

港府和中聯辦舉辦國家憲法日座談會

堅持依法治港 香港改革有底氣

【香港商報訊】記者葉家亨報道：12月4日是第十一個「國家憲法日」。特區政府、中聯辦在香港會議展覽中心共同舉辦主題為「憲法與進一步全面深化改革」的座談會...

李家超：準確把握香港在國家改革開放中的定位

李家超致辭時指出，憲法是國家的根本大法，是治國安邦的總章程；要進一步全面深化改革與全面法治，必須雙輪驅動、協調推進；以及深化改革必須要同時強化憲法教育。

在國家憲法下，應如何發揮好香港的角色？李家超表示，二十屆三中全會審議通過的《決定》提出了許多重要改革舉措，多項改革內容與香港息息相關，而貫穿其中的重要主軸要求，就是特區要發揮好「一國兩制」制度優勢。

李家超提到，國家進一步全面深化改革的其中一個重點系統部署，是要「完善高水平對外開放體制機制」。香港在國家改革開放過程中，一直擔當着不可替代的角色。

展望未來，李家超指，在「一國兩制」下，香港是全球唯一結合中國優勢與世界優勢的國際城市。要充分認識、準確把握香港在新時代國家改革開放中的定位，抓緊機遇，培育新優勢，發揮新作用。

鄭雁雄：以法治和創新精神推動香港高質量發展

鄭雁雄指出，憲法為進一步全面深化改革提供了根本法治保障。他說，進一步全面深化改革為推動憲法全面實施注入強大動力。

鄭雁雄表示，二十屆三中全會對進一步深化法治領域改革作出全面部署，特別強調必須全面貫徹實施憲法，



二零二四年國家憲法日座談會 憲法與進一步全面深化改革

嘉賓合影。記者 崔俊良攝

維護憲法權威。隨着進一步全面深化改革的有力推進，保證憲法全面實施的制度體系必將進一步健全，依法治國、依憲治國必將在中國式現代化新征程上再上新台階、再闢新境界。以法治精神和創新精神推動香港高水安全、高質量發展。

行政區憲制秩序、堅定維護國家安全、堅定推進依法治港，香港的改革創新才有足夠的底氣；只有以改革創新精神不斷健全和完善特別行政區法律體系，香港的法治才能與時俱進，發展才能充滿活力。

座談會上，中國社科院學部委員、法學所所長莫紀宏作主題演講。勵進教育中心理事會理事梁愛詩主持對談環節，全國人大常委香港基本法委員會委員王鳴峰、全國政協常委廖長江作交流討論。

駐港國安公署署長董經緯、外交部駐港公署特派員崔建春、解放軍駐港部隊副政委王兆兵等中央駐港機構代表，特區終審法院首席法官張舉能、特區政府主要官員、行政會議成員、立法會議員，以及社會各界約1000名嘉賓出席座談會。

金管局推一次性樓花按揭特別安排

放寬按揭成數至最高八成

政府近年放寬按揭措施



AI製圖

【香港商報訊】記者王丹丹報道：昨日，金管局向銀行發出指引，推出一項特別安排，容許放寬最高按揭貸款成數和「供款與入息比率」上限的監管要求，以便銀行可靈活地協助於2021至2023年選擇了建築期付款的樓花住宅物業用家完成物業交易。



金管局表示，今次推出一項特別安排，協助於樓市高位以建築期付款購入樓花住宅物業的用家。資料圖片

協助建築期樓花買家「上會」

金管局表示，在銀行物業按揭貸款業務風險得到妥善管理的前提下，可以推出一項特別安排，協助於樓市高位以建築期付款購入樓花住宅物業的用家。

上述特別安排涵蓋於2021年1月1日至2023年12月31日簽訂臨時買賣合約並且以建築期付款的自用樓花住宅物業，而有關物業的按揭申請日期為今天或以後。此外，申請按揭時的物業估價須低於成交價。

金管局解釋說，過去三年，官方住宅樓價從高位下調超過25%。部分購入樓花住宅物業並選擇建築期付款的用家，在申請按揭貸款時，可能遇到物業估價低於成交價的情況，面臨額外籌措首期的困難。與此同時，部分銀行向金管局表示，希望在風險可控的情況下幫助這些有實際困難的用家。不過，由於每間銀行的按揭條款不盡相同，合資格申請人如有需要或疑問，宜盡早向有提供特別安排的銀行查詢。

