

樓宇供款比率的謬誤

(文章刊登於信報財經月刊二零零四年八月)

以前樓按的壞賬是處於極低水平，而其中產生的利潤亦令銀行認為供款比率沒有問題。可是，同一個樓按放在今天，利潤已跌至只有幾十個點子，再加上壞賬的出現，這正是顯示了一些極重要的基本理念已經轉變，銀行又有否回應此中的變化？

市民向銀行申請樓宇按揭服務時要達到某些貸款授信要求，方能獲取貸款批核，其中一個較為人熟悉的授信原則，便是供款比率 (Debt-to-Income Ratio) 不可以超過申請人收入 50%，但以此作為銀行或其他組織如監管和評級機構的評核準則，當中可能存在一些謬誤，影響了風險管理的判斷。

風險類化與衍生操控

供款比率是將申請人每月的收入總和除去申請人每月的總供款。供款會包括樓按、私人貸款以及各種分期付款。以香港的監管要求而言，供款比率是不可超過 50%。

然而，在不同的供款年期選擇、利率環境、申請人負債以至可動用收入，皆可令供款比率出現甚大的變動，加上目前香港樓市出現結構性的轉變，物業再不一定是長期增值，供款人的個人收入亦不會持續上升，香港銀行是否應研究除了供款比率外，尚有其他可用的方法去評估樓按的風險？

筆者試用陳先生的例子去綜合描述供款比率的一些存在問題：

例一 陳先生的樓宇按揭					
	月薪	按揭利率 P=5%	最長樓按年期	供款比率 50% 的可動用供款	其他供款
陳先生	\$17,000	P-2.5%	25 年	\$8,500	\$0

根據以上陳先生的資料，再參照差餉物業署 2002 年的資料，他大約可以購置一個約八百方呎面積的單位，而他將用上半的收入作為供款：

例二 陳先生的物業					
每月供款	樓價	平均呎價	按揭	物業面積	供款比率
\$8,500	\$2,084,616	\$2,467	\$1,876,155	845 方呎	50%

在供款比率的制度下，陳先生可以選擇的按揭額最高可達一百八十七萬六千一百五十五元，加上他付上的 10% 首期，其可購買物業的價值是可高於二百萬。

供款比率有以下三項限制：

- 一、 **其可變性 (variability)**：在供款比率的公式中，是有所謂分子 (指每月供款額) 和分母 (指收入) 數系，可變性正是指分子的轉變經由供款年期的長短和利率的高低所轉變。

由年期和利率帶來的問題都直接影響了銀行和市民在按揭條款上的決定，比如年期的長短，在供款比率上是可以錯誤地把風險類化，從而扭曲了銀行的風管需要。

例三 供款年期的差別					
	每月收入	樓按	年期	供款	供款比率
陳先生	\$17,000	\$1,876,155	25	\$8,500	50%
何先生	\$36,000	\$1,876,155	10	\$17,940	50%

顯而易見，何的收入比陳多而又選取了每月比較大的供款，亦因此其供款比率已是 50% 的上限。相反，陳的收入較少而選取的年期又較長，而陳的供款只不過是何的一半，但供款比率一樣是 50%。

如果何選擇二十五年分期，其供款比率會跌至 24%，所以陳和何的風險值不應如供款比率般顯示為相同。除此之外，陳和何是不能申請年期分別低於二十五年和十年的分期 (因供款上升而令供款比

率超過 50%)。這裏有趣的是，為何銀行不願意接受申請人選用較進取的本金償還方案而硬要規定可選的年期呢? 這個正是因為供款比率作為一個絕對數值所產生的問題之一。

至於利率高低的問題，我們亦可以看一下陳先生在不同利率環境下的情況：

例四 利率變化的影響			
	例一 P (5%) -2.5%	例二 P (7.5%) -2.5%	例三 P (9.5%) -2.5%
供款 (收入的 50%)	\$8,500	\$8,500	\$8,500
樓按	\$1,876,155	\$1,463,963	\$1,208,690

在例一中，陳先生是可以向銀行申請約一百八十萬元的貸款。將兩個數額兌換了物業的呎數 (即平均呎價二千四百六十七元)，陳在今天的負擔能力會是八百四十五方呎的物業，但當利率上升到例三的情況，則他只能購買一個五百四十四方呎的單位。這裏產生的問題是在低利率環境下用供款比率作指標，市民是有可能高估了自己的負擔能力。

- 二、 **其可操控性 (manipulative)**：可操控性是指供款比率的分子和分母會因貸款人的負債加減和另加第三者的私人擔保所轉變，從而達到 50% 的標準。

