

## 買樓慎防估價不足失預算

買樓往往涉及巨大的金錢投資，準買家在買樓前應做好財務預算，緊記要為將買入的物業估價，由於銀行的估價經常有變，可能與業主的叫價有出入。最近香港金融管理局就物業按揭貸款業務向銀行發出指引，要求銀行加強按揭貸款業務的風險管理，收緊住宅物業的最高按揭成數，按揭證券公司亦調低可申請按揭保險的樓價上限，準買家就更加要小心謹慎，以免因按揭不足而招致損失。

最近有一位準買家投訴，指地產代理向他作出誤導，聲稱可為物業申請七成按揭，但最終卻因「上會不足」而無法完成交易，被迫撻訂，造成損失。原來該準買家在簽署臨時買賣合約前，並沒有就物業同銀行進行估價，只是向地產代理查詢可否做到七成按揭。地產代理就將之前的成交做例子，告訴該買家應該可以做到七成按揭。結果，在簽署臨時買賣合約之後，該名準買家才發現銀行估價不足，可得的按揭貸款只是成交價的六成，他須要付出更多首期才能「上會」，因此最後他唯有撻訂。

事實上，金管局於今年六月向銀行發出新指引，進一步收緊住宅物業的最高按揭成數，令準買家可取得的貸款降低。此外，按揭證券公司亦把按揭保險計劃下的住宅物業價格上限下調，有關調整也會影響到申請按揭保險計劃的準買家可取得的貸款額。

由此可見，準買家在買樓前應向銀行進行估價及查詢可得的貸款額，以確定在獲貸款後須繳付的樓價餘款的金額在可負擔的範圍之內。由於個人財務情況不同，各銀行所提供的按揭條款亦不同，準買家宜向多間銀行查詢及比較。另一方面，地產代理不應向準買家就按揭貸款的條款作出任何保證，理應建議客戶直接向銀行查詢。

如買樓是用作投資，例如連租約購買物業，可申請的按揭貸款額更加可能少於樓價五成，投資者須特別留意。

(2011年8月)