

新聞公報
立法會十四題：穩定物業市場的逆周期措施
2016年4月13日（星期三）

以下為今日（四月十三日）在立法會會議上田北俊議員的提問和署理財經事務及庫務局局長劉怡翔的書面答覆：

問題：

香港金融管理局（金管局）自二零零九年起至今已推出七輪收緊物業按揭貸款規定的逆周期措施。二零一五年二月二十七日推出的最後一輪措施包含三項措施，其一是調低價值700萬元以下的自用住宅物業的最高銀行按揭成數，由七成（該上限至當時已實施超過23年）調低至六成。同日，香港按揭證券有限公司（按證公司）按揭保險計劃下的最高按揭成數相應地從九成減至八成。就此，政府可否告知本會：

- (一) 每輪逆周期措施推出後，住宅物業的平均價格和成交量的變化；
- (二) 有否評估，金管局實施調低按揭成數和按證公司調低按揭保險成數的措施，對市民（特別是打算置業人士）造成甚麼影響；若有評估，詳情為何；若否，原因為何；
- (三) 鑑於金管局總裁於本年二月表示，住宅物業價格已從去年九月的高位逐步回落而交投量亦已下降，但需在確認樓市已進入下行周期後才會適度放寬逆周期措施，金管局以何準則確認樓市已進入下行周期，以及該局打算在樓價下跌至何水平才放寬逆周期措施；及
- (四) 會否考慮首先把自用住宅物業的最高按揭成數和按揭保險計劃下的最高按揭成數分別恢復為七成及九成，以便有置業需要的市民可取得所需貸款；若會，預算何時恢復；若否，原因為何？

答覆：

主席：

- (一) 金管局自二零零九年十月起合共推出七輪逆周期宏觀審慎監管措施。住宅物業價格指數和成交量變化見附件。

(二) 為了維持銀行體系穩定，金管局收緊物業按揭的逆周期審慎監管措施，旨在增強銀行和借款人的抵禦能力，應付樓價一旦下跌可能對他們造成的衝擊。

金管局理解置業安居是市民的目標，而這些監管措施可能會影響部分買家。所以，金管局在每次推出措施時，都會盡量減低這些措施對用家（尤其是首次置業人士）的影響。在推出首六輪的逆周期措施時，金管局一直保留空間，讓有意購買中小型物業作為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，樓市尤其是中小型住宅市場轉趨熾熱。為了保障銀行體系的穩定，金管局在二零一五年二月推出第七輪措施時，要求銀行調低 700 萬元以下住宅物業的最高按揭成數至六成。

與此同時，香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）基於該公司本身的風險管理及商業考慮修訂其按揭保險計劃，將合資格住宅物業可敘造的最高按揭成數由九成下調至八成。然而，有固定收入及供款與入息比率不超過 45%的首次置業人士，在物業價值 400 萬港元或以下的情況下，仍可申請敘造最高九成按揭貸款。根據按揭證券公司當時（二零一五年二月）按以往經驗作出的評估，大約一半的首次置業人士依然可以敘造最高九成按揭貸款。

(三) 及 (四) 雖然近月私人物業價格和成交量有所回落，但本地的房屋供求仍處於失衡的狀況，目前樓價與市民的負擔能力仍然脫節。在判斷樓市是否已經進入下行周期時，我們會考慮多方面的因素，包括銀行所面對的風險、經濟環境、市民置業負擔指標、住宅物業價格和成交量變化，以及住宅物業供應等。

目前，金管局仍未能確定樓市下行周期已經形成。金管局會繼續密切留意市場的情況，並會隨著樓市周期的演變，採取合適的措施，確保銀行體系的穩定。

至於按揭保險方面，按揭證券公司會繼續密切注視市場情況，按照審慎風險管理原則及相關的商業因素，考慮是否需要調整按揭保險成數。按揭證券公司現階段並無打算對按揭保險成數作出調整。

完