

新闻公报
立法会十四题：稳定物业市场的逆周期措施
2016年4月13日（星期三）

以下为今日（四月十三日）在立法会会议上田北俊议员的提问和署理财经事务及库务局局长刘怡翔的书面答覆：

问题：

香港金融管理局（金管局）自二零零九年起至今已推出七轮收紧物业按揭贷款规定的逆周期措施。二零一五年二月二十七日推出的最后一轮措施包含三项措施，其一是调低价值700万元以下的自用住宅物业的最高银行按揭成数，由七成（该上限至当时已实施超过23年）调低至六成。同日，香港按揭证券有限公司（按证公司）按揭保险计划下的最高按揭成数相应地从九成减至八成。就此，政府可否告知本会：

- (一) 每轮逆周期措施推出后，住宅物业的平均价格和成交量的变化；
- (二) 有否评估，金管局实施调低按揭成数和按证公司调低按揭保险成数的措施，对市民（特别是打算置业人士）造成什么影响；若有评估，详情为何；若否，原因为何；
- (三) 鉴於金管局总裁於本年二月表示，住宅物业价格已从去年九月的高位逐步回落而交投量亦已下降，但需在确认楼市已进入下行周期后才会适度放宽逆周期措施，金管局以何准则确认楼市已进入下行周期，以及该局打算在楼价下跌至何水平才放宽逆周期措施；及
- (四) 会否考虑首先把自用住宅物业的最高按揭成数和按揭保险计划下的最高按揭成数分别恢复为七成及九成，以便有置业需要的市民可取得所需贷款；若会，预算何时恢复；若否，原因为何？

答覆：

主席：

- (一) 金管局自二零零九年十月起合共推出七轮逆周期宏观审慎监管措施。住宅物业价格指数和成交量变化见附件。

(二) 为了维持银行体系稳定，金管局收紧物业按揭的逆周期审慎监管措施，旨在增强银行和借款人的抵御能力，应付楼价一旦下跌可能对他们造成的冲击。

金管局理解置业安居是市民的目标，而这些监管措施可能会影响部分买家。所以，金管局在每次推出措施时，都会尽量减低这些措施对买家（尤其是首次置业人士）的影响。在推出首六轮的逆周期措施时，金管局一直保留空间，让有意购买中小型物业作为自用的人士可以做到最高七成按揭。

但自二零一四年下半年起，楼市尤其是中小型住宅市场转趋炽热。为了保障银行体系的稳定，金管局在二零一五年二月推出第七轮措施时，要求银行调低 700 万元以下住宅物业的最高按揭成数至六成。

与此同时，香港按揭证券有限公司（按揭证券公司）基於该公司本身的风险管理及商业考虑修订其按揭保险计划，将合资格住宅物业可叙造的最高按揭成数由九成下调至八成。然而，有固定收入及供款与入息比率不超过 45% 的首次置业人士，在物业价值 400 万港元或以下的情况下，仍可申请叙造最高九成按揭贷款。根据按揭证券公司当时（二零一五年二月）按以往经验作出的评估，大约一半的首次置业人士依然可以叙造最高九成按揭贷款。

(三) 及 (四) 虽然近月私人物业价格和成交量有所回落，但本地的房屋供求仍处於失衡的状况，目前楼价与市民的负担能力仍然脱节。在判断楼市是否已经进入下行周期时，我们会考虑多方面的因素，包括银行所面对的风险、经济环境、市民置业负担指标、住宅物业价格和成交量变化，以及住宅物业供应等。

目前，金管局仍未能确定楼市下行周期已经形成。金管局会继续密切留意市场的情况，并会随着楼市周期的演变，采取合适的措施，确保银行体系的稳定。

至於按揭保险方面，按揭证券公司会继续密切注视市场情况，按照审慎风险管理原则及相关的商业因素，考虑是否需要调整按揭保险成数。按揭证券公司现阶段并无打算对按揭保险成数作出调整。

完