



美聯儲局上周宣布大幅加息0.75厘，主席鮑威爾昨日重申「無條件」抗通脹承諾，市場普遍預計下月將再加0.75厘、9月加0.5厘，其後兩次議息會議分別再加0.25厘。在維持加息下，本港銀行加息的壓力驟增，樓市風險再度升高，尤其是千萬九成按揭的官方版高成數按揭「新按揭Plan」，更是令人憂慮，買家極易失去預算。專家歸納加息潮下「建期 x 新按揭Plan」有5大風險，但認為「新按揭Plan」也有其作用，故建議將「新按揭Plan」放寬至樓花，讓買家今日就知道能否獲批「新按揭Plan」，以決定是否入市，避免兩年後收樓時才面對不能「上會」的風險。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆港加息壓力驟增，其中高成數按揭的「新按揭Plan」極易令買家失去預算，專家稱有機會變成「樓市Bomb」。資料圖片

# 新按揭借到盡 小心失預算

## 建期付款飆至近八成 加息潮下風險劇增

政府今年2月放寬按揭門檻，九成按揭樓價上限由800萬元提升至1,000萬元，八成按揭樓價上限由1,000萬元提升至1,200萬元。由於新規定只適用於現樓物業，意味新盤銷售只得建期付款（建築期付款，即交樓時才付款）計劃適用。樓價高企下，首期資金有限的買家自然選擇「新按揭Plan」。香港文匯報統計，去年新盤即供與建期付款的比例大概各佔一半，但今年4月至5月期間建期付款比例已急升至近八成（見表）。

### 上會日期拖長 不確定性增

港大房地產及建設系客座副教授張聖典表示，大量買家選用建築期付款，反映這段時間入市的買家大多實力較弱，才需要透過「新按揭Plan」入市，直言「風險都幾大」。置業者雖可以較低首期「上車」，但每月供款金額亦會大增。而選用建築期付款的最大問題是拖長了上會日期，增加許多不確定因素，一旦樓價下跌，銀行因估價不足而調低貸款金額時，買家便可能要掏錢「上會」。



而更極端的情況，是建築期內可能出現新盤爛尾等不可預測的風險，買家需要注意。此外，本港已踏入加息周期，雖然港銀的最優惠利率（P）仍未跟隨美國而上調，但聯繫匯率制度下香港加息壓力與日俱增。事實上，拆息按揭（H按）的息率已經大幅上升，以借貸500萬元計，過去短短一週內月供已增加逾700元。張聖典表示，在加息上升趨勢下，建期買家要考慮的是，例如兩年後才「上會」，屆時供樓負擔會否上升、借貸難度會否提升。

### 美大幅加息 H按息急升

資料顯示，與H按掛鈎的一個月港元拆息（HIBOR）6月24日已升至0.875厘的高位，對比5月24日0.183厘大幅飆升3.8倍。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明預計，第三季有機會觸及封頂位的2.5厘。此情況下，假設以貸款額500萬元、還款期為30年，拆息計劃H+1.3厘，6月24日時實際息率為2.175厘，每月供款為18,922元，對比5月時月供17,215元已升了1,707元或10%；若升至封頂位的2.5厘，每月供款將再急增至19,756元，較5月時大升2,541元或約15%。



張聖典強調，並非要否定「新按揭Plan」的作用，因為該措施的確能幫到一班首置人士上車，而換樓人士亦可受惠。他認為政府可以考慮優化措施，容許即供付款計劃的人士亦可以選擇「新按揭Plan」入市，由於樓花物業承接對銀行來說有一定風險，可考慮如樓花物業採用「新按揭Plan」，適度調低按揭成數。

### 予買家靈活性 有正面作用

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指，建期付款的問題，是入伙「上會」的時候，有機會因市況變化而無法達到預期中的按揭成數。但他指，目前對後市仍然樂觀，疫情緩和，最壞時候已過，政府近月持續放寬限額措施，市場對經濟前景回復信心，亦憧憬日後能正常通關，將對樓市帶來正面作用。



浸大財務及決策學系副教授麥萃才表示，按揭計劃一直存在，無論「林鄭Plan」抑或「新按揭Plan」，政府原意都是想給首置人士更多選擇，但買家須注意具體操作辦法，及留意當中風險。



