



穩定樓市

涵蓋住宅工商舖 不分自住與投資 按揭成數放寬 上限一律七成

特區政府於今年2月底財政預算案為樓市全面撤辣稅後，樓價出現短暫反彈再度回軟。行政長官李家超於昨日的施政報告中進一步推出穩定樓市措施，公布放寬按揭成數，不論物業價值、是否自用或公司持有，以及買家是否「首置」，按揭成數上限一律調整至七成，供款與入息比率上限一律調整為五成；至於非住宅物業，有關按揭成數上限及供款與入息比率上限亦會調整至同樣水平。業界均認為，措施進一步鼓勵業主換樓及投資者入市，對樓按市場屬正面支持。

大公報記者 彭子河 邵淑芬



經修訂後，所有住宅物業和非住宅物業的按揭成數上限劃一為七成，「供款與入息比率」上限劃一為五成。

特首：目前炒風已不復見

李家超強調，過往曾因應樓市炒賣情況嚴重，推出需求管控措施，但目前炒風已不復見，樓市逐漸回穩，故現階段延續以往做法並不合適。物業市場健康發展是特區政府的政策目標，一方面能滿足市民住房需求，亦能為經濟作出貢獻。他續稱，放寬按揭成數至七成的安排，在過去某時期曾推行，因此現時最重要是研究措施有否負面因素，如有需要特區政府會隨時作出調整。

2009年以來，金管局已先後調整逆周期措施十多次，假如樓市炒風再起並可能影響銀行風險，金管局會再作考慮。不過他重申，本港按揭市場的信貸質素一直保持在健康水平，違約率「好低」。

在今次施政報告前，3000萬元或以上的住宅物業，按揭成數上限為六成至七成。金管局資料顯示，今年首8個月，樓價在3000萬元或以上的按揭宗數佔整體新造按揭市場約2%，非自用住宅物業的按揭宗數約佔15%。阮國恒補充，金管局的長期政策目標，是將平均按揭成數（LTV）維持在七成，現時沒有任何計劃作出調整。

豪宅及放租盤成交料升

星之谷按揭行政總裁莊錦輝表示，此次放寬物業按揭貸款成數上限，將顛覆按揭市場，從此「自住」按揭概念將不復再。他相信，新政策有助於大幅釋放市場購買力，進一步鼓勵業主換樓及投資者入市。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明相信，措施能帶動有能力的投資者入市，料大碼物業、放租物業以及第二套房的交投將有所上升，對樓按市場屬正面支持。

中原按揭董事總經理王美鳳認為，樓市進一步全面鬆綁之後，將更具動力及多元發展，各方人士更簡單易明按揭上會準則，首期及入息要求降低，將吸引更多潛在買家入市。

金管局表示，以上修訂即時生效，適用於昨日或以後簽訂臨時買賣合約的物業交易。有關修訂同樣適用於早前已經簽訂臨時買賣合約並且在昨日或以後預計完成的樓花物業的按揭申請。

金管局總裁余偉文表示，今次是因應市場發展而決定修訂物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，將最高按揭成數和供款與入息比率上限回復至2009年開始實施逆周期措施以前的水平。他補充說，即使推出措施，香港銀行體系仍然有充裕的緩衝，去應對樓價一旦出現大幅調整的挑戰。

金管局副總裁阮國恒指出，樓價並非金管局的政策目標，確保銀行妥善管理風險才是重點所在。自

所有物業按揭成數放寬至七成

物業類別	樓價	按揭成數上限		一律七成
		施政報告前	施政報告後	
住宅物業 (自用)	3000萬元或以下	七成	七成	一律七成
	3000萬元以上至3500萬元以下	六成至七成 (上限2100萬元)	七成	
	3500萬元或以上	六成	七成	
住宅物業 (非自用或公司持有)	不論價值	六成	七成	一律七成
工商舖/車位	不論價值	七成	七成	

