

新闻公报
立法会二十题：年轻人获父母帮助置业
2017年11月1日（星期三）

以下是今日（十一月一日）在立法会会议上谢伟俊议员的提问和财经事务及库务局局长刘怡翔的书面答复：

问题：

有调查结果显示，近年本港楼价屡创新高，与市民购买力严重脱节。因此，45%的年轻受访者拟透过「靠父干」模式置业，意谓已经或即将退休的父母，把已缴清或快将缴清按揭还款的自住物业重按或加按，以获取资金为购置物业（特别是发展商提供高成数按揭贷款的新楼盘）的子女支付首期。据报，有银行容许年届 55 岁客户延长按揭还款期至 30 年，变相鼓励即将退休人士再按或加按自住物业。此外，有发展商为买家提供楼价 90%至 120%的高成数、高利息按揭贷款，以致买家无需筹措足够首期亦可置业。发展商普遍提供八成按揭贷款，高于一般银行提供的六成。另一方面，消费者委员会曾以一个 848 万港元单位为例，说明由发展商承造的按揭贷款的利息，较银行按揭贷款的利息多出超过 500 万元。此外，香港金融管理局（金管局）的资料显示，本港住宅按揭贷款总额增长率由去年下半年 3.1%上升至今年上半年 4.1%，而今年第二季家庭债务占本地生产总值比率亦升至 68%，较去年同期上升 2.5%。有时事评论员及资深地产从业员对越来越多年轻人以靠父干模式置业的情况表示忧虑，因为一旦贷款利率上升和楼市逆转，两代人均会沦为负资产业主。就此，政府可否告知本会：

（一）有否评估现时涉及靠父干模式置业的按揭贷款总额为何；

（二）有否研究一旦出现贷款利率上升和楼价下降周期，对两代按揭贷款人有何负面影响；如有，详情为何；如否，会否立即展开研究；

（三）有何政策提醒市民（i）靠父干模式置业涉及高风险，以及（ii）提防不受金管局监管的发展商提供的过高成数按揭贷款随楼价飙升可能引致的风险；

（四）鉴于据报近半年银主盘及物业交易挞订个案增多，显示楼价有下调风险，两代按揭贷款人无力偿还发展商高成数按揭贷款个案可能涌现，政府有何政策持续监察发展商向买家提供高成数高利息按揭贷款的做法；及

(五) 鉴于运输及房屋局局长曾在立法会会议上明言，金管局留意到年轻人透过靠父干模式置业的风气，并会在有需要时推行适当措施，确保银行妥善管理相关风险，该等措施详情及推行时间为何？

答复：

主席：

关于父母协助子女置业的情况，香港金融管理局（金管局）一直留意市场发展，并评估对银行体系的影响。

若父母以自身积蓄帮助子女置业，对银行体系稳定影响不大，但若父母透过抵押自身物业或将物业加按，以取得资金帮助子女支付购置新物业的款项，则有可能增加银行体系的风险。一旦利率上升，或楼价出现调整，两代按揭借款人都要面对财务风险。

根据金管局每月进行的住宅按揭统计调查，二零一七年首九个月，每月平均涉及转按的宗数（当中包括加按）有 3 100 宗，比二零一六年每月平均 2 200 宗有所增加。但据金管局从主要银行了解所得，转按数字增加主要是由于按揭市场竞争激烈，银行下调按揭息率并提供其他优惠，吸引现有按揭借款人进行转按，以减少利息开支，而涉及加按套现的个案只占小部分。

金管局现有的按揭贷款监管指引中，亦有规定加强银行在加按或再按方面的风险管理。若银行按借款人的资产净额而非入息水平为基础（例如借款人为没有固定入息的退休人士），审批父母原有物业的加按或再按申请，有关物业的按揭成数将须下调一成至两成。若父母本身已有未偿还的按揭贷款，他们为子女新购置物业的按揭贷款作担保时，新造按揭的成数须按照多重按揭监管指引调低一成，供款与入息比率上限亦须调低十个百分点。

金管局亦留意到地产发展商推出不同形式的按揭贷款计划及优惠吸引买家，促销楼盘。这些按揭贷款计划和优惠五花八门，当中包括利率优惠期、无须提供入息证明和高达楼价八成或以上的按揭贷款。虽然金管局不监管地产发展商，但鉴于银行有向地产发展商提供融资，为了确保银行妥善管理相关风险，金管局于今年五月推出措施，要求银行为相关地产发展商的信用风险承担预留充足资本，并下调建筑贷款的借贷比率。

金管局已经于不同场合多次提醒市民，置业不单是人生的重大决定，亦是一个大额的杠杆财务交易，市民应考虑未来一段长时间经济及市场环境，尤其是按揭利率可能出现的转变，在作买楼决定时，应该量力而为，审慎管理风险，不要过度借贷。尤其在采用地产发展商提供的按揭计划时，准买家应清楚了解条款细节，即使眼前的短期优惠可能看上去很吸引，亦应该考虑未来可能出现的变数，小心评估自身的还款能力，作出精明和审慎的决定。

未来，金管局会继续密切留意物业和按揭贷款市场的发展，在有需要时调整相关监管规定，确保银行继续妥善管理风险。

完