

樓價跌銀行估值差額巨 業主需抬錢「上會」

財仔按3年2458宗

憂爆港版次按危機

樓市又響新警號！據中原地產統計，自2020至2022年第三季落成的新盤，由財務公司承按的宗數達2,458宗，共涉資236.38億元，由於財仔按多屬高成數按揭，一般由財力稍欠的買家為「借到盡」上車之用，這些財仔按一般有三四年「低息蜜月期」，之後就會收取P+2厘甚至P+3厘的高息，故財仔按的小業主之後均會將單位轉按去銀行。問題是兩三年新盤普遍以高溢價出售，現時樓價已經下跌一至兩成，轉按需抬錢「上會」，市場人士憂慮這些財仔按恐成高危群組，擔心會引發「港版次按」危機。

◆香港文匯報記者 曾業俊

據中原研究部統計，截至今年第三季，2022年落成的新盤由財務公司承按的有541宗，涉及買賣合約金額45.67億元，分別佔7.1%及6.2%，按季下跌0.6及0.4個百分點。2021年落成的新盤由財務公司承按的有820宗，涉及買賣合約金額88.79億元，分別佔7.6%及8.7%，按季上升0.2及0.4個百分點。2020年落成的新盤，由財務公司承按的有1,097宗，涉及買賣合約金額101.92億元，分別佔6.5%及7.4%，按季上升0.1及0.3個百分點。

轉按差價財仔按買家難頂

換言之，自2020至今年第三季落成的新盤，由財務公司承按的宗數共2,458宗，涉資共236.38億元。據按揭業人士指出，財仔按的特點，一般開頭是有兩三年的「超低息蜜月期」，息口較銀行按揭的還低，之後才會收取財仔息，有見過最高P+2厘甚至P+3厘的高息，故此不少新盤會聯同財務公司提供財仔按，利用頭兩三年的「超低息蜜月期」吸引稍欠能力的買家上車，而買家則憧憬兩三年後加人工或樓價上升，可以輕易將單位轉按去銀行，避開財仔按的高息屠刀。

然而人算不如天算，過去兩三年樓市正值高峰期，新盤均以高溢價出售，目前轉按去銀行，在樓價跌息口升之下，銀行按揭計算的樓價與小業主當日的買入價，至少有數十萬元甚至過百萬元的差額，需要轉按的小業主補足。借財仔按的買家本身實力已經「麻麻地」，現在霎時間要拿出數以百萬元現金補差價上會，可以預見情況極不樂觀。

或隨時釀「黑天鵝」事件

財仔不受金管局規管，他們的財務狀況無人知曉，這更讓人憂心，事緣財仔的資金亦是來源於銀行體系，若果財仔因為大批高按客戶出事，也許被拖累甚至破產，嚴重的話更會波及銀行體系。這些財仔按恐怕已成高危群組，同時由於財仔按的客戶數目不少，恐怕也會由此衍生不少社會問題，政府對此實應及早防備應對，以防出現「黑天鵝」，甚至演變成「港版次按」危機。

「爆煲」與否看兩大因素

港大房地產及建設系客座副教授張聖典認為，2020年至2022年間約有15萬宗物業成交，2,458宗財仔按所占比例不高，加上一手按揭控制得較好，惟最終供款人會否「爆煲」，仍要視乎未來樓市下行幅度。他相信，自金融風暴及金融海嘯後，金管局的按揭風險已管理得很好，借貸人收入及資產審查都做得好，抵禦樓市下調能力比以前強，樓市「割喉」或「斷崖」下跌情況出現機會不高，但最終仍要待經濟復常，社會需要重拾上升動力，政府要在此方面下工夫。

港大房地產及建設系講座教授鄧廣榮認為，要看財仔按揭會否大規模「爆煲」以致動搖香港金融穩定，要視乎本港就業情況。如果情況穩定，相信不會有問題。

財仔承造新盤按揭情況

	承按宗數	涉及合約金額	佔整體按揭宗數比例	佔整體合約金額比例
2022年*	541宗	45.67億元	7.1%	6.2%
2021年	820宗	88.79億元	7.6%	8.7%
2020年	1,097宗	101.92億元	6.5%	7.4%

註：* 截至2022年第3季 資料來源：中原地產研究部

香港文匯報訊（記者 曾業俊）統計數據顯示，財仔按揭的宗數及涉及的買賣合約金額均維持約7%的市佔，在目前樓市下行壓力之下，財仔按揭恐演成「港版次按」危機。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明接受香港文匯報訪問指出，今年銀行轉按情況仍然過得去，但明年或後年就要留意，

