

金管局：貸款質素良好 按揭下拖欠比率僅0.02% 負資產超2.5萬宗風險可控

受環球息口高企，市場投資氣氛疲弱，香港去年樓價跌約6.8%，連帶負資產宗數亦急升。金管局昨日公布，截至去年第四季末，本港負資產住宅按揭宗數飆升至25,163宗，按季增14,040宗或逾1.2倍，數字為近廿年新高，負資產涉及金額同樣按季升逾1.2倍至1,313億元。金管局強調，當樓價有調整時，負資產數字自然會上升，目前按揭計劃下的貸款質素十分良好，相信銀行按揭業務風險可控。

◆香港文匯報記者 馬翠媚

金管局數據顯示，本港去年底負資產宗數突破2.5萬宗，是自2004年9月底，即近二十年來最高。截至去年第四季末，負資產涉及的金額由去年第三季末的593億元，增至去年第四季末的1,313億元，負資產住宅按揭中無抵押部分的金額增至73億元，較第三季末的20億元急升。拖欠3個月以上的負資產住宅按揭比率只微升至0.03%，而去年第三季末為0.02%。

負資產主要涉銀行職員物業

金管局副總裁阮國恒昨解畫上季負資產宗數顯著上升主因，指住宅樓價繼去年第三季按季下跌5.2%後，去年第四季再跌5.2%所致，而這些個案主要涉及銀行職員的住屋按揭和按揭計劃下的貸款，按揭成數一般較高，當中以按揭計劃下貸款所佔比例較大。他特別提到，按揭計劃下的貸款最新拖欠比率只有0.02%，比去年12月底的銀行業整體按揭貸款的拖欠比率為0.08%更低，顯示計劃下的貸款質素十分良好，銀行按揭業務風險可控。

本港去年12月樓價連跌8個月，處於近7年新低，問到樓市是否再有「減辣」的可能，阮國恒昨重申局方調整政策目標，主要針對銀行風險管理，強調局方不可能不停進行調整，未來會密切關注市場發展，並適時決定最合適的措施。

貨尾積壓 負資產或越3萬

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，負資產數字是滯後數字，加上現時銀行估價趨向審慎，一手貨尾積壓，發展商傾向以低價策略推售新盤，負資產個案仍有上升壓力，或超越3萬宗以上水平。另外，聯儲局今日(2月1日)公布議息結果，市場預計維持利率不變，對樓市有正面支持的作用，但料負資產宗數最快於下半年才有機會高位回落。

曹德明又表示，負資產數字攀升不代表業主無力供款，自2010年壓力測試措施推出後，本港業主還款一直處於穩健水平，拖欠比率多年來處於超低水平，顯示絕大部分業主的供款能力仍穩健，銀行借貸風險可控。只要借貸人每月準時還款，一般情況下銀行不會向負資產人士「call loan」。但他提醒有意置業之人士仍要衡量自身經濟及供款能力，避免借太盡，緊記按時供款以及預留至少半年的後備資金。

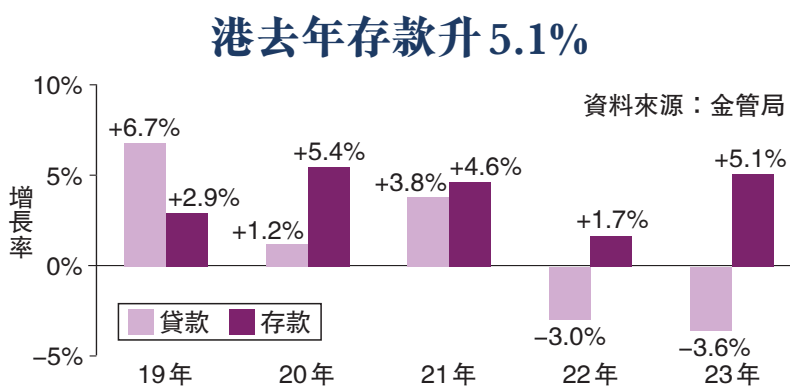
代理籲撤辣防「負財富效應」

美聯物業住宅部行政總裁布少明則預計，在未有利好消息情況下，相信樓價將進一步尋底，首季負資產宗數或攀升至突破4萬宗水平。他認為，住宅在香港並非一般商品，而是生活的必需品，也是很多市民一生的財富所在，若樓價繼續下跌會影響市民的消费信心，所產生的「負財富效應」會令消費者變得更為謹慎和節制。為免影響經濟，呼籲政府即時為樓市全面「撤辣」，吸引資金來港投資，加快經濟復甦。

布少明強調，經濟是由無數產業鏈組成，當其中一環出現問題，將禍延整個經濟循環，當負資產數目急升，不僅影響樓市，更會蔓延至零售消費市場，嚴重阻礙經濟復甦。相信「撤辣」有助穩定樓市及消費信心，對穩定經濟有正面作用。

