

七成按揭放寬至3000萬元樓

金管局鬆綁助置業 暫停加2厘息壓測

樓市昨日起全面撤銷三項「辣稅」，香港金融管理局同日也放寬多項樓市「辣招」，包括將自用住宅七成按揭成數的適用樓價上限，由之前的1,500萬元或以下，放寬至3,000萬元或以下，同時又暫停假設利率上升2厘的壓力測試要求（見表）。金管局總裁余偉文昨表示，調整有關措施是考慮到多項因素，包括樓價及成交持續向下，以及在銀行體系風險可控下，與減低對市民置業的影響之間取得平衡，加上美國加息周期可能步入尾聲，未來一段時間香港按揭息進一步上升的機會較低，認為目前是合適時機放寬。

◆香港文匯報記者 曾業俊



◆預算案宣布昨日起全面撤銷三項「辣稅」，金管局亦由即日起調整自用物業按揭成數上限，同時暫停加2厘息壓測。
香港文匯報記者萬霜攝



金管局宣布，即日起3,000萬元或以下自用物業按揭成數上限調整至七成，同時暫停實施物業按揭貸款假設利率上升200基點壓力測試要求。余偉文指，樓價及成交持續下滑，加上外圍及本地經濟前景仍面對頗多不明朗因素，經仔細分析後，金管局認為在繼續維持銀行體系穩定及確保按揭業務風險得到妥善管理的前提下，有空間調整上述措施。同時，美國加息周期或已進入尾聲，未來一段時間香港按揭息再上升的機會較低，因此認為目前是合適時機放寬。

視樓市經濟情況再調整

余偉文強調，即使金管局修訂有關措施，銀行體系仍有非常充裕的緩衝，可以應對樓價大幅調整。經過今輪調整後，大部分逆周期措施已幾乎還原至2009至2010年，未來會否再調整要考慮樓市發展及本地經濟等因素，有需要會適時再推新措施。

金管局副總裁阮國恒稱，經修訂後的按揭成數仍有樓價3,000萬元的界線，暫難評論是否仍有放寬空間，金管局會密切注意市場走勢，再決定是否調整。對於樓價下跌導致負資產總數大增，阮國恒重申，作為監管機構，會更重視按揭拖欠比率的走勢，現時數字仍在0.08%的低水平，暫不擔心樓市下行會為銀行帶來重大風險。他又提到，過往收緊逆周期措施旨在提升銀行管轄風險能力，當樓價下跌，銀行承擔的價值風險亦相應下調，認為現時是適當時候放寬。

經按揭轉介首席副總裁曹德明指出，疫情時銀行曾針對申請人的行業而調整按揭鬆緊；近年樓價大幅下跌，銀行又透過估價調整按揭風險，並頻頻收緊按揭優惠、上調按揭封頂息率及收緊回贈。對於銀行短期內會否放寬按揭審批，抑或仍「落雨收遮」，他認為，壓力測試加2厘其實只相差很少錢，加上樓價已經下跌，銀行可以透過估價調節風險。此外，銀行亦會因應按揭申請者的個別情況而調整，例如有小型銀行會要求收入較低的申請者支付較高的按揭利率。

按揭界：樓按風險可控

曹德明指，由於風險仍可控，銀行目前態度較為正面，相信短期會維持現行的按揭政策，繼續觀察。另一方面，由於取消額外印花稅（SSD），估計「摸貨」行為將重現市場，暫時市傳有部份銀行只會做「一摸」，如果「炒幾轉」就未必會做。至於工商舖方面，由於工商舖價跌幅較住宅多，轉售亦比住宅困難，較早前銀行對工商舖的按揭仍然偏緊，未來會否放鬆仍要繼續觀察。然而，相信隨金管局放寬按揭成數要求，即使樓價下跌，銀行的「Call Loan」壓力亦比修訂監管措施前大減，或者可透過轉按「拯救」部分業主。

萊坊估價及諮詢部高級董事方耀明表示，金管局調高物業按揭成數上限及暫停壓力測試，將有助釋放市場購買力。隨成交宗數回升，預計住宅及非住宅按揭申請將會逐漸增加，令地產市場氣氛改善。至於上調物業發展項目的最高融資比率，料會令發展商更積極發展項目。

金管局修訂物業按揭貸款逆周期措施一覽

1 修訂住宅按揭成數上限	
3,000萬元或以下的自用住宅物業	60% → 70%
3,000萬元以上至3,500萬元的自用住宅物業	50%-60% → 60%-70% (貸款額上限2,100萬元)
3,500萬元或以上的自用住宅物業	50%-60% → 60%
2 修訂非住宅按揭成數上限	
非住宅物業（包括寫字樓、商舖及工廈等）	60% → 70%
3 修訂「資產水平」為審批基礎的物業按揭成數上限	
「資產水平」為審批基礎的物業按揭貸款	50% → 60%
4 暫停假設利率上升200基點壓力測試要求	
5 回復物業發展項目融資比率，整體物業發展項目的最高融資比率由物業完成後預期價值的五成調升至六成，當中地價成本融資比率上限由四成調升至五成，建築成本融資比率上限由八成調升至100%。此外，就銀行向提供高成數按揭地產發展商的風險敞口，相關的額外資本要求同時取消。	

資料來源：中原按揭研究部

暫停壓測加2厘前後月入要求變化

貸款額	100萬元	
年期	30年	
利率	4.125%(封頂息率)	
月入要求	新措施前	10,127元 (成功通過壓測)
	新措施後	9,694元 (成功符合DSR)
相差	-433元(-4.3%)	

