

打擊炒樓

全方位防災 樓按減成數



金管局總裁陳德霖

本港樓市炒風再轉熱，且有跡象蔓延至中下價住宅市場。面對資產泡沫風險日漸膨脹，金管局繼8月份後，昨再出招遏炒風，以確保本港金融體系穩定。除了將樓價達1200萬元以上住宅，按揭成數由六成削減至五成之外，還新增800萬至1200萬元的組別，按揭成數為六成，貸款上限訂為600萬元。樓價在800萬元以下按揭成數維持七成，但貸款額最多為480萬元。 本報記者 郭文翰

美國推出新一輪刺激經濟措施，觸發熱錢大舉流入亞太區新興市場，本港亦難獨善其身，資產泡沫隨時引爆。為配合港府樓市調控措施，金管局昨宣布進一步收緊按揭成數，並罕見地將適用範圍擴展至工商物業及公司持有的住宅物業，務求全方位遏炒風，穩定本港金融市場。金管局總裁陳德霖呼籲市民，要汲取上次資產泡沫爆破的教訓，切勿盲目追求利潤及過度信貸。

非住宅按揭減至五成

這次金管局推出新的按揭成數標準，是繼上次針對非住宅物業按揭成數削減至六成後，進一步將成數削減至五成，而透過公司名義持有的住宅物業，以及所有廠房、零售舖舖及寫字樓的工商物業，按揭成數亦劃一為五成，有關措施今日起生效，而已簽署臨時買賣合約的貸款申請，則不受新措施規限。

陳德霖解釋，參考以往樓市周期，當處於上升軌道及市場熾熱時，公司名義短期買賣活動特別多，工商物業佔物業按揭比重不大，但近期呈現較快上升趨勢。當周期逆轉，工商按揭或公司持有按揭信貸，拖欠及壞帳比個人按揭為高。

金管局資料顯示，97年第3季物業價格高峰以100基數，住宅價格今年第三季為91.1，即較最高位尚有約一成折讓，而廠房、零售舖舖及寫字樓分別為176.6、138.7及110.8，即已較當年高出76.6%至10.8%。副總裁阮國恒指出，工商物業較住宅波動較大，個別銀行相關貸款的壞帳率更達雙位數字，而住宅按揭壞帳率最差時僅1.65%。他說，現時銀行承造工商物業按揭成數約六成。

規範公司名義持有物業方面，阮國恒表示，相關物業短期轉售的比例較高，去年每100個公司名義進行住宅買賣的個案，約13個在12個月內轉手，而個人名義只有8個個案。

對於美國推出新一輪量化寬鬆政策，陳德霖坦言，對新興市場的副作用將會延續，包括增加資產泡沫風險。市場調整肯定會來臨，金管局作為銀行體系穩定的把關者，必須及時採取審慎的監管措施，保證銀行做好風險管理，同時提升銀行體系承受震盪的能力，以確保一旦宏觀環境出現調整時，能夠減低資產泡沫爆破的破壞。

提升銀行體系受震力

他補充，8月推出一系列措施後，本港樓市有所降溫，但10月中以後，交投及價格樓市轉旺，在極低利息及全球資金繼續氾濫的宏觀環境下，投資者容易忽略居民收入與樓價已經越來越脫節，而對於利率長期處於極低水平，以及樓價只升不跌等，產生過分樂觀及不理性的預期。當局關注樓市及按揭市場繼續升溫，導致銀行體系信貸風險持續增加。

政府出招遏炒樓

金管局措施

1.收緊按揭成數

物業價值	按揭成數上限
1200萬元以上	六成降至五成
800萬元至1200萬元(新設)	六成，貸款上限600萬元
800萬元以下	維持七成，貸款上限480萬元

2.工商物業按揭調低

非自住、公司名義持有的住宅物業、所有工商物業按揭成數上限劃一為五成

3.物業貸款按揭調低

資產淨值為依據批出按揭成數上限劃一為五成

按揭證券公司措施

1.物業按揭申請

按揭保險只接受680萬或以下住宅物業申請

2.按揭保險計劃貸款

按揭保險七成或以上按揭成數貸款上限降至612萬元

註：金管局措施1及2項即時生效，第3項短期內實施



銀行公會主席洪丕正表示，措施可令物業短期交投量下降，措施主要針對短期投資者

政府出「狠招」抑制樓市炒風，金管局亦削減按揭成數以示防止樓市過熱的決心。銀行公會主席洪丕正昨稱，措施可令物業短期交投量下降，措施主要針對短期投資者，對置業自住的用家影響不大。銀行界人士指出，政府及金管局「左右開弓」，估計整體樓市將有一成跌幅，豪宅跌幅或更大。

洪丕正稱，銀行公會歡迎當局針對樓市炒風推出的新措施，相信可令短期投資者的參與和活躍程度減少，物業交投量或會下降。同時令整體市場氣氛更審慎。

工銀亞洲董事兼副總經理黃遠輝表示，政府大幅調高買賣樓宇印花稅，顯示政府抑制炒風的決心。他說，是次政府及金管局「左右開弓」，令短期樓宇交投量下降，估計整體樓市將有一成的跌幅，豪宅跌幅或將更大。他又說，措施降低售價按揭成數，及商業、零售等投資性交易的按揭成數，明顯是針對希望於樓市短期獲利的投資者，認為措施對自住物業影響不大。

黃遠輝表示，降低按揭成數無疑對銀行按揭業務造成影響，年初至今，隨着樓價節節上升及交投量上升，銀行按揭業務有理想增長，隨着新措施的推出，估計銀行按揭業務將會略為放緩，但情況不會嚴重。他認為，按揭業務將回復至正常水平，新措施對按息不會構成影響。

