

金管局四式收緊按揭

1200萬元豪宅限借六成

本港樓市炒風持續熾熱，繼去年10月，金管局昨再出招收緊住宅按揭，樓價為1200萬元或以上物業，按揭成數由目前70%削至60%，所有非自住物業按揭成數，上限劃一收緊至60%；另限制按揭申請人供款佔入息比例上限為50%，亦強制推出壓力測試措施。同時，按揭證券宣布即時暫停接受逾九成按揭貸款申請。換言之，市民以往半成首期置業的美夢破滅。

本報記者 郭文翰 邵淑芬 馮焯強

低息環境持續，加上本港經濟持續好轉，刺激資金流入樓市尋求回報，為遏止炒風觸發資產泡沫爆破，金管局總裁陳德霖昨表示，無論豪宅或中小型住宅市場，交投及價格均急升，銀行的按揭信貸風險增加。由於按揭貸款佔銀行總貸款比重相當高，故有需要推出新措施，保持本港銀行體系的穩定。

供款佔入息比規定50%

金管局向銀行發出指引，1200萬元或以上的物業，按揭成數由以往最高70%，削減至60%。而非自住物業的按揭成數，不論樓價金額多少，成數上限劃一至60%，兩者的貸款上限均為720萬元。另外，供款開支佔入息比率以往介乎50%至60%，新安排將劃一規定為50%，上述三項措施即時生效，但已簽臨時買賣合約不受影響。金管局對上一次收緊按揭於去年10月，當時以2000萬元為分水嶺，高於該水平的按揭成數由70%減至60%。

陳德霖解釋，目前息率處於極低水平，雖然可能持續一段時間，但不可能永遠處於現水平，一旦利率抽升將對還款能力構成影響。他提醒置業人士必須量力而為。又提醒銀行業，雖然本港資金充裕及壞帳率低企，但不應放鬆審慎原則。被問及本港樓市是否已存泡沫，他坦言不容易界定泡沫的定義，但當局對銀行評估後發現按揭風險正在趨升。

副總裁阮國恒補充，按揭佔本港銀行總貸款比重超過三分之一，一旦

有關貸款出現問題，對銀行必定構成較大的衝擊。他又說，現時豪宅市場部分指標已達危險級別，而投資活動及樓價急升的現象，已由豪宅蔓延至一般住宅市場。

按揭申請人須壓力測試

此外，金管局將於9月15日要求銀行對按揭申請人進行壓力測試。實際按揭利率加200基點（2厘）後，供款佔入息比率不可高於60%，阮國恒表示，以一般25年60%按揭計劃為例，一旦加息上升2厘，供樓開支將會大幅增加24%，以供款佔入息比率亦會上升14.3個百分點。若要維持供款不變，還款年期需要大幅延長11年，才可抵銷息率變化的影響。

指引提出，對於沒有穩定收入或無法提供入息證明，但擁有高資產淨值的人士，銀行批出的按揭息率應相對較高，並需核實所報稱的資產淨值。另外，銀行需嚴格執行申請人申報債務的要求，在計算供款佔入息時，應將所有債務責任計算在內。

金管局銀行監理主管陳景宏表示，現時正面信貸資料庫只有消費信貸狀況，故銀行需要確認客戶的債務，而當局正與私隱專員磋商，共用按揭信貸的資料。另一方面，銀行對物業進行估值評估時，一旦樓價高於某一水平，有需要進行第二次估值，並以較低估值計算按揭成數。同時由銀行的獨立部分，定期對外聘估價公司提供的估值進行評估，上述措施將與客戶壓力測試同步推行。

金管局四式遏炒風

- 一、1200萬或以上物業按揭成數降至六成
 - 二、非自住物業按揭成數降至六成
 - 三、貸款佔入息比率上限50%
 - 四、按揭申請人壓力測試
- 註：一至三項即時生效、第四項將於9月15日起生效

