



財爺鬆口樓市減辣 首置或寬按揭成數

業界倡最高借九成半 樓價上限3000萬

財爺鬆口樓市減辣，擬放寬首置按揭成數。立法會財經事務委員會昨日討論本港經濟狀況，財政司司長陳茂波表示，暫時無意調整樓市「辣招」，但會密切留意樓市，在可行情況下，會考慮為首次置業市民再放寬按揭成數比例。此為政府今年初調低物業印花稅後再度鬆口樓市減辣，有業界人士指出，樓市是本港經濟及財政收入重要支柱，在目前炒風已熄及供應增加的情況下，減辣甚至撤辣有助經濟復甦，建議可將首置最高按揭成數調升至九成半，或將高成數如八成按揭的樓價上限調升至3,000萬元。

◆香港文匯報記者 黎梓田

陳茂波昨表示，暫時無意調整樓市「辣招」，但會密切留意樓市。他指出，政府推出樓市「辣招」後，市場炒風並不熾熱，但房屋供應仍然相對有限之下，要優先照顧本地市民置業需要。當局未來會密切留意物業市場情況，在可行情況下，可能考慮進一步放寬未有物業的自住買家按揭成數比例，但暫時無意調整不同需求管理措施。

他又指，去年本港經濟不佳及息口上升，置業人士或會較謹慎，當樓市一旦恢復至較正常的環境，私樓供應的增量可能亦只有數千伙，並強調物業是用作居住，不是用作炒賣，在供應偏緊時，政府要優先照顧自住需要。

非按揭按揭成數最高僅六成

中原按揭董事總經理王美鳳昨回應稱，政府去年2月放寬按揭樓價上限，即所謂「財爺Plan」，樓價1,000萬元或以下可借九成按揭、1,200萬元或以下可借八成按揭；另外，由於按揭樓價適用範圍上調至1,920萬元，樓價1,371萬元或以下可借七成按揭，樓價1,600萬元或以下可借六成按揭，樓價1,920萬元以下貸款上限960萬元。然而，現行使用按揭與非按揭個案之按揭成數的差距頗大，非按揭之按揭成數最高僅六成，一超出六成按揭，即使申請人已經儲夠三成首期，打算只承造七成按揭，也是需要透過按揭申請按揭，亦需要繳付按揭保險費，這樣無疑對首置人士增加負擔。

她指出，現時非按揭個案需要儲不少於四成首期，即最多可借六成按揭，而樓價834萬元以上的物業之按揭成數已不足六成，因為六成按揭的樓價上限是500萬元按揭額，而1,000萬元以上物業的非按揭按揭最高僅五成。故此，她認為，若政府為首置人士回復加辣前沿用已久的七成按揭上限樓按揭措施，令首置者可選擇以三成首期免按揭零費置業，減輕上車負擔。

千萬元樓准借八成減300萬首付

經絡按揭則指出，目前800萬元樓價的樓花單位，現時只能承做六成按揭，若政府能放寬按揭成數上限至九成，即可減少240萬元的首期開支，減幅達75%；假設一個1,000萬元樓價的樓花單位，現時只能承做五成按揭，若能放寬按揭成數上限至八成，即可減少300萬元的首期開支，減幅達60%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市炒風早不存在，辣招作用已名存實亡，於樓價下行周期，適時減辣是必須的。如今年初調低物業印花稅，有助物業市場流轉，屬於「小減辣」。他建議政府於樓價下行時果斷採取樓市減辣措施，以免樓市受外圍影響而急速下滑時，難以挽救。

陳永傑指，即使暫無意調整樓市辣招，如財政司司長所說，可考慮再度放寬首置人士的按揭成數，亦相信對整體物業市場有裨益，如可考慮將最高按揭成數調升至九成半，或者將高成數如八成按揭上限調升至3,000萬元物業，相信皆有助市民上車，亦可推動整體物業市場流轉，對樓價具支持作用。

建議重推首置低息首期貸款

陳永傑補充，政府於1998年為協助市民置業推出首次置業貸款計劃，為首置人士提供30萬元及60萬元的低息貸款。現時市民難以上車，部分原因與欠缺首期有關，建議政府可考慮重推相關低息首期貸款，以推動換樓鏈，支持樓市健康發展。

值得一提的是，國際貨幣基金組織(IMF)最近亦表示香港增加房屋供應是解決結構性供求失衡的關鍵，更建議若有關炒賣所產生的系統性風險減退時，當局可分階段取消買家印花稅及新住宅印花稅。

