

新一份施政報告放寬住宅及非住宅按揭成數至七成，以及將買5,000萬元豪宅納入俗稱「投資移民」的「新資本投資者入境計劃」之投資資產範圍，為市場帶來驚喜。業內人士相信這兩大措施可推高住宅成交量，尤其新盤的交投量。金管局總裁余偉文昨日表示，銀行體系有充裕的緩衝去應對樓價大幅調整的挑戰，金管局會繼續密切留意市場發展，因應市場情況推出措施保障銀行體系穩定。

●香港文匯報記者 黎梓田

按揭放寬到七成利置業 非首置非住宅亦適用

金管局：樓市高位累跌26.6% 惟情況仍反覆



金管局昨宣布放寬住宅按揭貸款條件，不論物業價值、是否自用或公司持有以及買家是否首置，按揭成數上限一律調整至七成，供款與入息比率上限一律調整至五成；非住宅物業有關按揭成數上限及供款與入息比率上限亦會調整至同樣水平。余偉文指出，金管局今次是因應市場發展而決定修訂物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，將最高按揭成數和「供款與入息比率」上限回復至2009年開始實施逆周期措施以前的水平。

余偉文提醒市民量力而為

余偉文提到，即使推出昨日公佈的措施，香港銀行體系仍然有充裕的緩衝去應對樓價一旦出現大幅調整的挑戰。他再次提醒市民，置業是一項長期承擔，在作買樓決定時，應該小心評估風險，量力而為。金管局會繼續密切留意市場發展，並會因應物業市場的最新情況，推出合適措施保障銀行體系穩定。

金管局昨表示，自2024年2月政府撤銷住宅物業需求管理措施和金管局修訂物業按揭貸款的監管措施，住宅物業市場略為改善。住宅物業成交由今年第一季每月平均3,300宗，上升至第二季每月平均6,000宗。隨着市場氣氛回軟，第三季成交量回落至每月平均3,400宗。

然而，官方住宅樓價在2024年首8個月下跌6.2%，較2021年高位累計調整26.6%。非住宅物業市場亦持續調整，寫字樓、分層工廠大廈及零售物業的價格在今年首8個月分別進一步下跌17.5%、11.8%及13%。此外，外圍環境仍然面對許多不明朗因素，包括美國的減息步伐仍有不少變數。

金管局又表示，物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，是因應市場的情況採取合適措施，一方面確保銀行妥善管理風險，另一方面盡量減低措施對市民正常樓宇買賣活動的影響。

綜合各方面的考慮，金管局認為在繼續維持銀行體系穩定及物業按揭貸款風險得到妥善管理的前提下，現時有空間進一步修訂逆周期宏觀審慎監管措施，包括第一，是所有住宅物業，不論物業的價值及是否自用，按揭成數上限統一為七成。

第二，是以「資產水平」為審批基礎的物業按揭貸款的按揭成數上限由六成提升至七成，與以「供款與入息比率」為審批基礎的物業按揭貸款看齊。此項修訂適用於所有住宅物業和非住宅物業（包括寫字樓、商舖及工廈等）。

