

銀行寬收租樓按揭 細單位料受捧

專家：租金屢破頂增銀行放貸信心 投資者入市更便利

樓市透視 隨着香港樓市經歷調整後初現見底跡象，加上租務市場持續暢旺，租金回報率穩步上升，吸引更多投資者重返市場。市傳有發鈔銀行放寬收租按揭審批標準，將預租物業的租金收入計算比例由市值租金約60%至70%，上調至80%，與連租約物業看齊。業界分析指出，此舉反映銀行對本地租務市場前景信心增強，配合樓市短暫見底回升的市場共識，預計將進一步刺激收租投資需求，特別是對細價物業的需求將會增加。

大公報記者 邵淑芬

香港樓市近期呈現谷底回升態勢，租務市場反而保持暢旺，成為物業投資者和銀行關注焦點。現時銀行對出租物業租金收入計算比例分兩種，對於已有租約的物業，租金收入的80%可計入入息來計算；對於未租出或沒有租約的物業，則以市場評估租約的60%或70%計算。

預租租金80%計入息 變相降審批門檻

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝向《大公報》表示，目前銀行普遍歡迎申報預租，不過是否獲批按揭要視乎貸款人的入息是否足夠，故沒有特別統計數據。以往出租按揭的成數較低、入息要求亦較高，故申報預租也可提升貸款能力。而近期亦多了物業投資者買樓收租，故查詢預租的個案顯著增加。他又認為，雖然近年的樓價有所調整，但租金回報持續強勁，估計銀行對於物業收租作為入息的穩定性和租賃市場的前景有信心，故將預租的折扣率與有租約的折扣睇齊，向貸款人提供更多便利。

莊錦輝預計，部分樓齡較高的中小型單位會較為受惠，因為這些物業金額細但回報可觀，假設買入一個400萬元單位，而單位的預期租金回報達4厘，即使是無工作收入的人士，只要申請按揭時申報預租收入，銀行批出貸款額可達樓價三成。

中原按揭董事總經理王美鳳接受《大公報》查詢時指出，近期租金指數再創歷史新高，租金回報率高達3.5厘，部分更高見4厘。而樓市短期見底，5月拆息下調令供樓負擔減輕，加上金融市場造好，愈來愈多投資者把資金投向樓市「買樓收租」。她表示，為平衡競爭力，預期會有銀行跟隨放寬收租按揭審批標準，但仍要視乎不同銀行自身策略。她透露，隨着特區政府於去年施政報告放寬出租物業的按揭成數，相關按揭查詢已明顯上升，而9月以來樓市交投明顯較8月更好，預料樓市交投及按揭市場繼續向好。

刺激樓市買賣與租賃成交

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，香港樓市短暫見底，加上近期租金上升，相信銀行希望透過微調審批方法吸引投資客戶。同時他又指出，現時中美貿易前景或仍有變數，經濟前景不明下，銀行對風險審批較為審慎，加上各銀行的資金成本及風險取態不同，不一定會有銀行跟隨。他續稱，現時入市多以用家為主，入市的投資者大都有實力，多是Full Pay（一筆過付款）形式買樓，或是承造低成數按揭（四至五成），故要將租金計入入息的需求不多，多是未能通過壓力測試下才會採用。

雖然業界對會否有銀行跟隨看法不同，但均認同隨着業主可利用預租申報提升貸款額度，亦有利於促進物業成交和租賃市場的雙重發展。



▲9月以來樓市交投明顯較8月更好，預料樓市交投及按揭市場繼續向好。



收租物業按揭 要求

按揭要求	內容
最高按揭成數	70%
供款與入息比率	上限50%
壓力測試	已暫停
租金收入計算	連租約物業： 通常按租金的70%至80%計入入息 預估租金： 通常按估值約60%至70%計入入息，傳有銀行以80%計入入息
高成數按揭保險	不適用於出租物業（特殊情況除外*）

備註：*號為通過按揭保險計劃（如八成或九成按揭）購買的物業，必須用於自住。若想將這類物業出租，必須先「甩保」（將按揭成數降至70%或以下），或如有特殊情況，可申請豁免

去年全面撤辣 自住非自住劃一上限借七成

話你知 特區政府於去年施政報告放寬出租物業的按揭成數，非自住物業最高可借七成按揭，貸款人申請時可申報租金收入計算入息，令貸款靈活度提高。租金收入需打釐印，以八折計算；尚未租出的物業則可申報「擬租金收入」，銀行多以六至七折估算。

供款與入息比率方面，出租物業的月供上限已提升至收入50%，與首置自住物業看齊。倘若借款人持有多個物業，銀行將合併計算所有物業的供款，確保不超過上述比例。此外，金管局微調租金收入扣減率，由以往至少30%回調至最少20%，有助租金收入更大比重計入貸款入息，減輕借款人負擔。

若物業原申請高成數按揭（超過七成），如欲用作出租，必須先將按揭成數降至七成或以下，取消按揭保險（俗稱甩按揭），並獲銀行同意，否則屬違約行為。有需要者甩按揭時可退還部分保費，過程中也可同時申請轉按以爭取現金回贈。香港按揭保險公司自2024年8月起，開放特定情況豁免自住要求，業主須提交證明及聲明，且不可持有其他住宅物業。這使部分家庭因特殊需要可合法出租自用物業。

