



## 先搞活二手樓市

立法會議員新世紀論壇召集人馬逢國 (08-08-2003)

樓價在過去幾年持續下滑，不但令中產人士受盡負資產問題困擾，而且也對香港的內部消費以及整體經濟造成打擊。事實上，去年政府宣布的九項穩定樓市措施，對整體樓市或許有一點幫助，但對二手樓市仍不太有效，原因之一，是目前二手樓按揭比例只限於七成以內。因此，新任財政司司長要推動經濟復甦，便應盡快與金管局和業界研究，為二手樓按揭鬆綁，從而搞活二手市場，幫助負資產業主紓困。

近年發展商推出新樓盤時，往往提供二按和按揭保險等優惠，間接使買家享有九成或以上的按揭。反觀二手樓宇卻仍然受到七成按揭限制，大大削弱交易的靈活性。即使銀行遇上條件較佳、風險較低的二手樓買家，也不能放寬按揭比例，無形中增加了二手樓市的限制。

因此，新論壇過去兩年來一直要求放寬二手樓按揭上限至九成。上周政府表示正研究有關措施，輿論的普遍反應也相當正面。雖然有部分意見認為，放寬按揭比例會增加銀行風險，但事實上，放寬七成按揭上限並不代表會一刀切放寬所有二手樓按，銀行仍可按照每個客戶的情況和樓市變化，自行決定每個客戶的按揭比例。

對於低風險客戶，銀行大可按情況增加按揭成數；至於風險較高的客戶，銀行仍然可以只提供七成，甚至更低比例的按揭貸款。而且二手樓買賣的靈活性增加，有助刺激交投，對整體樓市復甦有一定效用，對銀行體系的穩定和經營環境也有正面的作用。

當然，除了按揭上限的問題外，大量銀主盤的湧現，也直接衝擊二手樓市。要處理這問題，政府應積極與業界研究果斷的措施，鼓勵銀行幫助負資產業主重組債務，例如將一些目前仍要繳付 P+2 息率的個案，降至 P-2 的水平。另外，也可將一些個案的還款期由十年延至二十年，甚至三十年，若有需要，銀行大可要求有關業主多找一個擔保人，例如貸款人有一定經濟能力的子女作擔保，相信這樣，可以減少斷供的情況，避免大量銀主盤進一步拖低二手樓市。

〔本文已刊於 2003 年 8 月 8 日之太陽報〕