供款與入息比率上限改為五成

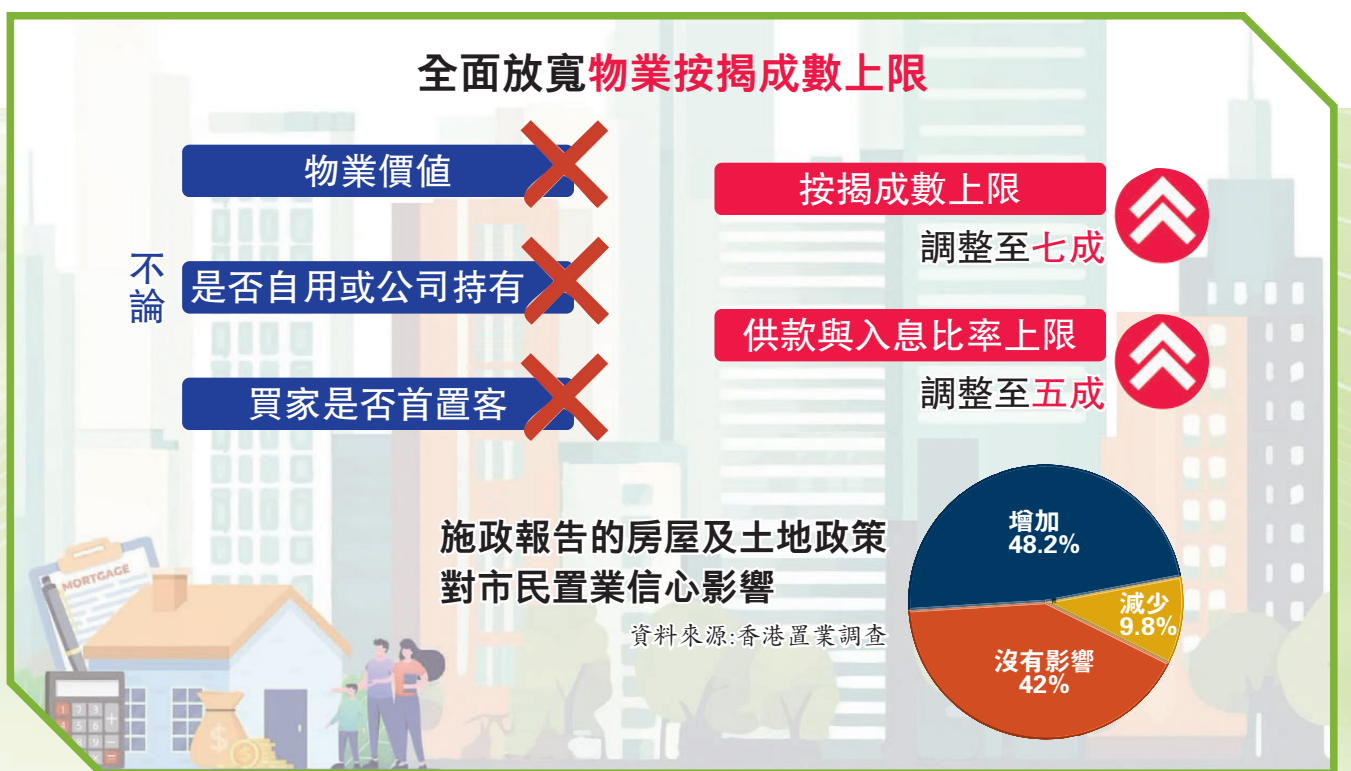
第三，是非自用物業的「供款與入息比率」上限由四成調升至五成，與自用物業的「供款與入息比率」上限看齊。此項修訂適用於所有住宅物業和非住宅物業。

第四，是取消按揭申請人在申請按揭時如有就其他按揭物業作出借貸或擔保，須調低所適用的按揭成數上限及「供款與入息比率」上限10個百分點的要求。

經修訂後，所有住宅物業和非住宅物業的按揭成數上限劃一為七成，「供款與入息比率」上限劃一為五成。以上修訂即日生效，適用於昨日或以後簽訂臨時買賣合約的物業交易。有關修訂同樣適用於早前已經簽訂臨時買賣合約並且在今日或以後預計完成的樓花物業的按揭申請。



●從事地產業的季先生指，容許「新資本投資者入境計劃」申請人購買高端住宅可計入部分投資額，有機會讓樓市回暖。
文：記者 康敬 圖：記者 北山彥



所有物業按揭一律放寬至七成

物業類別	樓價	按揭成數上限	
		施政報告前	施政報告後
住宅(自用)	3,000萬元或以下	七成	一律七成
	3,000萬以上至3,500萬元以下	六成至七成(上限2,100萬元)	
	3,500萬元或以上	六成	
住宅(非自用/公司持有)	不論價值	六成	
工商舖/車位	不論價值	七成	
按揭申請人及物業類別	樓價	按揭成數上限	
		施政報告前	施政報告後
以資產水平計算還款能力(住宅及工商舖)	不論價值	六成	七成

