

轉按風暴逼近 恐抬百萬上會

高按要找數 買入銀碼越大越「大鑊」

樓市大變局

早年不少新盤提供高成數、低息前期供款方案，吸納一批購買力。如今「蜜月期」將屆滿，有業主紛紛考慮轉按。不過，加息逼近，港府多項辣招，加上發展商按種種限制，轉按變得地雷遍地。按揭業界建議，轉按人士應留意，向銀行轉按的金額能否覆蓋原先向發展商貸入的款額，自己能否通過壓力測試，並應留意有否罰息期，以免無辜加重支出。若樓市未來出現調整或持平，最壞情況下，業主恐要拾過百萬方能保住層樓。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

為對應金管局對樓按的約束，發展商兩三年前藉旗下財務公司推出高成數按揭，以低息供款、甚至「供息不供本」方案作招徠，不惜以自身資金推買家入市。兩三年轉眼過去，低息「蜜月期」亦陸續結束，接連有業主考慮轉按以免捱貴息。而綜合金管局及代理統計顯示，去年首10個月轉按個案高達逾3.05萬宗，涉及金額1,007.1億元，按年分別急增54%及83%。隨着高按低息期結束，有關高按的轉按今年相信會更多，一場轉按風暴一觸即發。

去年轉按個案逾3萬宗

香港文匯報記者特別請按揭專家經絡按揭轉介幫忙計算，以2年前高按盤「始祖」之一紅磡環海·東岸為例，該盤於2015年發售，假設當年買入一個實用310方呎單位，折實價約442.7萬元，採用九成半按揭方案，首4年每月供款為15,863.3元，4年後利率為P+0.75%，每月供款16,394.9元，增加531元或3.35%；兩年後的今天業主尚餘約400萬元貸款額。

據金管局規定1,000萬元以下物業僅能造六成按揭，倘業主此時向銀行轉按，或需向銀行填補估價差額。若物業價格多年來持平，買家未有參與按保，貸款上限未能借足時，向銀行貸款額僅為267萬元，業主需額外補貼135萬元。

然而，倘樓價跌一成，物業貶值至398萬元，業主則剛過400萬元上限的九成按揭門檻，貸款額可達359萬元，此時僅需貼錢逾41萬元。倘業主欲避過拾錢補差價，樓價至少要升五成至約667萬元，方能輕鬆轉按。假如沒有剩餘資金，物業升幅不足，又沒持有其他物業加按，在當前市下，將單位變賣亦未必換得同樣質素的單位，業主似乎惟有捱捱貴息。

根據金管局的按揭措施，銀碼越大的物業，轉按能承造的成數就越低，例如樓價等於或高於1,000萬元的住宅，首置客最多只能借五成按揭，非首置更低至四成，在上述紅磡環海·東岸例子的情況下，業主轉按時需要補足的樓款就有數百萬之巨。同時，銀行在批按時還要計加息3厘的壓力測試，換言之，業主屆時要補足的樓款只會更多，可謂是「買入銀碼越大就越大鑊」。

劉圓圓：須留意銀行估價

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，這兩年樓價不斷上升，有可能造就了部分物業可以輕鬆轉按而不用拾錢上會，但承認未必所有物業都能順利轉按。她建議近年借高成數上車的業主轉按時，必須留意銀行對物業的估價是否足夠，把物業轉按到銀行後，銀行的貸款額能否還清向發展商貸入的款額。

「如購入物業時，採用發展商高成數按揭的原因是為了避開銀行的壓力測試，業主應考慮現時的收入能否通過壓力測試。」劉圓圓續指，部分樓盤提供的高成數按揭計劃會有罰息期，業主考慮轉按也應留意期限以免增加支出。

劉圓圓提醒，隨着美國開始進入加息周期，香港加息的可能性亦大大提高，雖然樓市仍處於上升軌道，但業主應先衡量自己的負擔供款能力，考慮是否能夠面對樓市的任何周期。假設兩三年後樓市有任何調整，使用高成數按揭的買家，所受的衝擊會較大，亦較易成為負資產。即使樓市沒有下跌，高成數按揭計劃於加息後負擔亦會較重，若能夠轉按至銀行的定息計劃，更見保障。

劉圓圓建議借高成數上車的業主轉按時，必須留意銀行對物業的估價是否足夠。資料圖片



辣招「助長」市民焗買貴樓借高息

特稿

常言道「百貨應百客」，有怎樣的市場，就有怎樣的產品。近年發展商為中小型新盤提供高成數按揭，幾乎成為「標準配備」。究其原因，是金管局連番收緊銀行為置業人士造按門檻，然而財務公司卻未受相關約束，財力雄厚的發展商於是看準機會，以旗下「財仔」借錢給客戶買自己的樓。按揭辣招可謂是催生高成數按揭的「幫兇」。

