

# 加息風暴「父幹」買樓高危

## 環聯：「95後」借按揭大增 兩代人恐陷債務危機



香港文匯報訊(記者 黎梓田)銀行加息對市民來說最直接的影響,就是供樓負擔上升,以20年還款期及100萬元借貸額計算,若未來息率合共上調0.25厘,每月供款便增加120元,加幅達2.3%。香港個人信貸評級機構環聯昨發表報告指,去年申請樓宇按揭的「95後」人數較三年前大升2.1倍,反映靠「父幹」買樓愈來愈普遍,預言踏入加息周期後有機會出現「火燒連環船」。

環聯昨日公佈一系列按揭相關數據,指出去年申請樓宇按揭的「95後」人數,較三年前大升2.1倍,而80年至94年出生的年齡層,去年申請樓按人數也較三年前大增62%,數字或反映靠「父幹」買樓,以及借兒女名義買樓的情況,越來越普遍。當加息周期來臨,有機會「火燒連環船」,令一家兩代同時陷入債務危機。

至於80年至94年這年齡層,目前年紀為24歲至38歲之間,實為置業成家的年紀。過去數年樓價一直上升,根據差餉物業估價署資料,本港私人住宅各類單位售價指數由2015年中的298.8點,升至2018年中的382.6點,升幅達28%,亦創自97年以來的歷史高位,反映市民不單供款壓力大增,更重要的是首期所需資金也大幅上升。

環聯又指,面對美國與香港的息差擴大,本港銀行已逐步調升按揭利率。若一旦經濟逆轉,失業率趨升,這些按揭額倍增的家庭或會首當其衝,出現重大財政壓力。故此,環聯建議買樓人士應該量力而為,避免過度借貸。

### 借錢愈年輕 宗數增幅愈多

根據環聯過去三年各年齡層申請按揭的數據,95後申請按揭的人數,由三年前的662人,大增至過去一年的2,042人,升幅為208%;至於80年至94年出生的年齡層,去年申請樓按人數為61,205人,相比三年前的37,791人大增62%。79年或之前出生的三個年齡組別,即65年至79年、46年至64年和45年或以前出生都有一定增幅,分別為27%、7%和11%。

報告指,95後這年齡層目前年紀最大為23歲,三年前為20歲。過去幾年本港樓價持續上升,一直維持在高昂的位置,以23歲以下這年紀,剛踏入社會工作,收入偏低,理論上難以負擔買樓。同時,這年齡層相對較年輕,因為結婚成家而要置業的需求理應不大。由此推斷,95後買家很可能由家人出資買樓,而單位亦不一定由這些年輕買家居住,有機會是父母利用兒女名義去購買投資物業。

### 後生仔申按揭拋離加薪

與此同時,統計處最新資料顯示,香港就業人士的工資中位數(不包括政府僱員和《最低工資條例》所豁免的實習學員、工作經驗學員和留宿家庭傭工)於2017年年中只有16,800元,比2015年同期的15,500元,升幅僅8.4%。故此,有能力置業的人數理論上不會在三年間大升62%。由此推斷,這批多出來的買家當中可能有不少人需要靠父母資助首期,才能成功置業上車。

環聯又指,面對美國與香港的息差擴大,本港銀行已逐步調升按揭利率。若一旦經濟逆轉,失業率趨升,這些按揭額倍增的家庭或會首當其衝,出現重大財政壓力。故此,環聯建議買樓人士應該量力而為,避免過度借貸。

### 名都業主聞聲連減5口價

大部分港銀昨宣佈上調最優惠利率,「恐懼」效應擴散二手市場。中原地產監浩然表示,粉嶺名都最新錄得6座中層B室易手,面積399方呎,原開價約550萬元,業主見本港加息,隨後連減5口價,以529.8萬元沽出,累減20.2萬元,呎價13,278元。

此外,港置劉浩然透露,將軍澳新都城二期5座低層E室,面積735方呎,原業主8月放盤時叫價1,250萬元,惟見近日二手市況淡靜,兼且加息,減價210萬元,以1,040萬元售出,呎價14,150元。

