

# 財仔「按上按」趨升 製計時炸彈

## 市場憂樓泡爆破 加息或致樓市震盪

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)本港近年除了上車盤售價瘋升外,原來小業主或投資者通過財務公司「按上按」亦有上升之勢,最多更見「十七按」。事件引起市場關注,憂慮「按上按」會令本港樓市爆煲,甚至成為美國次按的翻版,衝擊本港銀行體系。不過有學者認為,財務公司批出三按或四按,不會影響銀行體系及成為樓市泡沫爆破的成因。然而,息口始終會上升,加按會令置業者以至借貸者風險增加,當樓市逆轉,會造成較大震盪。

中原數據顯示,財務公司承做的三按或以上樓按合約在過去3年間急升3倍,由2011年的327宗,上升到2014年的975宗,去年佔比亦由2011年的76.9%,上升到91.5%。另外,近年財務公司涉足樓宇按揭市場的活動愈來愈多,據該公司統計數據顯示,去年由財務公司批出的貸款宗數(包括一、二按、三按或以上)共有約9,364宗,較2011年同期的6,323宗,急升48%。

### 加按增風險 港府籲小心

港府亦表示關注事件,運輸及房屋局局長張炳良昨日表示,加按令置業者的風險增加,當樓市逆轉,會造成較大震盪。他指出,樓市近月有進一步熾熱的跡象,提醒市民要小心衡量風險。

經濟學者關焯照則認為財務公司批出三按或四按不會影響現有銀行體系,「即使債仔無力還款,仍必定先由銀行收回銀主盤,財仔不會影響銀行」。他指在金管局的限制下,銀行現時最多只能借出樓價的五成,就算樓價大跌三成,銀行依然「無事」。「樓市一旦爆煲,銀行財仔均會玩完,但銀行並不會因為財仔受到影響。」然而,對於近日有報章指,有財務公司以聲稱樓按借錢記錄不用上交土地註冊處,關焯照指做法風險極大,由於土地註冊處沒有記錄,一旦債仔無力還款,公司便不能從其樓宇中取回任何款項。

### 四按個案少 無即時危機

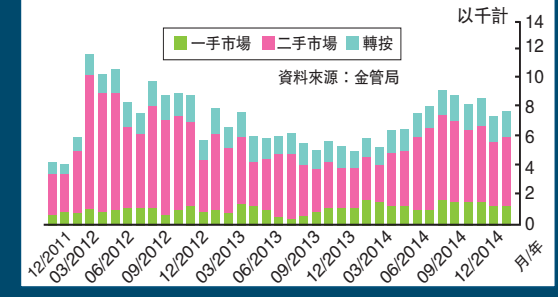
現時財務公司按揭總額最多200億元,為銀行體系按揭餘額的2%,承做物業按揭的財務公司僅約100間。當中只有少數小型財務公司接受四按,並非市場所想像般嚴重。關焯照分析指,向財務公司借錢的人數是因為急需現金周轉,且由於其借貸風險高不獲銀行批出貸款。財務公司批出貸款時,已經衡量當中風險,故以較銀行高數倍以上的息口批出。假設財務公司以50厘息借出50萬元予4人,利息收入便有100萬元,即使當中有一人「走數»,財務公司仍賺25萬元。關焯照直言,「財仔一定諗過度過,計好條數先借出筆錢」。



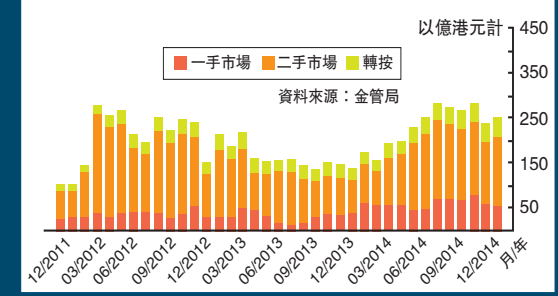
本港近年樓價急升,上車首選的細價樓亦賣近400萬元。

資料圖片

### 新批出按揭貸款宗數



### 新批出按揭貸款額



### 近期發現承造多次按揭個案

將軍澳峻濠第6座F室單位  
實用面積502方呎,兩房戶,2012年兩名買家聯名以一手價418.4萬元購入。單位於去年4月收樓,同月業主成功獲永隆銀行批出按揭。去年12月,其中一名業主向銀富財務申請二按獲批,但不足一個月內,再向匯駿財務承造三按,涉及貸款額10萬元,年息28厘,此筆貸款分24期攤還,每月還款近5,500元。

鯽魚涌康景花園B座低層三室  
單位面積699方呎,業主於2000年以300萬元購入,自2012年起通過領達財務、新鴻基財務等4間財務公司作出5次加按,至少獲取逾500萬元資金,但近期已資不抵債,淪為銀主盤。

葵涌居屋荔欣苑B座低層14室  
業主2001年以約76萬元購入單位,於2006年起7年內累積錄得17次按揭及借貸紀錄,累積借到至少256萬元貸款,最近已淪為銀主盤,正以345萬元放售。

