

放寬「按揭」政策 促進置業安居

羅祥國 陳雅彥

《財政預算案》將於2月28日公布，香港會計師公會預測本年度財政盈餘可達1760億元；另一方面，有國際樓價負擔能力報告指出，港人要不吃不喝、不作任何消費支出19.4年，才可負擔得起一個住宅單位。香港樓市於過去10年急速上升，樓價升幅遠高於家庭入息的增長；夾心階層沒有公屋的安全網，又未能受惠於數量短缺的居屋，自置居所的機會渺茫。

放寬「按揭」貸款至95%

香港按揭證券有限公司於1999年3月推出的按揭保險計劃（「按揭」），為銀行提供按揭保險，讓銀行可以提供高於金融管理局指引的按揭成數上限，而毋須承擔額外風險。只要申請個案符合樓價上限、貸款額上限及一系列條件，銀行可以提供最高達90%按揭貸款，給予首次置業買家（非首置的買家，最高可承造80%按揭貸款）。如果置業人士拖欠貸款，「按揭」

首置買家在現有「按揭」下可承造之最高成數樓貸 表1

樓價	現時「按揭」可承造之成數
400萬元或以下	90%
400-450萬元	90-80% (貸款上限為360萬元)
450-600萬元	80% (貸款上限為480萬元)
600-800萬元	「按揭」不接受600萬元以上的樓宇，而銀行最高可承造60%樓貸 (1000萬元以下的物業，樓貸最高500萬元)

資料來源：按揭保險計劃

信報

首置買家在建議放寬「按揭」下可承造之最高成數樓貸 表2

樓價	建議放寬「按揭」可承造之成數
470萬元或以下	95%
470-500萬元	95-90% (貸款上限為450萬元)
500-600萬元	90%
600-800萬元	90-67.5% (貸款上限為540萬元)
800萬元以上 (1000萬以下)	建議下的「按揭」不接受800萬元以上的樓宇，而銀行最高可承造60%樓貸 (1000萬元以下的物業，樓貸最高500萬元)

信報

一般會為銀行60%按揭以上的貸款部分提供保障。這個計劃除了可以促進市民安居置業之外，亦有助維持本港銀行體系的穩定性。

過去的樓市升幅令首置買家的選擇愈來愈少，他們以往大多優先考慮樓價400萬元或以下的住宅作置業選擇，主要原因是可以透過按揭保險計劃，承造最高90%樓貸。【圖1】顯示，按一手及二手成交樓價組別的宗數，分別佔各自市場總成交宗數的百分比。二手樓價400萬元或以下佔二手市場成交的26.7%，由2010年的78.7%下跌至2017年第一季的26.7%，比同期相應的一手成交比例跌幅為大。因此，我們建議透過放寬「按揭」的貸款成數和範圍，而措施只適用於首次置業人士，估計透過活化二手市場，可以協助入息穩定的首置家庭置業。

現時「按揭」可為價值400萬元或以下的住宅提供最高90%樓貸（只限首置買家），適用上限為價值600萬元的住宅。如果提高至價值470萬元或以下的樓宇也可透過「按揭」承造95%樓貸，這措施將可以大大縮短住戶儲蓄首期的時間。

雖然首期的數額減少，但不代表會觸發大量首置買家進入樓市，因為現行能夠在「按揭」下承造樓價90%樓貸的人士須符合一系列審查條件，例如固定月薪的首置買家、最高供款收入比率為45%，以及壓力測試下的供款收入比率不低於55%等等，在放寬「按揭」情況下，這些條件都不應放寬。

此外，在相同的按揭利率和供款年期下，若利用較高成數的樓貸購買相同樓價的住宅，整體借款額會上升，所以符合壓力測試的最低入息條件亦會上調。因此邊際上受惠的首置家庭都是入息比較穩健的住戶。即使放寬「按揭」而令整體銀行的住宅貸款額微微上升，我們亦預期不會增加大量壞賬風險。【表1】和【表2】分別顯示，現有的「按揭」及建議放寬的「按揭」，在不同樓價可承造最高成數的樓貸。

