

# 市道低迷 建築期高成數一按高危 置業用呼吸 PLAN 隨時「抬錢上會」

新冠肺炎疫情肆虐全球，重創各行各業，本港經濟陷入衰退的時間可能會比預期長，加上銀行審批按揭要遵從金管局的壓力測試，市場估計未來一段時間市道低迷，部分發展商為吸客買新盤，都會推出低首期、且無須壓力測試的80%至95%建築期高成數一按(俗稱呼吸 PLAN)。有按揭中介人士提醒有意置業人士，如果未來3年樓價升幅沒能超過23%，或者出現負數的話，則可以推斷現在採用發展商提供的建築期高成數一按入市的業主，未來將有機會要抬錢上會。

香港文匯報記者 黎梓田

中原按揭董事總經理王美鳳認為，一般而言，2年至3年前買入的一手單位，平均升幅也有20%，不過部分升幅較為參差，由最低一成半至最高三成也有。不過，一年前買入的一手單位就要面對樓價下跌問題，業主有機會需抬錢上會。所以未來樓價走勢的風險，是申請發展商一按(或呼吸 PLAN)首要考慮的問題。

最近銀行估價徐徐下跌，王美鳳指，買一手樓大致可選擇即供計劃或建築期計劃，前者簽了臨約就可以立刻申請按揭，不會因估價下跌而影響上會；而建築期因相隔時日甚遠，倘若樓價及估值下跌便可能因估價不足而需要抬錢上會，因此要承擔樓價波動的風險。

## 估價跌勢續 建築期高按風險大

王美鳳特別提到，以「正常供款」為例，買家向發展商承造80%一按，

以650萬元樓價計算的話，正常供款3年後的本金為約476萬，如3年樓價升幅為23%，樓價升至800萬元，轉按銀行便不用補差價(以最高貸款額60%計算)。不過，如使用「供息不供本」的計劃，供款3年後本金仍沒有減少，但轉按至銀行卻需要補40萬元。

## 「供息不供本」轉按需補差價

如以另一角度看，王美鳳認為，目前經濟出現大蕭條機會相當高，而上述例子是以樓價3年升23%作為界線，未來樓價是否能保持升勢仍是未知之數。假如未來3年樓價升幅沒能超過23%，或者出現負數的話，則可以推斷現在以發展商一按入市的業主，未來3年將有機會轉會失敗或要抬錢上會，預期經濟出現大崩潰及大規模失業潮下，將觸發新一輪的半新盤及二手減價或蝕讓潮。



經濟出現大崩潰及大規模失業潮下，或觸發新一輪半新盤及二手減價或蝕讓潮。資料圖片



圖為大圍站項目地盤。資料圖片

## 發展商按揭假設方案

例子：樓價650萬元、25年計

付款方案：80%按揭；利率：首三年3%，其後P-1%(P=5%)

首3年每月供款	正常供款	供息不供本
	\$24,659	\$13,000
3年後每月供款	\$27,149	\$29,649
供款3年後的剩餘本金約\$476萬(本金-8.5%)\$520萬(本金沒減少)樓價，3年後升值23%至\$800萬轉按最高貸款額為\$480萬(60%)，轉按後利息2.35%，年期22年計		
轉按至銀行所需首期差額	不需補差價	需補40萬(若透過按保採用高成數按揭則不需補差價)
轉按後每月供款	\$23,115 (-\$4,034/-15%)*	\$25,244 (-\$4,405/-15%)*
轉按後利息開支	\$1,340,962 (-\$1,064,859/-44%)*	\$1,464,491 (-\$1,162,954/-44%)*

註：以上計算假設期內利率不變。\*與轉按前比較  
資料來源：中原按揭 製表 香港文匯報記者 黎梓田

## 計劃第二季推售新盤

區域	樓盤	單位數目(伙)	發展商
港島	中半山波老道1期*	115	長實
	中半山波老道2期*	66	長實
	半山摩羅廟街兩個住宅項目	99	英皇
堅尼地城	爹核士街	57	英皇
	東半山CENTRAL PEAK*	53	新地
東半山	CENTRAL PEAK 2期*	19	新地
	九龍	旺角利奧坊3期	500
觀塘	茜發道1期	413	會德豐
	茜發道2期	82	會德豐
何文田	嘉道理道St. George's Mansions	175	信置、中電
新界	日出康城SEA TO SKY*	1,422	長實
	日出康城第10期	893	南豐
大圍	站上蓋住宅項目1期	783	新世界
天水圍	Wetland Seasons Park 2期*	699	新地
屯門	海皇路23號2期*	406	新地
屯門	海皇路23號1期*	263	新地
合計		6,045伙	

