

# 金管局釐清新輪辣招細節

# 二按揭逾兩成 DSR收緊5%

繼於上星期五推出最新一輪審慎監管措施後，金管局昨日再就「按揭融資的宏觀審慎監管規定」向銀行發出指引，清楚解釋所有二按的申請（包括按揭保險），若借款人總按揭成數超過最高按揭成數上限20個百分點，其供款與入息比率（DSR）上限將收窄5個百分點。鑑於近期不少財仔提供高達九成的按揭計劃，金管局此舉有助堵塞漏洞。該局並再提醒銀行，向財仔提供借貸時，須要求其在向客戶提供按揭融資時遵守金管局的指引。

本報記者 邵淑芬

金管局發言人表示，於上星期五推出最新一輪審慎監管措施，當時已就透過按揭證券公司獲取額外按揭貸款的情況進行闡述。由於過去幾天有銀行查詢涉及其他形式額外按揭貸款的執行方法，因此該局昨日向銀行發出指引，趁這機會釐清相關的計算方法及政策立場。

金管局於指引中表示，過去容許銀行就有需要獲取超過金管局正常所容許最高按揭成數上限的按揭融資，如透過二按或按揭保險計劃的借款人實施50%的DSR上限。然而，因應近期市場情況，以及考慮到首期佔比小的按揭貸款的風險一般較首期佔比大的按揭貸款為高，該局認為加強涉及額外融資的按揭貸款的DSR上限應用，是一個合適的做法。

## 新措施用於財仔與按揭

根據指引，若按揭申請人透過額外融資，以致整體按揭成數較金管局正常所容許的最高按揭成數上限超過20個百分點，銀行需將適用的DSR上限調低5個百分點。而有關措施不應用於正在申請的按揭貸款，亦要應用於借款人的所有負債，包括任何來源所得而用作購置物業的額外按揭融資及其他負債。

以最高按揭成數上限為六成的物業為例，正常適用的DSR上限為50%，壓力測試下的DSR上限為60%。若按揭申請人申請額外融資，以致整體按揭成數超過八成，適用的DSR上限須調低至45%，壓力測試下的DSR上限亦要調低至55%。另外，如涉及非自用物業，按揭申請人原本適用的DSR上限及壓力測試下的DSR上限分別為40%及50%，而申請人申請額外按揭融資以致其整體按揭成數較正常最高上限超過20個百分點，兩者則應分別下調至35%及45%。

此外，為避免逆周期宏觀審慎監管措施的成效被削弱，金管局一直要求有向財務機構提

▽金管局要求有向財務機構提供借貸的銀行，須要求財務機構在向客戶提供按揭融資時遵守金管局的指引



## 今年2月銀行現樓按揭排名

排名	銀行	市佔率
第一名	中銀香港	19.6%
第二名	滙豐銀行	17.2%
第三名	恒生銀行	16.2%
第四名	渣打香港	15.2%
第五名	東亞銀行	5.2%

供借貸的銀行，須要求財務機構在向客戶提供按揭融資時遵守金管局的指引，否則可能終止其與銀行業界的信貸業務關係。因應金管局已實施新一輪的審慎監管措施，金管局重申，若銀行仍未作出此舉，須要求與其有建立信貸業務關係的所有財務機構確認由現時起不會提供任何按揭融資，即提供予借款人以用作購置物業用途，而不論任何形式的物業貸款。

## 將跟進銀行以便有效落實

若財務機構擬繼續參與按揭融資業務，則須向相關認可機構確認本身願意並有能力嚴格遵守金管局的審慎監管規定。就這方面，金管局將會就有效落實這項要求，與已跟財務機構建立重要信貸業務關係的銀行跟進。

## 確保借款人具還款能力

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，有關金管局進一步就二按提出供款與入息比率上限，目前新措施下銀行提供首按高達樓價60%，連同新置二按貸款達樓價20%至30%，總按揭成數可高達80%至90%。新指引降低借款人的供款與入息比率上限，可確保借款人有較高還款能力及較強的防守力，有助降低銀行信貸風險。

她續稱，此舉相信對市場影響不大，目前按揭借款人的實質供款佔入息比率平均處於35%健康水平，反映置業人士一般有充裕還款能力，加上不少新置置業資金充裕，新指引只是確保買家有充足還款能力。再者，日前新措施已將按揭計劃最高按揭成數降至八成，若首置人士申請高達九成按揭，其供款入息比率不可高於45%，低於一般之50%。新指引指透過另一貸款途徑如二按獲取高成數按揭的買家同樣需符合供款佔入息比率不低於45%之準則，變相可減少漏洞，令銀行就高成數按揭的審批準則較為一致。

