

## 專題 3.1

### 政府針對物業市場推出的最新措施(二零一三年二月)

鑑於物業市場在踏入二零一三年後再度亢奮，政府在二月底推出涵蓋住宅及非住宅物業的另一輪需求管理措施，香港金融管理局(金管局)亦推出新一輪宏觀審慎監管措施，以加強銀行按揭貸款業務的風險管理，是二零零九年十月以來第六次。這些措施概述如下：

#### (1) 調高住宅及非住宅物業交易的從價印花稅稅率

為增加交易成本，住宅及非住宅物業交易的從價印花稅稅率均調高一倍。至於二百萬元或以下的交易，印花稅由一百元增至物業售價或價值的 1.5%（以較高者為準）。香港永久性居民在購置住宅物業時，如代表自己行事，及本身並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，則新訂的印花稅稅率並不適用。

#### (2) 提前徵收非住宅物業交易的從價印花稅

為增加非住宅市場的交易成本及防止亢奮情緒由住宅市場蔓延至非住宅市場，非住宅物業的交易在簽訂買賣協議後便須繳付從價印花稅，而並非等待簽訂轉易契約時才繳納。這措施統一了住宅與非住宅物業交易的印花稅稅制。

#### (3) 收緊按揭貸款條款

金管局推出的新一輪措施如下：

- 要求銀行對按揭貸款申請人進行還款能力壓力測試時，由現時假設按揭利率上升兩個百分點增至三個百分點。這項措施適用於住宅及非住宅按揭貸款。
- 所有非住宅物業的按揭貸款，不論是否自用，貸款的最高按揭成數，一律按目前適用的上限下調一成。
- 車位按揭的最高按揭成數一律定為四成，而貸款年期上限亦統一為 15 年。其他適用於非住宅物業按揭貸款的按揭成數上限及供款與入息比率要求，亦同時適用於車位按揭貸款。
- 為採用內評法的銀行所批出的住宅按揭貸款設立一個 15% 的風險加權比率下限。

這些措施將有助確保物業市場健康平穩發展，也可維持整體宏觀經濟及金融系統的穩定。政府會密切監察市場情況，並在有需要時推出進一步措施。