

按揭壓力測試或降要求 樓市振信心

樓市低迷對經濟影響面大，市場意見認為特區政府除直接為樓市「減辣」甚至「撤辣」外，亦可以為樓市「花式」鬆綁。有議員昨日關注金管局會否下調樓宇按揭壓力測試要求，讓置業人士更易「上車」。金管局總裁余偉文昨表示，無論宏觀審慎措施或監管措施，當局會一直按不同因素作出檢討，有需要時作出調整。有分析認為，預期美國今年會啟動減息周期，利率再升機會不大，金管局有條件可將目前「加2厘」按揭壓力測試調低至「加1厘」。根據有關公式，借500萬元貸款，壓測下調至「加1厘」，每月入息要求將由50,634元減至48,465元（見表），減幅4.3%。

◆香港文匯報記者 黎梓田

樓按貸款額	500萬元	
實際按息	4.125厘	
壓測按息加幅	加2厘(目前)	加1厘(下調後)
壓測後每月供款	30,381元	27,224元
壓測後月入要求	50,634元	48,465元*

*現時首置借款人計算DSR（供款與收入比率）要求維持在五成（實際DSR）和六成（壓測後DSR），計算收入要求時仍以較高者為準，假設壓力測試由「加2厘」下調至「加1厘」，則每月入息要求由50,634元下調至48,465元，而非下調至45,374元。

製表：香港文匯報記者 黎梓田

◆有分析預期美國今年啟動減息，金管局因而有條件將按揭壓力測試調低至「加1厘」，從而刺激樓市交投。 資料圖片

業界：辣招稅很多細節可修訂及放寬

余偉文昨在立法會財經事務委員會會議上被議員問及會否下調樓宇按揭壓力測試時表示，無論宏觀審慎措施或監管措施，當局會不時檢討市場變化情況，因應情況可能作出適當調整，考慮因素包括樓價、成交量、失業率、宏觀環境等。例如當局於2022年9月曾將壓力測試利率要求由3厘下調至2厘，去年中亦有調整住宅及商業樓宇相關宏觀審慎措施。

利率再升機會不大 具下調條件

余偉文的相關言論被市場人士解讀為「對下調壓力測試鬆口」。星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝認為，下調壓力測試要求屬合理做法，相信對樓市會有正面推動作用。他指出，壓力測試的目的，是確保按揭借款人有足夠財務能力，應付按息上升引致的還款壓力，考慮到本港銀行的拆息處於較高水平已一段時間，而市場預期美國今年會啟動減息周期，利率再進一步上升的幅度不大，有條件下調壓力測試要求。

莊錦輝又指，現時首置人士只要不超過供款和入息比率（DSR）上限，便無需進行壓力測試，因此調低壓測對於「上車一族」影響不大。對有按揭在身的已置業人士，如果壓測調低至「加1厘」，基本上只要能通過目前「供款與入息比率」，即能輕易通過壓測。

莊錦輝：對完全「撤辣」有保留

他相信任何「減辣」措施都有助提振買家信心，認為新一份財政預算案政府的樓市措施，將與過去一年政府房屋政策一致，目的是協助本地置業人士拆騰鬆綁。有社會聲音提出「撤辣」提振樓市，他認為完全「撤辣」對整體樓市不見得有好處，如果賣家對後市信心不足，隨時造成崩盤，但認為辣招稅有很多細節，是可以修訂及放寬的。

莊錦輝就穩定樓市及幫助市民置業提出多項建議。第一，調整樓按比率協助業主換樓，如有按揭在身無須扣減一成按揭成數，減輕準買家首期負擔。第二，延長「先買後賣」印花稅退稅期限，原規定換樓客須12個月內售出原有物業方可退回雙倍印花稅，建議延長印花稅退稅期限鼓勵業主換樓，增加市場供應及信心。第三，可考慮放寬業主持有第二套物業，而無須繳付雙倍印花稅，讓業主免去需在短時間賣樓的煩惱。

經絡：取消壓測後DSR會更實際

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦表示，如果金管局下調壓力測試要求，有機會降至「加1厘」。惟現時首置借款人計算DSR（供款與收入比率）要求維持在五成（實際DSR）和六成（壓測後DSR），計算收入要求時仍以較高者為準，因此同步取消DSR會較為實際。

去年第4季本港負資產宗數飆升至逾2.5萬宗，為近二十年新高。余偉文則指負資產增加主要由於去年第4季樓價進一步下跌逾5%，且大部分屬使用按揭保險計劃借九成按揭貸款的個案，只有少部分涉及銀行職員的高成數按揭貸款個案。他再次強調負資產的拖欠比率僅0.02%，遠低於整體按揭0.08%的拖欠比率。同時，按揭九成按揭貸款申請的要求嚴格，既要有固定職業，又要為首置人士及自住用途，故風險可控。

另外，金管局副總裁阮國恒表示，銀行新批貸款額較以往下跌，並非降低按揭成數，而是因為銀行以物業市價作貸款批核判斷，大家亦不希望銀行不理現實作出貸款，將來引致出現金融風險。他強調，只要客戶繼續供款，銀行不會單純因為物業價值轉變而要求客戶補足差價，希望業界透過通函了解當局立場，不希望銀行員工以市場傳聞，來做日常風險管理工作。

