



碼上看

文博會抢鲜看
文博會明日大幕開啓
商報版「神鵬俠侶」等你來



掃碼睇片

虎豹別墅周五起重新開放
市民可免費預約參觀



掃碼睇圖

OPEC+延長減產協議
國際油價顯著反彈



掃碼睇文

首置按揭成數或再放寬

財爺：暫無意調整樓市辣招



陳茂波表示，特區政府暫無意調整樓市辣招，但會密切留意市況，在可行情況下考慮為首次置業市民再放寬按揭成數比例。



【香港商報訊】

記者鄭偉軒報道：地產及投資界近月紛紛要求港府為樓市「減辣」甚至「撤辣」，財政司司長陳茂波昨日重申，特區政府暫時無意調整樓市「辣招」，但會密切留意樓市，可能會放寬首次置業的按揭成數要求。他又預計，如果本港樓市回復較正常狀態，市場勢將消化更多「貨尾」單位；觀乎短期新盤只能額外推出數千伙單位，因此預計整體供應仍然偏向緊張。

樓市政策一直以支持自住優先

當天，立法會財經事務委員會討論香港經濟狀況。立法會地產及建造界議員龍漢標在會上稱，香港的物業市場短期投資持續低企，且非本地買家交易數量同樣處於低水平，反映樓市「辣招」已發揮作用。他又指，有關「辣招」阻礙發展商收購舊樓，拖慢市區重建步伐，因此希望政府考慮逐步取消需求管理措施。

陳茂波回應稱，推出不同需求管理措施後，即使「炒風」不算熾熱，政策都會以支持自住優先，重申無意撤銷特別印花稅等「辣招」。但他又說，繼去年放寬按揭保險的成數門檻後，可能考慮再次放寬首次置業按揭要求。

資料顯示，陳茂波於去年公布的財政預算案中，提出放寬首次置業人士可承造90%按揭貸款的樓價上限，由早前的800萬元放寬至1000萬元。

人才來港對資產市場影響不大

龍漢標又指，港府推出吸引人才計劃後，相關人士抵港要租賃物業，擔心未來租務市場將出現供應短缺，有機會帶動租金大幅上升。立法會保險界議員陳健波同樣關注港府落實「搶人才」措施後，如何影響香港樓市。

對此，陳茂波回應稱，中短期而言，人才來港對資產市場影響不大，當中租務市場會因而較暢旺；但由於樓市購買市場仍然設有需求管理措施，相信初期置業的比例不會太高。他強調，特區政府將謹慎行事，避免樓市飛升。

展望未來整體樓市表現，陳茂波稱，今年頭4個月，本港住宅樓價回升約6%。成交宗數方面，今年頭5個月，一、二手住宅平均成交量為4500宗，雖然比去年第四季顯著提高，但仍

處於較低水平。他又引述2013年至2020年的數據稱，住宅物業每年成交量大概是5萬至6萬宗，即每月平均接近5000宗，至於今年頭4個月與之相比約減少10%。

對於選委界議員向海龍建議為來港人才提供分階段退回印花稅的措施，陳茂波稱暫時未有相關考慮。

多名議員又關注股市流動性，選委界議員吳傑莊指，印尼IPO首次超越香港，質疑是否與港府早前調高股票印花稅措施有關。陳茂波表示，政府關注股市流動性，會抱持開放態度，探討不同方式加強。

本港全年經濟增長可接近5%

港府較早前估計，香港今年經濟增長將介乎3.5%至5.5%。陳茂波表示，雖然外圍的變數實在太大，但若外圍環境不至於變得太壞，相信今年靠近估算高部分的增長數字「很有可能實現」。他預期，全年香港經濟增長可接近5%水平，特區政府將於8月份更新評估。

陳茂波指，在訪港旅遊業和本地需求強勁復蘇帶動下，香港首季經濟增長2.7%，終止連續四季的跌勢。受惠於訪港人數進一步增加，第二季零售銷貨值上升，惟出口方面在4月下跌13%。展望第三季，他說，訪港旅客和本地消費仍是經濟增長主要動力，勞工市場持續改善，加上消費券發放和「開心香港」一系列活動，社會氛圍積極樂觀。惟外圍環境挑戰重重，下半年香港貨物出口將繼續面對龐大挑戰；美國可能在6月中再度加息，加上歐美銀行業動蕩，金融市場波動較大，預計基本消費物價通脹微升，整體維持溫和，基本通脹率將維持在2.5%。