他指，隨着樓價估值回落，採用八至九成高成數按揭的業主，在轉按時就大機會要補樓價差額，屆時轉按將相當不容易。

他指，近幾年發展商旗下財仔一按，一般會承造八至八成半按揭，條款一般是首兩至三年較低息，通常P-1至P-2.5厘，實際利息通常不會貴過銀行；但第二或三年採用「財仔息」，通常為P+1至P+2.75厘，按揭年期通常為25年，故此採用財仔按的市民，一般會在上車兩年或三年後轉會，轉用息口較低的銀行按揭。今年樓價已累跌逾8%，即使轉按成數不變，都要彌補8%的差價。

曹德明透露，今年已出現小部分抬錢「上會」情況，有業主需抬錢百多萬元轉按。參考經絡按揭轉介數字，9月份轉按貸款額及宗數分別錄得112.63億元及2,467宗，按月下跌10.96億元及309宗或8.9%及11.1%，曹德明預計明年後轉按市場開始放緩。目前銀行轉按息口，一般「大P」是P-2.5厘，「細P」則是P-2.25厘。

財仔銀主盤達200餘伙

曹德明又指，當出現差額，發展商旗下的財仔未必即時「Call Loan」，主要視乎業主能否正常供樓，即使斷供，亦要先經過一輪程序；如果單純樓價下跌，亦不會特別因此而「Call Loan」。但坊間的財仔則不一樣，他們通常有自己的「死線」，一出現差額就會「Call Loan」，要求業主彌補差價或轉會；尤其坊間財仔相對保守，估價亦較銀行緊，如果樓價跌勢太急，甚至會要求業主一次過還款。今年第二、三季樓價調整較急，部分財仔按揭可能已經「擲界」，可能已有機會「Call Loan」。事實上，現時市場上的銀主盤多數以財務公司為主，多達200餘伙，足以反映財仔按揭業主有供款壓力。

經絡：有業主抬錢逾百萬轉按

抬錢上會案例分析

兩年前買入價	800萬元
兩年前按揭成數	九成（即首期付80萬元，借貸720萬元）
過去兩年供款本金	約21萬元
現時樓價跌幅	20%
現時物業估值	640萬元
現時轉按成數	八成（借貸512萬元）
業主轉按需彌補差額	800萬元（買入樓價）- 80萬元（兩年前的首期）- 21萬元（過去兩年的供款本金）- 512萬元（轉按銀行承造的按揭金額）= 187萬元

◆製表：香港文匯報記者 曾業俊

跌入高按陷阱怎自救？

有地產代理的統計數據顯示，近年由財仔承造的按揭宗數及涉及買賣合約金額，截至今年第三季，宗數達2,458宗，涉及買賣合約金額達236.38億元，在現時「樓價跌息口升」的情況下，相信不少小業主會面對「抬錢轉按上會」難題。既然已經「洗濕咗個頭」，自投高按陷阱的小業主怎樣自救？

根據業內人士建議，已經借入高按的小業主有四招自救：

第一招：還息不還本。業主如果無法供足按揭款項，可向銀行申請「還息不還本」。根據金管局指引，按揭客戶可以申請最長24個月的「還息不還本」計劃，相關計劃已經多次展期，最新申請限期至明年7月底。但這個「還息不還本」僅適用於銀行的按揭客戶，財仔不受金管局規管，未必接受「還息不還本」。有需要的市民需自行了解銀行除接受正常七成按揭的「還息不還本」外，還會不會接受二按的「還息不還本」。

第二招：與家人商量借錢補足差價轉按去銀行。由於財仔按揭的「蜜月期」結束，按息會大幅由P-變P+，視乎不同樓盤，過去有P+2厘甚至P+3厘，所以轉按去銀行是減省利息支出不二之選。由於現時樓價下跌，銀行估價會較兩三年前成交的樓價低，當中有數十萬元甚至過百萬元的差額，小業主如果過不了壓力測試，手頭又沒有儲蓄，又不想撻訂的話，找家人做擔保人甚至向親友借資金，實屬沒有辦法之中的辦法。

第三招：放租。由租金幫輕自己的供款壓力。這招不難理解，當小業主的親友都自顧不暇，無法提供金錢幫輕小業主的話，小業主在面對樓價下跌又不想撻價賣樓的話，可考慮把物業放租，收租減輕自己部分供樓壓力。當然，放租後要考慮自己的居住問題，或需厚着臉皮「啃老」，又或者自己先租住環境差劣但租金廉宜的劏房。

第四招：賣樓。樓價下跌之際賣樓是最無奈之舉，但若不賣樓，銀行或發展商收樓，甚至破產的話，賣樓是最後一步。現時在3年內放售物業，需要支付額外印花稅（SSD），買入6個月內要收取20%，6至12個月內要收取15%，12至36個月內要收取10%。可以預見，小業主現時放售物業，有機會蒙受很大損失，可能會有「唔要問樓，還倒欠一身債」的情況，所以若非萬不得已也不建議賤價賣樓。 ◆香港文匯報記者 蔡競文

特稿