貸款需求弱 跌幅擴大至3.6%

港去年存款升5.1%



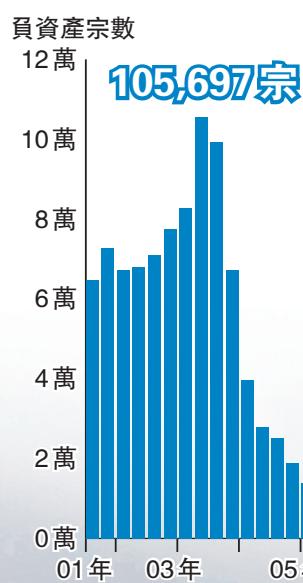
香港文匯報訊(記者 馬翠媚)受惠環球息口上升，港銀去年盈利能力明顯轉強，整體貸款需求表現疲弱。金管局昨日公布，去年港銀稅前盈利按年增長62.1%，按年增加43.4個百分點。淨息差1.68%，按年擴大0.37個百分點。不過貸款需求仍疲弱，去年銀行業整體貸款跌幅擴大至3.6%，整體存款則按年升5.1%，金管局相信整體貸款下跌情況將隨着息口轉變而有所改善。

去年銀行業整體存款按年升5.1%，按年增加3.4個百分點，整體貸款跌幅擴大至3.6%，按年擴大0.6個百分點。在港使用貸款由升轉跌0.4%，香港以外使用貸款跌幅略為擴大，貿易融資跌幅則收窄。

貸款下跌未涉結構性問題

金管局副總裁阮國恒昨表示，局方有向銀行業了解去年整體貸款下跌原因，主要受累貸款需求疲弱，當中有部分企業轉往一些息口較低的地方如內地進行貸款。他強調，不認為去年整體貸款下跌是需要特別關注問題，因為當中並非涉及結構性問題，相信有關情況將隨着息口轉變而改善。

阮國恒表示，若未來息口趨跌，的確會對銀行淨息差造成壓力，但同一時間銀行客戶還款能力會轉強，有機會帶動銀行產品銷售或財富管理業務表現，因此減息對銀行整體盈利能力的影響仍需時進一步觀察。



2023年負資產住宅按揭情況

	第四季	第三季	變化
宗數	25,163	11,123	+126%
佔整體住宅按揭貸款宗數百分比	4.29%	1.9%	+2.39個百分點
未償還貸款金額(億元)	1,312.97	592.63	+121%
佔未償還貸款總額百分比	7.07%	3.19%	+3.88個百分點
貸款中無抵押部分金額(億元)	73.14	19.81	+269%
按揭比率	106%	103%	+3個百分點
拖欠比率(超過3個月)	0.03%	0.02%	+0.01個百分點

資料來源：經絡按揭轉介研究部及金管局

25,163宗

◆本港負資產住宅按揭宗數按季增14,040宗或逾1.2倍。金管局指，當樓價有調整時，負資產數字自然會上升。資料圖片

樓市在發冷 經民聯籲全面撤辣



◆經民聯向政府提出6項穩定樓市措施。香港文匯報記者萬霜靈攝

經民聯6項穩定樓市措施

- 1 面對多重內外不利因素夾擊，推動樓市全面「撤辣」，回復正常和健康發展；
- 2 設公屋重建KPI，爭取10年內啟動重建全港24條老舊屋邨中的12條屋邨；
- 3 設舊區重建KPI，每5年啟動750幢舊樓重建，向市建局注資，成立重建專項基金，加快重建步伐；
- 4 多管齊下加快建屋，完善簡約公屋和過渡性房屋計劃，盡早取締劣質劏房；
- 5 推出「強積金首次置業計劃」，減免40歲或以下港人的首次置業印花稅，完善青年宿舍政策和青年置業階梯；
- 6 善用閒置土地，開放更多政府建築物的外牆或公共空間，增加政府收入。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年施政報告提出樓市3項「減辣」措施，昨天獲立法會三讀通過，同日適逢金管局公布最新負資產宗數創逾19年新高至逾2.5萬宗，按季大增1.26倍。多名議員就此呼籲全面「撤辣」，經民聯更提出6項穩定樓市措施(見表)，包括減免40歲或以下港人首置印花稅。

梁美芬：一隻藥食足13年

經民聯主席盧偉國表示，本港樓市一蹶不振，對香港經濟其他領域已造成負面連鎖反應，削弱本地市民和海外投資者的信心，令經濟風險陷入惡性循環。他認為香港當前工作的重中之重，就是「拚經濟、惠民生」，其中關鍵是全面「撤辣」，令樓市早日復甦。副主席林健鋒亦指，「辣招」已實施13年，香港已出現翻天覆地的變化，當前樓市問題並非供應短缺，炒風亦不熾熱，需求萎縮，樓價日日跌，「辣招」已不合時宜，更令到信心脆弱的資產市場雪上加霜，衝擊香港經濟民生。

經民聯梁美芬認為，樓市「辣招」已達到預期效果，現時樓市礙於息率高企，沒有人敢炒樓、炒樓花，特區政府要意識到市場並非「發燒」，很可能是「發冷」，如果繼續落重藥，隨時會影響樓市健康。「一隻藥食足13年而不理，好易發生意外」，她促請政府考慮全面「撤辣」。

