

私人物業按揭成數上限

樓價	首置最高按揭成數	非首置最高按揭成數
400萬元至1000萬元	90%	80%
1000萬元以上至1125萬元	80%至90%（貸款上限900萬元）	80%（貸款上限900萬元）
1125萬元以上至1200萬元	80%	80%
1200萬元以上至1920萬元	50%至80%（貸款上限960萬元）	50%至80%（貸款上限960萬元）

按揭保費（新按揭—沒有擔保人身份，適用於1200萬元以下物業）

按揭種類	保險範圍（根據按揭成數）	按揭年期	保費佔貸款額（一次付清）
浮息按揭	60%至80%按揭成數	10至30年	1.32%至2.47%
浮息按揭	60%至85%按揭成數	10至30年	2.07%至3.51%
浮息按揭	60%至95%按揭成數	10至30年	2.99%至5%
定息按揭	60%至80%按揭成數	10至30年	1.27%至2.32%
定息按揭	60%至85%按揭成數	10至30年	1.87%至3.22%
定息按揭	60%至95%按揭成數	10至30年	2.81%至4.77%

▼買樓自用的市民，相信將會成為樓市新措施下的主要受惠者。



獨家
報道

按揭有望調低 首置換樓負擔減

陳茂波：助自用人士 措施將公布

二手樓市淡靜，地產界一直希望特區政府能夠「減辣」。財政司司長陳茂波昨日表示，正與金管局研究聚焦幫助一些買樓自用的市民，料稍後有新措施出台。據《大公報》了解，特區政府正在探討的一個方向，是在可能範圍內稍為放寬首置客及換樓自用人士透過銀行承造無需按揭的成數，以略為緩減透過所涉及的按揭保費開支，但最高按揭成數不變。

大公報記者 邵淑芬

按目前情況，透過承造按揭，買樓價格不超過1000萬元，最高按揭成數為9成；不超過1200萬元的單位，最高按揭成數為8成。若按照以上方向，雖然最高按揭成數不變，但市民可減省按揭費用。按揭保費屬買樓重大開支之一，假設1000萬元的物業承造7成按揭，即貸款700萬元，按揭年期為30年，一次付清的按揭保險收費為19.74萬元，並不是一項小數目。

樓價高企 市民仍難負擔

陳茂波日前接受《大公報》專訪時表示，注意到市場有不同聲音希望微調一些安排，以協助首次買樓自住的市民，以及「樓換樓」的實質需求，指特區政府一直有密切注視市況變化。雖則無意調整樓市辣招，然而重申現時樓價仍屬市民較難負擔的高水平。事實上，他多次強調物業「是用來住的，不是用來炒的」，故政策要優先照顧本地市民置業需要。

不過，陳茂波重視協助有實質買樓自住需要的市民，故特區政府在2019年10月及去年2月兩度放寬首置按揭成數，也是在樓市氣氛偏淡之時做調整，令措施不致刺激樓價，卻仍然有助首置客舒緩首期的壓力。過去經驗亦顯示，相關調整的市場反應非常正面，申請按揭保險計劃的個案及比例更一度創下紀錄新高。

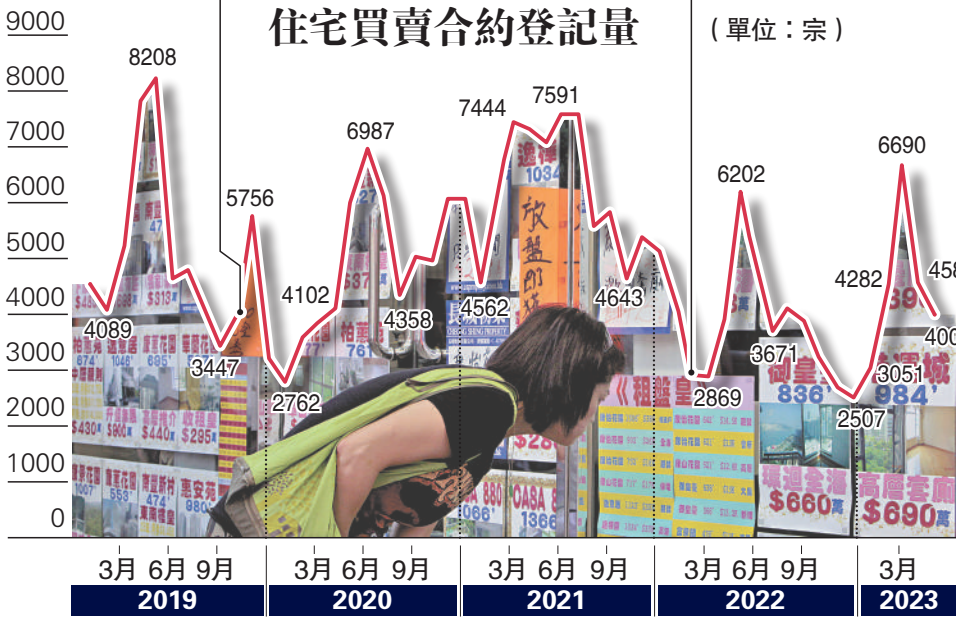
翻查市場數據，新取用按揭貸款個案中，涉及按揭保險計劃的佔比，由去年2月放寬措施推出時的26.3%，大升至去年12月的36.6%，創紀錄以來新高，反映更多市民選用高成數按揭入市。

選用高成數按揭入市比例增

根據財經事務及庫務局今年初回覆立法會提問時透露，由2022年2月至12月，合共有1.6萬宗提取按揭的個案，涉及首次置業人士有1.4萬宗，佔期內所有已提取貸款的87%。若以金額計，1000萬元以下物業佔已提取按揭貸款佔比高達89.29%；1000萬至1125萬元，以及1125萬至1920萬元的物業，則分別佔4.16%及6.55%。這些數據均反映措施能為首次置業人士和計劃換樓自用家庭提供協助。