中銀香港經濟研究員張文晶亦指，本港樓價升勢加劇，而隨着聯儲局加息預期漸近，為本港樓價的未來走勢增添下調壓力。風險最低時期或已過去，但銀行業的按揭貸款風險正在增加。雖然目前多項風險指標顯示的相關風險仍然可控，惟未來或會受到愈來愈大的考驗。張文晶續稱，受金管局加推收緊銀行按揭措施的影響，在措施宣布後首個周末，樓市的成交量大減，短期效果立竿見影，然而措施的中長期影響仍有待觀察。

## 金管局收緊供款與入息比率(DSR)後情況

	按揭成數	DSR 上限	壓力測試下的DSR上限
1000萬元以下自用住宅物業	六成	50%	60%
	七成	50%	60%
	八成	50%	60%
	八成以上	45%	55%
1000萬元以上自用住宅物業	五成	50%	60%
	六成	50%	60%
	七成以上	45%	55%
第二套自用住宅及非自用物業	五成	40%	50%
	六成	40%	50%
	七成以上	35%	45%

DSR = 每月供款 ÷ 每月入息 × 100%

## 首兩月現樓按揭登記增38%

金管局於上周五推出第七輪收緊按揭措施，市場均預期，樓市成交短期會受到影響，第二季現樓按揭登記數字料出現跌幅。據經絡按揭轉介客戶統計數字，出招後首個周末按揭申請宗數按周升近九成，主要因為二月中旬為農曆新年成交步伐減慢，相關基數較低所致。撇除季節性因素，實際上與正常周末市況相比，按揭申請宗數減超過三成半。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，今年首兩個月現樓按揭註冊累計錄得15912宗，按年增加38.5%，至於樓花按揭註冊累計錄得1588宗，按年增加超過五成，達53%。她認為，年初施政報告發表後，樓市氣氛向好，連帶二手市場交投亦見回升，加上新盤上會潮將至，相信首季按揭註冊會有正增長。不過今年農曆新年假期成交較為淡靜，而且金管局日前推出三招物業按揭的收緊措施，樓市成交短期內料會稍為降溫，料會由第二季數據反映，屆時按揭註冊數字將會出現調整。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳預期，在二月份農曆年假及新措施削弱入市意欲之影響下，次季現樓按揭登記數字將現跌幅。

二月份現樓按揭註冊錄得8492宗，較一月份增加14.4%，創四個月新高，儘管如此，現樓按揭已連續三年半不足一萬宗，與旺市時相比仍有一倍差距。至於樓花按揭更急跌553宗，按月減少達46.6%，並創七個月新低。中銀香港及滙豐銀行分別以19.6%及20.6%的市佔率，分別奪得二月份現樓按揭及樓花按揭市場冠軍。

# 渣打花旗搶人幣 息率高達5厘

人民銀行上周六突然宣布減息，惟離岸人民幣流動性緊張似乎未有紓緩跡象。多家銀行昨日推出新的人民幣定存計劃，當中包括大型銀行渣打香港。現時3、6、12個月人民幣定存的年利率，在息口較佳的銀行均升穿4厘水平，銀行家指在今年第一季，甚至上半年亦難見息口顯著回落。

## 門檻需八萬新資金

渣打香港宣布推出「跨半年結」的人民幣「活期存款」計劃，由即日起至3月31日期間，客戶以等值港幣10萬元或以上之港元或人民幣合資格資金開立「高息馬拉松活期存款」戶口，第一階段的年利率2厘，第二階段年利率4厘，第三階段年利率5厘，平均計每月可享利率3.25厘。

雖說是「活期」存款，惟客戶存入合資格資金後，在今年7月2日或之前，須並無提款、存款或轉帳，才能享受優惠利率。計劃為先到先得，額滿即止。

另外，外資行花旗香港亦推出新計劃，吸納較短期期的人民幣資金。由即日起至3月31日，客戶以全新人民幣資金開立3個月定存，起存金額為8萬元，可享利率4.2厘。

擁有中資背景的中小型銀行，自今年以來更是積極鬥爭人民幣資金。南洋商業銀行亦部署中、長年期資金，全新理財戶口以40萬元人民幣新資金創造168天（約5.6個月）定存，年利率3.8厘；理財客戶、出糧戶、新申請自動轉帳客戶或企業客戶，以較低的10萬元或以上新資金創造168天定存，年利率3.6厘，其他客戶則為3.4厘。

## 創興永隆存息逾四厘

另外兩家中小型銀行，即創興銀行（01111）及永隆銀行上週亦公布新計劃，以12個月存期為例，入場門檻同為10萬元人民幣或以上，創興的年利率達4.18厘，而永隆亦見4.1厘（一般客戶）；永隆的全新及提升私人銀行客戶，若以500萬元或以上人民幣定存，存息更高見4.25厘。

人民幣香港銀行同業拆息定價（CNH Hibor fixing）昨日亦全線上升，當中以較短期期的拆息定價升幅較大，其中隔夜拆息定價報3.2650厘，較上週五的2.7820升近0.5厘；其他年期的拆息定價均企於4.2厘以上水平。