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

對於今年樓市的看法,關焯照認為今年樓價會「先升後回」,直言今年樓價的升幅一定會全部蒸發,「年尾埋單計數,樓價一定會比1月為低,唔敢講樓價會跌幾多,但按照以往經驗,樓市泡沫爆破樓價最少跌兩三成」。

中原地產高級聯席董事黃良昇指出,近年樓價急升,的確為財務公司參與樓宇按揭市場提供不少空

間。財務公司基於樓宇重新估值後的升值部分從而批出二按或三按貸款,假若樓市不景,估值下跌,財務公司便沒有參與空間。

黃良昇強調,財務公司現時所批出三按或以上的貸款個案並不算多,即使樓價下滑,亦未必波及到銀行體系。但他提醒市場,三按以上的貸款個案上升速度驚人,長此下去終有一天會成為樓市計時炸彈。

# 新盤供應續增 入市毋須心急

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價持續瘋升,小市民應否高位入市置業?港府近年積極地增加供應,發展商投地態度亦見踴躍,推盤意慾高漲,業界相信今年新盤推盤攻勢將有增無減。發展商仍傾向推出更多中小單位,對今年一手住宅供應及交投起支持作用,估計一手銷售量約1.8萬宗,按年增加10%。由於政經動向以至息口走勢仍存隱憂,發展商開價料繼續貼近二手價,全年樓價波幅約15%以內。小市民其實有不少選擇,未必要太心急入市。

### 新申請預售樓花上升

事實上,今年首月新申請預售樓花單位數目持續向上。美聯物業資料研究部指出,綜合地政總署公布的最新資料顯示,首月新申請預售樓花的住宅項目共涉及1,143伙,創半年新高,累積待批預售單位升至7,046個單位,創5個月新高。若將上述已批出預售樓花同意書但尚未發售的2,300多個單位一併計算,合共9,402個單位,當中不少待批預售將於年內陸續批出,令市場陸續有新供應。

利嘉閣地產總裁廖偉強預計,今年一手盤實際推盤量最少達2萬伙,按年升12.3%,銷售量約1.8萬宗,較去年的1.64萬宗增加10%。按項目規模劃分,逾千伙的大型供應包括元朗的YOHO TOWN 3期涉及2,508伙、離島大嶼山的東環亦提供2,392伙,將軍澳靚藍天有1,648伙及啟德的啟德一號亦提供了1,179伙。此外,屯門市地段423號(1,100伙)、安寧路/大橋路/安樂路(1,129伙)及峻濠(第一期)(1,027伙)等。

### 發展商開價料趨審慎

長實執行董事趙國雄預期,今年加息機會不高,加上香港經濟基調良好,供應持續增加,「除非辣招好辣」,否則仍有實際需求支持,但相信今年樓價不會再大幅上升,料在10%以內上落。恒基地產營業(一)部總經理林達民估計,年內樓價的波幅約15%,豪宅樓價可望追落後。

另外,廖偉強指最新一份施政報告叫停投資移民計劃,估計對豪宅市場帶來衝擊,今年豪宅市場表現仍然沉寂,中小單位料繼續受市場追捧,由於今年發展商繼續集中火力推售中小單位,樓價亦處於歷史高峰,加上政經動向以至息口走勢存在隱憂,發展商開價或趨保守。在中小型單位主導下,單位平均售價或較去年略低,故推算今年一手私宅成交總值或從高位稍作整固,料有約1,620億元,較去年的1,777.5億元歷史新高回落9.7%,惟仍可保持在歷史的高水平。

### 今年各大發展商推盤大計

長實	合計3,352伙
大埔嵐山1期及II期	
紅磡悅山	
將軍澳日出康城靚藍天	
紅磡馬頭圍道項目	
紅磡維港·星岸	
亞皆老街項目	
將軍澳峻濠II	
元朗安寧路項目	
元朗屏山洋房項目	
新地	合計約6,300伙
天璽	
何文田站佛光街項目1期	
元朗沙埔北峻濠1期	
元朗YOHO TOWN 3期	
東環1及2期	
恒基地產	合計逾1,954伙
土灣馬頭圍道200號	
九龍界限街68號(曉珀·御)	
西灣河成安街33號	
馬鞍山迎海(第4期)	
馬鞍山迎海(第5期)	
半山羅便臣道23至25號	
馬頭角道50至56號	
大角咀利得街11至33號	
大坑雋瑞	
新世界	合計約2,136伙
旺角SKYPARK	
西貢THE CLEARWATER BAY	
西環德輔道西321號	
西半山干德道55號	
馬鞍山迎海(第4期)	
馬鞍山迎海(第5期)	
元朗THE PARKHILL	
信置	合計1,179伙
大嶼山長沙Botanica Bay	
西半山干德道53號	
西貢沙角尾	
西貢篤康村	
將軍澳帝景灣	
會德豐地產	合計逾833伙
山頂嘉歌信山項目	
油塘東源街	
將軍澳市地段第125號	
筲箕灣道175號	