重申外匯基金港股資產不加不減

◆金管局總裁余偉文指，外匯儲備一般都投資本地以外的資產，香港情況亦一樣。 資料圖片



香港文匯報訊（記者 黎梓田）昨日有立法會議員關注金管局會否動用外匯儲備入市以支持港股，金管局總裁余偉文重申外匯基金的港股資產不加不減。他表示，環球市場近沒有地方會將外匯儲備投資於本土市場，外匯儲備一般都投資本地以外的資產，香港情況亦一樣。

他表示，為維持本土貨幣穩定，一定要有流動性，而當動用流動性時，多數用外

匯支撐本地貨幣。在需要支持貨幣而需要出售資產時，若是投資本地資產，他形容屆時不論出售本港股票或物業，猶如「插多幾刀」，強調要慎重考慮。

出售港股如對港「插多幾刀」

目前外匯基金持有的港股資產是1998年入市時剩下，他重申不會增加亦不會減少，作為分散資產作用。

對於外匯儲備的規模，余偉文表

去年港股組合虧損155億

根據外匯基金截至2023年底的最新數據，其總資產為40,178億元，較2022年底增加98億元。外匯基金在2023年錄得2,127億元的投資收入，投資回報率為5.2%。於2023年，外匯基金的投資主要來自債券（投資收益1,440億元）及其他股票（投資收益732億元），港股投資則虧損155億元。

港經濟今年料續溫和增長



◆金管局副總裁阮國恒表示，中小企貸款總量持平，並無收縮情況。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府上周公布香港去年經濟按年增長3.2%，增幅溫和。金管局總裁余偉文昨日出席立法會財經事務委員會時預期，在本港貨物出口逐步回穩，訪港旅遊業繼續復甦，及各項吸引企業和人才措施的幫助下，預期今年本港經濟將錄得溫和增長。

拆息料繼續維持較高水平

余偉文指出，隨著美國通脹進一步下降，美息或已見頂，但美聯儲未來減息的時間和步伐存在不確定性。由於美息走勢仍不明朗，加上地緣政治局勢持續緊張，今年金融市場可能會有所調整。同時，他預料港元拆息在往後一段日子可能仍會處於較高水平，市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心考慮及管理利率風險。

不過，他補充，本港貨幣市場運作繼續維持暢順，港元匯率保持穩定，而香港銀行體系亦維持穩健，資本及流動性緩衝均十分充裕，有能力應付外圍帶來的波動。

金管局指銀行並未「收遮」

不少議員關注銀行中小企貸款狀

況。其中，民建聯立法會議員周浩鼎期盼當局能考慮到現時經濟環境的困難，能夠給予中小企更大的彈性，避免「落雨收遮」，讓中小企能夠得到喘息，渡過難關。金管局副總裁阮國恒表示，局方每3個月向銀行調查1次，檢視中小企貸款審批有否轉變。最新調查結果顯示，中小企貸款總量持平，並無收縮情況。

阮國恒說，「預先批核還息不還本」計劃已經完結，有約1.6萬家企業曾使用過，後期減至1,300家企業，有相當企業選擇20%或50%本金還款選項，即使不是全面還本，亦不會當壞賬，強調中小企壞帳不算高。他又指，中小企融資溝通平台機制成立後，大部分時間用於商討還息不還本安排，近期有意召開會議，讓商界、議員、業界與監管機構溝通。

憧憬減息 地產商料樓市下半年轉旺

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受高息環境等因素影響，去年香港樓市銷情慢熱，以致令未來三至四年的潛在供應增至10.9萬伙，創有紀錄新高。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民昨認為，下半年樓市會向好。他解釋指，影響樓市最大的因素為息口，由於美國息口已見頂，相信未來一至兩季息口會回落，從而利好樓市。同時，如果政府為樓市全面「撤辣」，將有助增加成交量。

恒基樓盤送最多3.38萬紅包

為迎接甲辰龍年來臨，他表示，旗下啟德

THE HENLEY I至III、HENLEY PARK、紅磡Baker Circle、Euston、Baker Circle、Greenwich及粉嶺ONE INNOVALE 1至3期推出「龍騰置業賀新歲」優惠，買家於2月9日（年三十）至3月11日（農曆二月初二）選購指定單位，可獲贈8,888元至33,888元大紅包，涉及單位總數420伙，優惠總值620萬元。

摩通料啟德銷售暫難改善

另一方面，摩通發布報告指，較早前參觀「維港1號」和「啟德海灣」兩個啟德區新盤，雖然發展商降價及提升代理佣金，但區內供應量龐大，約1

萬套正在籌備中，以及市場情緒疲弱，銷售率較低。報告又指，其中一半買家來自內地。

該行預料，啟德新盤銷情未必在今年首2個月有明顯改善，皆因農曆新年期間是傳統淡季，準買家亦觀望政府會否在2月28日財政預算案公布「撤辣」，加上啟德輕軌鐵路已取消，區內依賴公共巴士服務接駁港鐵。因此預料區內銷售仍將相當緩慢，並且可能會有更多折扣。

該行又指，香港其他發展商，加上中國海外發展（0688）及潤地（1109），均涉獵啟德跑道區，但其資產負債表相對穩健，故此銷售緩慢亦可能不會影響其財務狀況。

騰龍置業賀新歲

凡於2024年2月9日至3月11日期間
選購下列任何發展商之住宅單位，皆可獲贈

新春運轉大紅包*

- One Innovalle - Phase 1, 2 & 3: 3,888元至12,888元
- The Henley I, II & III: 13,888元至13,888元
- Henley Park: 13,888元至33,888元
- Baker Circle - Euston / Baker Circle - Greenwich: 8,888元至12,888元

◆恒基林達民認為，影響本港樓市最大的因素為息口。