### 建期付款5大風險

- 1 入伙前樓市一旦下行，買家或需面對銀行估價不足問題，需支付額外首期以完成交易。
- 2 入伙才承接，一旦利率上調，可能會無法通過壓力測試或供款入息比率。
- 3 由於距離入伙尚有一段時間，即使今天工作薪酬合乎按揭資格，但日後工作性質或待遇有變等，隨時導致無法「上會」或要撻訂等。
- 4 對換樓人士而言，如發展商突然提早交樓，換樓客或因此要同時供兩層樓，假設用「新按揭Plan」入市，雖然免了壓力測試，但亦可能無法通過供款入息比率50%要求。
- 5 於建期付款選擇「新按揭Plan」人士，由於屬高成數按揭，首期減少的同時，每月的供款也大增，另還需留意每月供款涉及按揭費用，每月需要多了一筆額外支出。

### 建期付款買樓個案分析

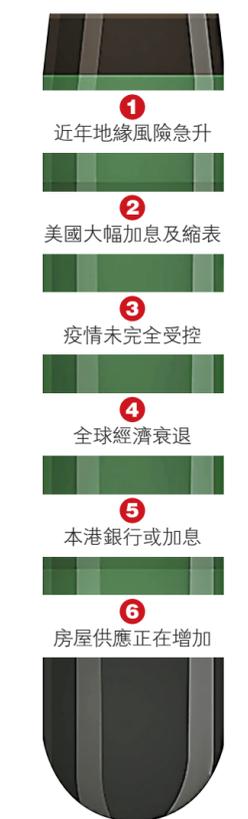
- 個案一：銀行估價不足**  
買家以建築期付款購入一個600萬元樓花物業，借九成按揭。假設兩年後才入伙，而入伙時樓價較今年跌10%，銀行估價跌至540萬元，變相買家就要額外多付60萬元才能順利「上會」。
- 個案二：工作性質改變**  
買家工作固定月入5.5萬元，以建築期付款購入一個600萬元樓花物業，符合銀行按揭要求。但假設兩年後才入伙，這段時間買家創業或改為自僱人士，每月收入變得不穩定，這樣便要注意按揭成數的變化，因為按揭保險公司要求申請九成按揭者必須為固定受薪人士，作為非固定受薪人士，最高按揭成數只有八成。
- 個案三：銀行利率上升**  
買家以建築期付款購入一個600萬元樓花物業，借九成按揭。今天以實際利率2.5厘去計算，大約月供2.24萬元，按月供比率計算，月薪要求4.48萬元。假設兩年後才入伙，而本港已加息1至2厘，那麼月供就變成2.54萬至2.87萬元，月薪要求就變成5.09萬至5.75萬元。
- 個案四：發展商提早交樓**  
買家本身持有一個600萬元物業，月供約2萬元，近日以建築期付款購入一個800萬元樓花物業，借九成按揭。項目原訂兩年後入伙，但發展商提早交樓，而買家此時仍未成功售出原有物業，但同時又要馬上申請按揭，那不論印花稅抑或月供，對買家來說都是沉重負擔，這還未計由於擁有兩個物業，供款能力大幅削弱下，可能無法達到供款入息比率50%要求。
- 個案五：每月供款增近90%**  
樓價1,000萬元，買家以正常的即供付款只可以借50%，支付首期500萬元後，以今天利率2.5厘、供30年計算，每月供款為19,756元，全期總利息支出約211萬元。但如果選用「新按揭Plan」九成按揭上車，首期支出雖然少400萬元，但每月供款升至37,442元，較即供多了近九成；總利息支出約397萬元，較五成按揭的即供計劃多了186萬元；另外，每月供款中還包括1,881元屬月供的按揭保險費用，佔月供款項約5%。

### 放寬按揭門檻後新盤買家採用建期付款佔比

樓盤	首次開售日期 (日/月)	預計落成時間 (月/年)	推出單位數量 (伙)	首三輪售出單位 (伙)*	即供比例	建期比例
MONACO MARINE	23/4	3/2023	559	292	35.3%	64.7%
柏瓏I	29/4	10/2024	715	710	15.6%	84.4%
利奧坊·壹隅	1/5	5/2024	614	55	34.5%	65.5%
柏瓏II	20/5	11/2024	805	643	16%	84%
瓏碧	21/5	3/2023	190	15	20%	80%
Prince Central	28/5	現樓	101	10	100%	0%
<b>總數</b>			<b>2,984</b>	<b>1,725</b>	<b>20.2%</b>	<b>79.8%</b>

\*不連招標 註：數據截至5月底 資料來源：一手住宅物業銷售資訊網 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

### 本港未來樓市風險



### 建期付款 主導新盤成交

近年政府推出多項樓市政策，協助年輕的首置人士「上車」，在按揭保險計劃下，一再放寬首置人士的按揭成數，且按揭可免壓力測試，另由於新按揭政策只適用於現樓，故此不少買家為能使用新按揭「上車」，都會選用建築期付款，即交樓時才「上會」。

