示，有需要置業及有能力置業是兩回事，由於利率上升的幅度比預期大，新壓力測試比直接收緊按揭成數更具針對性。他又指出，日後利率上升，每月供款或大幅增加，若果現在已造太長年期的按揭，未來可拉長還款期的空間便不大，也增加了銀行及貸款申請人的風險。金融局未能提供受影響人數，只表示早前平均貸款年期為25年。

以上措施即時生效，但昨日（22日）或之前簽訂臨時買賣合約的按揭貸款申請，仍可按原有措施處理。



按揭申請人類別	按揭成數上限	
	沒有未償還按揭	擁有一個或以上按揭
主要收入源自香港	50%→40%	50%→40%
主要收入非源自香港	40%→30%	30%→20%
以「資產水平」為基礎申請按揭	40%→30%	30%→20%

●九成按揭貸款計劃，原適用於住宅物業樓價為600萬或以下，修訂後為400萬或以下
●樓價400至450萬元，按揭貸款上限360萬元
●450萬元或以上，按揭成數上限為八成

資本要求提高 限銀行放貸

金管局再三強調未來面對的經濟逆周期會比九七年更猛，因為不單樓價急瀉，利率亦只剩上行空間，物業買家隨時斷供，增加銀行業風險。為確保銀行有足夠資金面對利率上行的風險，金管局要求採用《內評法》的銀行，所有於今日或以後批出的住宅按揭貸款，設立一個15%的《風險加權比率》下限。

現時本港採用《內評法》計算的風險加權比率一般不超過10%，新要求上一律設立15%的下限。假設銀行原先的風險加權比率為10%，即銀行往後要多準備50%的資金以支持相同額量的住宅按揭貸款，提高對銀行的資本要求，以進一步提升香港銀行的風險管理。金管局副總裁阮國恒指，本港共有八家銀行採用《內評法》計算的風險

加權比率，佔整體按揭83%，但《內評法》未能處理貸款人於利率上升的行為，所以有必要加設下限。而其餘17%的按揭採用《標準計算法》，風險加權比率一律為35%。

他又指，新要求不會降低銀行批出住宅按揭意欲，因住宅按揭是長期生意，同時可與客戶建立關係。工商物業未有引入下限，他解釋，住宅按揭貸款類別相對工商物業單一，風險加權比率設下限可覆蓋所以按揭個案，而工商物業則難定一下限去提高所有按揭的資本要求。

金管局表示，上述措施對個別銀行的影響程度不一，需視乎銀行本身的住宅按揭風險規模，銀行現時採用的風險加權比率，資金水平及成本，及借款客戶的信用狀況等因素。

九成按揭限400萬以下樓宇

為配合港府及金管局推出的樓市調控指數，香港按揭證券作同步收緊其按揭保險計劃，將適用於九成按揭的樓價上限，由原來的600萬元或以下，大削逾三成至只限400萬元或以下的住宅物業申請，最高貸款額為360萬元。450萬元或以上物業按揭成數最高為八成，而按揭計劃的住宅物業價格上限維持於600萬元。

按揭證券公司總裁李令翔表示，考慮到當前的市場情況，修訂的目的是要確保按揭證券公司審慎管理高成數按揭貸款的風險。公告指出，以上修訂將適用於今日或以後簽署臨時買賣合約的按揭計劃申請。此前已簽署臨時買賣合約的買家，將不受新安排影響，仍可向按揭計劃參與銀行遞交申請。

事實上，新安排主要影響乎400至600萬元的中價樓。以450萬元物業計，以往申請按揭可承造最高九成按揭，即可貸款405萬元，但新措施令申請最多可借360萬元。換言之，置業人士首期開支，須由45萬元倍增至90萬元。600萬元申請按揭的物業，按揭成數由九成降至八成，即首期要由60萬元，大增至120萬元。有市場人士估計，新措施對上車一羣影響不大，但換樓客將因首期倍增而失預算，成為調控措施犧牲品。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國恒相信，上述措施雖有助降低風險及穩定樓市，但將會進一步影響樓市生態，同時嚴重打擊樓按市場，對於資金緊絀的買家而言，入市難度將會增加。是次按揭證券公司修訂按揭保險計劃，將可承造最高九成按揭的物業價值由600萬元下調至400萬元。換言之，以400萬元至600萬元的物業較受影響。

根據經絡按揭轉介數據顯示，申請該類物業按揭的比例，今年1月份佔7.6%，以金管局最新按揭申請宗數7449宗推算，預計有超過550宗申請受影響。

銀公料措施見效 成交下挫

政府連番出招，銳意冷卻熾熱樓市。銀行公會主席洪丕正昨提醒市民，樓價取決於供求關係，雖然市場短期依然供不應求，但樓價不會一直向上。他呼籲置業人士要量力而為。他繼續稱，在供應方面，施政報告提到未來會增加，但不會短時間內出現，故短期內任何措施的推出，將會對樓市構成影響，預期樓市成交短期內下跌。

資料顯示，今年1月樓宇買賣宗數為5000多宗，較去年平均每月6000宗為低

。洪丕正昨日在銀行公會會議後表示，數字反映近年推出的措施，對短期炒賣活動有實質影響，令交易量下跌。他重申，市民對置業有一定需求，故針對炒賣活動需從供應層面入手。參考以往措施，均主要針對短期炒賣活動，他希望往後措施繼續不影響真正置業。

談及長實折售酒店事件，洪丕正指出，買家需要考慮該項項並非一般的住宅或商業樓宇按揭，故取得銀行按揭難度較大，按揭息率亦相對較高，投資者

需要考慮其資金來源。另外，美國量化寬鬆措施不會永遠推行，內部已開始討論退市，往後市場將會持續波動，投資者需要保持審慎。

他續稱，個別銀行有其風險管理模式，雅濠軒屬於酒店單位項目，當中涉及很多法律風險，相信銀行會充分考慮風險才批出按揭，例如客戶與銀行的其他關係作出綜合的評估。

有銀行界人士認為，收緊工商物業按揭做法合適。永隆銀行按揭及私人貸

款中心主管蔡爾全認同政府及金管局加強穩定樓市措施，例如本港有機會跟隨美國提早加息，故有需要提高壓力測試的利率假設水平。

對於金管局收緊工商物業的按揭貸款成數，上限由50%降至40%，他指做法合適，配合印花稅措施調整，相信非住宅物業價格不會再大幅飆升，甚至價格估計短期即跌5%，整體市場交投亦會轉淡，銀行按揭業務難免構成影響。