

# 政府擬放寬首置按揭限制

## 業界倡最高按揭成數增至九成半

本港經濟步入復常之路，社會上愈來愈多聲音表示，希望政府樓市政策可以「減辣」，甚至「撤辣」，以帶動經濟發展。財政司司長陳茂波強調，暫時無意調整樓市「辣招」，但在可行情況下，會考慮為首次置業市民再放寬按揭成數。業界則建議將首置最高按揭成數升至九成半，或將高成數如八成按揭上限增至3,000萬元物業。



■現時非本港居民買樓比例長期低於半成。 彭博社

陳茂波昨出席立法會財經事務委員會時指，現時本港樓市炒風並不熾熱，非本港居民買樓比例低於5%，但表明無意調整樓市印花稅，惟繼續密切注意樓市發展，政策會優先照顧自住需求，先會考慮放寬首置人士的按揭貸款限制。

綜合稅務局資料，今年首4個月，3項住宅辣稅個案(包括15%新住宅印花稅、BSD及SSD)宗數合計1,047宗，佔同期整體住宅(包括一手私樓及二手住宅)僅約5.1%；宗數比起2015年同期8,007宗跌近87%，佔比亦遠低於2015年同期的36.5%。

期內，最直接顯示炒賣風氣的買家印花稅(BSD)個案(即非香港永久性居民及以公司名義入市住宅的另繳稅項)錄258宗，佔整體住宅註冊量只有1.3%。

### 建議重推低息首貸

香港商界會計師協會榮譽會長兼董事李偉強認為，辣招存在意義已「名存實亡」，建議政府盡快撤辣，否則只會窒礙經濟及樓市健康發展。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，於樓價下行周期，有需要適時減辣，如年初調低物業印花稅，有助物業市場

流轉。建議在樓價下行時採取樓市減辣措施，以免香港樓市受外圍影響急速下滑，屆時難以挽救。

陳永傑稱，港府於1998年為協助市民置業推出首次置業貸款計劃，為首次置業人士提供30萬及60萬元低息貸款。現時市民難以上車，部分原因與欠缺首期有關，可考慮重推相關低息首期貸款，以推動換樓鏈，支持樓價健康發展。

### 憂賬面負資產增加

中原按揭董事總經理王美鳳建議，政府為首置人士回復辣前沿用已久的七成按揭上限樓按措施，令首置客可選擇以三成首期免按揭零保費置業，減輕上車負擔。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，在目前高息環境下，九成半按揭上限屬於「偏高」，首置人士持貨能力不高，考慮經濟風險及其他外圍因素，有機會造成更多「賬面負資產」，調高首置上限對業主及銀

行不是好事。

張翹楚認同可以把承造較高成數的樓價上限調高至3,000萬元，但業界建議八成按揭上限亦屬「偏高」，將按揭上限設在七成會較為合適。

他又指，雖然表面上把大額物業按揭上限調高會有較大風險，但放款決定權仍在銀行，加上這類大額物業買家一般有較強持貨及還款能力，政府可考慮把承造較高成數的樓價上限調高，甚至設為無樓價上限。

### 籲放寬樓花按揭

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明建議政府放寬樓花按揭，目前新盤大多數以樓花出售，若借取六成按揭或以下，選擇即供或建期，按揭批核分別不大。如買樓花想借取六成以上按揭，樓價400萬元或以下可以申請九成按揭，450萬至600萬元可以申請八成按揭，600萬元以上最多只得六成，而借取六成以上需要透過按揭證券公司承造按揭。



■內地與香港通關後，旅遊活動增多。中通社

香港私營商業活動景氣度連跌3個月，至今年以來低位。標普香港採購經理指數(PMI)5月份報50.6，按月下降1.8，雖然仍高於50的盛衰分界線，但擴張速度減慢。

負責調查的機構表示，有跡象顯示本港與內地通關的提振效應開始減退，本港商業活動於第二季中段增長動力減弱，主要是新增定單重啟效應逐漸減退，即使來自內地的需求仍然強勁。

# 本港商業活動增速今年最慢

期內，新定單增速是1月以來最慢，為應對銷情放緩，企業調整經營擴張速度，更於去年11月以來，首度減少僱員人數。

### PMI或重回收縮區間

法國外貿銀行亞太區高級經濟學家吳卓殷表示，本港PMI減速顯示香港已步入周期性反彈尾聲。此外，目前全球利率仍然高企，持續打擊電子產品需求，不利香港進出口表現。

吳卓殷指出，內地經濟反彈速度及力度遜於市場預期，然而，內地與香港全面通關後，旅遊活動明顯增多，帶動服務業反彈。

他估計，未來3至4個月，香港PMI可能重回輕微收縮區間，跌至約48至50左右，惟相信隨着企業去庫存接近完成，加上環球

央行一旦暫停加息，甚至開始減息，料可刺激市場需求，料第四季PMI有機會重上50以上的擴張水平。

吳卓殷預計，香港經濟第二季增長2.2%，2023年全年增長4.2%，介乎政府預測的3.5%至5.5%之間。調查顯示，防疫限制放寬，加上派發消費券及旅遊活動頻繁，企業5月新接業務增加，但整體訂單與新出口訂單比4月收窄，當中來自內地新增訂單顯著好轉，升幅為13年來最大。

另外，雖然企業繼續擴張經營，但增長率減慢，與新訂單增長放緩一致，當中以消費服務業業務增長最突出，製造業則明顯萎縮。企業5月繼續增加採購，但因需求放緩而去庫存，是今年以來首次減持投入品存量。

# 21股份獲納入雙櫃台

港交所(0388)昨公布，港幣—人民幣雙櫃台將於本月19日推出，並率先納入21隻股份，包括恒生(0011)、新地(0016)、商湯(0020)、吉利(0175)、潤啤(0291)、港交所、騰訊(0700)、中海油(0883)、中移動(0941)、聯想集團(0992)、快手(1024)、友邦(1299)、小米(1810)、安踏(2020)、李寧(2331)、中銀(2388)、美團(3690)、京東健康(6618)、京東集團(9618)、百度(9888)及阿里巴巴(9988)。

### 恒指收漲158點

港股方面，恒指昨再彈158點，收報19,108點，連升第二日，累漲891點，成交額逾999億元。不過，摩根士丹利看淡港股後市，在基本情景下，恒指12個月目標21,500點，較原先的24,500點目標為低。最樂觀情景下，恒指明年6月可升至23,300點，最熊則料低見14,300點。



■關堡林(左)指全面復常後，新盤銷情暢旺。

# 洪水橋滙都月內推

泛海國際(0129)旗下洪水橋滙都I及II上上周五(2日)獲批預售樓花同意書，集團計劃先推售滙都I，涉及623個單位，最快本月推售。

集團營業及市務部市務經理邱英發昨表示，整個項目由5座12層高大廈組成，分兩期發展，共1,025伙。其中，滙都I標準戶型涵蓋一至三房，面積321至522平方呎，兩房戶佔逾70%。

問及近期多個新盤推出，泛海國際執行董事關堡林指，北部都會區內將創造15萬個創科職位，以及政府推出專才計劃，都會增加住屋需求。此外，香港息口處低水平、失業率及就業不足率下降，全面復常通關後，新盤銷情暢旺，反映需求殷切，對後市具有信心。

### NOVO 2A期收逾3千票

另外，新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND第2A期將於24小時內上載銷售安排，最快周六(10日)展開首輪銷售。項目截至前晚累收逾3,000票，以首兩張價單共279伙計，超額登記近10倍。