金管局自2009年推出辣招中 涉及按揭成數內容一覽

第一輪 2009年10月23日
• 2,000萬元或以上業主自住物業：60%
• 2,000萬元以下業主自住物業：70% (惟貸款額最多1,200萬元)
第二輪 2010年8月13日
• 1,200萬元或以上業主自住物業：60%
• 1,200萬元以下業主自住物業：70% (惟貸款額最多720萬元)
• 非業主自住物業：60%
第三輪 2010年11月19日
• 1,200萬元或以上業主自住物業：50%
• 1,200萬元以下、800萬元或以上業主自住物業：60% (惟貸款額最多600萬元)
• 800萬元以下業主自住物業：70% (惟貸款額最多480萬元)
• 非業主自住物業：50%
• 非住宅物業：50%
• 以資產水平為基礎的按揭貸款：50%
第四輪 2011年6月10日
• 1,000萬元或以上業主自住物業：50%
• 1,000萬元以下、700萬元或以上業主自住物業：60% (惟貸款額最多500萬元)
• 700萬元以下業主自住物業：70% (惟貸款額最多420萬元)
• 若借款入主要收入來自香港以外地區：以上適用上限再減10個百分點
• 以資產水平為基礎申請按揭貸款：40%
第五輪 2012年9月14日
• 按揭成數上限
-若借款入有其他按揭物業，而主要收入來自香港以外地區，並以供款與入息比率為基礎申請按揭貸款：所有適用上限再減10個百分點
-若借款入有其他按揭物業，並以資產水平為基礎申請按揭貸款：30%
第六輪 2013年2月22日
• 非住宅物業：所有適用上限再減10個百分點
第七輪 2015年2月27日
• 700萬元以下業主自住物業：適用上限減10個百分點至60%
第八輪 2017年5月19日
• 若借款入有其他按揭物業，而主要收入來自香港，並以供款與入息比率為基礎申請按揭貸款：所有適用上限再減10個百分點

資料來源：中原按揭

◆財政司司長陳茂波表示，暫時無意調整樓市「辣招」，但可能考慮進一步放寬未有物業的自住買家按揭成數比例。 資料圖片



協助上車 避用「呼吸PLAN」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)自2019年10月「林鄭plan」及2022年2月「財爺plan」推出後，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，反映兩項措施能讓更多首置人士以較低的首期上車。有按揭業界建議，政府考慮放寬首置人士的按揭成數限制時，可把首置人士樓花按揭成數的樓價上限放寬，如承造最高九成按揭貸款由樓價上限400萬元放寬至800萬元。

今年樓花按揭創17年新低

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，以上兩項新按揭措施成效顯著，但只適用於現樓，並不適用於樓花。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，今年首5個月樓花按揭宗數為556宗，對比去年同期的2,606宗減少2,050宗或78.7%，創近17年的首五個月新低。

新盤大多數以樓花形式出售，若借取六成按揭或以下，選擇即供或建期，按揭批核分別不大；如果買樓花想借取六成以上按揭，樓價400萬元或以下可以申請九成按揭，450

萬至600萬元可以申請八成按揭，600萬元以上最多只得六成，而借取六成以上需要透過HKMC做按揭。以往若以新成數做九成按揭，同時選擇即供付款辦法，以取得即供優惠，由於不能透過HKMC做按揭，便只能借取發展商二按或一按，因而亦衍生出眾多「呼吸PLAN」問題及陷阱，令部分買家蒙受巨大損失。雖然多個大型新盤銷售情況理想，然而根據統計顯示，自從政府放寬按揭成數後，該些新盤近八成買家均採用建築期付款方案(建期)，反映大多新盤買家欲透過建期並使用高成數按揭入市。

可寬樓花按揭樓價上限

曹德明建議，政府可因應時機，放寬首置人士購買樓花的按揭保險計劃樓價上限，可承造最高九成按揭貸款由樓價上限400萬元放寬至800萬元；而承造最高八成按揭貸款由樓價上限600萬元放寬至1,000萬元。曹表示，若果政府可有序地放寬首置人士樓花按揭成數上限，相信能帶動樓花市場回穩，對樓按市場有正面支持作用，當然以政府最終決定作依歸。

測量師憂製造更多「負資產」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)對於市場有建議指政府可將首置最高按揭成數調升至九成半，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚則認為會構成負面影響。他認為在目前高息環境下，九成半的按揭上屬屬於「偏高」，而首置人士持貨能力不高，考慮到經濟風險以及其他外圍因素，有機會製造出更多「賬面負資產」，現時調高首置上限對業主及銀行不是好事。

成數上限七成較為合適

張翹楚認同可以把承造較高成數的樓價上限調高至3,000萬元，但覺得業界人士建議中的八成按揭上限同樣「偏高」，認為設在七成會較為合適。

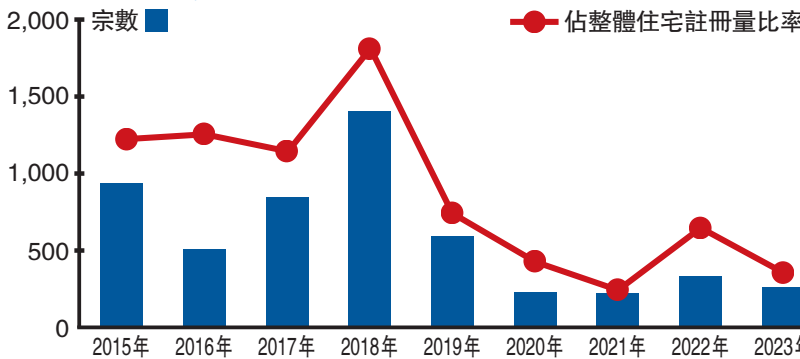
他又指，雖然表面上把大額物業的按揭上限調高會有較大風險，但放款的最終決定權仍在銀行手上，銀行可視乎借貸人的收入及資產而定，加上這類大額物業的購買者一般有較強的持貨及還款能力，因此政府可考慮把承造較高成數的樓價上限調高，甚至設為無樓價上限。