我們再用陳的例子，假設他在申請樓按期間已有一筆等同月薪一點五倍的私人貸款需要供款 (每月港幣二千二百五十三元)，他的供款比率將是：

例五 私貸的影響		
樓按月供	私人貸款月供	供款比率
\$8,500	\$2,253	63%

根據以上的供款比率，陳的樓按申請將被拒絕，但銀行考慮到市場因素，一般都會要求他提前清還那筆約二萬五千五百元的私人貸款，如他可以提出證明已清還該筆借貸，銀行便會剔除私貸的供款 (分子變小!)，貸款亦可獲批核。可是日後陳先生再向另一財金機構申請私貸，那麼他的供款比率豈不是又再超過 50% 的上限嗎? 在這裏供款比率似乎只是一個「抵壘政策」下的遊戲。

另一個操控性行為就是外加第三者的私人擔保。假設陳先生沒辦法清還該筆私貸，銀行亦會建議他加一個有直屬關係的擔保人，令陳的收入 (分母) 得以提高，從而達到 50% 的標準。如果陳提出擔保，他將獲得該筆貸款的批核。雖然陳可以得到貸款批核，但他真正的供款比率仍然是 63%，擔保只是一個額外保證吧! 這裏的問題是，到底陳是否真的可以負擔一個八百方呎的物業? 而貸款的批核卻只是用上一個第三者的擔保。

- 三、 **其不可變性 (rigidity)**：這裏指的是供款比率數值的絕對性 (即 50% 成為分水線)，衍生了前述的操控性行為，因而不能反映申請人真正的供款能力。

除此之外，為什麼其數值是 50 而不是 40 或者 60 呢? 這種一刀切式的底線，其實是忽視了在不同收入階梯下的不同財務狀況，我們可以試看以下三位不同收入人士的情況：

例六 不同收入層的分別			
	每月收入	供款比率	可動用收入*
黃先生	\$8,000	50%	\$4,000
陳先生	\$17,000	50%	\$8,500
李先生	\$60,000	50%	\$30,000

* 我們將「可動用收入」(disposal income) 定為 { 月薪 - < 供款比率乘月薪 > }

根據 50% 的供款比率，我們會認為以上三位的負擔能力都是相同的。但當考慮到不同收入階梯下的可動用收入在同一生活水平中，李其實是最好的一位，而黃則是比較弱的一位，因其可動用收入只有四千元而李卻有三萬元。

供款比率的不可變性衍生了操控性的行爲，市民若以此作置業決定，是有可能「入不抵債」而陷入財困之中。而其可變性卻又錯誤地把風險類化，從而扭曲了銀行風管上的真正需要。以上舉例的只是問題的徵象，其根本源頭正是我們的一些經濟信念和社會發展所造就出來的。

擴張型經濟的副產品

樓按業務長久得以增長主要建基於香港地少人多，樓房需求殷切，所以大家都相信「物業會因供少求多而價格不斷上揚」的信念，更認定了「早買早著」（早上車！）爲上算的看法。

以前物業價格的而且確在不斷上揚，而伴隨的經濟繁榮又帶動了通脹以及個人收入的持續上升，當中自然地就產生了兩個集體的經濟信仰：恆持的物業增值（perennial increasing of property value）及持續的個人收入上升（persistent raising of personal income）。

物業增值才是誘因

在百業興旺中，個人收入持續上升，對於供款比率處於什麼水平，已看似是不太重要。試想收入可以在二至三年間翻上一番，相對於當初的 50% 或 60% 的供款比率，幾年後也只不過是 25% 或 30% 吧！再加上物業的增值爲業主產生了巨大的財富效應，從而誘發了他們去搜購更大或更多的物業，這動機正是要其增值基數擴大（即買大賠大！）。

同樣地在新造按揭上，大家又再一次套用收入翻一番的程式，結果這樣的一個過程不斷地循環，而其運行點又由個人擴展到整個階層及社會。當中主要的問題是，大家都一致地預支了兩個極其樂觀的假設，但當事與願違時，問題就如一個被啓動的倒數裝置，向另一個極端走去。

供款比率的可變性和操控行爲，令市民容易地通過銀行的風險評估，而銀行亦意識不到供款比率的缺陷。可是當大家環顧一下今天和昨天的主觀條件，筆者認爲有些事情已變，而舊有的作業似乎是需要作一定的調校！

以前樓按的壞賬是處於極低水平，而其中產生的利潤亦令銀行認爲供款比率沒有問題。在 1997 年前，一筆樓按的利潤大概是四百至五百點子和加上零的壞賬，銀行承辦按揭已近乎是一個印鈔票的作業，利潤是十分可觀的。可是，同一個樓按放在今天，利潤已跌至只有幾十個點子（在正常的拆息市場中），再加上壞賬的出現，這正是顯示了一些極重要的基本理念已經轉變，銀行又有否回應此中的變化？而物業的減值以及就業的緊張，又是否令市民意識到什麼才是「量力而爲」呢？



作者: 王建成·宏亞按揭證券有限公司-營運總裁