整理：中原按揭研究部 資料來源：2024年施政報告
資料僅供參考，一概以有關當局最新公布為準。

置業調查：53.7%人稱受惠新措施

香港文匯報訊（記者 黎梓田）住宅物業按揭貸款條件在施政報告中宣布獲得放寬，香港置業昨日隨即進行置業調查，顯示約53.7%受訪者認為有受惠施政報告的新房屋政策。對於施政報告的滿意度，高達61.6%受訪者滿意其相關房屋供應政策，較上一年相關調查增加約15.5個百分點，創4年新高。

近半受訪者置業信心增加

美聯集團行政總裁(住宅)暨香港置業行政總裁馬泰陽認為，新政策有助住宅物業交投，加上減息周期啟動，相信上車及換樓客入市意慾增加外，投資者入市收租情況亦會增加，市場的購買力將湧現。

置業信心方面，調查顯示，約48.2%受訪者於施政報告公布後認為置業信心增加，比例較去年增加約7.7個百分點，而認為信心減少的受訪者則僅佔約9.8%，佔比最少。由此可見，市民對後市信心增強。值得注意的是，今次調查有約50.6%市民計劃未來12個月入市置業，與去年相若。

樓價睇跌比例仍遠高睇升

樓價未來走勢，約46.3%受訪者認為未來12個月樓價會下跌，但佔比較去年施政報告出爐後同類型調查減少約5.6個百分點；認為樓價平穩的佔約27.4%，減少約0.2個百分點；認為樓價上升的佔約26.3%，增加約5.8個百分點，反映部分市民對後市樓價走勢轉趨正面。

馬泰陽認為，容許投資移民購入高價住宅，可吸引更多外來資金進入香港，預計豪宅物業市場將會受惠，推動該類物業交投上升。非「首置」住宅物業按揭成數上限由原先的六成提高至七成，減低投資者入場門檻，促進物業市場的多元化發展，預期中小型物業至豪宅物業均能受惠。調查顯示市民置業信心增強，相信第四季樓市上揚，料全年樓價將於5%窄幅徘徊。成交方面，預料第四季一二手住宅交投共超過1.5萬宗，按季升逾三成半。

業界撐放寬按揭 助引高收入買家

香港文匯報訊（記者 黎梓田）施政報告宣布所有物業按揭成數上限劃一為七成，業界認為能提振樓市。萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，支持放寬物業按揭成數上限，料在按息逐步回落后，年初樓市政策「撒藥」的正面影響將更明顯，料1,500萬至3,000萬元中高端住宅將受惠，促進換樓鏈，更多高收入的本地專業人士及外來專才將入市。

仲行預料新盤成交最受惠

仲量聯行香港主席曾煥平表示，放寬按揭成數對

投資者或購買第二套住宅的買家最有幫助，可望推高住宅成交量，尤其是新盤，但未來香港樓價走勢，主要觀察內地推出的刺激經濟措施所發揮的作用。

非住宅鬆綁助業主融資減壓

中原按揭董事總經理王美鳳表示，不同置業需求人士均可劃一以基本三成首期申請按揭上會，樓市將更具動力多元發展，各方人士更簡單易明按揭上會準則，首期及入息要求降低，吸引更多潛在買家入市。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明相信，放寬按揭成數及供款與入息比率能帶動有能力的投資者入市，料大碼物業、放租物業以及第二套房的交投將上升。而修訂同樣適用於非住宅物業，曹德明認為現時是合適的時間，可讓早幾年受疫情及樓價下行影響較嚴重的中小企業主更容易出售或加按套現非住宅物業以作融資，舒緩財務壓力。