劉圓圓認為,一手銷情理想,發展商亦不會因而急於出貨,雖然二手淡靜,但供應仍然不足,故樓價不會因加息而太大調整,只是升幅收窄。發展商仍會提供高成數按揭,按息增加後,料有更多買家採用發展商的按揭計劃。

至於中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示,目前本港銀行的按息加幅比市場預期溫和,今次加息0.125厘,若以25年還款期計,業主月供約增多1.4%,每100萬按揭額只增加63元,400萬按揭約增加250元,影響十分輕微。

另外,王美鳳認為,樓市好淡爭持並非受加息影響,而是貿易戰令環球經濟不明朗,以及最近新盤推售加快搶客等因素影響。

王美鳳指出,現時一般業主供款佔入息比率34.7%,加息後將升至35.2%,若如市場預料,最終加息半厘,佔比將增至37%,但仍處低水平。她預計按息需累計加1厘或以上,才對供樓業主有明顯影響。

### 中原按揭料轉按未必增加

王美鳳補充,自8月銀行調整H按封頂息率起, P按實際息率就較H按低0.1厘,近月新批數字亦顯示選P按人士陸續增加。至於今次加息,大型銀行未跟足加幅,對中小銀行而言, P按加幅未必能紓緩到因拆息增至高水所帶來的息差壓力,故仍有機會增加H按封頂位。

另外,王美鳳認為,加息對轉按的影響遠低於現金回贈的誘因,目前部分銀行有1%至2%的轉按現金回贈,不少供樓人士即使見息口相若,也會被回贈吸引而轉按。自兩、三年前起,使用發展商高成數按揭購置新盤的買家愈來愈多,這些買家最近亦要面對「上會」問題,但相信加息後,整體轉按數字未必能達至早前的高峰。



環聯報告指,95後申請按揭的人數三年間升逾2倍,部分有機會是他們的父母利用兒女名義去購買投資物業。

### P按加息後供款變動

借款	加息0.125厘			加息0.25厘			加息0.50厘		
	每月供款(元)		每月多供(元)	每月供款(元)		每月多供(元)	每月供款(元)		每月多供(元)
	P按息=	P按息=		P按息=	P按息=				
100萬元	5,190	5,130	+60	5,250	5,130	+120	5,372	5,130	+242
200萬元	10,380	10,260	+120	10,501	10,260	+241	10,745	10,260	+485
300萬元	15,570	15,391	+179	15,751	15,391	+360	16,117	15,391	+726
400萬元	20,760	20,521	+239	21,002	20,521	+481	21,490	20,521	+969
500萬元	25,951	25,651	+300	26,252	25,651	+601	26,862	25,651	+1,211

註:每月供款以20年還款期計算;2018年8月P按息為2.15厘

資料來源:中原地產研究部

## 四成市民可接受加1厘

香港文匯報訊(記者 蔡競文)本港大部分銀行昨日跟隨美聯儲加息,上調最優惠利率(P) 0.125厘至0.25厘,市場關注市民對此反應。香港置業於議息前進行的第3季「置業意向調查」結果顯示,超過七成(73.4%)受訪者預計港銀未來12個月將會加息,比例創7季新高。若以大型銀行加息前, P按實際利率約2.25厘計算,最多人接受的加息幅

