

地產展望

REAL ESTATE OUTLOOK 2013

明報

MING PAO DAILY NEWS

2013年2月12日隨報附送



西區尊貴地段之優雅家居

福溪優越地點 **TheOne** 自住投資皆宜

PINNACLE LIVING FALSE CREEK
38 WEST 1ST AVENUE, VANCOUVER

9呎高層高，鄰近架空列車站，舒適冷暖空調系統，
區內獨有無邊泳池(infinity pool)，天台花園及休憩區，健身房，暖水按摩池及桑拿室。

1睡房，2睡房，複式城市屋及頂層精選單位供選擇

展銷中心及示範單位：

1738 Ontario Street 夾 1st Avenue

每日12時至5時開放 | 604-874-8368 | LivingAtTheOne.ca

專權代理

ANSON
Realty
安信地產
604-876-9222

榮譽鉅獻



PINNACLE
INTERNATIONAL
PERFECTION. PERFORMANCE.

房貸市場 分析



撰文：The Mortgage Group—ETC Mortgage Inc.
房貸經紀關綺雪 (Sally Kwan)

在我作為房貸經紀的過去 20 年裏，房貸市場經歷了無數變動，九十年代，大量亞洲移民湧入，新移民房貸計劃 (New Immigrant Program) 在 1990 年年中推出。當時卑詩省的經濟並不算好，樓房市場低迷。房屋售出價大多低於政府的物業評估價。這些新移民的實力獲銀行認可，開始在房貸市場上推出新移民房貸計劃 (即新移民在最初抵加的三至五年內置業申請按揭，不需要本地收入及信用證明)。

在 2011 年之後，樓房市場開始回升。在 2000 年中，加國政府推出一連串積極的房貸計劃，有助於進一步提高加拿大的房屋市場。例如 95% 貸款給自僱人士、100% 貸款給有收入證明人士、95% 貸款給用來作投資的買家、按揭 40 年攤分期等。

在 2008 年年底，由於全球經濟危機，短短的幾個月內，房地產市場幾乎停滯不前。然而，讓人驚訝的是在 2009 年年初房屋市場開始復蘇。主要因素是：

1. 卑詩省樓價下降超過 20%；
 2. 加元對人民幣與早年相比下跌了近 20%。
- 外地人尤其是中國移民抓住了在加拿大投資的機會。

按揭利率一覽表

貸款機構	定期按揭						活期按揭	
	6個月	1年	2年	3年	4年	5年	6個月	1年
BANK OF CHINA 中國銀行(加拿大)	4.14	3.49	3.49	3.54	3.59	3.69	N/A	N/A
BANK OF MONTREAL 滿地可銀行	4.00	3.00	3.04	3.65	4.64	5.24	6.30	6.30
BANK OF NOVA SCOTIA 豐業銀行	4.55	3.75	3.89	3.99	4.39	4.99	6.45	6.50
CANADIAN WESTERN BANK	4.00	3.10	3.14	3.70	4.64	5.24	6.45	6.30
CIBC 加拿大帝國商業銀行	4.45	3.00	3.14	3.70	4.39	5.24	6.70	6.35
COAST CAPITAL SAVINGS 康富儲蓄	N/A	2.89	2.99	2.99	3.09	3.09	N/A	4.39
PROSPERA CREDIT UNION	4.45	3.10	3.35	3.95	4.64	3.35	6.30	6.30
HSBC BANK CANADA 加拿大滙豐銀行	4.45	3.60	3.95	4.45	4.99	5.24	6.20	6.35
LAURENTIAN BANK OF CANADA 龍順銀行	4.40	3.09	3.14	3.70	4.64	5.24	6.70	6.30
NATIONAL BANK OF CANADA 國家銀行	4.00	3.10	3.14	3.70	4.64	5.24	6.70	6.30
ROYAL BANK 加拿大皇家銀行	4.00	3.00	3.04	3.65	4.64	5.24	6.30	6.30
THE MORTGAGE GROUP	N/A	2.65	2.69	2.79	2.99	2.94	N/A	N/A
TD CANADA TRUST 道明加拿大信託	4.00	3.00	3.04	3.65	4.64	5.24	N/A	6.30
VANCITY CREDIT UNION 溫市信貸儲蓄	4.00	3.00	3.04	3.65	4.64	5.24	6.30	6.30