內地人民銀行宣布減息後，對本港人民幣息率未有立竿見影的效果，永隆銀行存款部主管龔志明解釋，主要是人民幣資金回流內地的渠道增多，令離岸人民幣資金池無法支持人民幣業務；加上人民幣兌美元匯價持續貶值，削弱投資者持有人民幣存款的興趣。

為保持本身人民幣業務的競爭優勢，龔志明料業界「不敢怠慢」，仍會透過加息或維持現存息率以吸納人民幣存款，預期直至3月底甚至今年上半年，人民幣定存息口的回落空間不大。

大新銀行（02356）產品及市場部主管鄧子健則說，部分銀行現時提供逾4厘的息口，已屬「較高價錢」，合理水平應為3至3.5厘左右。他估計是銀行為應付首季較為熾熱的貸款需求，而令存息於短期內抽升，估計第一季過後，存款息口應會回落。



◀渣打香港推出人民幣存款計劃，以等值港幣10萬元或以上開立「高息馬拉松活期存款」戶口，第一階段的年利率2厘，第二階段年利率4厘，第三階段年利率5厘，平均計每月可享利率3.25厘

## 香港銀行最新人民幣定存優惠

銀行	年期	起存金額 (人民幣)	年利率 (%)	特別要求
渣打香港	4個月	10萬	第一階段2%、第二階段4%、第三階段5%	期間不可以提款、存款或轉帳
花旗香港	3個月	8萬	4.20	新資金
創興	12個月	10萬	4.18	新資金 / 持有港元及外幣帳戶
	6個月	10萬	4.00	新資金 / 持有港元及外幣帳戶
永隆	12個月	10萬	4.10	新資金 / 一般客戶適用
	6個月	10萬	3.95	新資金 / 一般客戶適用
南商	168天	10萬	3.40	新資金 / 一般客戶適用
交銀香港	6個月	10萬	3.86	理財客戶適用

註：上述資料只供參考，詳情以個別銀行公布為準

## 康宏MPF綜合指數創歷史新高

康宏投資研究部表示，截至2月26日，康宏MPF綜合指數突破歷史新高，最新報199.11點，按月升2.35%。康宏理財服務強積金業務拓展董事鍾建強表示，相信2015年市場將會較為波動，所以強積金計劃成員應以成本平均法作藍本，堅持長遠的投資策略。但同時亦要留意各個實行寬國家的股市升幅是否足以抵銷相關的貨幣貶值，更重要的是要考慮自己的投資風險承受能力。

期內，股票指數亦按月升2.65%，報205.28點，惟債券指數則按月錄得0.39%跌幅，報153.82點。

鍾建強表示，雖然希臘的債務問題得到短期的臨時解決方案，但重要的還是希臘要與債權國，特別是德國達成雙方共識的長遠安排，加上美國加息是時間的問題，料今年市場會較為波動。

## 世界支付貨幣排名

排名	國家貨幣	佔比
第一名	美元	43.41%
第二名	歐元	28.75%
第三名	英鎊	8.24%
第四名	日圓	2.79%
第五名	人民幣	2.06%

## 世界貨幣在跟單信用證的使用率 (按價值計算) 排名 (2015年1月)

排名	國家貨幣	使用率
第一名	美元	79.73%
第二名	人民幣	9.43%
第三名	歐元	6.45%
第四名	日圓	1.55%
第五名	沙特阿拉伯利亞爾	0.63%

## 跟單信用證佔有率增至9.43%

人民幣國際化的步伐愈來愈快，繼早前人民幣打入全球付款中使用的五大世界貨幣後，根據最近的SWIFT數據顯示，按照價值計算，人民幣在跟單信用證的活動佔有率由2013年1月的7.32%，增加至2015年1月的9.43%。SWIFT表示，這鞏固了人民幣作為這個用途第二最常用貨幣的地位，緊隨一直是跟單信用證首要貨幣、佔有率近80%的美元。

SWIFT表示，於2015年1月，中國內地、新加坡及中國香港仍是使用人民幣作為跟單信用證貨幣的三大國家與地區。按照價值計算，兌換全球全部人民幣跟單信用證交易近95%。第四位及第五位是中國澳門及中國台灣，佔有率分別是0.88%及0.86%。SWIFT企業及供應鏈市場環球主管André Casterman表示，信用證及跟單託收為亞洲貿易融資的常用工具。作為全球主要出口國和進口國之一，中國的地位正推動人民幣的使用率增加。然而，即使按照價值計算，人民幣佔全球貿易融資流量近10%，很多人民幣交易大致上仍然受到中國內地及中國香港帶動。

2015年1月份，人民幣保持世界最常用付款貨幣第五位的位置，活動佔有率為2.06%。整體而言，人民幣付款價值於2015年1月份減少10.22%，而所有支付貨幣則減少5.7%。