度為50點子至1厘,佔比達40.6%。

其次為接受加息50點子以下,佔受訪者26.1%。其餘接受加息幅度1厘以上至2厘,以及2厘以上,分別佔24.5%及8.7%。

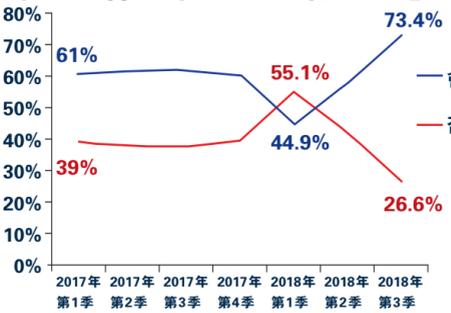
### 港置:市民普遍預期加息

港置行政總裁李志成表示,普遍市民對加息早已有所預期,是次港銀加

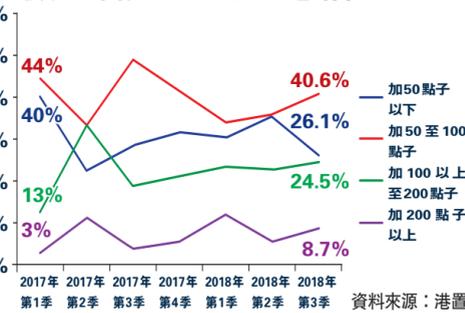
息幅度溫和,並低於市場預期,對業主實際影響有限,料第4季P按息率會進一步上調,全年調升幅度約50點子以下。儘管如此, P按息率仍遠低於1998年的逾10厘歷史高位,相信對整體樓市僅構成輕微影響。

他認為,大部分市民有足夠能力抵禦加息,即使港銀跟加,估計本港銀行最少要至半厘以上,始對部分市民構成影響。又指業主防守力強,暫未見大幅減價個案,料樓價高位整固後,全年樓價可保持雙位數字升幅。

### 本港銀行未來12個月會否加息?



### 最多可接受哪個加息幅度?



### 按揭申請人士年齡層及宗數

出生年份	2015-2016年	2017-2018年	增幅
95後	662	2,042	↑208%
80-94	37,791	61,205	↑62%
65-79	54,135	68,842	↑27%
46-64	37,571	40,255	↑7%
45前	2,945	3,282	↑11%

資料來源:環聯

# 經絡: 年底加息再「重手少少」

香港文匯報訊(記者 黎梓田、顏倫樂)對於本港大型銀行紛紛宣佈上調最優惠利率(P)。經絡按揭轉介指出,銀行加P幅度溫和,相信不久會有更多銀行跟隨加息。市場預計美國年底前再加息,料本港銀行或再跟隨,今年內香港將共加息25點子至50點子,實際按息會由2.1厘升至2.5厘。中原按揭同樣認為,銀行加幅比市場預期溫和,每100萬元按揭額只增加63元。又認為,樓市好淡爭持並非受加息影響,而是貿易戰及新盤加快搶客等因素。

### 劉圓圓:實際息率或見3厘

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示,香港比美國滯後兩年零九個月才展開加息步伐,預料不久後會有更多銀行宣佈跟隨加息。展望未來,預計美國年底前將再加息,料本港銀行亦會跟隨,下次加幅會「重手少少」,將有25點子加幅。連同今次加息,年內香港將共加息25點子至50點子,實際按息將由現時的2.1厘升至2.5厘。



經絡劉圓圓

劉圓圓又表示,如無特別情況,預計香港會再加息3次至4次,到明年底時實際息率有機會達到3厘左右。據經絡按揭息率指數,現時按揭息率約為2.17%,而過去20年實際息率為3.33%,反映現時息口仍低。

### 供樓負擔比率或升至七成

問及按息上調對供樓人士影響時,劉氏稱,據該行研究部資料,8月時供樓負擔比率已達到65.7%,如未來加息三次,每次25個點子,而樓價及家庭入息中位數不變,供樓負擔比率將達至七成。另受惠近年樓價升值,有很多業主喜歡加按物業套出資金作其他投資用途,8月平均加按貸款額達416萬元,首次衝破400萬元關口。

劉圓圓認為,一手銷情理想,發展商亦不會因而急於出貨,雖然二手淡靜,但供應仍然不足,故樓價不會因加息而太大調整,只是升幅收窄。發展商仍會提供高成數按揭,按息增加後,料有更多買家採用發展商的按揭計劃。

至於中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示,目前本港銀行的按息加幅比市場預期溫和,今次加息0.125厘,若以25年還款期計,業主月供約增多1.4%,每100萬按揭額只增加63元,400萬按揭約增加250元,影響十分輕微。