金管局表示，之前曾經多次提醒樓花住宅物業準買家，選擇建築期付款計劃時需要留意涉及的「上會」風險。上述特別安排實屬提供予於近年樓市高位以建築期付款購入樓花，而面對額外籌措首期困難的用家的一次性特殊安排，銀行仍需審慎經營物業按揭業務。金管局藉此再次提醒擬選用建築期付款的準買家，如果樓花住宅物業市面較成交價有所下跌，銀行會用按揭貸款申請時的物業估值計算貸款金額，因此最後批出的貸款金額會較買家原本的預期少，買家需要承擔因未能額外籌措首期而帶來的相關風險。在作出置業決定及選擇付款計劃前，市民須審慎評估當中的財務風險，量力而為。

樓花期越長越難預料利率變化

根據中原按揭公開資料，「建築期付款」可待至

收樓前2至3個月辦理按揭，於收樓日才支付樓價尾數，變相建築期買家可推遲供款期，毋須未入伙先供樓。不過，樓花期一般長達1至2年隱藏了不確定性。首先是物業估價風險，一般銀行會以物業的成交價和估價作比較，以兩者中的低者去計算可借的貸款額。如建築期買家申請按揭時遇上樓市調整，不排除個別樓盤或會出現估價不足的情況。

另外，按揭利率調整，影響按揭批核所需的入息要求。按揭利率跟隨市場變化，一般銀行會以申請按揭當期的利率去評估申請人的入息是否通過審批，樓花期越長越難預料利率變化，對按揭申請人的入息要求亦會有變。

此外，若發展商延後成交，按揭有機會重新審批。一般估價、信貸報告、按揭批核有效期為90天，倘若發展商未能準時於關鍵日期交樓，甚至須延期3個月或以上成交，建築期買家很大機會需要按揭重新審批。若這段期間遇上樓市調整或申請人的入息或信貸紀錄出現改變，有機會影響到按揭的批核結果。

中原按揭亦指，萬一買家取消交易，如發展商之後重新推售「撻訂」單位，而重售價是比首次成交價便宜，發展商根據合約或有權追討損失的差額。

樓花新盤買家多採建築期付款

綜合本地媒體報道，過去數年樓花新盤交易，選用建築期付款的買家佔絕大多數，個別項目佔比更高達九成。以去年底天水圍開售的新盤為例，首批買家中選用建築期付款的比例竟達到98%。

有人算了這樣一筆帳：業主在2022年5月4日簽署臨時買賣合約購入一個實用面積764平方呎的單位，成交價為1561萬元。因成交價超出按揭範圍，故最高按揭成數只有五成，即買家最多只可向銀行借的按揭為780萬元。另一方面，簽署合約時未放寬壓力測試，業主須在7.125厘進行壓力測試（現水平息率4.125厘加3厘）。因此，買家入息要求高達87585元。

睇商報 有着數

2024年 12月 5 星期四

今天出版1疊共12版 1952年創刊 第25871號 香港政府指定刊登法律廣告有效刊物 港澳台及海外每份零售9元港幣 廣東省外每份零售5元人民幣 廣東省每份零售4元人民幣



業界回應

【香港商報訊】記者王丹丹報道：多家本地主要銀行昨日表示，支持和響應金管局樓花按揭減辣安排。

中銀香港個人數字金融產品部總經理周國昌表示，中銀香港歡迎和支持金管局宣布的一次性特別按揭安排，放寬於指定期間以建築期付款購入樓花住宅物業用家的按揭申請成數及供款比率，以緩解其申請按揭時，因物業估價低於成交價而所面對的資金周轉壓力。該行會繼續全力配合監管機構的政策，以滿足市民大眾的置業需求。

滙豐發言人表示全力支持金管局宣布的一次性特別按揭安排，並指此項安排為買家在物業市場轉變下提供了更大彈性。作為香港領先的按揭服務銀行，滙豐一直致力為不同客戶提供所需按揭計劃。

另外，中信銀行（國際）、渣打銀行等亦表態支持。

中介：新政三贏

對於金管局今次「新政」，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，有關措施對於買家、發展商及整體樓市來說，可謂是三贏的局面。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，最新樓花措施令市場購買力會進一步傾斜一手樓，對一手銷售絕對有幫助。他預料，短期內一手銷售會明顯增加，而樓價會在一手貨尾量回落后開始回升。

中原按揭董事總經理王美鳳評論指，有關安排可即時幫助2021年至2023年期間選用建築期付款而現時準備上會的樓花買家，減低因上會問題而面臨撻訂之風險。她建議，樓花買家若希望避免日後樓價波動而上會時可能出現估值不足之風險，可考慮選即供付款辦法以降低風險，基於即供方式以當前估值即時申請上會，買家於簽約後便申請樓花按揭貸款，當銀行已確定物業估值，成功審批後便可接着完成上會並開始供樓，單位落成時不論樓價有上落調整亦不受影響。