

# 政府肯減辣「波叔Plan」威力爆發



政府在今年2月23日起推出最新按揭保險計劃，坊間稱為「波叔Plan」，進一步放寬按揭貸款上限。結果，「波叔Plan」實施至今逾半年，當中逾1,000至1,200萬元的二手交投量急升逾30%。然而，政府差估署上周公布8月本港住宅樓價指數創3年半新低，那麼，「波叔Plan」的效用能否維持？地產界人士認為，只要政府短期內能夠宣布「減辣」，屆時「波叔Plan」勢必成為進一步推升樓市的動力，令樓市穩中向好。

在「波叔Plan」政策下，90%按揭貸款樓價上限提升至1,000萬；80%至90%按揭貸款樓價上限提升至1,000萬以上至1,125萬，貸款額則以900萬為上限；80%按揭貸款樓價上限提升至1,125萬以上至1,200萬。另外，「波叔Plan」擴大受保範圍，為價值1,200萬以上至1,920萬的物業提供按揭，按揭成數最高為50%至80%，貸款額以960萬為上限。至於供款與入息比率上限，



太古城受惠「波叔Plan」，每月成交維持活躍。資料圖片

則無意放寬，維持在50%，目的是確保按揭申請人有足夠的還款能力。舉例，過往1,000萬元以上物業，按揭成數限制為5成，如今放寬至8成，令積聚的換樓購買力大舉釋放出來。以太古城一個售價1,200萬元單位為例，以往首期要600萬元，但在新措施下，首期大幅減至240萬元。

## 觀望利好樓市措施出台

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指，今年年初推出的「波叔Plan」措施，實施至今的半年多期間，中上價物業交投明顯逆市上揚。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資

料顯示，若以近半年(今年3月1日至8月19日)二手住宅註冊量與前半年(去年9月1日至今年2月28日)作比較，最受惠「波叔Plan」的逾1,000萬至1,200萬元物業註冊量錄1,517宗，急升近31%；同期整體二手住宅註冊量則跌約8.7%，反映「波叔Plan」逆市依然凸顯威力。

布少明續稱，其實「波叔Plan」的威力尚未完全發揮，相信一旦市場氣氛逆轉向上，例如內地與香港正式恢復通關，又或者於10月19日公布的首施政報告出現利好樓市措施，屆時「波叔Plan」勢必成為進一步推升樓市的動力，令樓市穩中向好。



地產箴言

湯文亮博士  
紀惠集團行政總裁

## 股樓不變定律

一般人可能唔會留意，在股樓市場，有一條物質不變定律，就是當股票專家唱淡樓市的時候，股票市場的表現一定唔好，在過去三個月，有不少股票專家認為樓市會不斷下跌，而他們沒有講錯，中原指數連跌11個星期，大約跌了6%，不過，股票專家並沒有報告在過去三個月，股市下跌了20幾個%，大約4,000幾點，而這個做法叫拉別人的裙帶自己的腳，大家注意力集中在他們準確地評論樓市，而忽略他們曾經叫人買入股票。

如果股市表現理想，那些專家連自誇的時間都唔夠，又點會評論樓市，所以，當股票專家積極評論樓市，尤其是話樓市會大跌的時候，不妨賣走一些股票當買保險。

## 唔買樓得一個理由

講開又講，有打算買綠置居的人話，就算41折，都有10個唔買樓的理由，我話使唔使講得咁嚴重，綠置居是畀那些住公屋的人買，如果唔捨得放棄公屋，的而且確可以唔買，咁樣講令人以為香港樓市跌到冇人要，我唔使睇都知道那10個理由講到樓市一文不值，其實，一個買綠置居的人對樓市認識有多深啊！

如果我有資格買綠置居而又唔買，我只會講一個理由，不是畀唔起首期，而事實上首期只是幾萬，畀唔起就真係唔好買，亦唔好解釋，我唯一理由是供唔起，有很多人買樓都只計算是否有能力付首期，其實首期不重要，最緊要供得起。

## 國策暫可穩定樓市情緒

內地樓市9月份銷售持續低迷，當局在此情況下採取更多溫和利好樓市措施，在人行宣布更靈活地降低最低抵押貸款利率後，當局又出台三項支持性舉措，包括二手房交易所得稅退稅、國有銀行向房地產領域提供超過6,000億元人民幣融資，以及將住房公積金按揭貸款利率下調15個基點。

摩根大通發表研究報告指，內地政策出台，釋出很好信號，不過，預期對樓市未有太大實質刺激，對於旨在提高買家負擔能力的政策，雖然對提振市場信心未必有太大幫助，至於向房地產市場提供融資，則預期只有國有企業可從中受惠。

### 憂慮市場流動性

對於物業市場銷售方面，摩通表示，9月份，內地百強開發商的銷售金額按年下跌30%，與8月份情況相若，但與過去三年平均值比較，國有房企銷售復甦情況相對穩健。

摩通認為，政策可能會在一段時間內暫時穩定市場情緒，但只有在銷售反



內地開發商9月銷售額跌三成。路透社

彈後，內房股股價才會出現大幅反彈，目前只看好中海外(0688)、華潤置地(1109)、保利置業(6049)、中海物業(2669)等國企，並建議市場出現反彈時沽售融創服務(1516)、世茂服務(0873)、龍光(3380)及合景泰富(1813)。

另一方面，由於投資者對市場流動性擔憂加劇，該行預期旭輝(0884)及碧桂園(2007)股價仍然受壓。

行業分析—摩根大通

## 太古核心業務漸改善

太古(0019)三大核心業務，包括租賃、飲料及航空正逐漸好轉。當中收租業務隨着本地放寬防控措施，零售市場料漸復甦。自6月起，香港疫情放緩有利商場價值重估，進一步改善太古下半年投資物業公平值變化。

至於集團旗下太古地產(1972)上半年寫字樓出租率維持96%，若香港重新「開關」，寫字樓租賃有望正常化。

飲料部門主要是經銷可口可樂，疫情期間內地銷售受影響，但隨着疫情受控，

銷售有望見底，且內地人均飲用量遠比其他國家低，發展空間大，另外太古在東南亞的投資可成為另一新增長點。

### 目標價75元

本港放寬旅行檢疫限制，有助推動商務及旅遊出行需求。旗下國泰(0293)最快下半年可回復收支平衡。飛機維修業務港機工程也有望見底回升。予太古策略目標價75元，止蝕價為52元(為50天移動平均線)。

個股分析—凱基亞洲

## 日圓再次下探145

日圓匯價持續走貶，即使日本政府多次出口術，甚至出手托市，圓匯仍於24年低位徘徊。美元兌日圓再次挑戰145.00關口。短期內，除非美元、美國國債收益率走低，又或者日本央行明顯調整貨幣政策，否則料日圓貶勢或持續。關注日本央行會否於日匯跌破146水平後，再度干預匯市的可能性。

圓匯昨於144.41至144.91區間上落，該行料首個支撐位於144.00，而阻力位為

145.00。至於每百日圓兌港元則低見5.4080，估計短期支撐位見5.4100，阻力位為5.4500。

### 日央行或出手托價

市場預期日本央行或再次出手「托價」，但歷史反映效果短暫，除非有其他國家聯手，只要央行仍維持其孳息率曲線控制(YCC)，日圓仍有貶值風險。

外匯薈萃—華僑永亨銀行