

借高按上車遭拒 買家「半天吊」惹關注

銀行救「寬按」客 提前用明年額度

政府日前放寬首置按揭計劃下高成數按揭的樓價上限，甚至無需通過加息3厘的壓力測試，800萬元以下住宅可借9成，1,000萬元都可借8成，釋放一批有供款能力但首期不足的購買力。不過，上周有買家申請高成數按揭時遭拒，引起政府關注，金管局亦釐清多項細節。有業界人士向香港文匯報指出，在金管局去信銀行釐清新規要求之後，而部分按揭額爆滿的銀行，已陸續動用明年額度處理按揭申請。

■香港文匯報記者 馬翠媚

政府在本月中的施政報告公佈新按揭措施，放寬首置按揭計劃下高成數按揭，其中9成按揭的樓價上限，由400萬元增至800萬元；8成按揭樓價上限由600萬元，提高至1,000萬元，並適用於樓換樓人士。新規之下，只需願付額外保費，甚至無須通過加息3厘的壓力測試，措施並即日生效。消息一出，即時刺激樓市成交激增。然而，有買家卻於上周反映，有銀行拒絕批出此類高成數按揭，令買家即時「半天吊」，幫人德政變成害人陷阱，引發市場及政府關注。

事前無吹風 銀行無準備

據香港文匯報了解，之所以出現政府政策與銀行業界做法不同步的原因，是源自兩個

原因，一是政府保密功夫到家，銀行毫無準備；二是臨近年尾，不少銀行的按揭額度已經用盡，故此放慢手腳。有銀行業人士稱，銀行之所以毫無準備，事緣市場一早已盛傳施政報告聚焦房屋政策，並揣測會放寬樓按，不過為當局通函否認，令業界打消此念頭。據悉是監管機構要求事前嚴格保密，慎防對資訊敏感的樓市出現大變動，因此事前未有與銀行業界諮詢及溝通。

相關人士透露，在監管機構做足保密功夫同時，亦引來銀行在消息公佈後短時間內「消化不來」，在雙方欠缺事前溝通下導致審批要求出現不清晰情況，有銀行在審批申請時出現混亂而拖慢審批進度，更有銀行在風險管理下選擇停批按揭，事件遂引發市場及政府關注。

事實上，同樣9成按揭（假設供款期30年，按揭利率2.625厘），買400萬元樓以往的月供款只需14,459元，現在買800萬元樓的月供款則倍增28,919元；供款與入息比率（DSR）亦由32,131元大幅提升至57,838元才符合要求。而買1,000萬元樓，以往最多5成按揭下的月供款是20,083元，現在8成按揭的月供款則增至32,132元，而供款與入息比率，更由原40,166元，提高至64,264元才符合要求。

審批時間長 要捱高按息

有銀行業人士則向香港文匯報透露，申請按揭一般有一段時間批核期，雖然部分銀行因應年底「跑夠數」而放慢審批按揭申請，但有部分銀行為配合政府的政策，已陸續提前動用明年的額度處理按揭申請，而非坊間所傳收按揭申請，部分則提供較高按息取代，因此有意買家預留較長時間在銀行「塞車」時批核申請。

中原按揭董事總經理王美鳳則相信，因應按揭新規則剛才推出，部分銀行或未必清楚每一項細節，不過金管局已去信銀行釐清新規下要求，相信銀行審批將陸續回復正常程序。

大新銀行經濟師溫嘉偉表示，雖然政府

放寬首置按揭計劃下高成數按揭，最低要求是部分置業者縱使未通過壓力測試，只需符合為供款與入息比率不超50%條件即可，不過相信個別銀行仍因應本身經營策略、資金成本等考慮，最終獲批出只符合最低要求的按揭申請宗數未必太多，意味着監管機構雖然開綠燈放寬有關門檻，但銀行未必完全跟足盡借，反而需視乎個別銀行策略而定。另一邊廂，他認為在本港樓價仍然高企下，按揭新規不一定吸引大量無殼蝸牛上車，因此未必對銀行帶來太大風險。

堅守DSR 可控制風險

華僑永亨經濟師李若凡認為，壓力測試原意是在加息周期下，確保買家仍有充裕的還款能力，避免日後加息後出現還不到供款的風險，然而現時情況已逆轉，目前息口下行機會大於上升，因此相信新措施下就算免除壓力測試，亦不會對銀行帶來太大衝擊。

