文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

政府應規管發展商高成數按揭防風險

近期本港發展商推出高成數按揭吸引買家，昨日金管局副總裁阮國恆撰文稱，局方注意到發展商在過去一年的按揭貸款以倍數迅速增長，要求銀行加強向有關發展商按揭貸款的風險管理，並提醒準買家小心評估還款能力。發展商提供五花八門的高成數按揭促銷樓盤，準買家不僅可能高位接貨，更要承受高息下的沉重供款負擔，甚至面臨斷供風險。金管局有責任提醒準買家量力而爲，規避風險，政府更應研究規管發展商推出高成數按揭的機制，保障市民利益，維護金融體系的穩健。

本港樓價近年持續飆升，雖然最近有所回落，但仍與普羅市民的購買力脱節。爲壓抑樓市，金管局過去幾年共推出7輪逆周期措施，進一步收緊按揭。目前價值700萬港元以下的物業按揭成數最高只爲6成，而1,000萬港元以上的大額物業按揭成數則爲5成。同時，準買家必須通過金管局的還款能力壓力測試，才能獲批銀行的按揭。這些措施提高了置業的門檻，令部分未有足夠財力的準買家打消置業的念頭。

面對新盤不斷增加，以及整體經濟轉差、樓市後市的變化預期，發展商爲盡早「散貨」，推出眼花繚亂的按揭貸款計劃和優惠，包括提供高達樓價八、九成的按揭貸款，有發展商更推出120%的按揭吸客，讓買家抵押現有物業，然後額外提供過渡性貸款，總貸款額甚至超過新樓的樓價，首2、3年爲優惠期，買家免息免供，或者只需先付少量訂金，優惠期屆滿才繳付樓價的全數以完成交易。發展商的高成數按揭，資金並非來自銀行，買家毋須通過壓力測試，令原本財力不足的買家也可輕鬆「上車」。但是，發展商提供的按揭息率比銀行高，一旦優惠期過後，供款負擔將會大幅上升。若美國加息，供樓的支出更可能進一步上升。高位入市的買家，未來樓價只要跌一成，已經成爲負資產，萬一未能還款，更有機會被收樓。

1998年，亞洲金融風暴期間，房協曾爲一批夾屋買家提供優惠二按，協助其完成交易。當時房協提供的二按，按息爲最優惠利率，免息免供期5年。當2003年此批夾屋二按買家開始供樓時，按揭供款急升，卻遇上香港經濟陷入谷底，失業率高企，不少業主不僅無力供樓，還要償還按揭貸款，有人無奈走上破產之路。

置業是本港市民重大的人生決定，花費資金數以百萬計，若因發展商提供的高成數按揭而輕率「上車」，隨時會對個人及家庭命運帶來重大變數。銀行向部分發展商提供融資，發展商向置業者提供按揭貸款，間接增加銀行的潛在信貸風險。爲免亞洲金融風暴期間大批負資產、破產的情況重演，對銀行乃至社會造成震盪，金管局提醒準買家小心評估負擔能力，謹慎決定，防止過度借貸，是對市民、對銀行體系的穩定負責。

值得注意的是，發展商提供的按揭不受金管局監管。政府應研究通過其他部門，對發展商提供按揭進行合理的規管。2010年運輸及房屋局公佈規管樓花的新措施，確保發展商在宣傳和示範單位上不能誤導買家。當局同樣應考慮推出相應的約束措施，限制發展商提供按揭的成數，降低置業風險，保障買家利益。

遏政治化歪風 保港校學界地位

英國高等教育刊物《泰晤士高等教育》（Times Higher Education，THE）昨日公佈「2016亞洲大學排名榜」，新加坡兩所大學分列第一及第二位，香港排名最高的香港大學，則由第三名稍跌至第四名。本港高校政治化日趨嚴重，毒化校園學術氛圍，令教授專家無法專心教學科研，國際一流人才亦對香港卻步，導致香港高校與競爭對手的差距此消彼長，本港高等教育的優勢正在流失。此次排名再次敲響警鐘，提醒香港必須遏止校園政爭氾濫，以免高等教育發展進一步受阻礙，損害整體競爭力。

