

低首期上車 滯後風險高

留意轉按門檻 隨時補數百萬差價



「我唔係想炒樓，係銀行畀唔到呢個（按揭）成數，我只係想偷多少少時間賣咗層舊樓。」高先生近日購入一新盤單位，就選擇了發展商提供的70%一按，按揭達4%，遠較銀行正常按揭的1.75%為高，但由於首3年只供息不供本，供款輕鬆，他打算3年後再轉按去銀行。近日像高先生這樣的新盤買家很多，他們供得起樓，但畀不起首期，故採用發展商提供的低首期方法買樓。業內人士提醒，這些轉按動輒須奉上數以百萬元的差價，入市前一定要衡量風險及自身供款能力。

■香港文匯報記者 顏倫樂

高先生現時在新界居住，單位已購買三年，出售毋須再支付額外印花稅（SSD），他原本的計劃是賣出單位後搬回市區，但因為銀行按揭成數越收越緊，令他大失預算。他說：「我嗰陣仲可以借到七成，剩低兩成用按揭保險計劃幫手，廠家呢個單位只能借六成，要人擔保的話按揭成數就再少一成，唔搵的話我自己又過唔到壓力測試，樓價升咗，其實市場上的選擇好少。」

他感嘆：「唔怪得咁多人會去買新樓，因為首期俾少啲，又可以偷喇時間去賣咗之前間樓，（發展商按揭的利息高好多？）供款嘅嘢計到數咁得囉。」

換樓客「畀不起首期」

小記發現，近日類似高先生的這例子不少，採用發展商高成數一按，或「銀行+發展商二按」合成「高成數按揭」的，並非完全是「博一博，單車變摩托」的人，其實有不少是換樓人士，但用銀行按揭他們需要付50%甚至60%的首期，很多人會出現「供得起，但畀不起首期」的情況。簡單而言，即一層1,000萬元的樓，現時做銀行按揭要付500萬元首期，而用發展商或財務公司的按揭，則只需付300萬元或150萬元首期。

就成交記錄冊的統計分類，目前難以分辨發展商一按所佔比例，但可從二按的數字來判斷目前高成數按揭的情況。香港文匯報記者翻查海之戀截至6月5日的成交記錄冊，發現當中選擇建期付款的單位有477個，佔當時已售單位842伙的57%，當中全

部選擇二按。另一新盤天寰當時賣出496個單位中，亦有160個單位選擇二按，佔比例32%。故此，有理由相信大部分買家都屬「銀行+發展商二按」所合成的「高成數按揭」。

由於發展商或財務公司按揭的利息很高，故此大部分人都會想辦法日後轉按去銀行，但過過程亦有相當風險。

要計好兩三年後負擔

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓就提醒，買家不要小看轉按的難度。由於銀行仍須嚴守按揭成數指引，除非樓價大幅上升，否則買家便須於轉按時補回差額，金額動輒數百萬，無法補差價就要繼續支付財務機構的高息，或者售出單位「止蝕」。以荃灣海之戀做例子，如一個1,000萬元的單位，發展商可以做70%按揭，但銀行只能做50%按揭，假設3年後樓價無升跌，買家屆時轉按也需要補20%即200萬元差價，用財務公司85%按揭的買家，更要補278萬元。她說：「買家用這類按揭計劃時，一定要計好兩至三年後能否負擔。」

不過，劉圓圓不認同高成數按揭只有負面作用：「有人話係糖衣毒藥，我一定唔會咁樣形容。」她認為高成數按揭只是發展商提供另一個融資選擇，讓準買家資金更靈活調配，例如先將資金放到其他更高回報的投資工具等，「其實都可以係一個雙贏的方案」。她說：「如果你負擔能力不足，就算銀行借幾多俾你，個息幾乎，都可以令個投資唔明智。」

翻查金管局資料，2009年9月推出首輪逆周期監管措施前，平均按揭成數為64%，2017年3月則回落至51%。而平均供款與利息比率，亦由2010年8月時金管局首次收緊供款與利息比率時的41%，逐步回落至今3月的34%。

據經絡按揭提供資料，今年4月份現樓選用按揭的比例，銀行與非銀行為93.5%與6.5%，但最新5月數據，選用非銀行承接的比例已急增9.7%，創下一年新高。而新盤樓花方面，以非銀行方式承接按揭的比例，亦由4月份的12.6%，升至21.1%。劉圓圓表示，雖然現樓以非銀行承接的比例接近一成，但數量仍不算多，須要觀察後續發展。

好零星的個案。」

翻查金管局資料，2009年9月推出首輪逆周期監管措施前，平均按揭成數為64%，2017年3月則回落至51%。而平均供款與利息比率，亦由2010年8月時金管局首次收緊供款與利息比率時的41%，逐步回落至今3月的34%。

據經絡按揭提供資料，今年4月份現樓選用按揭的比例，銀行與非銀行為93.5%與6.5%，但最新5月數據，選用非銀行承接的比例已急增9.7%，創下一年新高。而新盤樓花方面，以非銀行方式承接按揭的比例，亦由4月份的12.6%，升至21.1%。劉圓圓表示，雖然現樓以非銀行承接的比例接近一成，但數量仍不算多，須要觀察後續發展。