供款與入息比率上限放寬至五成

所有物業類別	供款與入息比率上限		一律五成
	施政報告前	施政報告後	
第一套房按揭	50%	50%	一律五成
第二套房按揭	40%	50%	

樓市政策重點

- 所有物業(包括住宅與工商舖)，不論物業的價值及是否自用，按揭成數上限統一為七成
- 以「資產水平」為審批基礎的物業按揭貸款，按揭成數上限由六成提升為七成，與以「供款與入息比率」為審批基礎的物業按揭貸款看齊
- 非自用物業的「供款與入息比率」上限由四成調升至五成，與自用物業的「供款與入息比率」上限看齊
- 取消按揭申請人在申請按揭時，如有就其他按揭物業作出借貸或擔保，須調低所適用的按揭成數上限及「供款與入息比率」上限10個百分點的要求



▲物業按揭成數上限一律放寬至七成，有助釋放市場購買力。 大公報記者麥潤田攝

各界回應

余偉文

金管局總裁

即使推出措施，香港銀行體系仍有充裕的緩衝，去應對樓價一旦出現大幅調整的挑戰

林慧虹

滙豐香港區行政總裁

樓市措施可望為市場注入動力，將繼續支持客戶的按揭需要，同時確保審慎風險管理

莊錦輝

星之谷按揭行政總裁

放寬物業按揭新政策有助大幅釋放市場購買力，進一步鼓勵業主換樓及投資者入市

曹德明

經絡按揭轉介首席副總裁

相信新措施帶動投資者入市，料大碼物業、放租物業以及第二套房的交投將上升

王美鳳

中原按揭董事總經理

各方人士更簡單易明按揭上會準則，首期及入息要求降低，吸引更多潛在買家入市

住宅納入投資移民計劃 樓價至少半億

重新納入

施政報告優化「新資本投資者入境計劃」(投資移民)，重新將住宅納入為獲許投資資產，入場門檻調升至5000萬元或以上。據代理網上放盤資訊，現時全港叫價5000萬元或以上的二手住宅放盤不足850伙，佔整體2%。業界料，受惠於優化投資移民政策，今年銀碼半億元或以上的豪宅成交料600宗，創3年新高。

特區政府於2003年推出投資移民計劃，當年門檻是650萬元，包括房地產物業，其後樓價持續攀升，為遏抑炒風，2010年把房地產從投資項目中剔除，事隔14年，住宅即日起重新納入投資移民範圍，物業總價須為5000萬元或以上，計算投資總額上限為1000萬元。

今次投資移民買住宅的入場費，比2003年高出6.7倍。業界指出，本港樓價較2003年累升3.4倍，新措施須調升樓價

門檻，設於5000萬元水平可吸納資金投入高端住宅，避免與市民購買力競爭，以防「搶奪」中小型住宅。

美聯移民：收近10宗查詢

美聯移民顧問高級策略總監鄭天殿表示，施政報告公布後，即時收到近10宗有關投資移民的相關查詢，預期有助刺激更多新投資移民申請來港。

據中原網上放盤資料，現時全港住宅放盤量約40938伙，叫價5000萬元或以上有847伙，佔整體逾2%。港島指標豪宅薄扶林貝沙灣，叫價5000萬元或以上的放盤逾20伙，其中貝沙徑一幢實用面積4667方呎洋房，叫價4.38億元。另外，九龍站君臨天下1座高層B室，實用面積1088方呎，業主叫價5400萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，投資移民傾向購買豪宅

滿足自住需要，新措施料可加快入市。據中原地產大數據資料，今年首季5000萬元或以上的一、二手豪宅成交共418宗，佔整體住宅登記1.2%，受惠優化投資移民政策，今年相關成交料達600宗，創3年新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，優化投資移民計劃後，以5000萬至1億元豪宅最受惠，估計以內地人較多。

特區政府消息人士表示，相關投資移民政策調整只是回應投資者對豪宅的需求，相信不會導致樓市過熱。消息人士透露，截至9月底，投資推廣署共接獲約600宗投資移民申請，當中494宗申請已核實符合淨資產審查，入境處已就371宗申請作出「原則上批准」，讓申請人以訪客身份在港逗留不多於180天作出投資，62宗申請獲正式批准。