香港的高等教育曾經傲視區內，是香港引以爲傲的優勢之一。尤其是港大，代表本港高等教育水平，是港人的驕傲，成爲其他地區高等院校的學習榜樣。然而，近年港大面臨競爭力告急的窘境，實在令人扼腕唏噓。昨日公佈的排名榜不少前列大學排名重新「洗牌」。當中新加坡國立大學榮登亞洲第一，而前身爲南洋理工學院的南洋理工大學更由第十位大升至第二位，令新加坡的大學首次位列亞洲最佳及次佳。而北京大學今年也上升兩位，與南洋理工並列第二。而在多個排名榜中頻頻退步的港大，今次再跌1位至第四位。

港大排名不斷下滑，香港的競爭對手新加坡的大學排名卻一再上升，政爭太盛、虛耗精力是罪魁禍首。近年來，港大政治風波不斷。「佔中」期間，港大有學者鼓吹違法抗爭，爲違法行動推波助瀾，港大學生會成員更在「佔中」扮演「急先鋒」；港大學生會刊物長期大肆鼓吹「港獨」思潮，煽動學生參與所謂的「武裝暴動」；爲反對特首對校委會主席的正常任命，港大學生會還策劃衝擊校委會會議的行動，非法禁錮校委會成員。港大政治化的歪風向本港其他大學蔓延擴散，中文大學昨日也爆出衝突事件，少數學生會成員要求廢除特首任校監的制度，衝擊校董會會議，混亂中造成保安人員流血受傷。高校成爲衝擊香港法治和社會穩定的「震源」，部分教師、學生熱衷政爭，無心教學科研，自然無法在學術上有所建樹。大學政治化的後果，更嚇走一批爲提升學術水平、優化學校管治而不遺餘力的學界精英，卻有一些不學無術、專事政爭的「政治教授」尸位素餐。在這樣的環境下，本港高校的國際排名拾級而下，並不令人意外。

高校是培養高端人才的搖籃，是提升社會競爭力的動力源。高校捲入沒完沒了的政爭漩渦，內耗自損，是高校的悲哀，也是學生和整個社會的悲哀。以專業精神和專業追求，專注教學科研，回歸教書育人、培養社會棟樑的本質，這是高校最基本的要求，也是大衆的殷切期望。香港的高校應以爲學生提供優質教育爲己任，在教學、研究及知識交流等多方面力求卓越，爲香港、國家及世界作出貢獻，提升在國際學界的地位。

（相關新聞刊A7版）

金管局：置業前想五個問題

關注高成數按揭風險 或透過銀行施壓

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）地產商推出高成數按揭吸客，引起金管局關注。金管局副總裁阮國恒昨在《匯思》撰文，指局方注意到發展商在過去一年按揭貸款以倍數增長，雖然金管局不監管發展商，但部分銀行向發展商融資，間接增加銀行的潛在信貸風險。金管局一直與銀行溝通和研究是否需要推出措施，加強管理有關風險。他又提醒準買家，按揭置業時要從五方面評估風險。

阮國恒在文中指出，發展商提供的按揭貸款計劃和優惠五花八門，當中包括提供高達樓價八、九成，甚至九成半的按揭貸款；以及讓買家抵押現有物業，然後額外提供過渡性貸款，總貸款額甚至超過新樓的樓價；還有首兩、三年為優惠期，買家免息免供，或者只需先付少量訂金，優惠期屆滿才繳付樓價的全數以完成交易；另外，還有買家無需通過針對還款能力的壓力測試，甚至不用提供任何入息證明。

地產商按揭貸款迅速增長

他說，雖然現時發展商提供的按揭貸款，與銀行整體住宅物業按揭貸款餘額比較，比率相對仍然較低，但也注意到，個別發展商在過去一年的按揭貸款以倍數迅速增長，有關問題引起了金管局關注。