另外,王美鳳認為,樓市好淡爭持並非受加息影響,而是貿易戰令環球經濟不明朗,以及最近新盤推售加快搶客等因素影響。

王美鳳指出,現時一般業主供款佔入息比率34.7%,加息後將升至35.2%,若如市場預料,最終加息半厘,佔比將增至37%,但仍處低水平。她預計按息需累計加1厘或以上,才對供樓業主有明顯影響。

### 中原按揭料轉按未必增加

王美鳳補充,自8月銀行調整H按封頂息率起, P按實際息率就較H按低0.1厘,近月新批數字亦顯示選P按人士陸續增加。至於今次加息,大型銀行未跟足加幅,對中小銀行而言, P按加幅未必能紓緩到因拆息增至高水所帶來的息差壓力,故仍有機會增加H按封頂位。

另外,王美鳳認為,加息對轉按的影響遠低於現金回贈的誘因,目前部分銀行有1%至2%的轉按現金回贈,不少供樓人士即使見息口相若,也會被回贈吸引而轉按。自兩、三年前起,使用發展商高成數按揭購置新盤的買家愈來愈多,這些買家最近亦要面對「上會」問題,但相信加息後,整體轉按數字未必能達至早前的高峰。



中原按揭王美鳳

### 代理睇下季樓價回吐5%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)隨着本港銀行加息周期序幕正式展開,二手市場即時出現多宗減價成交,惟發展商普遍對樓市看法保持「淡定」。代理業界人士亦預計,下季樓價下調3%至5%,但一手受到的影響較二手輕微。

### 陳永傑:二手影響較大

陳永傑指,香港真正踏入加息週期,對二手影響較大,全年升幅將會放緩,預計下季將下調3%至5%。加息則對一手影響不大,發展商早已預視加息及空置稅因素,新盤訂價克制,大部分比市場預期低15%至20%,加上新盤提供靈活付款方式及多項優惠,令成交傾向於一手,預計未來數月一手成交每月可達2,000宗,下季料

見6,000宗,繼續主導大市。利嘉閣稱加息絕非致命性

另外,利嘉閣地產總裁廖偉強亦表示,美聯儲議息後一如預期加息四分一厘,而本港主要銀行如匯豐及恒生亦等於12年來首度加息,惟幅度只及一半的八分一厘,反映大銀行資金仍然充裕,並認為其絕非致命性的影響。

廖偉強補充,本地始終是在維持超低利率12年後,正式步入加息週期,料伴隨着中美貿易戰等其他負面因素拖累下,下季整體樓價料將有3%至5%回落空間,但全年計,預期樓價仍將有約12%升幅。

### 港置料全年增加50點子

香港置業行政總裁李志成亦認為是次加幅溫和,料按息趨向正常化,年底前再有機會上調,全年調升幅度約50點子。儘管如此, P按息的息率仍低於1998年時的逾10厘歷史高水平,相信樓價高位整固後,全年樓價可保持雙位數字升幅。

### 香港置業李志成



香港置業李志成

### 地產商評加息對樓市影響

#### 華懋銷售部總監吳崇武:

是次加息加幅輕微,就算年底再加,也只有12.5點子,換言之,即全年加息4分1厘,對市場影響不大。而旗下元朗全新樓盤朗城匯,料會如常在10月中推售。

#### 恒地營業(二)部總經理韓家輝:

加息幅度輕微,對樓市及集團推盤計劃影響不大。近期多個大型新盤銷售理想,展望今年樓市將穩定發展,集團會繼續以市價推盤,亦考慮提供按揭優惠。

#### 嘉華國際營業及策劃總經理(香港地產)溫偉明:

二手放緩,料貿易戰過後樓市將回復正常,樓市可望明年初重拾升軌。加息因素已被市場消化,政府可考慮放寬按揭成數,對置業人士而言,首期成數開支比息口影響更大。

#### 五礦地產營銷及市務總監方俊:

加息不影響樓價,因買家供款能力足夠,只是首期難以負擔,若發展商能靈活調整付款及按揭辦法,加息對一手影響輕微。本港息率仍低於3厘,即使未來2年加息,料息口變化不大。

製表:香港文匯報記者 黎梓田