收緊銀行按揭成數上限

樓價	自住房業	非自住房業
1200萬以下	維持不變	七成降至六成
1200萬或以上	七成降至六成	七成降至六成

註：貸款上限由1200萬元，降至720萬元

按揭證券公司新措施

- 一、暫停接受逾九成成數的按揭貸款申請
- 二、貸款上限由1200萬元降至720萬元
- 三、供款佔入息比率上限50%

半成首期置業夢碎

為配合金管局新措施，按揭證券公司昨宣布，即日暫停90%以上按揭成數的申請。市場關注有意置業者將更難「上車」。按揭證券總裁劉怡翔強調，公司的宗旨仍是幫助市民置業，但利息上升必然增加供樓人士負擔，不希望首次置業人士「上錯車」。

按揭證券公司04年優化按揭計劃，按揭成數由90%伸延至95%，即市民只需付出樓價5%的首期，透過銀行貸款及參與按揭計劃即可成為業主。為遏止豪宅炒風，公司去年10月暫停投資物業按揭申請，而貸款上限由2000萬降至1200萬元。隨着金管局再出招收緊按揭，按揭證券昨決定，進一步將貸款上限設定至720萬元，並訂立供款佔入息比率最高50%的限制。

劉怡翔在簡報會上指出，現時採用90%至95%按揭保險計劃的人士，佔整體比重約四分之一。雖然有關人士逾期還款比率最多約0.003%，但以5%首期貸款95%餘額，槓桿比例高達20倍，而10%首期貸款90%餘額，比例則為10倍，考慮到利率上升對還款能力的影響，故決定停止90%以上按揭申請，未來評估還款能力風險再決定會否恢復舊制。

浸會大學財務及決策系副教授麥萃才表示，措施是避免資金不足的市民墮入樓市可能下滑的風險，同時亦是政府對樓市可能存在泡沫的防範措施。他認為90%按揭合理。

星展香港存款及抵押貸款高級副

總裁鍾少權指出，按揭公司約佔整體市場按揭貸款量20%，而95%按揭則佔市場約5%至9%，數目不大，對銀行影響輕微。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，借90%以上按揭的比例只佔10%左右，本月至今有關比重約10.3%，7月份則為11.94%。她續稱，根據金管局的數字，現時市場平均按揭成數約60%，即買家多付40%首期買樓，故認為影響不大。

她續稱，由7月份數據顯示，對1200萬元或以上物業實施按揭貸款60%上限的措施，僅涉及市場整體物業成交量約2%，影響僅屬個別業主。她說，措施對樓市影響有限，仍看好下半年樓市發展。



▲按揭證券總裁劉怡翔

銀行業指有助風險管理

金管局推出針對樓宇按揭的新指引，銀行業反應正面，認為有助加強銀行的風險管理，至於實施還款壓力風險測試，銀行業認為不會增加成本。工銀亞洲董事兼副總經理黃遠輝認為，有關措施旨在加強銀行業對按揭業務的風險管理，並非打壓樓價。

他說，1200萬元以上物業的按揭為60%，該價格的物業並非普通市民所居住的物業，通過按揭買此類樓宇的市民不多，本港按揭物業平均價格為500萬至600萬元。

對於非自住物業按揭成數降低至60%，他說，主要針對投資物業人士，由於該等物業非自住，受市場價格波動影響較大，將按揭成數定於60%，可確保投資者具一定資金能力，可抵抗樓價下跌風險。

至於供樓人士的供款佔入息比率調低至50%，黃遠輝認為，這對市民置業影響更顯著，現時樓價高企，即使低息環境下，市民供樓負擔亦難免

增加，有關比率調低10%後，以普通供樓年期20至25年計，成本相當龐大。他又說，目前高於50%的供款佔入息比率的人士頗多，因為買家希望以低成本置業。

恒生表示，將會配合金管局所發出的最新按揭指引。星展香港存款及抵押貸款高級副總裁鍾少權說，1200萬以上樓宇並非市場主流。而將入息對供樓比率定為50%則有助加強銀行的風險管理。