她又指，新規下仍要求首置買家DSR不超過50%，其實已限制了買家收入範圍，相信大部分符合條件的都是中產，加上有按揭計劃對銀行帶來一定保障，因此暫時未見對銀行相關資產質素帶來太大風險。

專家睇法

“金管局已去信銀行釐清新規下要求，相信銀行審批將陸續回復正常程序。”



中原按揭董事總經理 王美鳳



大新銀行經濟師 溫嘉偉

“監管機構雖然開綠燈放寬有關門檻，但銀行未必完全跟足盡借。”



華僑永亨經濟師 李若凡

“目前息口下行機會大於上升，因此新措施就算免除壓力測試，亦不會對銀行帶來太大衝擊。”



經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明

“短期內銀行及按揭證券公司會「塞塞啲」，審批按揭申請速度會減慢。”



有買家反映銀行拒絕向其批出高成數按揭，引發市場及政府關注。

資料圖片

住宅放寬按揭後供款比較(假設供款期30年,按揭利率2.625厘)

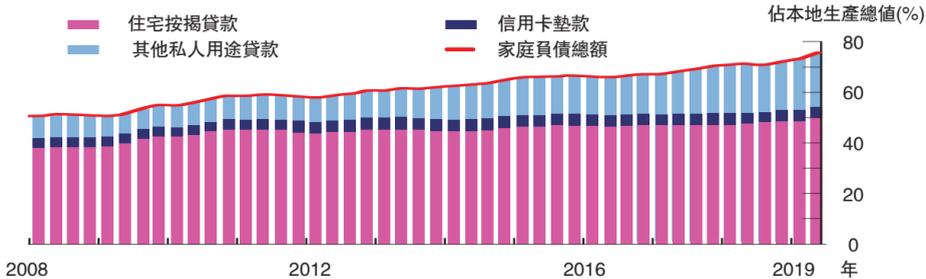
樓價	情況	按揭成數	上限首期	每月供款	最低月入 (供款與入息比率)
400萬元	現時	90%	40萬元	14,459元	32,131元*
	放寬後	90%	40萬元	14,459元	28,918元*
800萬元	現時	60%	320萬元	19,279元	38,558元
	放寬後	90%	80萬元	28,919元	57,838元
1,000萬元	現時	50%	500萬元	20,083元	40,166元
	放寬後	80%	200萬元	32,132元	64,264元

註：* 在新措施下，400萬元樓的DSR由45%提高至50%，月入要求反而減少。上述供款未包括按揭計算

■製表：記者 馬翠媚

樓債越捱越大 家庭負債率勢破頂

本港家庭負債佔本地生產總值比率75.5%亞洲第二高



香港文匯報訊(記者 馬翠媚)近年本港樓價屢創新高，市民的樓債越捱越大，令今年第2季香港家庭負債佔本地生產總值比率由去年第4季的72%升至75.5%，創下歷史新高，也是亞洲區內第二高的比率，僅次韓國的92.1%。是次政府放寬首置按揭高成數按揭，假設在剛需下吸引大批年輕人上車，勢必掀動有關比率進一步上揚，不過有業界認為，相對於家庭負債比率，失業率上升更值得關注。

金管局籲警惕債務風險

金管局最新公佈今年第2季香港家庭負債佔GDP比率創歷史新高，並主要由其他私人用途貸款及住宅按揭貸款的增長帶動，期內住宅按揭貸款增長按年升0.5個百分點至4%，新批按揭的平均按揭成數亦由半年前的45.5%升至47.5%。局方在報告中提醒，如果本地經濟增長持

續疲弱，或會對家庭收入造成負面影響，大幅削弱個人債務負擔能力，倘若個人收入下跌10%，新做按揭的償債指數可能會由目前的48.9水平，顯著上升至54.3，釀銀行應警惕個人債務負擔上升所帶來的風險。

雖然市場人士大多預期新按揭措施影響在明年初才會陸續浮現，但亦憂慮進一步拉動香港家庭負債佔GDP比率上揚，甚或升穿80%。不過，中原按揭董事總經理王美鳳則認為，香港家庭負債佔GDP比率當中，香港家庭負債一部分不單止計入住宅按揭貸款，亦計入私人貸款等，因此無需太過擔心有關比率會突然大增。