整體來看，放寬出租物業按揭成數及相關規定，提升了投資者的貸款能力及市場流動性，有助穩定及活躍租賃市場。借款人應謹慎評估財務狀況，合理安排貸款申請以符合要求。



▲沙田第一城2房戶月租介乎1.42萬至1.5萬元，租金回報達3.9厘至4.4厘。

第一城租金回報高見4.4厘

長線投資 外來人才與留學生住屋需求強勁，推升私樓租金，「買磚頭」概念再次抬頭之際，不乏城中名人已率先入市享收租回報，例如恒和珠寶集團家族成員陳慧琪今年4月購入1伙跑馬地豪宅大單位，火速以9.2萬元租出；香港藝人郭少芸去年底一口氣連掃4伙沙田第一城單位均全數租出，享租金回報3.9厘至4.4厘。

跑馬地栢樂苑呎租37.2元

專才湧港，豪宅租賃轉趨活躍，恒和珠寶集團家族成員陳慧琪今年4月以6000萬元購入的跑馬地樂活道38號栢樂苑低層A室，單位面積約2474方呎，入市短短4個月，物業上月即以9.2萬元連車位租出，實用呎租37.2元。

內地生亦帶旺細單位租賃需求，藝人郭少芸早於去年10月瞄準時機，以總額1709萬元連購沙田第一城4伙2房戶，該批物業於今年初已全數租出，月租介乎1.42萬至1.5萬元，租金回報達3.9厘至4.4厘，其中45座中層F室，實用面積284方呎，今年2月以月租1.5萬元成交，按郭少芸買入價408萬元計，回報達4.4厘。

最近樓價拾級回升，市場亦憧憬美國減息，加上市傳有發鈔銀行放寬收租按揭審批標準，投資客加快入市。美聯物業營業經理湯偉明透露，鰂魚涌太古城海天花園南天閣高層G室2房戶，實用面積561方呎，有長線投資客見單位樓價吸引，租務潛力厚，剛落實以893萬元承接，實用呎價15918元，單位購入作長線收租之用。

今年樓宇按揭每月數據

月份	新申請貸款個案(宗)	新批出按揭貸款額(億元)	較上月變化	涉及二手市場批出貸款額(億元)
1月	6516	250	-2.1%	122
2月	6542	261	+4.3%	110
3月	8456	247	-5.3%	116
4月	7795	253	+2.4%	137
5月	8187	266	+5.3%	146
6月	8581	275	+3.3%	150
7月	9005	306	+11.2%	166

數據來源：金管局

按揭新申請9005宗 15個月新高

加快入市 市場憧憬美國聯儲局9月重啟減息，加之新一份施政報告將於下星期三（17日）公布，預期或有新一輪利好措施出台。受多重因素帶動，近期本港樓市交投持續回暖，帶動住宅按揭業務逐步回升。根據金管局最新數據顯示，7月住宅按揭新申請及新批出宗數均創今年新高，反映市場購買力逐步釋放。

二手住宅新批按揭月增11%

調查結果顯示，7月份新申請貸款個案錄得9005宗，按月增加4.9%，為連續上升的第三個月，亦是自去年以來重上9000宗水平，並創15個月新高。同月批出按揭貸款個案則錄得6778宗，較6月上升10.2%，已連續六個月增加，並創近14個月新高。新批出的按揭貸款總額達306億元，按月增幅達11.2%。

細分市場方面，一手住宅買賣持續受追捧，7月涉及一手市場的批出宗數達2232宗，較上月增加11.3%；所批出貸款額增至108億元，升幅達16.4%。二手市場亦同步回暖，批出宗數升至3780宗，按月增加11.1%，貸款額亦升10.5%，達166億元。業界認為，數據反映交投已不再集中於新盤，部分購買力轉移至二手市場。相比之下，轉按市場表現則略為平淡，相關批出貸款額微跌0.2%，至32億元。至於新取用按揭方面，宗數回落至4009宗，惟總額仍按月增3%，達182億元，顯示買家需求未有明顯降溫。

對於7月數據情況，中原按揭董事總經理王美鳳表示，按揭數字整體持續向好，主要基於近月多個對樓市利好因素出現，帶動樓市及按市同步向好。

憧憬減息 二手樓價指數按周急彈1.2%

重拾升勢 減息預期升溫、租金連月上漲，令買家入市信心回升，反映二手指數的中原城市領先指數（CCL）單周反彈1.2%，最新報138.74點，指數為今年第3高。

上述CCL數據主要反映8月18日至8月24日市況，最新報138.74點，按周升1.2%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，市場憧憬美國聯儲局9月宣布減息，刺激樓價單周升幅擴大，是周CCL為2025年第3高，向上逼近今年初139.25點高位，現時只差0.37%。

今年CCL樓價指數暫時累升0.8%，較2021年8月191.34點歷史高位回落

27.49%。本月10日恒指升穿26000點收市，創4年新高，以及九龍城臻博、北角嘉居，天后分別公布首張價單，對本地二手樓價的影響將於10月初公布的CCL才開始反映。

九龍指數今年累升4.42%

至於分項目指數方面，大型屋苑指數最新報140.77點，按周升1.38%，創去年8月初以後的逾一年新高。上車盤造價顯著回升，中小型單位樓價指數報139.07點，按周升1.22%，指數為今年第3高，今年累計升幅1.51%。事實上，憧憬減息氛圍濃厚，豪宅客加快入市吸

納筭盤，帶動樓價回穩，大型單位指數報137點，按周漲1.01%，今年跌幅收窄至2.73%。

至於新界二手樓價持續回穩，新界西指數報128.17點，按周急升2.36%，今年跌幅收窄至0.15%；新界東二手指數報154.61點，按周升1.8%，創2024年7月中以後新高，今年累升4.2%。市區方面，九龍指數報139.72點，按周升2.19%，連漲2周共2.26%，創2024年8月初後的逾一年新高，今年累計升幅達4.42%，表現跑贏八大指數。惟港島二手樓價指數連跌2周，最新報136.79點，按周回落1.01%，兩周共削2.65%。