政府2019年10月將九成按揭的樓價上限，大幅由400萬元倍增至800萬元；八成按揭樓價上限則由600萬元提高至1,000萬元，而按揭更可以免壓力測試，因此市場上有大量新盤借此推銷建築期付款。香港文匯報統計顯示，2021年新盤即供與建期付款的比例，分別為即供佔47.7%、建期佔52.3%，比例上各佔一半左右。

至今年2月政府再放寬按揭門檻後，建期付款更正式佔主導地位。由於疫情影響，今年大量新盤於4月後推售，據統計，於4月及5月推售的幾個主要新盤，共售出約1,700多個單位，當中建築期付款的比例急升至79.8%，即供只餘下20.2%。

### 建期付款VS即供付款

新盤推售一般會提供即供付款及建築期付款，即供付款是指買家支付訂金後，需於指定限期內（一般90至180天）支付樓價尾數，因此買家需盡快申請及獲批核按揭以完成交易，之後便開始供款。

對於發展商來說，由於即供付款下資金能較快回籠，而且樓花物業的建築風險較多，故此發展商為吸引買家，一般都會為即供付款計劃提供較大折扣。由於即供付款需要即時「上會」，資金立刻被綁住，所以過往較為多為用家採用。

至於建築期付款，買家只需繳付約10%至15%部分首期，其後樓花期內不用供款，待物業入伙時，再找銀行做按揭及供款。建築期付款計劃一般的折扣較少，但相對資金調動上較為靈活，因此過去較為多為投資者或換樓客等使用。

假設購入一個價值1,000萬元的樓花單位，如選用「即供」付款，按揭成數最高為五成，首期需要500萬元；如選用「建期」付款，買家待收樓時可申請按揭保險，承造最高九成按揭，首期降至100萬元，即節省高達400萬元的首期開支。

## 樓價有升有跌 入市須具風險意識

特稿

近年在新盤公布銷售部署的記者會上，不時會聽到發展商以新按揭計劃作招徠，甚至會細數項目有多少個單位樓價上限是符合新規定，即不超過1,000萬元的。而地產代理亦會落足嘴頭，把新按揭的優點無限放大，加上樓市長升不跌的自我心理暗示，買家很容易就忽略了其背後隱藏的風險。

用即供付款，投資者傾向於使用建期付款，換樓客則根據自身需求去選擇即供還是建期。但自政府放寬按揭保險計劃後，情況正悄悄發生變化。

### 新按揭成一手宣傳伎倆

因金管局按揭成數指引，發展商之前只能自行透過財務公司等提供高成數按揭，有了新按揭後，等於「幫襯」發展商負擔，減低借貸風險，不過因按揭只適用於

現樓，所以發展商就在建期付款計劃上落功夫，例如收窄即供與建期付款之間的折扣差距，新按揭計劃甚至成為發展商吸引買家的宣傳伎倆。

由於透過新按揭入市，選擇建期不用立刻供款，新按揭受到不少實力不足用家的歡迎，以至建期付款比例急升。翻查資料，過去建期付款比例一般只佔新盤銷情約10%至30%左右，於「林鄭Plan」後急升至一半一半，「新按揭Plan」後更大升

至約80%，可想見不少用家或換樓客因為新按揭的原因，走去建期付款的隊列。

事實上，金管局兩年前在「林鄭Plan」推出後，就曾經在社交平台指出，留意到越來越多新盤買家選擇用「建築期付款」買樓。金管局提醒，因為買家只能以收樓時而非買入樓花時的樓價申請按揭，如果樓價在收樓前出現調整，銀行估價不足，買家就需要承擔多付首期，才能找到銀行承造按揭的風險。

再者，近日美國宣布大幅加息0.75厘，香港未來加息壓力大幅上升，打算用建期計劃及「新按揭Plan」的買家就要考慮，

假設將來本港加息1至2厘，自己的供款入息比率是否達到50%最低要求。而買入單位到建築落成的這一兩年時間，自己的工作性質又是否不變，會否失業或變成自僱人士呢？薪酬還有沒有上升空間？這些因素都將影響到日後能否順利承接。

採用新按揭，置業者無疑可以較低首期「上車」，但每月供款金額亦大增。買樓是絕大多數港人一生最重大的投資決定。面對當前如此複雜的大環境，建議入市前務必要有多一點風險意識，無謂令自己陷入無法自拔的困境。

◆香港文匯報記者 顏倫樂