回顧金管局出招步伐，乃自2009年起陸續收緊，如今在利率壓力測試下，供款與入息比率上限下調至五成，600萬元住宅物業按揭成數收緊至六成。種種措施未有窒礙熾熱的入市意慾，發展商推出高成數方案，成功令新盤銷情連連捷報。

樓價飆升 九成按揭如同虛設

一眾高按樓盤當中蔚為奇談要數2016年，新地旗下元朗Park Yoho Venezia當時提供120%按揭，貸款95%作新樓按揭，餘下貸款25%用作轉按現有物業至新地財務公司；不久，另一地產龍頭長實旗下元朗世宙亦「不甘落後」，推出「123計劃」，持有一個物業的買家在毋須入息審查下，可獲發展商旗下「財仔」借凸樓價，為新購物業成交價的123%。

同樣是600萬元樓盤，二手盤在辣招下造按最多僅六成，首期需付240萬元；反觀發展商一般能提供八、九成按揭方案，首期低至60萬元便可做業主。雖然400萬元以下住宅仍能經由銀行加保造按借足九成，但樓價逐年攀升，「四球」（即400萬元）住宅如今近乎絕跡，九成按揭這一扇門如同虛設。

樓價節節攀升之際，當局收緊按揭門檻，原意是將財力稍遜的購買力排除於市場外，避免形成1997年的按揭泡沫。不過市場置業需求並未得到疏導，收緊按揭令二手樓盤造按門檻推高，加上「3D辣招」亦令二手盤流通驟減，結果令樓價乾升，買家被迫湧向新盤市場，在選擇有限下市民焗買貴樓捱高息，任由發展商開價宰割，政府好心做壞事。 ■記者 蘇洪鏘



買家兩年後轉按面對的三種情況

假設案例	於2015年購入紅磡環海·東岸一個單位，先後向銀行及特約財務公司承造一按及二按；業主擬於2018年轉按，避免之後捱貴息。
按揭方式	一按六成，利率為P-3.1%，罰息期2年；二按35%，首4年利率為P-3.1%，4年後利率為P+0.75%，無罰息期。
買入年份	2015
一手折實售價	442.73萬元
按揭成數	九成半
貸款額	420.59萬元
供款年期	30年
首四年每月供款	15,863.3元
其後每月供款	16,394.9元(增加531.6元或3.35%)

情境一：2年後樓價不變

- 物業估值維持442.73萬元
- 參與按保後可借八成，上限360萬元
- 2年後買家尚餘貸款額400萬元(4,001,897.45元)
- 買家須額外補貼40萬元

情境二：2年後樓價跌一成

- 物業估值跌至398萬元(3,984,570元)
- 參與按保後可借九成，即貸款359萬元(3,586,113元)
- 2年後買家尚餘貸款額400萬元(4,001,897.45元)
- 買家須額外補貼逾41萬元(415,784.45元)

情境三：2年後樓價升五成

- 樓價升至667萬元或升值50.7%
- 2年後買家尚餘貸款額400萬元(4,001,897.45元)
- 銀行1,000萬元以下可做六成按揭，則可借400萬元(4,001,897.45元)，覆蓋舊貸款

資料來源：經絡按揭轉介 製表：記者 蘇洪鏘

近年住宅按揭辣招

年/月	措施
2009/10	2,000萬元或以上物業，按揭上限由七成降至六成
2010/8	1,200萬元或以上物業，按揭上限降至六成 非自住物業按揭成數降至六成 貸款佔入息比率上限五成
2010/11	1,200萬元或以上物業，按揭上限降至五成
2011/6	1,000萬元或以上物業，按揭上限降至五成 主要收入並非源自香港，按揭成數上限再下調一成
2012/9	貸款佔入息比率上限由五成下調至四成 利率壓力測試下供款與入息比率上限由六成下調至五成 主要收入非源自香港的按揭貸款，最高按揭成數由按適用的最高按揭成數下調一成改為下調兩成
2013/2	加強壓力測試，由假設兩厘的升幅增加至三厘 價值700萬元以下自用住宅物業的最高按揭成數，由七成降至六成 如借款人主要收入非來自香港，最高按揭成數由六成降至五成 第二套自用住宅物業的供款與入息比率上限，由最高50%降至40%
2015/2	各類非自用物業按揭貸款的供款與入息比率上限，由最高50%調低至40% 按保計劃的最高按揭成數由90%下調至80%，有固定收入及還款能力較強的首置人士除外
2017/5	涉及多過一個按揭貸款借款人的按揭成數上限下調一成 主要收入來自香港以外地區借款人的「供款與入息比率」上限下調一成