新近開賣的海之戀，發展商提供高達85%一按計劃。香港文匯報記者曾慶威攝

借高成數按揭供款大拆解

案例：假設購入新盤海之戀一個1,000萬元單位，向發展商旗下財務機構承造按揭

按揭方式	採用即供供款：3年供息不供本，按揭上限70%，利率為(P-1%)，供28年。(P=5)	採用建築期付款(預計2018年9月30日落成)：最高按揭成數85%一按計劃，供25年，首三年利率為(P-1%)，其後利率為(P%)。(P=5.25%)
首三年供款(假設按揭息率不變)		
息率	4%	3%
首三年每月供款	23,333元(只供利息)	40,308元
其後供款		
息率	4%	5.25%
每月本金+利息	36,949元	49,771元
每月供款對比三年前	+13,616元、↑58.3%	+9,463元、↑23.5%
若最優惠利率(P)首年升1厘，其後每年再升1厘，第4年起維持不變，3年後每月供款會上升多少？		
首三年供款(假設按揭息率逐年升1厘)		
第一年息率	5%	4%
第一年每月供款	29,167元(只供利息)	44,866元
第二年息率	6%	5%
第二年每月供款	35,000元(只供利息)	49,530元
第三年息率	7%	6%
第三年每月供款	40,833元(只供利息)	54,272元
其後供款		
息率	7%	8.25%
每月本金+利息	49,475元	65,328元

買家3年後面對5種情況推演

1 若銀行承接，避免捱貴息，樓價要升多少才不用補差價？		
a. 銀行1,000萬元以上只可做5成按揭	b. 買家尚餘貸款額700萬元	c. 樓價需要升至1,400萬元，即升值4成
a. 銀行1,000萬元以上只可做5成按揭	b. 買家尚餘貸款額約778.3萬元	c. 故樓價需要升至1,556萬元，即升值56%
2 若樓價不變，要補多少差價才能轉按？		
a. 銀行只可做5成，即貸款500萬元	b. 買家尚餘貸款額700萬元	c. 即買家須要額外補貼200萬元
a. 銀行只可做5成，即貸款500萬元	b. 買家尚餘貸款額778.3萬元	c. 即買家須要額外補貼278萬元
3 若樓價跌10%，買家須補多少差價才能轉按？		
a. 如樓價下跌10%，樓價即900萬元	b. 銀行只可做6成(上限500萬元)，即貸款500萬元	c. 買家尚餘貸款額700萬元
a. 如樓價下跌10%，樓價即900萬元	b. 銀行只可做6成(上限500萬元)，即貸款500萬元	c. 買家尚餘貸款額778萬元
d. 即買家須要額外補貼200萬元	d. 即買家須要額外補貼278萬元	
4 若樓價於3年內升幅不多，買家可怎樣避開捱貴息？		
a. 如買家沒有多餘資金，或沒有其他物業在手，可只賣出單位	b. 如有其他物業，可加按套現，再找銀行轉按補回差價	
5 若父母加按另一層樓套現補貼差價，有何限制及注意事項？		
a. 加按金額視乎物業的價值可承造的按揭成數，如1,000萬元以上只可做5成；1,000萬元以下只可做6成(上限500萬元)	b. 如果父母的物業仍有按揭餘額，銀行只借出扣除按揭餘額後的金額	c. 銀行通常以75減的方式計算最長的按揭年期
a. 加按金額視乎物業的價值可承造的按揭成數，如1,000萬元以上只可做5成；1,000萬元以下只可做6成(上限500萬元)	b. 如果父母的物業仍有按揭餘額，銀行只借出扣除按揭餘額後的金額	c. 銀行通常以75減的方式計算最長的按揭年期
d. 借款入須有穩定收入，及能通過壓力測試	e. 如第2種情況：即買家須要額外補貼200萬元，意味父母的樓宇估值須最少達到333萬元，向銀行承造6成按揭	d. 借款入須有穩定收入，及能通過壓力測試
		e. 如第2種情況：即買家須要額外補貼278萬元，意味父母的樓宇估值須最少達到463萬元，向銀行承造6成按揭

資料來源：經絡按揭轉介

製表：記者 顏倫樂

業界：按揭市場仍健康



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金管局近日再收緊銀行按揭成數，經絡按揭轉介市場總監劉圓圓認為此舉目的是減少銀行體系面對的風險，降低樓市借貸的槓桿，並非要遏抑樓價。她表示，就市場情況而言，目前按揭市場仍然健康。

目前採用銀行按揭貸款的準買家都是一班較有實力的人士，數字亦未能反映市場選擇財仔承接的情況。

劉圓圓說：「睇返金管局個數，近年平均按揭成數反而係少咗，未有辣招時，一般按揭成數大概65%，廠家只係50%至53%。」但她認為現時整體按揭情況仍算健康，「當然不排除有人會借到80%至85%，但都只係