大公報記者 林惠芳、易曉彤

上車客看好後市 902萬購太古城

加快入市

新一份施政報告提出多項利好樓市政策，個別用家看好後市，昨日馬上拍板入市。其中，鯽魚涌太古城一個高層三房單位，獲上車客迅速以902萬元購入。

美聯物業區域經理吳肇基表示，太古城於施政報告後即錄成交，買家是上車客，原本仍睇樓考慮當中，有見之前減息，加上施政報告消息出爐，認為利好樓市，便即時落實決定，購入太古城順安閣高層H室，實用面積703方呎，三

房間隔，成交價902萬元，實用呎價12831元。原業主早於1980年7月以約41.875萬元購入單位，持貨達44年，賬面獲利約860萬元，期內升值逾20倍。



▲太古城於施政報告後即錄成交。

分支家庭418萬買怡心園

中原地產分行經理關偉豪透露，將軍澳怡心園於施政報告公布後即錄得成交，單位是5座低層F室，實用面積497方呎，獲買家以418萬元購入，實用呎價8410元。買家是同區分支家庭，見銀行減息，加上施政報告有利好樓市因素，於是立即落實置業決定。原業主早於2004年入市，持貨近20年，賬面獲利272.1萬元。

長實三盤即加價3% 趙國雄：樓市已見底

氣氛回升

施政報告再為樓市報佳音，預料進一步炒熱氣氛，有發展商隨即加價。長實(01113)於施政報告發表後，即時宣布旗下3個新盤涉121伙劃一加價3%，下周一(21日)生效。發展商強調，兩大龍頭地產商相繼加價，足證香港樓市已見底。

長實執行董事趙國雄表示，施政報告覆蓋範圍全面照顧周全，其中關於樓市的部分，如放寬按揭及投資移民納入住宅物業類別，做法相當好，反映特區政府大力支持樓市，有助提升經濟活動，亦令樓市信心增強，有利投資者重投樓市。

趙國雄續稱，樓市旺勢持續，好消息陸續有來，後市可望逐步平穩上升，預計樓價有溫和升幅，集團亦捉緊良機加價，旗下沙田名日·九肚山、洪水橋#LYOS及屯門飛揚第1期，合共121伙落實下周一劃一加價3%。他強調，加幅屬理性，相

信是市民負擔能力之內。而兩大龍頭發展商相繼加價，反映看好後市，足證香港樓市已見底。

長實營業部首席經理郭子威稱，黃竹坑站Blue Coast II 首輪銷售於周五截票，周六開售，之後加推單位會有序提價，料加幅至少約3%至5%。

信和黃永光：房策釋放市場潛力

信和集團副主席黃永光表示，施政報告有長遠視野，涵蓋及平衡各範疇。務實的即時措施營造有利的營商環境；具遠見的長期規劃發展藍圖鞏固傳統優勢，同時發展創科方面的新競爭優勢，以及開拓東盟及大灣區的龐大機遇，有利香港長遠蓬勃發展。他續指出，歡迎房屋政策助市場釋放潛力，例如優化新資本投資者入境計劃及放寬物業按揭貸款成數上限。全力支持施政報告，對香港和國家充滿信心。



▲趙國雄(右三)稱，兩大龍頭地產商相繼加價，足見樓市已見底。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，歡迎施政報告房屋新措施，將刺激樓市成交，有助推動置業階梯及換樓鏈，減輕換樓客及投資者的首期

負擔。同時能夠刺激海外人士及專才對豪宅的需求，並吸引國際投資者重投本港物業市場。集團旗下豪宅物業如山頂項目及特色單位將受追捧。

黃光耀補充，「啟德智慧綠色集體運輸系統」加快落成對啟德發展非常有利，集團將加快DOUBLE COAST第1期的推售部署。同系灣仔春園街及山頂種植道1號有機會第四季推出。

嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，喜見特區政府「鬆綁」按揭，讓更多投資者入市支持樓市，期望銀行配合特區政府施政，除本地投資者，亦能吸引境外投資者，包括內地高端企業及人士購買香港物業作長遠投資。

中信泰富物業代理董事李肇文指出，放寬按揭至一律七成，在租務市場活躍的現況下，能為物業投資者提供更高的資本回報外，同時為市場提供更多租盤，措施有效達致租客及物業投資者共贏。