收緊按揭成數 好心做壞事

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市升勢熾熱，金管局自2009年以來推出多項需求管理措施，包括提高按揭成數，以及收緊壓力測試。可是，這9年來官方樓價指數升1.6倍，措施本意是排除財力較薄弱人士入市，但成效有限，高樓價之際再提高首期門檻，為市場詬病，市民上車焗用發展商二按，現在二按到期之際，恐要拾過百萬元方能保住層樓。

以加息3厘作壓力測試

收緊按揭由2009年起展開序幕，由最初2,000萬元以上物業收緊成數開始，逐步推廣至中細碼物業。當今至為掣肘港人置業的兩項措施，莫過於壓力測試，以及700萬元以下物業按揭成數上限降至六成。



現時樓價400萬元以下物業越來越少。香港文匯報記者劉國權攝

壓力測試自2012年推出，利率壓力測試下(假設2厘升幅)，供款與入息比率上限由六成下調至五成；及至翌年當局加強壓力測試，由假設2厘的升幅增加至3厘。

九成按揭限400萬元以下

至於現行的按揭成數限制，乃定於2015年2月，透過按揭保險計劃，成交價400萬元以下物業按揭可達九成，450萬元以下物業按揭可達八成，按揭金額上限為360萬元(而首次置業、固定收入及供款佔入息比率不超過45%的人士仍可申請九成按揭，以銀行審批為準)。450萬元至600萬元則可申造八成按揭，而700萬元以下物業可申按達六成，700萬元至1,000萬元以下物業按揭成數高達六成，惟按揭額上限為500萬元，1,000萬元或以上物業之按揭成數最高為五成。

去年5月金管局進一步收緊樓按規定，將涉及多過一個按揭貸款借款人的按揭成數上限下調一成，以遏抑靠「父幹」上車。新措施下，樓價等於或超過1,000萬元的，按揭成數由之前50%降至40%，1,000萬元以下由60%降至50%，且貸款額不得超過400萬元。

港人六成收入作供樓

香港文匯報訊(記者 蔡競文)樓價逐年攀升，市場人士對「爆煲」的擔憂此起彼落，業界認為談爆煲仍然言之尚早。面對息口向上趨勢，轉按成為不少業主避險的途徑。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓引述數據表示，港人每月供樓負擔比率為58.9%，與1997高峰116.6%相比仍不算高。政府嚴管下，經銀行申請按揭貸款需通過3厘壓力測試，即使加息後，相信短期內未有供款能力不足的問題。

劉氏續指，根據本月初金管局資料顯示，香港銀行體系結餘仍有約1,797億元，加上市場預計今個財政年度的盈餘或高達1,600億元，香港銀行體系及金融市場可謂相當穩健，即使香港將於未來加息，預料亦相當緩和，相信不會因為加息而導致樓市在短期內爆煲。港人置業需求強勁，在政府的多重辣招下，近年入市的買家多為自住，與1997年的環境相比大為不同，即使使樓市下調，亦不會急著放售物業。

然而，近年有些發展商為買家提供的高成數按揭方案，並未設有壓力測試，一旦樓市轉向，這批新盤買家可謂「食到應」，從而衍生負資產、銀主盤個案。惟目前使用不設壓力測試的高成數按揭買家比例相對較少，除非外圍經濟



息回上升，不少業主選擇轉按避險。香港文匯報記者劉國權攝

或政治環境劇變，否則衝擊仍有餘。

港樓價全球最難負擔

不過，根據金管局去年9月發表的貨幣與金融穩定情況半年度報告，去年第二季樓價與收入比率為16.6，高於1997年的高峰值14.6，收入槓桿比率亦達到75.5%，遠高於約50%的長期平均值。財爺陳茂波指，本港若加息300點子，上述比率會達到88%。國際公共政策顧問機構Demographia日前公佈的2017年國際房價負擔能力報告顯示，香港連續第8年登上樓價最難負擔城市之首，樓價對入息比率由2016年的18.1倍進一步惡化至19.4倍，且數值亦是調查歷來最高，反映香港樓價屬於極度嚴重負擔不起。