阮國恒認為，置業是人生的重大決定，按揭供款期長達二、三十年，即使短期優惠看似吸引，準買家亦要考慮未來可能出現的變數，評估自身還款能力，作出明智和審慎的決定。

買家要評估自身還款能力

他列出五個問題讓準買家做自我評估：包括當樓價下跌，高成數按揭物業的市價很有可能低於按揭貸款的餘額，變成負資產，對此有無心理準備？在免供免息或低息在優惠期結束後，向銀行申請按揭「上會」、而銀行按最新估價未能做足按揭時，有沒有額外資金完成交易？在優惠期後，發展商會收取較高利息，面對市場步入加息周期，日後有無足夠預算應付大幅上升的供款額？

另外，部分針對換樓客的按揭需要向發展商抵押現有物業，如未能在過渡期內出售現有物業，準買家有無考慮過，倘若未能在過渡期內按計劃售出現有物業，需要承受兩所物業同時跌價的風險？還有就是，如準買家因通過不到銀行的壓力測試或入息證明而轉用發展商的優惠，在優惠完結時是否肯定可以通過銀行壓力測試或提交足夠入息證明？

阮國恒談到，金管局負責監管香港銀行業，雖然並不監管發展商，但由於銀行向部分發展商提供融資，發展商向置業者提供按揭貸款會間接增加銀行的潛在信貸風險。金管局認為有關發展值得關注，並一直與銀行溝通和研究有否需要推出適合的措施，加強銀行向承造高成數按揭的發展商提供融資的有關風險管理。

■金管局副總裁阮國恒在《匯思》撰文，指關注發展商在過去一年按揭貸款以倍數增長的情況。 資料圖片

選擇高成數按揭五大考慮因素

1. 樓價下跌時，高成數按揭物業的市價，有可能低於按揭貸款的餘額，令物業變成負資產
2. 優惠期結束後轉往息率較低的銀行申請按揭時，若物業最新估值低於買入價，買家或無法上會
3. 免息免供或低息優惠到期後供款額會增加，屆時利息上升，需支付的利息會進一步上升
4. 針對換樓客的高成數按揭計劃，買家需抵押現有物業，一旦未能在過渡期內出售現有物業，或將大失預算
5. 部分發展商按揭上會時無需準買家通過壓力測試或入息證明並提供優惠，惟優惠期完結後想轉會銀行時仍須通過銀行測試或提交足夠入息證明

資料來源：金管局《匯思》 製表：記者 歐陽偉昉

胡應湘：發展商想幫人上車

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）對於金管局關注發展商推出高成數按揭情況，合和實業(0054)主席胡應湘昨日出席香港地產建設商會50周年酒會時，對金管局的說法不表認同。他說，「發展商想幫助人置業，所以才提供多點這類貸款。我不想評論個別公司的做法。」

記者追問他，相關高成數按揭會否令負資產數量增加？胡應湘說：「佢(買家)無攞過錢出嚟，點會變負資產？係發展商自己負資產之嘛。」那麼買家是否要面對很大風險？「做生意一定會有風險，請你食飯都可能骾死啦。」他認為發展商所承受風險更大，又指不擔心金管局一旦就此出招，會影響發展商。

地產及建造界立法會議員石禮謙昨日在同一場合被問及有關問題時，只簡單地說：「發夢，局長(副總裁)堅離地！」惟未有進一步說明。

新樓按揭成數越推越高

特稿

面對經濟增長放緩和加息陰霾，加上新盤供應持續增加，發展商為求去貨，紛紛透過旗下財務公司推出高成數按揭促銷旗下新盤。最有突破的是上周新地為元朗PARK YOHO Venezia買家推出120%按揭，需兩個物業抵押突破十成按揭。

發展商提供高成數按揭始於去年9月，九建為紅磡環海·東岸推出「包底九成半按揭」，一按及二按合計高達樓價95%。雖然當時已被市場警告風險大，但樓盤依然大賣。之後多個新盤如恒地系內多個貨尾盤亦提供高成數按揭，如「八成半一按」、「九成一按」、「包上會」等，至今年5月恒地為帝匯豪庭提供一按高達95%，超高成數按揭再引起市場關注。

