

文 | 姚洁凝

根据《香港地产史》的记载，香港的楼市在早于五六十年代，因地产商发明了“分层出售、分期付款”，自此以后香港便有炒楼风气的出现。1980年代初，香港地产市道曾经大崩溃，当时崩溃的主因是地价和楼价过度上升、利率持续攀升，银行和财务公司信贷收缩，和世界经济衰退。香港的按揭自1978年起已达10%以上，1981年息更高达21%，但即使如此高息，1981年的按揭贷款额仍比上一年度增加30%。初时银行只看所

按楼宇的价值，少看贷款人的偿还能力。

直至1982年11月，由于有财务公司突然被迫清盘，导致银行被挤提，触发80年代初的银行危机，政府卖地多次因无人承价而收回。三年之后的1985—1989年是第一次升浪，1991—1994年是回归前第二次升浪，第三次升浪则在1995—1997年

。



本港楼价下跌令负资产宗数急增，金融管理局数据显示，截至2022年第四季末，负资产住宅按揭贷款宗数按季飙22倍，达到12164宗，为2005年第一季度以来近18年新高，创自2003年第四季度的最高水平。

金管局副总裁阮国恒称，按揭占比较大，贷款质素良好，整体银行按揭业务风险可控。

负资产个案主要来自按揭成数一般较高的贷款，例如涉及银行职员的住屋按揭贷款和按揭保险计划（俗称“按揭”）。“按揭”是指，银行在叙造自住物业按揭贷款的时候，须遵守按揭成数上限的规定。而“按揭”则为银行提供按揭保险，使银行可以提供高成数的按揭贷款而毋须承担额外的风险。“按揭”条件根据楼价上限及贷款额上限等，银行可以提供最高达八成按揭贷款。



香港已经很久未听过有负资产的情况，这明显是香港经济下行的警号，专业人士更不会在经济下行信心不足时置业。

现在银行批出按揭，仍如四十多年前一样，主要看楼价而无视市民的还款能力。香港的专业人士有一定程度的收入，亦已有一定的储蓄，有稳定的强积金供款记录，这些已是楼按审批的主要因素，却碍于政府的按揭政策和过高的楼价而未能置业。香港的专业人士对生活空间有一定的要求，眼见政府为吸引海外和内地的专才，就愿意减辣，却未有帮助现时在香港，仍然留港打拼的专业人士，政府没有挽留本地人才的措施，而海外多个国家都下调移民政策，很难怪香港的专才会移民外国，不愿留港发展。

版权声明：本文系作者原创文章，图片资料来源于网络，本文文字内容未经授权严禁非法转载，如需转载或引用必须征得作者同意并注明来源。