



# 民意撐提高按揭成數 紓二手供應

**鄭宏泰**

香港中文大學全球中國研究計劃共同召集人、  
社會及政治發展研究中心聯席主任

**郭樺**

香港中文大學  
香港亞太研究所副研究員

**黃子為**

香港中文大學  
香港亞太研究所副研究員

- ◆ 中大亞太研究所的調查結果似乎支持財司陳茂波對樓市政策調整的取態，即維持樓市「辣招」不變，但可提高按揭成數上限。
- ◆ 現時透過提高按揭成數調整樓市政策，會更符合有樓市民期望。而無樓在手又希望盡快上車的市民相對少，近9成受訪者在未來一年買樓意願低或很低。
- ◆ 近期市場略為回落，非因「加辣」政策，純屬外圍因素左右，按揭上限打斷換樓鏈，不利二手市場健康發展，政府應讓路市場紓二手供應，長期則續覓地增供應。

**受**

中美貿易戰及美國聯儲局連番加息等因素牽引，香港樓價從去年下旬開始調整，近來發展商和地產代理已先後表達看法，指樓價今年仍有一定下跌幅度。

適值政府展開財政預算諮詢，地產商及部分社會人士乃發出一些聲音，要求政府因應樓價變化，調整過往為遏抑樓市炒風而推出的多項措施，一是為俗稱「辣招」的印花稅政策「減辣」，二是提高港人首次置業的按揭成數，令樓市可以更健康發展。

對於這些聲音，特首和財政司的回應初時頗為不同，例如財政司司長陳茂波曾提到，有一部分希望「上車」的市民，其實有能力供樓，但卻因為受按揭成數限制而無法負擔首期，言下之意是他可能會考慮放寬首置物業的按揭成數限制，幫助這一部分不夠首期的市民「上車」。然而，特首在不同場合時則提出不同回應，指政府暫時不會考慮取消「辣招」。

## 調整樓市政策 須考慮民意

為了闡述個人「減辣」觀點，陳茂波曾羅列了政策調整考慮的一些先決條件，包括樓價走勢、成交、供應，以及整體經濟形勢等。坊間也有意見支持放寬市民首置按揭成數幫人上車者，不少專業意見則從技術層面對樓市調控進行過分析，但樓市的政策調整根本上應當回應本屆特區政府置業安居、改善民生的政策綱領，也就是說在考慮樓市調整的政策方向上，應當要考慮民意的取向。

中大亞太研究所於2019年1月16日至22日進行一項關於樓市政策的民意調查，詢問了市民對調整樓市「辣招」和按揭成數上限的意見。電話訪問結果顯示，較多受訪市民（41.6%）認為「辣招」應當維持不變，亦有較多受訪市民（41.8%）認為，可以提高港人

首置物業按揭成數。訪問結果似乎支持陳茂波對樓市政策調整的取態，即是維持樓市「辣招」不變，但可以提高按揭成數上限。

## 無論有樓無樓 較挺辣招不變

雖然民意整體似乎支持政府對樓市政策的調整方向，也符合社會上一部分輿論的傾向，但需要注意，在樓價向下調整預期增加時，有樓在手的和無樓在手的人，利益立場明顯並不一樣。

從利益角度看，有樓的人更希望維持現在較高的樓價，而無樓的人則會希望樓價繼續下調。如果不能「減辣」，藉以增加供應的話，提高按揭成數則是較容易增加需求維持現在樓價的方法。相反，無樓在手的人則較希望政府維持政策不變，以待樓價進一步向下調整。

將受訪者現時是否擁有私人住宅物業分為有物業和沒有物業

兩組，觀察兩組受訪者分別對調整「辣招」和港人首置物業按揭成數的態度，無疑有助我們對微調樓市的了解。

對於調整「辣招」，雖然相比無樓的受訪者，更多有樓受訪者希望維持「辣招」，這結果符合有樓受訪者並不希望「減辣」增加供應的理性預期，但是希望維持現有政策不變的有

樓受訪者（46.4%）和無樓受訪者（36.9%）的比例均較其他選項多（見表一），這點反映大家對於調整「辣招」的看法仍沒太大分歧，比較支持維持不變。

## 無樓不欲買樓 有樓撐寬成數

同樣觀察兩組受訪者對調整港人首置物業按揭成數的看法，有樓受訪者（47.2%）較無樓受訪者（36.3%）希望增加按揭成數，而無樓受訪者（38.0%）則較有樓受訪者（34.4%）希望維持按揭成數上限不變（見表二）。統計檢驗的結果也證實，兩組受訪者對調整按揭成數有顯著不同的看法，這個結果也符合有樓受訪者希望提高按揭成數上限增加市場需求的理性預期。財司陳茂波表示會考慮放寬首置物業按揭成數，以幫助一部分不夠首期市民「上車」，亦是依據於此。

從分析的結果來看，如果現時透過提高按揭成數調整樓市政策，會更符合有樓市民的期望。而現時無樓在手而又希望盡快上車的市民卻相對較少，因為訪問的結果顯示近9成受訪市民在未來一年裏購買住宅的意願低或者很低，這又揭示樓市順逆對社會整體產生的好壞評估問題，值得日後另文再作探討。

一個毋庸置疑的現實是，「辣招」推出並且不斷「加辣」之後，樓市愈升愈有，可見成效不彰，但衍生的問題是一手樓主導了市場定價權，發展商坐大，二手市場則大幅萎縮，「財仔」亦乘勢而起，近期市場略為回落，亦不是有甚麼「加辣」政策之故，純屬外圍因素左右所導致，進一步揭示「辣招」無助理清香港樓市的老大難問題。

## 收緊按揭成數 不利二手供應

亡羊補牢，政府實應在樓市政策上作出理順市場脈絡的應對。正如民調資料所示，市民對於讓路香港人首次置業，繼續雙倍印花稅和額外印花稅等沒有異議，但對於置業按揭上限的問題，有樓者則顯然看到其打斷「換樓鏈」，不利二手市場健康發展的問題，所以中短期而言，政府應從紓緩二手供應，讓路市場入手，長期而言則是繼續覓地建樓，增加供應入手。哪一種方法調整樓市才能真正滿足希望上車市民的需要，實在值得決策者再三思考。



政府收緊按揭成數打斷換樓鏈，不利二手市場健康發展，因此現時透過提高按揭成數調整樓市政策，會更符合有樓市民期望。（資料圖片）

表一：有/無物業者對印花稅「辣招」意見

	有樓者	無樓者
放寬	19.0%	18.2%
維持不變	46.4%	36.9%
收緊	16.8%	23.6%
無明確意見	17.8%	21.3%
(樣本數)	(358)	(347)

經卡方檢驗，意見呈顯著相關 (p<0.05)

表二：有/無物業者對「港人首置物業按揭成數」意見

	有樓者	無樓者
增加	47.2%	36.3%
維持不變	34.4%	38.0%
減少	4.2%	4.3%
無明確意見	14.2%	21.4%
(樣本數)	(358)	(347)

經卡方檢驗，意見呈顯著相關 (p<0.05)