

法治改革相輔相成 維護憲制創新發展

昨日是國家憲法日，香港特區政府、中央政府駐港聯絡辦共同舉辦主題為「憲法與進一步全面深化改革」的座談會。行政長官李家超、中央政府駐港聯絡辦主任鄭雁雄出席並致辭。改革與法治如鳥之兩翼、車之兩輪。憲法和基本法共同構成香港特區的憲制基礎，憲法為深化改革、開創發展新局面提供制度保障。香港推進「一國兩制」實踐證明，必須把握安全與發展、法治與改革的辯證關係，在香港從由亂到治走向由治及興的新階段關鍵期，必須全面貫徹實施憲法，堅持依法治港，維護憲制秩序，確保國家安全，同時銳意改革，主動作為，以改革完善法治，鞏固香港法治化、國際化、市場化的優勢，為國家全面深化改革再作新貢獻，為香港高質量發展注入強勁動能。

國家主席習近平強調，「『改革與法治如鳥之兩翼、車之兩輪』，要堅持在法治下推進改革，在改革中完善法治」，「凡屬重大改革都要於法有據」，深刻闡明改革和法治相輔相成，為改革順利推進、改革成果及時鞏固指路引航。

憲法是國家的根本大法和治國安邦總章程，具有最高的法律地位。正如李家超昨首昨日致辭表示，在憲法的保護和推進香港發展下，香港各界都要堅持「一國」為本、善用「兩制」之利，發揮香港的獨特優勢。鄭雁雄主任致辭指出，憲法為進一步全面深化改革提供根本法治保障。憲法不僅為國家各項政策實施提供堅實法律依據，並為香港特區的成立和「一國兩制」、「港人治港」的基本方針政策提供堅實法理基礎和憲制依據，香港對接國家戰略，參與粵港澳大灣區、「一帶一路」建設，不斷深化兩地的交流聯通，也是得益於憲法提供的法治保障。三中全會開啟全面深化改革的新征程，香港在國家新時代改革開放過程中扮演不可替代的角色，必須堅持憲法作為國家根本法的地位，堅決維護和貫徹憲法的規定、憲法的原則和憲法的精神，強化香港作為法

治社會尊重和遵守法治的良好氛圍，確保改革在法治軌道穩步向前。

憲法的生命在於實施，憲法的權威也在於實施。鄭雁雄主任指出，進一步全面深化改革為推動憲法全面實施注入強大動力。十八大以來，以習近平同志為核心的黨中央強調堅持依法治港治澳，維護憲法和基本法確定的特別行政區憲制秩序和法治秩序。針對香港發生的修例風波，在中央堅強領導下，全國人大常委會制定香港國安法，完善了香港選舉制度，落實了「愛國者治港」，全面準確、堅定不移貫徹「一國兩制」方針，推動香港局勢實現由亂到治的重大轉折。中央創制性運用憲法制度和憲法規定應對治國理政中遇到的重大風險挑戰，是堅持和完善「一國兩制」制度體系的新發展新實踐，並把經實踐證明行之有效的改革成果及時上升為法律制度，不斷完善維護香港長治久安、繁榮穩定的制度法規，確保「一國兩制」實踐行穩致遠。

當前，香港正迎來了全力拚經濟、謀發展的最好時期。歷史經驗和現實教訓告訴我們，推進「一國兩制」實踐，必須把握安全與發展、法治與改革的辯證關係，在香港從由亂到治走向由治及興的新階段關鍵期，我們絕不能好了傷疤忘了疼，也絕不能一廂情願做好人。正如鄭雁雄主任指出，以法治精神和創新精神推動香港高水平安全、高質量發展。

「一國兩制」是香港長期繁榮穩定的最佳制度保障，維護國家主權、安全、發展利益是「一國兩制」方針的最高原則。沒有安全和穩定，一切都無從談起。香港重回正軌，來之不易，社會各界更要在維護國家安全上警鐘長鳴，持之以恆完善執行機制，健全立法、司法制度，做好宣傳教育，切實維護憲制秩序，發揮好「一國兩制」的最大優勢，在國家新時代改革開放的最大舞台上，不斷激發創新創造活力，開關發展新領域，為香港帶來更大進步。