新地這次為元朗PARK YOHO Venezia買家提供的120%按揭，並非由單一以購入的新盤能夠取得120%按揭，而是要加入買家原持有的物業，換言之，需要兩個物業的抵押取得120%貸款，首期只需5%樓價，瞄準換樓客所需。

過去樓市低潮時，南豐、恒地等均透過旗下或相關的財務公司提供樓價100%按揭，理論上是零首期買樓。觀乎目前市況，相信下一步發展商有機會推出貼近十成按揭、或者十成以上變種為裝修、換樓貸款。若出現這種情況，可說一購入物業已是「資不抵債」，欠款已高於物業市值，自然引起當局關注。

■記者 梁悅琴

按到爆煲 馬鞍山現兩綠表銀主盤

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）昨日馬鞍山資助房屋一日內湧現兩個銀主盤，業主均是「按爆煲」招致收樓。其中恒安邨有業主近6年內連環抵按，「按凸」近9倍，最終未能償債宣告破產；福安花園業主在4年內將單位按達3次，較買入價「借凸」逾3倍半，最終遭銀主收樓。

恒安邨公屋按凸9倍

世紀21網站顯示，馬鞍山恒安邨1座低層51室淪為銀主盤，單位實用面積354方呎，銀主目前叫價145萬元（綠表價）或275萬元（自由市場），折合呎價分別為4,096元及7,768元。

據土地註冊處資料顯示，業主於1998年斥資12.52萬元綠表價向房委會一手買入後，先後錄得5次抵按記錄，其中自2010年起便頻繁向4間財務公司申按，期內貸款額共124萬元，較買入價借凸近9倍。及至去年底，業主宣告破產，物業遭銀主沒收。

福安花園借凸3.6倍

至於同區另一銀主盤為福安花園2座中層F室，實用面積592方呎，銀主目前叫價470萬元（綠表價）或545萬元（自由市場價），折合呎價分別為7,939元及9,206元。據土地註冊處資料顯示，業主早於1992年以綠表價68.55萬元一手買入，及後錄得4次按揭記錄，期內2012年至2014年間便抵按達3次，貸款額共319.5萬元，較買入價「借凸」逾3.6倍。

學者：120%按揭情況不正常

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港經濟學者關焯照表示，發展商提供的高成數按揭明顯將槓桿擴大，對於樓市並不健康。「原本只給你借50%至60%，你嗰家俾5%搞掂，槓桿高了最多十倍，只要樓價跌5%你就已經係負資產」。問到早前有新盤為吸換樓客購買力推出120%按揭，他直言情況不正常，「即係乜都唔使俾就可以買樓。」

倘成風氣影響難估量

關焯照形容，發展商這種繞過銀行體系、透過旗下財務公司借錢給買家的行為，是屬於灰色地帶游走。「換樓客的風險亦不小，好像上述120%的按揭購買物業後，是否真能如期於限定日子內成功沽出現有物業？而選擇發展商財務公司的息口又會高銀行多少呢？再一點就是，日後經濟下行、樓市下跌，買家的損失又會有多大？」

他認為，今次引起金管局關注的，是由於個別發展商旗下財務公司其實亦有向銀行借貸，他日財務公司因為不良財務而出現問題時，銀行亦會蒙受損失，而且一旦高成數按揭變成一種風氣，影響更無法估量。故金管局在情在理都要出聲，提醒銀行業界面對的風險，透過銀行向發展商施壓。

反映市場購買力減弱

投資銀行摩根士丹利上周已經發表報告表示，本港發展商推高按揭成數趨勢值得憂慮。投行瑞信也指出，發展商的目的是為了避免物業要大減價求售，但做法或對未來推售的樓盤構成負面影響，也令之前購入單位買家感不安，因為做法顯示市場購買力正在減弱。提供高成數按揭是在減價前的最後嘗試，隨着供應上升及物業市場分散，價格競爭將必然出現。

不過，也有聲音認為金管局不應干預銀行與發展商的業務來往。中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，發展商如果不向買家貸款，很多市民上不了車。而如果發展商過去的銀行還款記錄好、按揭業務只佔其少量資產，金管局沒有理由要求銀行不貸款給發展商。