新界鄉議局昨約見財政司司長等官員，就財政預算案提交28項建議。鄉議局主席

鄉議局稱辣招礙經濟復甦

劉業強表示，樓市應全面「撤辣」，以恢復樓市正常運作，避免對經濟復甦的進展造成阻礙。此外，他又認為，在樓市前景不明朗、利率高企以及政府財赤嚴重的情況下，政府應暫緩推展交椅洲人工島計劃，集中資源發展「北部都會區」，等待將來政府財政改善，才適時發展人工島。

民建聯批辣招已不合時宜

至於民建聯議員周浩鼎昨指，在第一階段「減辣」後，有人擔心樓市會突然出現炒風反彈，但實質並無大幅反彈，而且現時房屋供應充足，故認為「辣招」已不合時宜，可以全面「撤辣」。

地產建造界議員龍漢標指出，長期實施「辣招」扭曲樓市，不但趕走炒家，連用家都影響，「轉買為租」，而發展商購舊樓需要預付三成印花稅，即使「減辣」仍然要先付15%印花稅，認為需要全面「撤辣」。

阮國恒：港銀對恒大風險可控



◆金管局舉行「香港銀行業體系：2023年回顧與2024年工作重點」新聞發布會，阮國恒(中)等出席。香港文匯報記者萬霜靈攝

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)內房債務危機持續，中國恒大(3333)近日被高法下達清盤令備受市場關注，令市場關注本地銀行會否受影響。金管局昨日公布，截至去年9月底，銀行業特定分類貸款比率1.61%，較2022年底上升0.21個百分點，當中內地特定分類貸款比率2.68%，升0.42個百分點。金管局副總裁阮國恒昨表示，港銀面向恒大風險敞口很低，相信對銀行帶來風險可控，未來仍會密切注視後續發展。

個別銀行早已作撥備

阮國恒強調，就銀行面向一些高槓桿內地民企的風險敞口，局方很早之前已做相關監管工作，要求銀行加強風險管理和盡量減低相關風險敞口，故恒大兩三年前出現問題時，對銀行帶來影響可控。他又指，即使有個別銀行早前有相關風險敞口，都已作撥備或歸類入特定分類貸款，預期未來港銀面向高槓桿的內房風險敞口相對會很低，加上港銀盈利能力強，相信有能力吸收相關撥備成本。

至於對散戶影響方面，金管局助理總裁(銀行監理)陳景宏透露，局方亦有審視銀行向客戶銷售相關高槓桿內房債情況，有關數額並不大，同時銷售客戶主要針對高收入客戶，零售客戶的銷售只佔「很少很少」。

銀行「收遮」屬商業決定

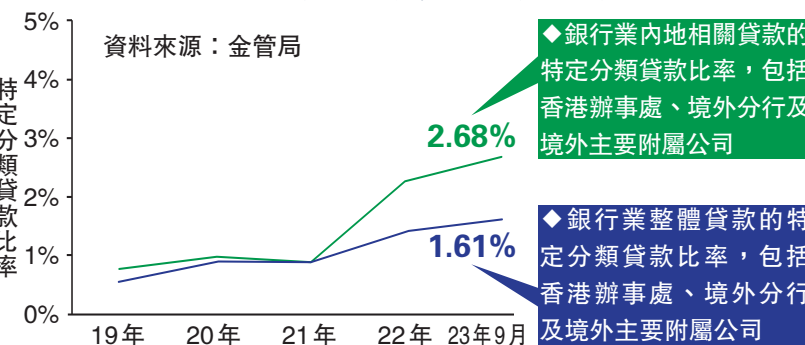
另外，金管局數據顯示，截至去年9月底，銀行業特定分類貸款比率1.61%，較2022年底上升0.21個百分點；當中內地特定分類貸款比率2.68%，升0.42個百分點。阮國恒坦言，銀行業特定分類貸款比率仍有上升壓力，信貸環境風險仍具挑戰性，而銀行業信貸質素壓力仍在，主因業界過去幾年面對信貸風險主要源於內房，由於內房有關問題未解決，因此料銀行業今年信貸質素仍存在一定壓力，不過他強調業界過去兩三年已做了頗多撥備，故相信業界壓力不算很大。

銀行「收遮」屬商業決定

被問到銀行業特定分類貸款比率上升，金管局會否要求銀行收緊信貸，阮國恒回應指信貸是銀行商業決定，金管局不會要求銀行作出任何借貸決定，或是否批出貸款予某一機構，不過他重申與國際慣例一樣，局方會要求銀行在作出信貸決定時不能加劇週期的轉變，當中不論是受風險胃納轉變或信貸審批政策影響。

銀行資產質素維持健康

資料來源：金管局



◆銀行業內地相關貸款的特定分類貸款比率，包括香港辦事處、境外分行及境外主要附屬公司

◆銀行業整體貸款的特定分類貸款比率，包括香港辦事處、境外分行及境外主要附屬公司