助樓花買家「上會」 穩樓市增信心

文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

金管局昨日推出一系列安排，容許銀行向於2021年至2023年、以建築期付款購入自住住宅樓花的合資格買家，將最高七成的按揭貸款上限提升為八成，並將「供款與入息比率」上限五成上調至六成，協助樓花買家完成交易。金管局主動出手、為樓花買家解決因樓價下跌而遇到「上會」困難的問題，令逾千名樓花買家更易「上會」、避免撻訂損失，有助穩樓價、穩信心，有助政府賣地及印花稅收入增加，亦有利於銀行經營穩健。金融界、工商界與政府齊心協力呵護市場、注入信心，為樓市及整體經濟回穩向好營造更好市場氛圍。

本港樓價自高位下跌逾25%，眾多以建築期付款的樓花買家，在收樓辦理按揭貸款時，可能面對銀行估價低於其買入價的問題。由於銀行計算按揭成數，是以樓價及估值之低者為準，當估值下跌，意味實質按揭成數下降，買家需在短時間內、籌措大額資金、增加首期差額方可「上會」，否則將被撻訂離場、損失原樓價一成的定金。業界估算，自2021年至2023年間，簽訂臨時買賣合約、並以建築期付款的自用樓花住宅物業買家，約逾千人。若這些買家不能「上會」，不僅個人損失慘重，更可能造成進一步推低樓價

的負面效應。金管局的最新安排，容許銀行向合資格樓花買家提高按揭成數，即由原七成提高至八成，同時供款入息比率上限提高至六成，可有效幫助解決因估值不足而令按揭金額下跌的問題，幫助樓花買家面對估值不足，仍可基於按揭成數提高、而無需補付首期差額，同時放寬供款入息比率上限，也可幫助樓花買家更容易通過入息審查，從而順利「上會」。業界估算，新安排將令逾千名正面臨按揭貸款申請困難的樓花買家，放下心頭大石，可順利收樓、辦好按揭貸款，避免撻訂離場。金管局此次新安排，地產界及銀行均表示歡迎，認為可控制市場風險，避免引發樓價反覆向下的連鎖反應，對一手銷售有幫助，帶動整體樓市氣氛回暖。建銀國際最新報告指出，香港住宅市場今年第四季逐漸穩定；仲量聯行認為，隨著本港新盤庫存逐步改善，明年有望回落至近供需平衡水平。本港樓市穩健向好，有助政府賣地收入及印花稅收入增加，改善財赤情況。此次金管局主動出手拆彈、銀行及地產業界亦積極支持配合，顯示各方共同呵護市場、穩定對樓市的信心。樓市好轉與發展商、銀行利益息息相關。發展商、銀行作為市場主要持份者，更應多走一步、給予市場更多呵護力量，增強市民置業信心，為北部都會區等新項目新建設的發展注入強勁動能。

救高位買樓花用家 允銀行貸八成

金管局兩個月內再出手 逾千人受惠料助穩定市場信心

繼10月中將按揭貸款最高成數統一放寬至七成後，金管局昨日再出手，容許銀行向於2021至2023年以建築期付款購入自住住宅樓花的合資格買家，將最高七成的按揭貸款上限提升為八成，及將「供款與入息比率」上限五成上調至六成，協助樓市高位買樓花的用家完成交易。有按揭業界人士認為，是次安排可幫助「負資產樓花」買家填補需要的首期金額差額，協助他們「上會」，2021至2023年一手註冊量逾3.83萬宗，初步估計將有逾千名買家受惠，總體有利穩定樓市信心。

●香港文匯報記者 曾業俊

金管局昨向銀行發出指引，推出一系列特別安排以協助於樓市高位以建築期付款購入樓花住宅物業的用家，是次特別安排涵蓋於2021年1月1日至2023年12月31日簽訂臨時買賣合約並且以建築期付款的自用樓花住宅物業，而有關物業的按揭申請日期為昨日(4日)或以後。此外，申請按揭時的物業估價須要低於成交價。金管局提醒，由於每間銀行的按揭條款不盡相同，合資格申請人如有需要或疑問，適宜盡早向有提供特別安排的銀行查詢。

