

新聞公報

立法會二十題：年輕人獲父母幫助置業

2017年11月1日（星期三）

以下是今日（十一月一日）在立法會會議上謝偉俊議員的提問和財經事務及庫務局局長劉怡翔的書面答覆：

問題：

有調查結果顯示，近年本港樓價屢創新高，與市民購買力嚴重脫節。因此，45%的年輕受訪者擬透過「靠父幹」模式置業，意謂已經或即將退休的父母，把已繳清或快將繳清按揭還款的自住物業重按或加按，以獲取資金為購置物業（特別是發展商提供高成數按揭貸款的新樓盤）的子女支付首期。據報，有銀行容許年屆55歲客戶延長按揭還款期至30年，變相鼓勵即將退休人士再按或加按自住物業。此外，有發展商為買家提供樓價90%至120%的高成數、高利息按揭貸款，以致買家無需籌措足夠首期亦可置業。發展商普遍提供八成按揭貸款，高於一般銀行提供的六成。另一方面，消費者委員會曾以一個848萬港元單位為例，說明由發展商承造的按揭貸款的利息，較銀行按揭貸款的利息多出超過500萬元。此外，香港金融管理局（金管局）的資料顯示，本港住宅按揭貸款總額增長率由去年下半年3.1%上升至今年上半年4.1%，而今年第二季家庭債務佔本地生產總值比率亦升至68%，較去年同期上升2.5%。有時事評論員及資深地產從業員對越來越多年輕人以靠父幹模式置業的情況表示憂慮，因為一旦貸款利率上升和樓市逆轉，兩代人均會淪為負資產業主。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有否評估現時涉及靠父幹模式置業的按揭貸款總額為何；
- (二) 有否研究一旦出現貸款利率上升和樓價下降周期，對兩代按揭貸款人有何負面影響；如有，詳情為何；如否，會否立即展開研究；
- (三) 有何政策提醒市民(i)靠父幹模式置業涉及高風險，以及(ii)提防不受金管局監管的發展商提供的過高成數按揭貸款隨樓價飆升可能引致的風險；
- (四) 鑑於據報近半年銀主盤及物業交易捷訂個案增多，顯示樓價有下調風險，兩代按揭貸款人無力償還發展商高成數按揭貸款個案可能湧現，政府有何政策持續監察發展商向買家提供高成數高利息按揭貸款的做法；及

(五) 鑑於運輸及房屋局局長曾在立法會會議上明言，金管局留意到年輕人透過靠父幹模式置業的風氣，並會在有需要時推行適當措施，確保銀行妥善管理相關風險，該等措施詳情及推行時間為何？

答覆：

主席：

關於父母協助子女置業的情況，香港金融管理局（金管局）一直留意市場發展，並評估對銀行體系的影響。

若父母以自身積蓄幫助子女置業，對銀行體系穩定影響不大，但若父母透過抵押自身物業或將物業加按，以取得資金幫助子女支付購置新物業的款項，則有可能增加銀行體系的風險。一旦利率上升，或樓價出現調整，兩代按揭借款人都要面對財務風險。

根據金管局每月進行的住宅按揭統計調查，二零一七年首九個月，每月平均涉及轉按的宗數（當中包括加按）有 3 100 宗，比二零一六年每月平均 2 200 宗有所增加。但據金管局從主要銀行了解所得，轉按數字增加主要是由於按揭市場競爭激烈，銀行下調按揭息率並提供其他優惠，吸引現有按揭借款人士進行轉按，以減少利息開支，而涉及加按套現的個案只佔小部分。

金管局現有的按揭貸款監管指引中，亦有規定加強銀行在加按或再按方面的風險管理。若銀行按借款人的資產淨額而非入息水平為基礎（例如借款人為沒有固定入息的退休人士），審批父母原有物業的加按或再按申請，有關物業的按揭成數將須下調一成至兩成。若父母本身已有未償還的按揭貸款，他們為子女新購置物業的按揭貸款作擔保時，新造按揭的成數須按照多重按揭監管指引調低一成，供款與入息比率上限亦須調低十個百分點。

金管局亦留意到地產發展商推出不同形式的按揭貸款計劃及優惠吸引買家，促銷樓盤。這些按揭貸款計劃和優惠五花八門，當中包括利率優惠期、無須提供入息證明和高達樓價八成或以上的按揭貸款。雖然金管局不監管地產發展商，但鑑於銀行有向地產發展商提供融資，為了確保銀行妥善管理相關風險，金管局於今年五月推出措施，要求銀行為相關地產發展商的信用風險承擔預留充足資本，並下調建築貸款的借貸比率。

金管局已經於不同場合多次提醒市民，置業不單是人生的重大決定，亦是一個大額的槓桿財務交易，市民應考慮未來一段長時間經濟及市場環境，尤其是按揭利率可能出現的轉變，在作買樓決定時，應該量力而為，審慎管理風險，不要過度借貸。尤其在採用地產發展商提供的按揭計劃時，準買家應清楚了解條款細節，即使眼前的短期優惠可能看上去很吸引，亦應該考慮未來可能出現的變數，小心評估自身的還款能力，作出精明和審慎的決定。

未來，金管局會繼續密切留意物業和按揭貸款市場的發展，在有需要時調整相關監管規定，確保銀行繼續妥善管理風險。

完