如果特區政府採用以上方向，算屬於「微調」按揭保險安排，借款人所獲得的貸款成數基本一樣，不致增加貸款人實質承擔能力的風險。借款人仍然需符合要求，如50%上限的供款入息比率，以及2厘的貸款利率壓力測試，以確保其在承造貸款後有充裕的還款能力。

四年兩度調整按揭計劃



按揭保險計劃

小資料

按揭保險計劃於1999年3月由按揭證券公司推出，以協助市民在香港安居置業。根據由金管局指引，銀行在敘造自住物業按揭貸款的時候，須遵守按揭成數上限的規定。而按揭保險計劃則為銀行提供按揭保險，使銀行可以提供高成數的按揭貸款而毋須承擔額外的風險。

由於銀行只能承造最高六成按揭，若買家希望使用高成數按揭，便要使用「按揭保險」。買家繳交按揭保險費後，銀行最高能承造九成按揭。如果買家拖欠貸款，按揭保險一般會為銀行六成按揭以上的貸款部分提供保障。因此，按揭保險計劃除了可以促進市民安居置業之外，亦有助維持本港銀行體系的穩定性。

首置儲3成首期 業界倡免按揭

建言獻策

中原按揭董事總經理王美鳳表示，雖然去年已將按揭保險樓價上限放寬至1920萬元，但由於按揭保險計劃涉及按揭保險費，令上車負擔增加。因此建議特區政府為首置人士回復辣招前沿用已久的7成按揭上限樓按揭措施，令首置客可選擇以3成首期免按揭零保費置業，減輕上車負擔。

王美鳳指出，現行使用按揭與非按揭個案之按揭成數的差距頗大，非按揭的按揭成數僅高達6成，一超出6成按揭，即使申請人已經儲夠3成首

期，打算只承造7成按揭，也是需要透過按揭申請按揭，亦需要繳付按揭保險費，這樣無疑對首次置業人增加負擔。

她續稱，現時非按揭個案需要儲不少於4成首期，即最多借6成按揭，而樓價834萬元或以上的物業之按揭成數已不足6成，因為6成按揭的樓價上限是500萬元按揭額，而1000萬元以上物業的非按揭按揭最高僅5成。因此過往亦曾建議對於首次置業人士可適時回復辣招前7成按揭指引，令首置客可以低至儲3成首期就可以上車置業。

措施有效

為解決樓價貴、上車難的問題，特區政府於過去4年兩度出招，針對按揭保險計劃作出調整，繼2019年把上車盤門檻由400萬元放寬至800萬元，協助大批首置人士上車後；去年更將按揭樓價上限提升至1200萬元，成功激活換樓市場。

2019年首次鬆綁 成交飆44%

本港樓價於過去20年反覆上升，可承造高成數按揭的400萬元以下的上車盤買少見少，為協助首期不足、但具備足夠供款能力的市民上車，上任特首林鄭月娥於2019年10月發表施政報告，把首置客最高9成按揭貸款的樓價上限，由400萬元提升至800萬元，而申請最高8成按揭的樓價上限則由600萬元提升至1000萬元。

新措施令上車盤門檻跳升至800萬元，大受首置客歡迎。翻查土地註冊處資料，2019年11月住宅買賣登記達5756宗，較10月份急增1756宗，升幅達43.9%。由於需求爆發，業主也伺機反價，當時市場錄不少追價個案，例如馬鞍山新港城K座一個高層單位，實用面積363方呎，獲上車客追價10萬元以640萬元承接，代理當時透露買家會申請9成按揭。另鴨脷洲海怡半島1座高層529方呎單位，獲上車客以942萬元購入，創屋苑當時2房單位造價新高。

在新措施下，中小型單位樓價獲支持。參考中原城市領先指數（CCL），在寬按揭前錄得179點，同年12月底跌至178.13點，跌幅0.5%。反觀，中小型單位樓價指數於寬按揭前報178.63點，同年12月底錄得178.68點，樓價保持平穩。

寬按揭措施出台後，本港於2020年爆發新冠疫情，但外圍量寬措施刺激，港樓價依然拾級上升，CCL於2021年10月、即寬按揭措施2周年期間升穿186點，2年漲4%。

樓價1000萬以下 可借九成

為盡力協助市民置業安居，財政司司長陳茂波於去年2月發表《財政預算案》，將按揭保險的樓價上限進一步調升至1200萬元，在新措施下，最高8成按揭貸款樓價上限由1000萬元調升至1200萬元；而樓價1000萬元最高可借9成，成功激活換樓市場。

據土地註冊處資料，樓價介乎1000萬元至1100萬元的住宅買賣於2022年2月錄132宗，翌月儘管新冠疫情肆虐，但交投量仍增至184宗，同年5月登記量更達400宗，創10個月新高。與此同時，樓價1100萬元至1200萬元的住宅買賣亦受激活，由去年2月68宗增至5月份的280宗，交投量同樣是10個月最旺。

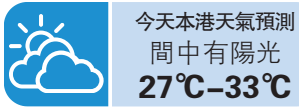
按揭，成功激活換樓市場。



責任編輯：邱家華 美術編輯：馮自培



報料熱線 9729 8297
newstakung@takungpao.com.hk



督印：大公報（香港）有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心3樓 www.takungpao.com
電話總機：28738288 採訪部：28738288轉 傳真：28345104 電郵：tkpgw@takungpao.com
廣告部：37083888 傳真：28381171 發行中心：28739889 傳真：28733764 承印：三友印務有限公司
地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-3樓