樓價3年跌25% 買家失預算

金管局解釋，過去三年，官方住宅樓價從高位下調超過25%。部分購入樓花住宅物業並選擇建築期付款的用家，在申請按揭貸款時，可能遇到物業估價低於成交價的情況，面臨額外籌措首期的困難。同時，部分銀行向金管局表示，希望在風險可控的情況下幫助這些有實際困難的用家。金管局平衡各方考慮後，認為在銀行物業按揭貸款業務風險得到妥善管理的前提下，可以推出上述一次性特別安排。

金管局又指，局方過去曾多次提醒樓花住宅物業準買家，選擇建築期付款計劃時需要留意涉及的「上會」風險。上述的特別安排實屬提供予於近年樓市高位以建築期付款購入樓花，而面對額外籌措首期困難的用家的一次性特別安排。銀行仍然需要審慎經營物業按揭業務。

金管局再次提醒擬選用建築期付款的準買家，如果樓花住宅物業市值較成交價有所下跌，銀行會用按揭貸款申請時的物業估值計算貸款金額，因此最後批出的貸款金額會較買家原本的預期少，買家需要承擔因未能額外籌措首期而帶來的相關風險，因此作出置業決定及選擇付款計劃前，市民須審慎評估當中的財務風險，量力而為。

業界籲量力避免「借太盡」

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，金管局的特別安排，可協助負資產樓花買家解決「上會」問題，估計能協助過千名樓花買家更易「上會」，而放寬供款入息比率上限亦可助買家更易通過入息審查。根據土地註冊處資料顯示，2021年至2023年一手私人住宅註冊宗數共38,368宗，而早幾年選用建築期付款的佔比亦有所上升，因此預計特別措施實際可幫助的人數或會更多。此舉適時，總體有利穩定樓市信心。

曹德明提醒，置業涉及金額龐大，入市前應做好充足準備，以確保交易能順利完成。申請按揭時財政預算要鬆動，按揭成數避免「借太盡」，並預留多些資金。令前期開支更鬆動，及應對未來不確定的風險。此外，買家供款亦要預鬆，經濟未完全復甦，置業時應該量力而為，審視自身供款及承受風險的能力。他建議首置人士在有限能力下，可先向銀碼數較細的中小型單位入手，如日後有需要才考慮轉換更大的單位。

建議採用即時供款方式入市

中原按揭董事總經理王美鳳指出，新措施對原本打算經銀行承造七成按揭上會的買家有幫助，可減少他們撻訂的風險。惟她認為，計劃透過按揭保險以高成數按揭入市的買家，仍要面對估值波動風險，金管局進一步放寬成數未必合適。她建議，若果買家希望減低估值下跌的風險，購入新盤時最好採用即時供款方式入市。



●業內人士認為，金管局是次放寬貸款安排可幫助「負資產樓花」買家填補需要的首期金額差額，協助他們「上會」。資料圖片

拆局

新盤撻訂增 果斷出手降風險

香港文匯報訊(記者 曾業俊)就金管局是次突然出手為負資產樓花買家的「上會」作特別安排，地產業界及銀行均表歡迎。萊坊高級董事暨大中華區研究及諮詢部主管王兆麒昨認為，最近市場撻訂及負資產個案明顯上升，相信特區政府希望盡可能控制市場風險，避免引發連鎖反應，特別是現時市場仍有很多仍未完成交易的樓花單位。他預期，今後市場購買力會進一步傾斜一手樓，對一手銷售絕對有幫助。由於市場氣氛由一手樓帶動，料短期內一手銷售會明顯增加，而樓價會在一手貨尾量回落後開始回升。