資料由各大貸款機構提供

上表為 2013 年 02 月 05 日截稿時各貸款機構利率，如有更改，恕不另行通知。

2010 年開始，因全球經濟危機，政府恐怕房地產市場包括美國在內的其他國家大幅下滑，為了減少類似的危機，故提出了一連串的房屋貸款變動。這些變化包括：

1. 政府保險抵押貸款攤分期從 40 年縮短至 25 年；
2. 投資屋首期由 5% 增加至 15%，即減少按揭申請的借貸比例。

這些措施確實對房地產市場有影響，令卑詩省在房地產市場上放緩。

在 2012 年 11 月 1 日開始，政府 B-20 指引實施，進一步收緊房貸申請人資格，這 B-20 包括所有政府擔保高額貸款和普通貸款。不同於以往只是影響政府擔保高額貸款人士，這法例使自僱人士及低收入人士最受影響，因以上人士不能提供足夠的收入證明。本來申請按揭人士可以在甲級大銀行獲批到低利率貸款和不用提供收入證明，現在已全面改變。除非有足夠的本地收入和良好信用，才可以申請到甲級大銀行的按揭利率，如報低收入人士想在甲級大銀行申請貸款，大多數被拒諸門外。

以下是最新的房貸政策改變：

1. 以前新移民貸款額可高達 75%，但現在貸款額度不能超過 65%。
2. 信用透支額度不可以超過 65%。就算你在銀行登記了 80% 額度，但也不可以透支超過 65%。
3. 取消「零」首期按揭。
4. 所有浮動利率按揭或少於 5 年定息按揭要根據 5 年期牌價來審批，現時 5 年期牌價為 5.24%。
5. 新例伸延到所有貸款類型，包括政府擔保貸款 (CMHC) 或普通貸款 (conventional loan) 人士，首期 5% 至 50% 也要符合 B-20 指引規定。

自 2012 年年底以來，我們已經看到了房屋市場活動放緩。2013 年展望未來，政府會不會放寬其融資指引？歐盟的金融危機尚未得到解決，美國仍然為巨額赤字而掙扎，中國的經濟增長亦不如以前一樣強勁。業內人士說，2013 年政府仍然不會放鬆房貸政策，現時全球經濟不景，數字顯示全球有多達 1 億 9,700 萬人失業，預計 2013 年全球再有 500 萬人失業，總數超過 2 億人失業。除非歐洲經濟繼續惡化，加拿大經濟不好，或會刺激到聯邦政府放鬆房貸申請資格，不過 2015 年聯邦大選，故希望聯邦政府在 2014 年有機會對房貸條例放鬆一些。假如全球經濟不好，銀

行不放錢，房貸申請人想借貸又不獲批准，經濟停頓，必會導致惡性循環。相信聯邦政府也不想見到這種情況發生。

另本地多間大銀行被政府監督，不止新客戶借錢有困難，連一些舊客戶也受到銀行封殺。亞裔人士喜歡用大額現金出入，也會將現金買本票存進自己銀行戶口，作風和主流社會不同，由於有大額存款出入，因此有數間銀行要求這類客戶關掉所有戶口，包括房屋貸款在內。另外亞裔人一般報稅低，新例要有合理收入，如需要看收入 \$100,000，但報稅只是 \$10,000，這便不符合貸款要求。

基於以下假設，我們希望到 2014 年年初政府可能會放寬貸款指引：

1. 在 2013 年最後季度，銀行將會報告他們的業績，可能受到收緊貸款準則而有盈利下降。
2. 自 2012 年年底以來，加拿大的房屋市場放緩，達到政府穩定樓市的目標。

根據以往貸款準則可以獲甲級銀行批准的申請人士，現時也會被甲級銀行拒絕。不過房貸申請雖然收緊了，但想貸款買屋或套現人士還可以申請乙級和丙級小型貸款機構，或是本地金融貸款公司，聯邦政府現時對這類小型貸款機構管制沒有這麼嚴格。

貸款經紀可以為不同客戶提供不同需要的貸款，如申請甲、乙、丙級金融機構貸款及幫助收入不足人士安排貸款。如有房屋及按揭問題，歡迎電郵 sally@sallykwan.com 查詢。



此專欄僅供讀者參考，一切以法律依據為準。