好零星的個案。」

翻查金管局資料，2009年9月推出首輪逆周期監管措施前，平均按揭成數為64%，2017年3月則回落至51%。而平均供款與利息比率，亦由2010年8月時金管局首次收緊供款與利息比率時的41%，逐步回落至今3月的34%。

據經絡按揭提供資料，今年4月份現樓選用按揭的比例，銀行與非銀行為93.5%與6.5%，但最新5月數據，選用非銀行承接的比例已急增9.7%，創下一年新高。而新盤樓花方面，以非銀行方式承接按揭的比例，亦由4月份的12.6%，升至21.1%。劉圓圓表示，雖然現樓以非銀行承接的比例接近一成，但數量仍不算多，須要觀察後續發展。

供息不供本 先甜後苦

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）採用高成數按揭或供息不供本的方法上車，好處是只需較小首期以及初期供樓相對輕鬆，但這卻是先甜後苦的做法。

以上月開售的荃灣海之戀為例，發展商及財務機構提供多種一按及二按付款辦法，包括採用即供最高75%一按，首3年只供息不供本；用建期更加可借最高85%一按。但兩者利息都相當高，即供全期利息為P（5厘）減1厘，建期息率則首3年P（5.25厘）減2.25厘，其後為P；而建期亦提供二按，最多高達30%。其他新

盤包括同期開售的啟德天寰，亦有提供最高按揭25%的二按。

由上述1,000萬元單位可見，即供做70%按揭28年、利息不變計，首3年供息不供本，月供23,333元；3年後本息齊供，月供款大增13,616元，至36,949元。若今後3年利息每年加1厘，第4年起不變，首3年供息不供本計，即第1年利率5厘，月供款29,167元；第2年利率6厘，月供款35,000元；第3年利率7厘，月供款40,833元；第4年起及之後都維持7厘，本息齊供，月供款將增至49,475元。

學者：低門檻埋樓市炸彈



潘永祥稱採用高成數按揭風險相當高。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）發展商以旗下財務機構提供高成數按揭由來已久，金管局過去曾多次提醒這類高成數按揭的風險，然而因多次收緊銀行按揭成數，用家置業成本高昂，發展商為促銷樓盤，於是設法降低買家上車門檻，準買家亦樂於選用這類高風險樓按。最後變相將金管局不願銀行承擔的風險，轉嫁到地產商與買家身上。香港文匯報最近與多位學者做訪問，都提到這類高成數按揭會有「後遺症」，或會成為樓市數年後的「計時炸彈」。

潘永祥：借財仔係下下策

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥直言，高成數按揭風險相當高，如果買家有實力買樓，絕不鼓勵選用這類按揭計劃。他指出，其實市場對於這類高成數按揭的風險並非毫不知情，但仍然一窩蜂去入市，主要原因是買家實力不足。他說：「唔夠首期只有幾個方法可以走，一係向父母借，或者向財務機構借，借財仔絕對係下下策，利息肯定會比一般銀行利率高出甚多。」

他形容市場越來越多人選用高成數按揭，是無法避免的現實。至於金管局上月已推出措施，調高新造住宅按揭貸款的「風險權重」下限由15%升至25%，令銀行按揭成本增加，但無礙發展商推出高成數按揭計劃，潘永祥指，金管局的措施只能間接影響財務機構的資金鏈，有實力的地產商仍然有不同的融資渠道，新措施的影響極微。

香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指雖然預測兩年內樓價仍有上升空間，因須提醒兩年後市場會出現幾項負面因素，包括息口上升、市場由「負利率年代」回到「正利率年代」等，而現在發展商以旗下財務機構提供的高成數按揭，亦可能成為「計時炸彈」。

樓市轉角時屢現高按揭

高成數按揭成為近年新盤促銷殺手鐮。回顧歷史，發展商推出高成數按揭的時候，大多是樓市周期轉角的時候。

1997年樓市高峰期，按揭成數普遍七成，新盤不時配合銀行推出二按計劃，務求吸引負擔能力較低之買家入市，結果實際按揭成數高達九成、甚至十成。後來樓價下跌，不少炒家資不抵債，紛紛向發展商撻計。發展商為免出現撻計潮，遂推出不同方案協助買家上會。

長實旗上海逸豪園於1997年首季樓市高峰期推售，及後樓價插水，引發一輪業主撻計潮，後來更出現一批準買家入稟法院要求取消合約討回訂金。當時長實答允視乎情況，酌情為採用建築期付款的買家，提供差額二按計劃，按息為P+2%，協助準買家完成買賣合約。

2008年迎來金融海嘯，恒地旗下星匯居亦出現不少無力上會的業主大勢傾軋手放售。發展商為免湧現撻計，遂出招勸業主上會，提供二按「包底」保證可承造樓價80%按揭，首3年為最優惠利率P-1%，即實際按息4厘，個別銀行更提供達樓價95%按揭。

■香港文匯報記者 蘇洪禧