

樓市處高位 置業風險增 用家4招護身

供略

1

先自行「壓測」了解實力

如果有心儀單位，市民可先進行一個簡單的「壓力測試」，即計算壓測前及壓測後（按息加3厘）的「供款與入息比率」（又稱供款比率或DTI）。供款比率的公式其實相當簡單，即是「每月供款」佔「每月收入」的百分比。如計算每月供款感到困擾，市民可根據當時的按息（現在H按息大約1.37%）以及每月收入（扣除MPF及每月還債），在網上不同銀行的按揭計算機輸入資料後得出每月供款以及供款比率。

如果沒有未供完按揭，樓價低於或等於800萬元，按揭成數最高九成，壓測前供款比率上限為50%，壓

測後供款比率上限為60%。如果沒有未供完按揭，樓價高於800萬元，按揭成數最高8成，壓測前供款比率上限為50%，壓測後供款比率上限為60%。值得注意的是，如果有未供完按揭，按揭成數上限、壓測前供款比率以及壓測後供款比率亦會相應收緊（見下表）。市民在計算完供款比率後，最好再到銀行進行預批或者尋求按揭專家意見。

「首置」仍要遵守供款比率

另外，有一種人士買私樓不需要通過「壓力測

試」，那就是「首置人士」，只要物業成交時，買家名下不持有其他住宅物業，便屬於「首置」。不過，「免壓測」不等於完全不用計供款比率、不用做壓力測試。金管局規定，銀行仍要計申請人的壓測前供款比率，且要保持在50%內，不過就豁免申請人通過加壓後的供款比率上限要求。

如以首置人士為例，假設月入3萬元，按息為1.37%（以現在H+1.3%計），貸款期30年，在滿足50%供款比率下，最多可借大約379萬元；如果首置人士月入6萬元，在上述同樣條件下，在滿足50%供款比率後，最多可借759萬元。

2

買保險防傷患失業斷供

如果擔心未來收入有突如其來的變化，例如失業、因傷病無法工作等，一般可以靠額外預留儲蓄應付，最理想做法是預留半年以上供款及生活費以備不時之需。另外，亦可以購買「供樓保障計劃」，可以獨立購買或加購醫療保險。

現時市面上有不少所謂「供樓」保險，產品實質是一份人壽或醫療保險，旨在為投保人建立財政安全網，即使不幸因傷病住院或身故，亦能助其或其家人減輕按揭供款負擔。視乎保單條款，如住院期間，投保人會由保險公司「照出糧」；若投保人不幸身故，受益人則可獲一筆整付賠償以償還樓宇按揭貸款。

不幸身故將獲按揭餘額賠償

另外，多間龍頭銀行都有提供旗下保險公司的供樓保障計劃，包括滙豐的樂安居供樓保障計劃、恒生的置安心保險計劃、中銀香港的安居保樓宇貸款保險計劃II、東亞的「e優選」供

樓保險等。

以滙豐人壽保險（國際）承保的樂安居供樓保障計劃為例，若投保人不幸身故，受益人則可獲一筆整付賠償以償還樓宇按揭貸款。以剛年滿30歲的非吸煙男性為例，剩餘400萬元的按揭供款，年期25年，每年保費約3,964元。同時，大多數這類保險都會提供失業延繳保費，普遍獲豁免繳付到期保費的寬限期延長一年。



「供樓保障計劃」為上車人士提供多一份保障，部分公司收取保費每年約4千元水平。資料圖片

3

小心踏入「1000萬+1」陷阱

買家想買新樓時就要留意，一般付款方法都分為即供付款及建築期付款兩種。即供付款指的是購入現樓或樓花後，立即開始供款計劃，發展商亦會願意提供較多折扣。而建築期付款是待樓宇建成，業主收樓後才開始供款，折扣亦會較少。有專家提醒，如果不是換樓人士，都應盡量選擇即供付款，因為比建築期付款更快上會，容易管理風險。如果選擇建築期付款的買家，則有可能在收樓時因為收入下跌、發展商提早交樓而未賣樓等原因無法上會。

「轉會」獲批按揭成數或大減

此外，有一個陷阱值得留意，就是樓價「升過龍」的問題。如果買樓時選擇發展商的「呼吸Plan」，當時樓價剛好在1,000萬元以下，而轉會卻升值至1,000萬元以上，即「1000萬+1」時，業主轉會到銀行就會遇到一個尷尬問題。由於銀行會視這是一份新的按揭，將以最新估價來評估借出多少貸款，業主這時候就有可能無法使用「林鄭Plan」，即1,000萬元的物業可以借到八成按揭，但1,001萬元的物業就最多只借到五成按揭，意味着業主需要拍大筆錢才能轉會，否則就要捱貴息或賣樓套現。因此買家在入市前應先計好數以及盡量預留更多資金。