\*已批售樓紙 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

## 當呼吸 PLAN 變窒息 PLAN



過去樓價長升，當儲蓄追不上樓價升幅的時候，買家無足夠首期又想入市，就要行一招「險着」，就是使用發展商提供的「呼吸 PLAN」入市。使用這種 PLAN 有兩種好處，第一種是能短時間內能以低首期買樓，過去曾有個別樓盤甚至推出零首期或超長成交期計劃，而這種入市方法的投資槓桿相當大，只要樓價在幾年後仍保持一定升幅，就能以「刀仔鋸大樹」，以小量資金置業之餘又能賺取樓價升幅。

## 經濟風險殺到 買家豪賭夢斷

第二種好處更不言而喻，就是能夠「住新樓」。雖然政府公佈的按揭計劃寬鬆，但審批仍需要經過銀行及按揭公司兩關，而且最近有銀行對從事某類職業人士收緊按揭審批，想成功入市便要拿出更多首期。相比起拿出三至四成首期買一間又殘又舊的二手樓，倒不如用入場門檻低的「呼吸 PLAN」入市全新樓，不用與二手業主討價還價之餘，又能享受住全新物業的感覺，就算是買新納米樓也是「高人一等」。

既然是「險着」，那必然存在賭博成分。過去樓市一片欣欣向榮，這招「險着」在樓價升幅不斷擴大的現象下變成一種入市「良藥」，每個人入市均對這種「險着」的賭博性質似乎已經淡化，認為就算「睡埋眼」買都贏，這種盲目

的樂觀，導致過去幾年不斷有人「兵行險着」。

不過，最近的軒然大波卻把大巴攔醒了這批以「呼吸 PLAN」入市的買家。在多重經濟風險面前，經濟帶來的負面影響勢必接踵而來，相信不少豪言「自生不怕」的買家如今也會變得沉默。

## 防患未然 小心「糖衣炮彈」

樓價只會升的「不滅神話」幻滅，最近有不少「呼吸 PLAN」蝕讓離場個案，單在3月份便已逾30宗。除了這群買家認清現實之餘，更是「門快逃亡」，甚至曾經有業主有網上留言笑稱去求發展商，可否「當無deal過」，否則不是捱息，就是斷供被發展商收樓，十數年積蓄化為烏有，過去的「呼吸 PLAN」已變成奪命的「窒息 PLAN」。

如要明哲保身，先要學懂防患於未然。值得注意的是，受到新冠肺炎疫情影響，發展商的推盤步伐被打亂甚至加快，曾有發展商揚言希望盡快售出所有單位，反映發展商希望盡快售出單位套現的意願，如是者，未來「呼吸 PLAN」或有機會再以「糖衣」面目示人。在經濟衰退、百業蕭條在即的年代，樓價有可能因購買力被削弱而緩緩下跌，如非實力雄厚或有足夠準備者，還有誰玩得起這場「賭博」？

香港文匯報記者 黎梓田

## 次季6000伙新盤單位謀出擊

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新冠肺炎疫情重創本港經濟，加上政府禁止多於4人在公眾場所聚集，間接打擊賣樓活動，市場估計，次季至少有6,000伙新盤單位排隊出擊，由於新盤要延遲推售，競爭加劇下，發展商定價將面對下調壓力，料發展商要以低市價5%至10%的開價才能去貨。

次季有望推售的樓盤不乏大型新盤，包括日出康城SEA TO SKY、天水圍Wetland Seasons Park第2期、日出康城第10期、大圍站1期等。然而，政府禁止多於4人在公眾場所聚集來抗疫，間接打擊賣樓活動。星展銀行(香港)香港房地產分析師丘卓文預料，短期內都不會有新盤開售。

他坦言，新冠肺炎疫情對樓市的衝擊大於去年的社會事件及中美貿易戰，主要因為失業率上升及金融市場波動，令市民購買力下降，加上政府最近限制群組聚集的防疫措施亦令售樓活動暫停，預期今年第三季本港失業率將攀升至5%，發展商今年無可能求價，新盤開價料較彈性，又估計今年整體住宅樓價下跌15%，豪宅跌幅更大。