負資產6379宗季減47.6%

根據金管局的季度統計，負資產住宅按揭貸款宗數由去年第四季末的12,164宗減少47.6%至最新的今年第一季末的6,379宗。數據又顯示，負資產住宅按揭貸款涉及金額由去年第四季末的663億元，減少48.1%至今年第一季末的344億元。至於負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額亦由25億元大幅減至7億元。而今年第一季末拖欠三個月以上的負資產住宅按揭貸款比率為0.04%。

業界：減辣可助提振經濟

每年首4個月BSD個案情況

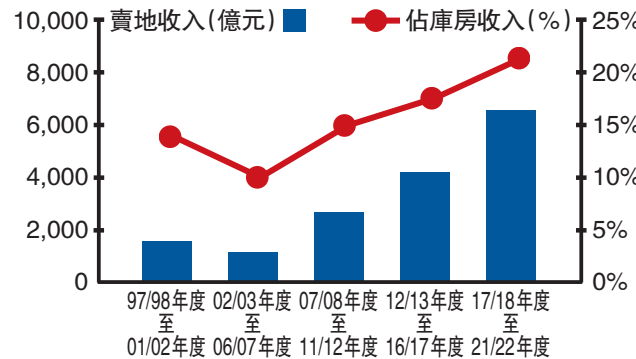


香港文匯報訊(記者 黎梓田)政府接連出招加速經濟復甦，業界認為應包括盡快為樓市減辣甚至撤辣。香港商界會計師協會榮譽會長兼董事暨銜聯控股獨立非執行董事李偉強表示，在房屋供應逐步增加及炒賣絕跡的情況下，政府已無打壓需求之必要，過往樓市與旺時所推出的樓市需求管理措施現已不合時宜，應從香港經濟的整體大局出發，盡快撤辣，使樓市回復正常化，充實政府庫房，讓政府可將相關收入用於提振經濟及社會發展。

炒風已竭 辣稅「名存實亡」

綜合稅務局資料，今年首4個月3項住宅辣稅個案(包括15%新住宅印花稅、BSD及SSD)宗數合計1,047宗，佔同期整體住宅(包括一手私樓及二手住宅)僅約5.1%；宗數比起2015年同期8,007宗大跌近87%，佔比亦遠低於2015年同期的36.5%。其中，最直顯示炒賣風氣的買家印花稅(BSD)個案(即非香港永久性居民及以公司名義入市住宅的另繳稅項)今年首4個月錄258宗，佔同期整體住宅註冊量

賣地收入及估庫房收入比例



更只有約1.3%，同樣處於低水平。李偉強認為，可見「辣招」存在意義經已「名存實亡」，建議政府盡快撤辣，否則只會窒礙經濟及樓市的健康發展。

增置業信心 刺激賣地收入

李偉強指出，政府庫房其中一個重要收入來源是地產及相關的建造業，包括賣地、補地價、印花稅、地產公司的利得稅及差餉等。事實上，過去十數年間，地價收入佔政府財政的比重愈來愈大，佔比由2002/03至2006/07年度五年間約一成，逐步提升至2017/18至2021/22年度超過兩成，可見今時今日賣地收入比例舉足輕重。

值得注意的是，香港去年出現逾1,200億元的赤字。其中一個最大原因就是地價收入大跌，而發展商投地意慾銳減是源於樓宇需求大跌，置業人士入市信心不足是最為關鍵。在目前情況下，撤辣刺激樓市不單有助庫房收入回升，以應對未來不斷上升的政府開支，更重要是香港目前進入「由治及興」

時代，將相關收入用於提振經濟及社會發展，有助加快經濟全面復甦。

香港置業行政總裁馬泰陽表示，多項樓市「辣招」措施實在不合時宜，特別是近年樓市周期較以往明顯縮短，建議政府站在市民的置業角度出發，除放寬首置按揭，亦考慮進一步放寬壓力測試，減低市民的入市門檻，甚至撤銷額外印花稅(SSD)的禁售期限，釋放更多二手供應，讓更多上車客受惠，提升整體流通率至正常水平。

恒地李家誠料樓價平穩

另一邊廂，恒地地產(0012)昨舉行股東大會，會後聯席主席李家誠見傳媒時表示，隨著香港與內地逐步全面復甦通關，疫後市道復旺且出行增加，樓市有較大的用家需求，對香港樓市前景感到樂觀，並認為樓價將保持平穩。有關恒地本年度投地策略，李家誠稱要視乎每幅地的情況，是否符合發展商策略。

對於內地樓市方面，聯席主席李家誠則認為為需時逐步調整。