市民上車前應該先自行做一個簡單的「壓力測試」，並到銀行進行預批或者尋求按揭專家意見。資料圖片

4

收入非固定宜多作比較

由於銀行同業拆息接近零，大多數人承造樓宇按揭都揀H按，高回贈的H按固然是最吸引，不過亦需留意，不同銀行對於非固定收入人士的評估標準雖然一樣，但亦有「睇得唔準」的時候，提供的「OFFER」可能有出入，因此最好先到不同銀行比較。另外，銀行的估價高低亦是一個參考，但要留意的是，銀行估價高亦可能意味着審批條件會相應收緊。

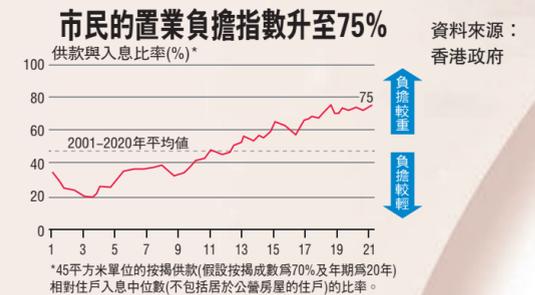
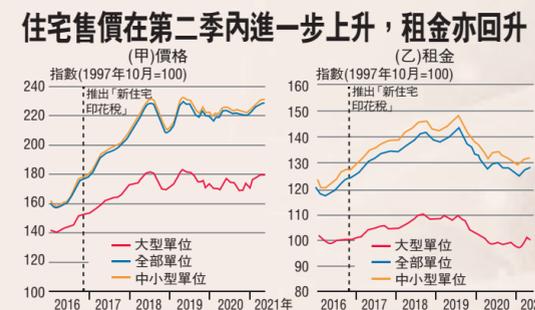
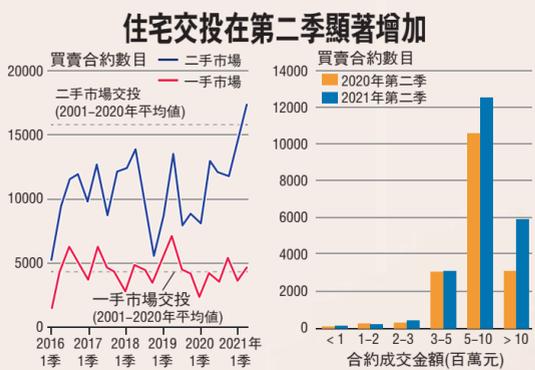
有按揭專家表示，地盤散工或者飲食業散工，只要工作年資有數年以上並且數年交足稅的話，銀行會要求這些買家提供半年或以上收入證明，亦須包括MPF單及稅單，如果為大公司工作則批核貸款機會較高，最高仍可承造八成按揭。近期受疫情影響，飲食業散工或者機組人員有時連續多日無工開，有某些銀行亦會拒絕批出貸款。

市民可代入月薪計算自己的供款比率會否爆錶

置業狀態	樓價	按揭成數	壓測前供款比率上限	壓測後供款比率上限
無未供完按揭	≤800萬元	最高9成	50%	60%
	801-1,000萬元	最高8成	50%	60%
	>1,000萬元	最高5成	50%	60%
有未供完按揭	≤800萬元	≤7成	40%	50%
	≤800萬元	>7成(最高8成)	35%	45%
	801-1,000萬元	≤6成	40%	50%
	801-1,000萬元	>6成(最高7成)	35%	45%
	>1,000萬元	最高4成	40%	50%

●註：以現時H+1.3%、貸款期30年計，每借100萬元月供約3,356元。

製表：記者 黎梓田



長實搶元朗地 高市場上限7%

倍，最高可建築面積為78,575方呎，規劃上只可建成低密度住宅，發展期止於2026年6月30日。長實執行董事吳佳慶表示，對投得地皮感欣悅。地皮條件獨特，是靠近元朗市中心極罕見之低密度住宅地皮，計劃發展成精品住宅，全部興建兩層高的花園洋房。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文估計，項目落成後每呎會賣3萬元起。

今次已為長實1年內第2次買入官地，上一次為2月以102.8億元買入啟德住宅地，每方呎樓面地價15,861元，貼近當時市場估價上限。此外，集團去年5月亦以49.51億元中標觀塘安達徑首置上車盤項目。相比2013年至2019年的7年間才買入2幅官地，長實近兩年積極程度可謂差天共地，出價亦越來越進取。

區內地價8年上升逾倍

以剛中標的流業街地皮為例，2013年9月新地以7.51億元投得附近的德業街限量地(已落成為映御)，當時每方呎樓面地價才3,243元，今次長實地

皮足較8年前高出1.8倍。惟業界指，由於映御屬限量地及建分層住宅，與今次長實洋房項目屬不同類型項目，但扣除這個因素，估計區內地價亦升逾倍。

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃儉邦表示，地皮位置稍為偏離元朗市中心，形狀不規則，發展上有限制，但仍吸引16家大中小型發展商入標，再加上近期多幅新界地皮高價批出，充分顯示發展商信心。



長實1年內第2次買入官地，出價越見進取。資料圖片

可建7.8萬呎 建精品洋房

地皮處流業街與涌業路交界，旁邊為山貝村及半新盤映御，面積約163,699方呎，地積比率僅0.48