永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全表示，新指引影響該行輕微。他說，該行內部指引一向是，1000萬元至2000萬元樓宇按揭為60%，客戶的供款佔入息比率不逾50%。



▲工銀亞洲董事兼副總經理黃遠輝

發展商料豪宅稍降溫

1200萬元以上豪宅物業按揭收緊至60%，發展商意見不一，有認為樓價經過急速飛升，普通800至900呎單位的樓價已達1200萬元，所以措施對該類單位打擊極大。

長實(00001)執行董事趙國雄表示，近期市場氣氛熾熱，樓價有明顯升幅，買家入市必須量力而為，入市前必須考慮週詳，貸款額切勿過高。他認為措施有助壓抑炒風，不會影響集團的推盤部署。

華懋集團售樓部經理吳崇武認為，1200萬元以上的物業成交佔整體比例不低，1個800至900呎單位的售價亦達1200萬元，金管局收緊該類物業按揭成數，對樓市影響較大，樓市料可略降溫。

會德豐地產常務董事黃光耀卻說，政府的措施有助火熱樓市降溫，減少炒賣畢竟好事；收緊1200萬元以上豪宅按揭成數對樓市影響不大，卻反映港府關注銀行的風險管理問題。

新地(00016)代理執行董事周國賢歡迎港府出招，長遠有助穩定樓市。

熱賣兩豪宅暢旺未減

港府打擊豪宅炒賣，熱賣中的兩個豪宅盤似乎暫未受影響。新地(00016)牽頭的鴨脷洲南灣今日賣47個單位，樓價不逾1200萬元，依然有叫座力，據悉大部分單位已獲認購；至於信置(00083)西南九龍帝峯，皇殿昨日沽出4個單位，其中3個超過1300萬元。

市場消息，南灣今賣47個單位，當中不乏1200萬元的貴價單位，發展商昨日已向代理分貨，據悉大部分已獲認購，今日開賣料可沽80%以上。帝峯，皇殿昨日售出4伙，其中3伙包括8座56、57及61C室，面積俱為1088呎，售價均超過1300萬元，可見新措施暫時未動搖買家信心。

中原集團住宅部董事總經理陳永傑表示，今年首7個月整體1200萬或以上成交錄3653宗，佔整體成交量5.8%，調高按揭成數長遠有助樓市穩定發展。一系列措施將為短期樓市帶來衝擊，投資者入市信心急降，買家、業主及發展

商皆需兩至三個月時間適應，樓市將迅速進入調整期，8月份成交量將較7月份減少20%至30%，當中以1200萬元或以上豪宅影響較大，成交量料減少30%，整體物業市場價格，將較上月回調3%至5%。



▲南灣今賣47伙，據悉不少獲認購

炒家嚇窒劈價急出貨

港府落實樓市降溫，炒家即時嚇窒急出貨，「炒家樂園」的沙田大圍區，隨即有炒家劈價減磅。一名在大圍及沙田各持一個單位的業主，即時減價4.6%沽沙田第一城單位；另一名於沙田第一城持3個單位的炒家，劈價6%等人接貨。

經紀稱，一名於大圍及沙田各持一個單位的炒家，即時將沙田第一城51座低層H室劈價4.6%，以176.8萬元沽出。單位面積410呎，上月原叫價185萬元。

另外，持有沙田第一城3個單位的一名炒家，同樣即時將46座低層B室395呎，減價6%求售，由原先叫價210萬元降至198萬元，但仍未有人問津。

資深投資者陳清白認為，禁止撲貨轉售只限樓花，一方面對一手有即時降溫作用，但一方面卻令炒作資金轉投二手市場，惟樓價已累積一定升幅，預期二手樓價上升空間有限。

豪宅定義由2000萬元降至1200萬元，2000萬元以上物業只可承做60%按揭的下限，再收緊至1200萬元，陳清白認為對樓市降溫的實質作用不大，料僅屬短期心理影響。

政府出招對二手即時立竿見影，本周六日預約睇樓量錄得1470組，較上周末回落9.5%。



▲第一城炒家即時劈價甩身