



金管局特別安排 助逾千負資產「上會」 按揭可借八成 樓花買家有救

香港樓價自高位跌逾25%，最新負資產住宅按揭貸款宗數按季增至逾4萬宗，為解決負資產樓花買家「上會」困難，金管局昨日推出一次性特別安排，容許銀行向於2021至2023年以建築期付款購入住宅樓花的合資格買家，將最高七成的按揭貸款上限提升至八成，及將「供款與入息比率」上限五成上調至六成，協助這些負資產樓花買家完成交易。按揭業界認為，是次安排可協助負資產樓花買家「上會」，2021至2023年一手註冊量逾3.83萬宗，初步估計有逾千名買家受惠。另有業界預期，今後市場購買力會進一步傾斜一手樓，有助一手銷情。



金管局特別安排 自用樓花住宅按揭成數上限

物業價值	非特別安排下	特別安排下
3,000萬元或以下物業	七成	八成
3,000萬元以上至3,500萬元物業	六成至七成(貸款額不得超過2,100萬元)	
3,500萬元以上物業	六成	
供款與入息比率上限	五成	六成

符合特別安排之物業成交條件

1. 於2021年1月1日至2023年12月31日簽訂臨時買賣合約；
2. 以建築期付款的自用樓花住宅；
3. 按揭申請日期為2024年12月4日或以後；
4. 申請按揭時的物業估價低於成交價。

資料來源：金管局

金管局昨向銀行發指引，推出一性特別安排以協助於樓市高位以建築期付款購入樓花住宅物業的用家，是次特別安排涵蓋於2021年1月1日至2023年12月31日，簽訂臨時買賣合約並且以建築期付款的自用樓花住宅物業，而有關物業的按揭申請日期為昨日（4日）或以後。此外，申請按揭時的物業估價須要低於成交價。金管局提醒，由於每間銀行的按揭條款不盡相同，合資格申請人如有需要或疑問，適宜盡早向有提供特別安排的銀行查詢。

金管局解釋，過去3年官方住宅樓價從高位下調超過25%，部分購入樓花住宅物業並選擇建築期付款的用家，在申請按揭貸款時，可能遇到物業估價低於成交價情況，面臨額外籌措首期的困難。同時，部分銀行向金管局表示，希望在風險可控情況下幫助這些有實際困難的用家。金管局平衡各方考慮後，認為在銀行物業按揭貸款業務風險得到妥善管理的前提下，可推出上述一次性特別安排。

金管局又指，局方過去曾多次提醒樓花住宅物業準買家，選擇建築期付款計劃時需留意涉及的「上會」風險。上述的特別安排實屬提供予於近年樓市高位以建築期付款購入樓花，而面對額外籌措首期困難的用家一次性特殊安排，銀行仍需審慎經營物業按揭業務。

更易通過入息審查

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，特別安排可協助負資產樓花買家解決「上會」問題，估計能協助逾千名樓花買家更易「上會」，而放寬供款入息比率上限亦可助買家更易通過入息審查。根據土地註冊處資料顯示，2021年至2023年一手私人住宅註冊宗數共38,368宗，而早幾年選用建築期付款的佔比亦有所上升，因此預計特

別措施實際可幫助的人數或會更多。

萊坊高級董事暨大中華區研究及諮詢部主管王兆麒昨認為，最近市場撻訂及負資產個案明顯上升，相信特區政府希望盡可能控制市場風險，避免引發連鎖反應，特別是現時市場仍有很多仍未完成交易的樓花單位。他預期，今後市場購買力會進一步傾斜一手樓，對一手銷售絕對有幫助。

星之谷行政總裁莊錦輝指出，在新安排下，買家只要物色到一間估價較貼近成交價的銀行，就可直接向銀行借取八成按揭，並且可節省按揭保費。買家的還款額或會增加，但措施同時放寬供款與入息比率上限至六成，有助買家通過銀行審批。



■近年有新盤推出，曾吸引大批市民到場了解或認購。

資料圖片

