

## 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」！