永亨銀行董事兼行政總裁馮鈺斌表示，新措施令銀行按揭業務減慢，但樓市能回復正常水平將更有助銀行業務發展，他又指，新措施同時提醒投資者投資樓市應更視作長線投資。

摩根大通亞洲及新興市場首席股票策略師莫愛德認為，港府冷卻樓市的措施將陸續有來，收緊按揭成數將是較有效的措施，惟不會令樓市逆轉。他續說，樓價升幅構成的成本，將推高通脹，故港府需要控制樓價問題。

銀公料用家不受影響

地產商：短炒風氣定收斂

見樓價升勢未止，政府終於使出狠招遏抑樓市炒風。發展商普遍認為，新增額外印花稅，一定會令短炒風氣收斂，但不會影響推盤步伐，原因是新盤多屬樓花，入伙前一律不能轉售。不過，有資深炒家則說，新措施難免令樓價調整，估計豪宅將跌價10至20%；屋苑樓價則跌10%以內。

麗新發展(00488)副總裁潘鏡民指出，額外印花稅的措施，當然會打擊炒家意欲，惟收緊按揭成數則對炒家影響不大，反而會拖累了用家。泛海國際(00129)執行董事關堡林指出，印花稅新例下，樓價短期內或會下調8至10%，不過，鑑於實力炒家或會把持貨日子延長，令住宅放盤量收緊，這反而會令樓價長遠穩步回升。他又謂，公司以樓花盤較多，入伙前不能轉售，所以會維持推盤策略。

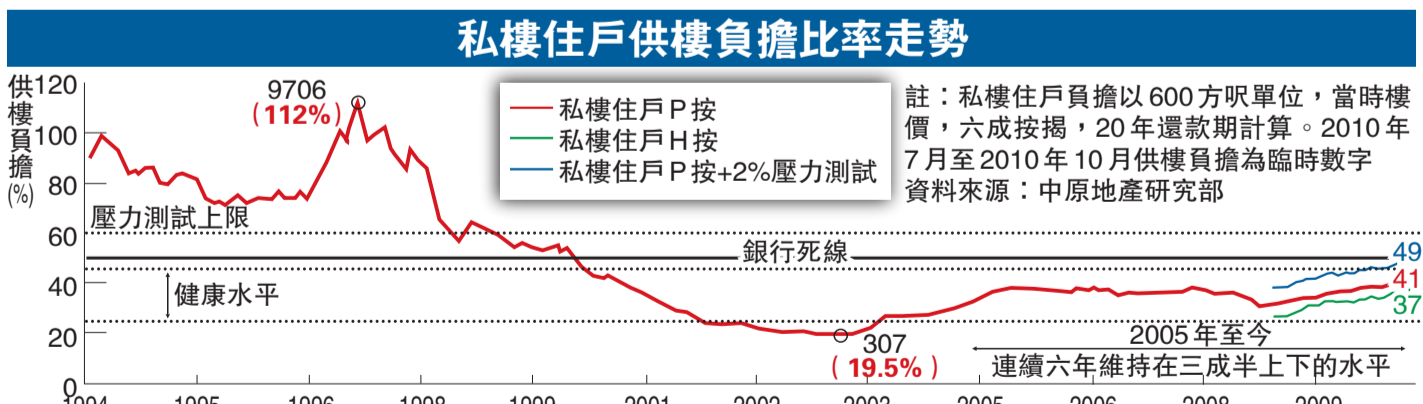
英皇國際(00163)執行董事張炳強表示，新措施可以減少炒風，對用家有利，該集團最快明年第二季推出西灣河成安街項目，今年則主力促銷餘貨。嘉華國際(00173)董事陳玉成指，樓市短期內交投難免下挫，但新措施會令買家更冷靜入市，對樓市有利，旗下東半山嘉柏薈屬豪宅新盤，供應罕有，相信不會受新措施影響。

利，旗下東半山嘉柏薈屬豪宅新盤，供應罕有，相信不會受新措施影響。

炒家料豪宅最多跌20%

資深投資者陳清白表示，新措施難免令樓價調整，當中寫字樓及店舖價格料跌20至30%；豪宅樓價則下跌10至20%；大型屋苑價格跌幅10%以內。「洋參大王」楊永仁則估計，新措施對樓市只會構成短期性影響，預料明年住宅及商廈售價仍有10至15%的升幅。

中原地產研究部聯席董事黃昇昇表示，政府今次推出徵收額外印花稅的措施，力度明顯較以往「出招」強，他認為措施明智，短期內可大幅減少樓市炒家的個案，甚至令炒家「消聲匿跡」。不過他說，措施將會誘使炒家，由短炒樓盤變為長期持有收租，未來樓市租盤將會上升。對於金管局同時收緊按揭，他認為，措施會對真正樓市用家造成影響，增加他們的財政負擔，但對炒家反而沒有影響。



樓價23個月累漲53%

中原地產研究部聯席董事黃昇昇指出，截至今年11月14日，反映本港樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)錄得87.41點，與金融海嘯後的08年12月28日的56.78點低位相比，樓價23個月累漲53.9%。顯示近兩年樓市氣氛暢旺，受低息持續及資金流入刺激，市民的買樓意欲強勁，帶動樓價不斷上揚。另外，今年首11個月樓價暫時上升19.4%。今年10月份以最優惠利率(P)掛鈎的平均按揭利率為2.1厘，自09年8月起已經連續15個月維持在歷史新低水平，比03年沙士時(2.50厘)更低。按息低企，有助平衡因樓價上升而帶來的供款壓力，令私樓住戶的供樓負擔比率保持在健康範圍。由05年起私樓住戶的供樓負擔比率連續6年長期維持在35%到40%水平。

中原城市領先指數CCL走勢