## 限聚令或致本月成交回落

事實上，近兩周所見，各大發展商都只是繼續限量促銷貨尾盤，尤其是已入伙的現樓盤，以避免稍後於立法會通過要繳交的一手樓空置稅。分析指，如果限聚令再延長多14日，本月有可能沒有全新樓盤推售，令4月一手盤成交量或會回落至數百宗的低位。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，次季樓市走勢仍要看疫情發展，相信發展商為求去貨，加上有多個大型新盤部署出擊，如天水圍Wetland Seasons Park第2期及日出康城SEA TO SKY，料發展商仍會以低市價5%至10%的開價來搶攻。然而整體樓價因疫情困擾下，他預料次季樓價會回落2%至3%。

仲量聯行大中華區及香港研究部主管黃志輝表示，現時疫情導致下行風險增加，對疲弱的樓市可謂雪上加霜，預計樓價有機會進一步下跌，但需視乎疫情的持續時間及嚴重程度而定。鑑於市場前景不明朗及供應充裕，發展商或需在下半年推售大部分新盤時下調售價。他維持中小型住宅價格於今年下跌10%至15%的預測不變。

## 疫市累人食白果 銀行按揭睇職業？

## 按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明



新冠肺炎疫情影響本港以至環球經濟，政府統計處最新勞動人口統計數字顯示，本港經季節性調整的失業率為3.7%，為近九年來的新高，尤其從事旅遊、零售、飲食及娛樂等行業之人士影響更甚。近日有報道指有銀行收緊從事受疫情影響行業之人士的按揭審批，更有銀行拒接相關人士的申請，究竟有關傳言孰真孰假？

## 銀行多未推 謹慎審批屬個別

在今年年初，基於風險溢價以及社會經濟不穩定的情況下，銀行對按揭批審早已轉趨審慎。本港過往在經濟不穩的

時期，如2003年「沙士」以及2008年「金融海嘯」期間，銀行曾加緊指定行業人士的按揭審查，個別銀行更傾向只推出較高利率的按揭計劃或減少現金回贈等優惠，以作風險管理。而疫情開始至今，大部分銀行暫未作出類似措施的打算，並協助相關行業推出「還息不還本」支援措施穩定樓按市場。對於有銀行對從事相關行業人士之按揭審批較為嚴謹，相信應只屬個別銀行之取態。

## 加倍準備 證明資金樣樣要齊

對於從事受影響行業的人士，若果打算置業及申請按揭，筆者會建議入市前要做更加充足的準備。簽臨約買樓前，先計算是否有足夠首期，以及收入是否

通過供款佔入息比率及壓力測試。申請按揭時建議買家同時尋找專業中介或兩至三間銀行作比較。若果買家的收入固定，一般只需提供三個月入息證明，當然安排六個月相對穩陣。

但對於部分被公司要求減薪或放短期無薪假(每月少於一星期)的人士，銀行基於風險評估下，需對有關申請作審慎處理，或會要求買家提供更長時期(最少六個月)的入息證明，並對相關入息作出折扣計算。如被要求放較長無薪假期，銀行可能視其為無收入人士，並不作出按揭批核，需要另加擔保人計算。

此外，買家要預留充足存款，以便日後工作如有波動，手頭上仍有資金以作周轉。而現時亦有銀行再次安排職員在

家工作，審批時間或會延長，因此建議買家可與賣家商討延長成交期，以便預留更鬆動的時間作審批。

## 量力而為 諮詢評估規避風險

大部分銀行在申請人提供正常入息證明、擁有良好的信貸評級、備有足夠首期，以及通過供款佔入息比率及壓力測試等情況下，仍會以正常程序作出按揭批審。但置業是一項長線投資計劃，所以事前必須衡量自身的負擔能力，受影響行業人士更應好好考慮及評估現時職業是否穩定，並可應付未來數年的供樓開支。建議事前向專業公司作出諮詢及評估，倘若財務評估後認為風險大，則應等待疫情受控後再作置業部署。



疫情開始至今，大部分銀行暫並未收緊從事受疫情影響行業之人士的按揭審批。資料圖片