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

# 二按減首期壓力 惟每月還款額增



近年供樓成為港人生活的沉重負擔。

有沒有一按銀行的同意。

### 消極保證保障一按銀行

在一般銀行的按揭契約內,均會有消極保證的條件,指借用人向貸款人保證,在其償清貸款前,不得在其財產上設定有利於其他債權人的法律形式。簡單來說,就是禁止借用人以同一個抵押物業再作其他抵押。在一按之外,要用同一個物業再抵押,必須先得到一按銀行同意。一按銀行會同意的二按安排,最常見的便是一手新盤,由發展商安排二按。至於近期報道出現的物業「三按、四按以至十七按」,有可能是未經一按銀行的同意。

由於消極保證的目的,是保障提供按揭貸款的銀行利益,因此,銀行如果發現借用人違約(將抵押物業再按,由第三方取得按揭),銀行有權按合約行使權利,包括要求借用人提前還款。銀行如要執行消極保證的權利,不會等待跌市令抵押品價格下跌過多時,才執行有關權利(要求借用人提前還款,借用人沒有足夠現金,銀行便收回抵押物業拍賣),因為銀行會出現實際損失(抵押品資不抵債,不足以抵銷欠款)。

只有在樓價未調整前執行有關權利才有意義,因此,業主未經一按銀行同意借入二按,除了利息較高之外,最大的風險其實是銀行知悉物業被再抵押,決定執行消極保證權利,要借用人提前還款。

### 一二按總貸款額有上限

同時,雖然部分二按貸款可高達樓價三成,但當中可能設有一二按總貸款金額上限,較常見是80%至85%上限。例如購買一個600萬元之單位,一按成數可達七成,可造二按成數便只限一成而非三成,因為一二按成數總和已達八成。另外,有些二按計劃亦有其他方面的限制,例如二按貸款首兩年可免息免供,但獲此優惠需付出代價,就是售價相對較選用即供計劃為高。

選用二按貸款雖可減輕首期負擔,但缺點是利息較高,借用人一般亦需向二按公司支付一些手續費開支。以一個800萬元之新盤單位為例,買家現時可承造高達六成按揭,基本首期資金需要320萬元,按目前市場按息、25年供款期計算,每月供款額約20,697元,計及壓力測試後,基本入息要求約47,470元。若然買家選用新盤附設之二按計劃,假設一二按貸款額上限為80%,二按貸款額便可高達樓價20%,買家的基本首期亦大幅減少50%至160萬元。不過要留意,一二按合併的每月供款額卻增加55%至32,160元(以二按息率P+1%及一般最長限於20年還款期計算),計及壓力測試之基本入息要求便需大大提高51%至約71,463元。換句話說,採用二按的買家在籌備首期方面雖然輕鬆了,但需有更充足的還款能力及入息證明方可獲銀行批出按揭。

# 港家庭負債比率創新高

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、梁悅琴)近年樓價急升,連上車首選的「細價樓」亦賣近400萬元,供樓已成為市民沉重的負擔。金管局文件顯示,去年本港家庭負債佔本地生產總值比率達到創新高的64.2%。金管局為減低銀行借貸風險,上月已要求銀行調高借用人物業租金收入的扣減率,以及對企業按揭借用人做好盡職審查,了解其有無實際營運,更表示未來或再有逆周期措施。

樓價上升業主通過加按套現個案增加,不受金管局規管的財務公司二按及三按等持續上升,即使受規管的轉按(連加按)個案同樣上升。經絡按揭及金管局數字顯示,轉按宗數(連加按)連續上升兩年,由2012年16,000多宗升至2013年17,400多宗,去年更達

到18,600多宗。金管局文件顯示,去年本港家庭負債佔本地生產總值比率達到創新高的64.2%,當中約45%為按揭貸款,接近50%供樓負擔比率的警戒線。目前本港的按揭貸款金額接近9,000億元,一旦美國加息,樓市泡沫爆破,勢必危及銀行系統。

### 供28年才可還清按揭貸款

金管局數據亦指出,去年首11個月,累積平均按揭還款年期升至接近28年,不但創下歷史新高,且較2013年全年平均的25.1年增加2.7年,升幅亦屬歷年最大,反映樓價上升,置業者為了減輕供樓支出,要攤長時間來還錢,令整體按揭還款年期有延長趨勢。然

而,長年期的貸款除了增加認可機構的風險外,還會削弱借用人承受利率風險的能力,尤其當按揭利率上升時,採用較長貸款期的借用人以延長貸款期來減低每月供款額的緩衝空間將會減小。

為了減低銀行借貸風險,金管局上月已突然出招,要求銀行調高借用人物業租金收入的扣減率,其中有租金證明的扣減率由原來20%上調至30%,無租金證明扣減率由原來的20%上調至40%,變相「加辣」阻止投資客入市。金管局又要求銀行對企業按揭借用人做好盡職審查,了解其有無實際營運。面對現時樓市的升勢,金管局早前就曾提到可能推出逆周期措施,雖然並未提及當中內容,但相信會進一步收緊按揭,包括多重按揭等,讓供款人及銀行的承擔風險均有所減小。