長實執行董事趙國雄指，新措施有助提升香港經濟活力，更有助投資者重新投入地產市場。容許買樓投資移民投資總額計算上限為1,000萬元亦屬合適安排。

建築科技對接國標 促制訂大灣區標準

香港文匯報訊（記者 黎梓田）昨日公佈的施政報告也為建築科技著墨，提到發展局今年8月成立「香港建築科技研究院」，為創新物料、建造方法和技術等進行應用研發、制訂標準、提供測試及發出認證，帶領業界創新，並將推行「組裝合成」製造商認證計劃，配合內地作為生產基地，促進粵港建築業優勢互補。

行政長官李家超指出，政府會透過「香港建築科技研究院」，參考海外及國家標準（國標），檢視

和優化香港沿用多年的建築標準，促進海內外優質並具成本效益的建築物料於本地應用。當有高質素的國標建築物料及技術於本地應用時，亦有利國標開拓國際市場。同時，亦會與廣東省相關機構緊密對接，推展制訂「粵港澳大灣區建築標準」。

倡參考綠建環評全球版手冊

李家超又表示，房委會會加大應用與科研機構共同研發

的第二代「組裝合成」建築法(MiC 2.0)，並簡化現場安裝工序，保障施工安全，及在合約標書中明確規定可使用建築機械人的工序部分，提升工地安全和建造效率。

香港綠色建築議會表示，喜見政府積極推動建造業採用創新科技，並制訂建築標準及認證，對接國家及香港標準。該會期望，「粵港澳大灣區建築標準」可參考綠建環評全球版手冊，以及重新校驗及節能改造的指引，協助既有建築轉型及提速減碳目標。

5000萬元以上豪宅獲納投資移民計劃

香港文匯報訊（記者 曾業俊）新一份施政報告優化「新資本投資者入境計劃」（俗稱「投資移民」），即日起容許投資住宅物業，成交價需為5,000萬元或以上，投資於房地產獲計算入投資總額上限為1,000萬元。政府消息人士指，定此門檻主要為配合投資者來港有需要購買豪宅，1,000萬元投資限額將不會計算在銀行貸款部分，意味只將「首期款項」視作投資金額，不過若之後按揭供款達到1,000萬元，申請人可適當調配其他資產，例如在股市套現或沽出其他投資產品，以重新評估及滿足有關額度上限。

計入投資總額上限1000萬

美聯移民顧問高級策略總監鄭天股表示，歡迎政府推出上述政策，而施政報告公布後，該行即時收到近10宗有關「投資移民」的相關查詢，預期有助刺激更多新投資移民申請來港，期望未來可協助更多海內外客戶物色合適心儀盤源作投資移民，為他們解決住屋難題。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明稱，過往計劃限制申請人須投資非住宅房地產，今次政府容許投資住宅物業，料可進一步引進更多人才以及吸

引更多新資金落戶香港，為本港創造更多商機及投資機會，另外可帶動豪宅交投，對住宅市場帶來提振作用。

德勤民營企業與私人客戶服務香港主管合夥人劉明揚認為，政府可進一步探索「新資本投資者入境計劃」允許聯名持有資產，相信有助吸引更多各地優質資本投資者，進一步鞏固香港家族辦公室行業的優勢。

建議擴至私募及藝術品

澳洲會計師公會則建議進一步擴大「新資本投

資者入境計劃」的獲許投資資產範圍至香港的私募信貸、單一家族辦公室的投資，以及藝術品和收藏品。

此外，施政報告宣布，由明年3月1日起，透過申請人全資擁有的合資格私人公司的投資，可計入合資格投資金額內。鄭天股認為，這意味着申請人可以以公司的資金作為申請，方便企業更靈活調動資金；而且用公司的資金買房地產，有潛在稅務及開支可扣稅的好處，相信政府的新措施，對於內地人士來港會愈加便利，亦會吸引更多資本投資者來港，促進香港樓市發展。