資料來源：中原按揭研究部

地產股起舞 美聯曾炒高44%

香港文匯報訊（記者 周紹基）財政司司長陳茂波宣布全面撤銷樓市三項「辣稅」，金管局亦宣布放寬適用七成按揭的住宅樓價上限至3,000萬元，以及暫停加2厘息的壓力測試等「辣招」。消息刺激本地地產股上升，美聯物業（1200）更一度爆升44%，新世界（0017）亦曾升逾9%。市場人士認為，全面「撤辣」是托市的大招，相信有助刺激樓市成交回升，並減慢樓價下跌速度，地產股短期有機會繼續跑贏大市。不過，樓市要止跌回升，還需看全球利率走勢，以及外資對香港經濟前景的信心，相信地產股短期上升後便有整固壓力。

新地恒隆重貨受益最大

銀河聯昌證券分析師鄭懷武表示，原先預期政府只會取消額外印花稅（SSD）的兩年禁售期，現時新措施較市場預期更好。鑑於目前樓市相當差，全面「撤辣」有助樓價持續下滑的風險降至最低。該行亦認為「撤辣」後有助樓市成交量回升，有意購買多於一個單位的人士和公司，可享受更低的印花稅率，相信美聯等地產代理將受益最大。另外，地產商向換樓客及非香港永久性居民，包括工作簽證和無工作簽證的投資者，出售未售庫存的阻力也會減少，預期一手銷售量增加下，手上有一定庫存可供出售的開發商如新地（0016）和恒隆（0101）將受益最大，也預期一手的銷售量將受帶動。

至於地產股後市表現，鄭懷武認為，地產股昨日即時受刺激而上升，但市場信心仍疲弱，可能股民需要看見樓市的銷售及價格有改善才會入市增持。他建議穩健的投資者可留意長實（1113），較進取的則可留意近期跌幅較大的新世界及恒地（0012）。

意博資本亞洲執行合夥人鄧聲興稱，全面「撤辣」肯定為市場注入新的利好因素，因為最低限度可以推動樓市交投量回升，一些換樓客的需求會湧現，對現時交投「冰封」的樓市無疑是一支「強心針」。但他指出，樓市交投回升不代表樓價回升，樓價回升要視乎美息回落的速度、內地經濟復甦的進度，以及香港失業率情況。

恒地料可受惠北都發展

他認為，地產代理股肯定會受惠於交投回升而先行造好，地產發展商股的利好則會滯後，還需視乎樓價表現。若股民要挑選地產股，除美聯外可留意恒地，因政府已表明將發債來發展「北部都會區」，在「北都區」擁大量地皮的恒地無疑可看高一線。

來年度推8宅地 全年潛在供應1.5萬伙

原來預算相若。

未來5年私宅供地至少8萬伙

陳茂波表示，政府將考慮市場情況以決定推售土地的數量、種類和速度，並在未來五年，準備好可興建不少於8萬個私營房屋單位的土地，以便適時推出市場。當中近六成的土地供應來自新發展區和新市鎮擴展區，另外四成來自其他地區的政府賣地項目和鐵路物業發展項目。

本年度地價收入較目標少77%

至於2023/24年度政府收入修訂預算中，地價收入為194億元，較原本預算約850億元，大幅減少656億元或77%，遠較過去年度少。印花稅收入為500億元，較原來預算低350億元。至於利得稅和薪俸稅的收入分別為1,712億元和792億元，與

另外，2024/25年度賣地計劃共有兩幅商業用地及一幅工業用地，提供約12萬平方米商業樓面面積和54萬平方米工業樓面面積。

後樓市再跌，故選擇持幣觀望。當「撤辣」樓價回穩後，市民也就有信心入市，除成交增加帶來的印花稅收入外，發展商買地意慾也會增加，即是政府賣地收入增加，以往旺市之時，政府賣地收入可逾千億元，例如2021/22年度，光是賣地收入就有1,430億元，佔當年政府整體財政收入的20.6%。

企業抵押融資擴產增就業

其實，香港企業尤其是中小企，不少中小企的老闆一向都通過抵押物業來融資，當樓市回穩後，銀行亦更樂意向他們借出貸款，利息也會更優惠，中小企自然會更願意投資做生意、增加就業崗位，對整體香港經濟發展會帶來直接及間接的好處，所以樓市「撤辣」邊際效益不容小覷，有「因減得加」之效。

◆香港文匯報記者 黎梓田

邊際效益顯著 撤辣可「因減得加」

拆局

特區政府回應社會訴求全面撤銷三項「辣招」，但根據政府消息人士指出，過去三年平均每年樓市三項「辣稅」合共所涉及的稅收約94億元，而面臨逾千億元的財政赤字，有人擔心全面「撤辣」後的稅收減少亦是一筆不少的損失。不過有業界分析認為，「撤辣」可「因減得加」，雖然少了「辣稅」收入，但只要交易量足夠，仍有機會追回減少的「辣稅」甚至增加庫房收入，加上「撤辣」有助企業融資，「撤辣」的邊際效益有利於整體經濟。

樓價回穩增買家入市意慾

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，比較

「撤辣」與否的得益時，其實可以審視到底「撤辣」前的稅收多，還是「撤辣」後的稅收多，而他相信一定是後者，因為觀乎未有「辣稅」的2009/10年度財年，政府已有400多億元的印花稅收入（包括股票印花稅），而2007/08年度更有500多億元的印花稅收入，現今樓價比起當時已上升不少，再加上交易量被推高後，印花稅稅收仍有機會追回失去的部分甚至更多。

帶動印花稅賣地收入向上

此外，昨日預算案公布後，有市場調查顯示，「撤辣」或不會馬上令樓價上升，但有助樓價回穩，「寧買當頭起，莫買當頭跌」，近期樓市成交大減，正是因為不少市民擔心入市