

1.1 你是否屬於負資產一族？

在一九九七年的時候，筆者有一次跟朋友談起退休問題時，他瀟灑地跟筆者說：「幹麼要儲蓄退休基金？當到達退休年齡的時候，我只要把房子賣掉，那些錢已足夠支付我下半生的生活了！」

若有人在今天還說出以上的話，可能立即被人報以噓聲，或告知事實的真相：「如果今天有人肯無條件地拿走你的負資產房子，也真的要向上天感謝了！」。事實上，在過去經濟增長的日子裡，擁有物業是一件值得光榮的事，因為物業的面積愈大，即代表愈是富有。誰會想到數年後的今天，負資產的人士竟然要上街請願，成為社會上負擔最沉重的一群？

今時今日在香港，相信只要提起負資產這三個字，都會令很多人立刻愁眉不展，苦不堪言。樓市自一九九七年的高峰以後，價格大幅下跌接近七成，令很多可憐的小業主，跌入負資產行列。根據香港金融管理局二零零三年六月份的統計數據，全港銀行負資產的按揭有105,697宗，總金額高達1,650億港元，比相關抵押物業市值高出360億。雖然金管局十萬宗負資產的數字已相當嚇人，但由於數字未包括政府首置和自置貸款，以及私營機構提供的二按貸款，所以真正負資產的數目將會更多，估計有十五到十八萬宗。由於全港仍在供款的按揭物業單位共五十多萬個，所以在三到四個按揭單位中，就有一個是屬於負資產。

香港金融管理局負資產統計數據

| | 2003年 6月 | 2003年 3月 | 2002年 12月 | 2002年 9月 | 2002年 6月 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 貸款總宗數 | 105,697 | 83,177 | 77,935 | 71,296 | 68,252 |
| 佔按揭貸款總宗數的百分比 | 22% | 17% | 16% | 15% | 14% |
| 未償還總額 | 1,650億 港元 | 1,350億 港元 | 1,290億 港元 | 1,200億 港元 | 1,180億 港元 |
| 佔未償還總額的百分比 | 31% | 25% | 24% | 22% | 21% |
| 無抵押部分總額 | 360億港元 | 290億港元 | 280億港元 | 260億港元 | 250億港元 |
| 按揭貸款成數 | 128% | 128% | 127% | 128% | 127% |
| 加權平均利率 | P - 1.07% | P - 0.88% | P - 0.83% | P - 0.76% | P - 0.70% |

註

1. 資料來源：香港金融管理局2003年第2季的負資產住宅按揭貸款調查。
2. 數字根據27家認可機構的資料編製，約佔整個銀行體系的98%。

當然沒有人希望成為負資產。但到底怎樣才算是負資產呢？在一般的定義來看，負資產是指樓宇的現價，低於銀行貸款的餘額，即就算把房子賣掉，也不足以還清銀行的貸款。在查核負資產的時候，大家可以嘗試計算按揭的貸款成數（Loan-To-Valuation, 簡稱LTV），若數值超過100%，即代表已經成為負資產：

$$\text{按揭貸款成數} = \frac{\text{銀行的貸款}}{\text{樓宇的價格}}$$

例如今天樓宇的價格為200萬元，但銀行的欠款為280萬元，那麼貸款成數便會等於：

$$\begin{aligned} & \frac{280\text{萬元}}{200\text{萬元}} \\ &= 140\% \end{aligned}$$

由於貸款成數大於100%，所以是一個標準的負資產了。當然要準確地計算貸款成數，大家必須確定樓宇的價格及貸款的餘額，如果不太清楚的話，亦可從買入樓宇的年期，大約估計貸款的成數：

假設：

| | | |
|----------|---|-------|
| 樓宇買入時的價值 | = | 100萬元 |
| 當時按揭貸款金額 | = | 70萬元 |
| 貸款年期 | = | 25年 |

| 買入樓宇年期 | 樓宇今天價值(元) | 按揭貸款餘額(元) | LTV值 |
|--------|---------------|-----------|-------------|
| 1993年 | 57.8萬 - 69.1萬 | 53.2萬 | 77% - 92% |
| 1994年 | 48.8萬 - 54.1萬 | 55.1萬 | 102% - 113% |
| 1995年 | 51.5萬 - 57.8萬 | 57.0萬 | 99% - 111% |
| 1996年 | 43.3萬 - 55.4萬 | 58.8萬 | 106% - 136% |
| 1997年 | 33.7萬 - 40.9萬 | 60.5萬 | 148% - 180% |
| 1998年 | 40.6萬 - 61.0萬 | 62.2萬 | 102% - 153% |
| 1999年 | 56.2萬 - 61.8萬 | 63.9萬 | 103% - 114% |
| 2000年 | 59.8萬 - 71.3萬 | 65.5萬 | 92% - 110% |
| 2001年 | 70.9萬 - 79.2萬 | 67.0萬 | 85% - 95% |
| 2002年 | 78.7萬 - 90.0萬 | 68.5萬 | 76% - 87% |

例如樓宇是一九九六年買入的，今天的按揭成數約等於106%至136%，所以應該是負資產了。由於個別環境的參差，例如不同地區樓價的走勢，當初申請貸款時的按揭成數，以及利率的差異等，實際的情況可能略有差池，但在一般的情況下，於一九九四年至二零零零年買入的樓宇，今天全都變成負資產了；若貸款包括發展商二按的話，負資產的程度將會更為嚴重。

負資產在香港的社會，是一個嚴重的問題，因為買樓是很多人一生中最大的投資，有不少人買樓的目的，只希望一家人有個棲身之所，或到年紀大退休時有樓可住，所以因樓價下跌而變成負資產，當然是一件不愉快的事，令社會瀰漫一種不快的情緒。但乾抱怨也是無補於事的，希望大家可以藉 本書的方法，快點「反負為正」！