放寬「按揭」範圍至800萬元

除了放寬「按揭」的貸款成數，我們亦建議擴大「按揭」的樓價適用範圍【表2】，由現時600萬元提高至800萬元。現時購買600萬元的私人樓宇，可以透過「按揭」取得80%樓貸，即首期為120萬元，而僅超出600萬元的私人樓宇，因不能參與「按揭」，而變相首期最少要240萬元。

由於在600萬元以上的樓宇要求的首期，垂直式大幅上升，因此令置業需求遏抑在樓價600萬元或以下的市場。此舉可以確保銀行業的風險管理和穩定性，但因為把不同購買力的買家都集中在600萬元或以下的樓宇市場，這實際上助長了該樓價組別下的小型單位的樓價升幅更快。

【圖2】中的虛線和實線分別代表現有「按揭」和建議放寬的「按揭」，在不同樓價所需要的首期。此外，顯示樓價600萬和800萬元的垂直線，分別代表現時「按揭」和建議放寬「按揭」的封頂門檻。在樓價達到800萬元以上，建議的放寬「按揭」會跟隨現有金管局限制，因此虛線和實線在這部分是重疊的。

如果我們擴大「按揭」適用的樓價範圍（由現時600萬元提高至800萬元），同時收窄僅符合「按揭」的樓宇和剛超出「按揭」樓宇的首期差距，這不單可以有效地疏導買家按不同購買力及入息水平，購買不同價錢的住宅，令置業需求較均勻地分布在不同類型的單位，使小型單位的樓價升幅得以紓緩。同時，放寬「按揭」可以令二手市場活化，讓一些居於小型單位的住戶因財富增長、家庭成員增加等原因，放售自住的小型單位，再購買中型單位；最終提升小型單位的流轉率，從而釋放二手市場的潛在供應。

增物業流轉率及潛在供應

我們從【圖2】了解到，建議的「按揭」不只提升現有「按揭」在500萬元或以下樓價的按揭成數，以及擴大現有「按揭」的範圍至800萬元，而且在樓價800萬元或以下的住宅首期門檻都顯著下降。因此，放寬「按揭」貸款的成數和範圍，可有效縮短首置家庭儲蓄首期時間。在首置買家主導的住宅市場，放寬「按揭」不會產生過分熾熱的置業需求。此外，現時按揭拖欠比例極低，增加小量貸款額，可以降低現有「按揭」在不同樓價下對應的首期門檻。

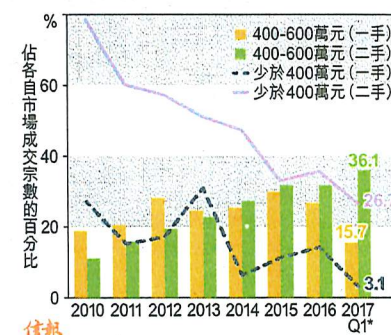
總括而言，我們建議放寬「按揭」的貸款成數和範圍，而措施只適用首次置業買家。放寬後的「按揭」，讓首置家庭購買樓價470萬元或以下的住宅，可以承造最高95%樓貸，以及調高「按揭」適用範圍至800萬元。同時，放寬後可以大幅降低住宅樓價800萬元或以下的首期門檻。我們認為放寬後的「按揭」，可以提升住宅總存量的流轉率，更有效地釋放二手市場的潛在供應，為首置家庭提供置業的便利措施。

除了建議放寬「按揭」，我們同時建議政府盡快成立「強積金置業計劃」及推行「20萬首置資助計

劃」，以支援首置家庭置業。這兩個方案會留待下一篇文章與讀者詳細探討。

羅祥國為香港政策研究所香港願景計劃高級研究顧問、香港中文大學亞太研究所經濟政策研究計劃主任；陳雅彥為香港政策研究助理研究員

按一手及二手成交樓價組別的宗數佔各自市場的總成交宗數的百分比 圖1



首置買家所需的首期 圖2