本港目前私樓按揭成數上限

私樓貨值 (港元)	最高按揭成數 (首次置業)	最高按揭成數 (非首次置業)
400萬至1000萬元	90%	80%
1000萬元以上至1125萬元	80%至90% (貸款上限為900萬元)	80% (貸款上限為900萬元)
1125萬元以上至1200萬元	80%	80%
1200萬元以上至1920萬元	50%至80% (貸款上限為960萬元)	50%至80% (貸款上限為960萬元)

地產界人士普遍支持放寬首按

【香港商報訊】記者蘇尚報道：對於港府可能放寬首置按揭成數，有市民猜測政府落實的方式有兩種：第一種，將九成按揭升到九成或「零首期」；第二種，將還款期拉長，30年還款期變為30年或以上。市場有聲音認為港府一旦推出新措施，將會催谷樓市泡沫；至於地產界人士，則普遍支持支持態度。

長實營業部首席經理郭子威表示，觀乎近月市場情況，售價1000萬元內的物業已佔市場交投的大多數，反映現行按揭計劃已足夠照顧首次置業人士。因此，難以推測政府會從哪方面着手，以調整按揭計劃。惟他相信，政府指考慮調整按揭成數，目的主要為向市場釋出政府一直有密切留意市場發展，及會協助市民置業的信息。他又指，現時本港經濟處復蘇初期，較脆弱，再放寬按揭成數比例的措施會否起到實際成效，取決於經濟復蘇情況，但個人認為難以推動樓市，亦預期今年全年樓價會呈10%的波幅。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀回應指，倘若政府落實相關措施，有望減低首次置業人士首期所需要的資金，相信對本港樓市具正面作用。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，據該行研究部內部統計，新盤近八成買家均採用建築分期付款方

(建期)，反映大多新盤買家欲透過建期並使用高成數按揭入市，因此使樓花市場走勢偏弱。他建議政府因應時機，放寬首置人士購買樓花的按揭保險計劃樓價上限，可承造最高九成按揭貸款由樓價上限400萬元放寬至800萬元；而承造最高八成按揭貸款由樓價上限600萬元放寬至1000萬元。

有人籲為樓市減辣甚至撤辣

香港商界會計師協會榮譽會長兼董事暨鉅聯控股獨立非執行董事李偉強表示，香港疫後經濟仍然受到多重內外因素夾擊，影響投資氣氛，拖累樓市明顯轉弱，二手成交量下滑，某種程度上反映買家入市信心不足。政府應大力加速經濟復甦，為提升市民置業信心，應盡快為樓市減辣，甚至撤辣。

他強調，在未來房屋供應逐步增加及炒賣建期的情況下，政府已無打壓需求之必要，過往樓市興旺時所推出的樓市需求管理措施現已不合時宜。目前內外因素利淡本港樓市，樓市沒有大升的條件，即使撤辣相信對樓市的刺激亦有限。以壓抑樓價為目的而推出的樓市辣招，其實早已「名存實亡」，因而盡快撤辣迫在眉睫，否則只會窒礙本港經濟及樓市健康發展。

恒地：本港樓價料平穩發展

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：恒地(012)昨舉行股東周年大會，集團聯席主席李家誠表示，本港疫後逐漸復甦，加上與內地全面通關，預料樓市將逐漸回復，因剛性需求較大，對前景感到樂觀。他又預計樓價會平穩發展，相信市民會考慮慢慢置業。

展望今年零售市道，李家誠說，隨著社會復甦，本地零售市道也會慢慢跟上，現時數據反映復蘇進度不錯。

對於恒地今年投地策略，李家誠表示，鑒於每幅地的性質不同，集團會因應不同的地皮而有不同的部署。對於有問政府較早前批地的底價要求是否過高，他回應稱，由於每幅地的位置及價值均不同，故難以評論。

他又指，隨着The Henderson及中環海濱用

地的發展，未來集團將視乎地作補充土地儲備，在收租、發展項目及農地等方面均會考慮參與。

內地市場方面，李家傑認為，內地經濟已經好轉，自疫情後正慢慢調整及恢復，惟復蘇需時，相信未能於短期內完全恢復。

回購股票須視乎市況

今次股東會上，有股東關心恒地股價太低，問及集團會否趁機回購，李家傑回應稱，將視乎市況及股價而定。

對於恒地賣樓及收租貢獻比重，集團副主席林高演表示，每年業務發展步伐有所不同，兩者的比重有時是六四比，有時是四六比，未來會繼續發展更多項目。