金管局最新數字顯示，截至今年第三季末，負資產住宅按揭貸款宗數為40,713宗，較第2季末的30,288宗增加10,425宗或34.4%。

近兩月共近百宗新盤撻訂

另據市場統計顯示，新盤撻訂個案自暑假起呈現升勢，8月錄25宗，9月錄32宗，10月升至48宗，到最新11月數字稍跌，惟仍錄43宗。而11月撻訂個案中，較矚目有曾獲香港電影金像獎「最佳女配角」的陳靜(Dada)棄購大角咀利奧坊·曠岸頂層特色戶。該單位面積697方呎，連213方呎天台及106方呎平台，是她兩年前在參觀現樓後，因鍾情單位可望維港景而決定擲2,288萬元入市，今次撻訂損失160萬元。

王兆麒展望，由現時至明年上半年，新盤反應將比二季盤好，主要由於發展商為買家提供財務計劃及回贈，變相降低買家入市門檻。預計之前高息口帶來的負面因素逐漸紓

緩，但市場仍需釋放購買力。他又指，香港樓價今季在谷底反覆徘徊，料明年樓市基調好過今年，明年樓價有望升5%。

新安排助買家省按揭支出

星之谷行政總裁莊錦輝指出，買家一般申請高成數按揭須通過銀行及按揭公司估價，而按揭公司估價一向較為謹慎，批出的貸款額未必符合買家預算。在新安排之下，買家只要物色到一間估價較貼近成交價的銀行，就可直接向銀行借取八成按揭，並且可以節省按揭費。買家的還款額或會增加，但措施同時放寬供款入息比率上限至六成，有助買家通過銀行審批。雖然銀行貸款增加會承受更多風險，但相信銀行可透過加息去平衡風險。

建銀國際料港樓價明年見底

香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港房地產市場經歷多年調整，樓價表現接近轉捩點。建銀國際最新報告指出，香港住宅市場在今年第四季逐漸穩定，原因包括香港銀行跟隨美國於9月及11月降息、內地自9月起出台一系列經濟刺激措施、自9月底以來金融市場的反彈，以及特區政府在施政報告中提出的經濟和人口政策。該行預計到2025年，本港樓價有可能達到底部。另外，仲量聯行亦認為，隨著香港新盤庫存逐步改善，明年底可望回落至近供需平衡水平。

非本地買家和學生帶動需求

建銀國際表示，作為人口特徵的住房需求在中長期內通常保持穩定。根據10月發布的《長期住房策略年度進展報告》，政府將其10年住房需求預測從42.43萬伙單位調整為43.03萬伙需求，其增加預計主要來自非本地買家和學生，以及重建項目，這將抵消家庭形成和流動

居民數量下降帶來的影響。這與政府近年來出台的積極人口政策相一致，包括人才引進計劃和修訂後的非本地學生入學政策。

該行認為，儘管新一份施政報告對房地產市場提供的直接支持有限，但所提及的人口、經濟和房屋政策方向正確。該行預期明年住宅市場將觸及周期性底部，並對樓價下行有支持，交易量亦有所改善，估計明年租金上升5%，樓價跌5%，加上減息30點子至50點子，有望改善物業投資持有成本。另預期明年底的租金收益率達4%，按揭利率達3%。

另一方面，仲量聯行昨日發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，以過去一年的一手住宅成交量，推算現有一手私人住宅供應量(樓花及已落成項目未售出的單位數目)，住宅市場已由2023年高峰期需時101.6個月消化新供應，回落至今年10月的78.2個月，預期新盤庫存將於明年底緩和至供需較平衡的水平。

去庫存改善 新盤價格戰緩和

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，展望明年，若一手成交量能回復至每年1.8萬伙單位，住宅新供應可望於2025年12月降至只需58個月便可消化，接近2021年較為平衡時期的水平。雖然現時未售單位存貨量仍高，但前瞻性供應指標卻呈相反走勢。最值得注意的是，已批出土地上可隨時動工的單位數目的潛在單位數目已降至1萬伙，為2012年有紀錄以來新低，並較2023年3月的2.5萬伙大幅回落，預示中期存貨增長或會放緩。此趨勢長遠可緩和與新盤價格戰的情況。



●仲量聯行李遠峰 資料圖片