失業率升或增斷供危機

華僑永亨銀行經濟師李若凡則預期，除了住宅按揭貸款有機會上升外，在環球經濟疲軟下，本港GDP

增長速度可能慢過按揭增長速度，令有關比率進一步上升，不過她強調在新按揭下真正獲批高成數按揭的買家未必佔大多數，因此料按揭增長速度不會出現突然急彈情況，加上現時市場環境下，市民消費及投資都無太大意慾，因此相信就算香港家庭負債佔GDP比率就算有機會上升，但亦未必升穿80%水平。

李若凡提醒，現時失業率會否上升，才是樓市需關注的風險因素之一，一旦失業率上升，甚或令正背負負債的市民失去工作，並出現斷供情況，有機會影響銀行相關資產質素。不過她強調雖然本港受中美貿易戰及本地社會事件困擾，但有關影響仍不算太大，雖然個別受影響行業如零售等失業率上升，但整體失業率維持較低水平，因此短期內都未必需太擔心失業率會重回沙士時期的高水平。

專家教路

「邊緣人」預留兩個月成交期

有大批準買家受惠，但畢竟按揭批核需由銀行配合，面對經濟下行風險，日前有消息指三大銀行(包括匯豐、恒生及中銀)均提早叫停樓按申請，有「提早收遮」之嫌。有按揭代理指，目前銀行正在研究細節，雖然預期需求大增，惟料明年銀行接受按揭申請的額度增加幅度有限，即使符合新的入息要求，也隨時被拒絕「上會」，令買家置業夢碎之餘，更可能被「撻釘」徒招損失。

按揭專家經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，對於市場指有主要銀行拒絕接受按揭申請的說法，並「不完全錯」。儘管政府降低買樓門檻，但按揭市場仍以銀行為主體，而銀行亦受到多個「金剛箍」所限制，例如經濟、準備金率、利率、股東期望等，並非政府「開綠燈」就代表買家一定借到錢。

他指，已與數間銀行進行溝通，基本上態度仍然正面，銀行目前正研究相關細節。不過短期內銀行及按揭證券公司會「塞塞啲」，審批按揭申請速度會減慢，因此需要短時間內取得貸款的買家或比較「危危乎」，如成交期有60至90天會較保險。

保費加幅最多增25%

曹德明認為，銀行需作出風險管理，未必會踴躍搶生意，雖然預期需求大增，惟料明年銀行接受按揭申請的「Quota」增加幅度有限，相信少於置業需求的增幅，即使買家符合新的入息要求，也隨時被拒絕「上會」，令置業夢碎。不過，他認為一兩年內低利率仍會保持，對樓按市場預期正面。

他又表示，政府讓首置買家可無需通過壓力測試，但強調並非不看收入，買家供款佔收入比例必須不超過五成。反而，銀行會將風險轉嫁到按揭保險費上。在舊有制度的一般情況下，保費為貸款額的1.5%至4.35%不等。

曹氏續稱，新措施下首次置業貸款人即使通過壓力測試，按揭保費亦要加15%（例如1.5%×1.15=1.725%），並計入供款支出內。如首次置業貸款人（即「邊緣人」）供款佔收入比例不超過五成，如無法通過壓力測試，仍可申請較最高八成至九成按揭。

但最新消息指，這批「邊緣人」如敘造八成至九成按揭，未來保費加幅或會增至25%（即1.5%×1.25=1.875%）。如是者，假設樓價800萬元，供款期30年按揭成數90%（借720萬元），原先保費為4.35%，最新保費則變成39.15萬元（4.35%×1.25=5.4375%），買家需小心留意。

總行人手足申請較快

另一方面，中原按揭董事總經理王美鳳表示，除了大型銀行以外，現時中小型銀行也有「塞車」的現象，銀行審批時間也會較參差，由2、3星期至超過兩個月也有，如需要申請按揭，由於需經由按揭公司審批，過程較為繁瑣，需預留至少兩個月以上的時間，買家亦應有心理準備，要多找幾間銀行，提高命中率，並且趕緊齊備文件，銀行會待客戶文件「齊晒先上」。她又提醒，大型銀行來說有較多組別，總行較地區分行有較多人手，因此較趕急的買家可到總行辦理按揭申請。

■香港文匯報記者 黎梓田