

按揭壓力測試或降要求

業界：辣招稅有空間放寬 可助推動樓市發展

樓市低迷對經濟影響面廣泛，市場認為，特區政府除直接為樓市「減辣」甚至「撤辣」外，亦可透過「花式」鬆綁。市場關注金管局會否下調樓宇按揭壓力測試要求，讓置業人士更易「上車」。由於預期美國今年掉頭減息，本港有條件將目前「加2厘」按揭壓測調低至「加1厘」（見表）。

壓力測試入息供樓要求

樓按貸款額：500萬元

實際按息：4.125厘

加2厘(目前)	假設加1厘(下調後)
每月供款：30,381元	每月供款：27,224元
每月入息要求：50,634元	每月入息要求：45,374元*

註：*現時首置借款人計算DSR(供款與收入比率)要求在五成(實際DSR)和六成(壓測後DSR)，計算收入要求時以較高為準，若壓測由「加2厘」降至「加1厘」，每月入息要求由50,634元降至48,465元，而非下調至45,374元。



■分析指，按揭壓測有條件調低至「加1厘」。

中通訊

金管局總裁余偉文昨在立法會財經事務委員會會議，被議員問及會否下調樓宇按揭壓測時，表示無論宏觀審慎措施或監管措施，當局會不時檢討市場變化，因應情況作出適當調整，考慮因素包括樓價、交投量、失業率、宏觀環境等。例如當局於2022年9月曾將壓測利率要求由3厘降至2厘，去年中亦調整住宅及商業樓宇相關宏觀審慎措施。

余偉文相關言論被市場解讀為「對下調壓力測試鬆口」。星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝認為，下調壓測要求合理，相信對樓市有正面推動作用。考慮到本港銀行拆息處於較高水平已一段時間，而市場普遍預期美國今年啟動減息周期，利率再大升機會不大，有條件下調壓測要求。

莊錦輝又指，現時首置人士只要不超

過供款和入息比率(DSR)上限，便無需進行壓測。對有按揭在身的業主，如壓測調低至「加1厘」，基本只要通過目前「供款與入息比率」，即能輕易通過壓測。

他相信任何「減辣」措施都有助提振買家信心，並認為新一份財政預算案政府的樓市措施與以往房屋政策一致。

倡延長印花稅退稅期限

對於有社會聲音提出「撤辣」提振樓市，莊錦輝認為完全「撤辣」對整體樓市不見得有好處，如賣家對後市信心不足，隨時造成崩盤，但辣招稅有很多細節空間可以放寬。

莊錦輝就穩定樓市及幫助市民置業提出多項建議。第一，調整樓按比率協助業主換樓，如有按揭在身毋須扣減一成按揭

成數，減輕準買家首期負擔。第二，延長「先買後賣」印花稅退稅期限，原規定換樓客須12個月內售出原有物業方可退回雙倍印花稅，建議延長印花稅退稅期限鼓勵業主換樓，增加市場供應及信心。第三，考慮放寬業主持有第二套物業，而毋須繳付雙倍印花稅，讓業主免去需在短時間賣樓的煩惱。

經絡：取消DSR更實際

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦表示，如金管局下調壓測要求，有機會降至「加1厘」。惟現時首置借款人計算的供款與收入比率，要求維持在五成(實際DSR)和六成(壓測後DSR)，計算收入要求時仍以較高者為準，因此，同步取消DSR會較為實際。



■市場需求轉弱，影響企業採購及營商信心。

中通訊

本港商業活動趨弱，相隔兩個月後再度陷入收縮。標普全球昨公布，經季節調整後，香港採購經理指數(PMI)，由去年12月的51.3跌至今年1月的49.9。再度處於盛衰分界線的50以下。

調查又指，企業在新年開局略為增產，令積壓工作量連續4個月下跌。由於新訂單減少，企業連續5個月減少採購。企業在需求降溫時期，對存貨水平顯得謹慎。

港商業活動再陷收縮

由於產能壓力減輕，職位增長停頓。

標普全球市場財智經濟研究部副總監潘婧怡表示，數據反映營商狀況停滯，主要因市場需求轉弱，影響企業採購活動和營商信心。同時，成本壓力上升等供應鏈問題，影響企業經營表現。

她指出，在現有訂單及員工水平不變下，支持產出繼續增加，不過，積存水平進一步下跌，最重要是需求能夠復甦，以推動增長重臨。

需視內地經濟情況

澳新銀行大中華區首席經濟學家楊宇霆表示，現時本港舉辦不少盛事、展覽會以及商貿活動，至於能否帶來更多遊客訪港，短期或會有幫助，惟整體而言，上半年表現最終仍要視乎內地經濟情況，並影

響PMI數據。

報告指，1月份香港私營企業新增業務量較去年12月減少，來自內地及海外訂單均受經濟放緩影響，新出口訂單及來自內地的新業務量減幅較去年12月更大，需求狀況轉差。

雖然私營產出增加，但企業對於增加庫存審慎。整體私營企業營商氣氛轉弱，在經濟前景不明朗及市場競爭下，企業的悲觀情緒增加。

調查又發現，客戶需求放緩，但供應鏈進一步受壓。供應商出現航運延誤，連續兩月延期交付。運輸及原材料價格上升，帶動採購價格向上，整體投入成本上升，但由於需求疲弱，成本轉嫁客戶能力有限。企業憂慮經濟不穩及白熱化的競爭影響銷情，商家更加看淡前景。

強積金1月人均蝕五千

積金評級昨公布，強積金(MPF)在今年1月錄得負回報2.06%，投資虧損235億元，相當於469萬名強積金成員平均虧損5,000元。

積金評級主席叢川普表示，港股下跌是導致強積金虧損主要因素。香港及中國股票基金1月跌9.21%，但強積金歷來在1月的10次負回報中，其全年回報有七成是正數。

期內，俗稱「懶人基金」的「預設投資策略基金(核心累積基金)」回報0.37%，「預設投資策略基金(65歲後基金)」負回報0.17%。表現最佳為日本股票基金，錄回報5.15%。

恒指或下試萬五關

另一方面，港股昨表現反覆，曾多次轉向，最終收報15,510點，跌23點，大市成交額逾947億元。恒生科技指數收報3,038點，跌5點或0.17%。

耀才研究部指出，春節假期臨近，料港股交投轉淡。恒指上周五(2日)失守10天線(15,674點)，料後市走勢不樂觀，或考驗萬五點大關。



■港股下跌導致強積金虧損。

中通訊

證監會警惕虛擬平台

證監會去年6月落實全新虛擬資產交易平台監管制度，在港經營的交易平台要申請牌照，才可繼續經營，9個月的過渡期將於本月29日截止，若未有申請要在5月底結束營業，呼籲投資者警惕及早作準備。

持牌平台僅2間

證監會提醒投資者，如不確定他們現正用來進行買賣的虛擬資產交易平台的監管狀態，可查核證監會虛擬資產交易平台名單。截至昨日，「持牌平台名單」只有2間，分別是OSL Exchange及HashKey Exchange；至於已提出申請的平台則有14間，最新申請者為Bybit。

證監會行政總裁梁鳳儀昨表示，在虛擬資產相關騙案發生後，已全面檢討人手及流程，亦加強與警方合作，一周兩次情報交換，若懷疑出現騙案等亦會盡快向公眾公布。

另外，證監會續與港交所(0388)合作，研究建議的中長期措施，促進股市可持續發展。其中，縮窄股份買賣差價相關工作會在上半年展開。