

# 存款掛鈎按揭計劃 小額存戶未必受惠

香港文匯報訊（記者 余美玉）樓市重現小陽春，銀行開始積極爭取按揭生意，基於按息下調空間有限，故有銀行推廣另類按揭計劃——「存款掛鈎按揭計劃」，客戶的存款可享與按息相同的年利率，以存款利息抵銷供樓開支，或縮短供款期，尤適合有多餘資金的供樓人士。

存款掛鈎按揭計劃，顧名思義與存款掛鈎，貸款人在按揭銀行存入資金至指定戶口，就可獲與按揭息率一樣的存款利息，以現時市場實際按息約2至3厘不等，較一般活期存款利率的0.001厘，簡直相差十萬九千里，而且戶口是逐日計息，資金可以隨時自由提取而不需被鎖死，十分具有彈性。

不過，大部分銀行所提供的存款掛鈎按揭計劃，其按息會較一般傳統按揭息率為高，差距由10點子至25點子不等。以交銀為例，一般P按計劃為P減3厘，實際按息2.25厘，而存款掛鈎按揭利率為P減2.8厘，實際按息為2.45厘，兩者相差0.2厘。不過，目前亦有銀行為此類計劃的用家提供與市場水平相同的按息，例如永亨銀行，兩類按揭計劃的按息均為P減2.75至2.95厘。

## 可利用大額存款賺取高息

透過存款掛鈎按揭計劃，貸款人可利用大額存款賺取高息，以抵銷按揭利息的支出，收到慳息效果。不過，貸款人要留意，這類按揭計劃亦設有存款上限，一般為未償還按揭貸款的50%，例如貸款額為100萬元，可獲高息優惠的存款金額僅為首50萬元，其後存入更多資金亦只會按一般活期儲蓄利率計算。

除了單純地提供較高的存款利息外，如

永亨、恒生及交銀，部分銀行還提供另一種「玩法」，借貸人可透過存款掛鈎按揭計劃，扣減按揭餘額，達至慳息效果，以及縮短供款期，原理是借貸人可隨時或定時存入資金，銀行會將存款扣減按揭總餘額，從而減少利息開支，而由於按揭餘款有所改變，故亦可縮短供款期，中銀及花旗便屬這類按揭計劃。當然，客戶亦可隨時取回戶口內的資金，但按揭餘額就會因而上升，利息開支亦會相應上升。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓國表示，存款掛鈎按揭計劃適合流動現金充裕之人士，利用該筆資金賺取高息，抵銷部分供樓的利息開支，而存款扣減按揭本金則適合每月有固定儲蓄習慣、希望盡快還清按揭人士。

她表示，銀行向來有提供存款掛鈎按揭計劃，只是並非主流選擇，近來按揭生意競爭越見激烈，但按息已低無可低，銀行在「無肉食」的情況下又不能減息，故藉其他招數由不同切入點吸引客戶，刺激生意。

## 手頭流動資金不足或倒蝕

她又指，由於該類計劃的按息一般會較傳統按息為高，小額存戶未必可以慳息，反而分分钟要多付供樓利息，轉頭倒蝕，故於考慮參與該按揭計劃時，要計算手頭的流動資金，以及是否可以長期存放，因要長期使用，慳息效果才明顯。



■樓市重現小陽春，有銀行推廣另類按揭計劃——「存款掛鈎按揭計劃」，客戶的存款可享與按息相同的年利率，有關計劃尤其適合有多餘資金的供樓人士。

## 存款掛鈎按揭戶口參考資料

| 銀行                                     | 恒生#     | 永亨          | 交銀    | 中銀    | 花旗        |
|----------------------------------------|---------|-------------|-------|-------|-----------|
| 一般按揭(厘)                                | P*-2.75 | P-2.75至2.95 | P-3   | P-2.5 | P-2.3至2.7 |
| 存款掛鈎按揭(厘)                              | P*-2.5  | P-2.75至2.95 | P-2.8 | P-2.4 | P-2.2至2.6 |
| 實際按息及                                  | 2.5     | 2.3至2.5     | 2.45  | 2.85  | 2.65至3.05 |
| 存款利率(厘)                                |         |             |       |       |           |
| 優惠利率存款上限(厘)                            | 按揭餘額50% |             |       |       |           |
| 註：除恒生為雙幣戶口外，其餘均為港元戶口；*恒生P為5厘，其餘均為5.25厘 |         |             |       |       |           |

# 高收益債券基金仍吸引

受惠於全球經濟前景的樂觀情緒升溫及風險狀況普遍改善，高收益企業債券市場於年初以來表現強勁。我們認為該資產類別的投資前景受到眾多利好因素所支持，特別是有跡象顯示2011年避險情緒高漲的情況目前經已減輕。

鑒於美國經濟復甦勢頭增強，加上希臘第二輪救助計劃落實，投資者的樂觀情緒進一步提升。此外，儘管經濟數據持續改善，聯儲局仍承諾將在2014年中之前維持利率於「超低水平」。在此經濟環境下，我們認為高收益企業債券市場相對於其他固定收益證券將繼續帶來具吸引力的收益：由於主要政府債券的孳息率仍維持於接近歷史低位水平，我們認為這為高收益資產類別帶來更高的投資價值。我們亦認為歐洲局勢的不確定性將繼續導致金融市場大幅波動，特別是風險資產，因而將會為高收益債券投資者帶來額外的機會。

我們認為，低收益的政府債券產品無法為投資者帶來理想的回報：10年期美國國債（2.0%）及10年期英

國國債（2.1%）等「安全」固定收益資產的孳息率仍然極低。相反，美國高收益債券的到期收益率或平均贖回收益為7.6%，歐洲高收益債券市場的收益率為8.4%，而霸菱高收益債券基金的總贖回收益率為7.8%。

在該資產類別的估值方面，我們仍認為該市場的價格反映出入選約率的預期偏高，而我們認為如此高的違約率並不會現實。企業非常謹慎地管理債券的到期狀況，短期內對以新債償還舊債的需求不大。資產負債表維持強勁，槓桿比率仍處於歷史低位。據惠譽評級表示，2011年底美國高收益債券的違約率為1.5%，連續兩年低於2%。標準普爾及穆迪均預測違約率將會輕微上升，但仍會遠低於4.5%的長期平均水平。

選擇能源及基本工業行業

在霸菱高收益債券基金目前的策略方面，最近幾周我們買入多隻以美元計值的高收益企業債券，大部分以現金支付。此等新證券涵蓋高收益債券類別的所有

評級級別，並主要集中在能源及基本工業等行業（我們認為這些行業在經濟擴張時期能夠跑贏大市）。

受2012年初以來投資者信心持續回暖所支持，此前表現落後的歐洲高收益債券行業跑贏美國市場，加上我們以較高比重投資於市場中較低評級的債券，大致上利好基金表現。事實上，霸菱高收益債券基金的投資組合仍以B級別的債券為主要配置（約佔54%），其中約7.3%為CCC級別債券3。我們仍然秉承「零違約」的重點策略，並繼續看好擁有強勁資產負債表以及相對於所在行業、評級及市場而言能夠帶來價值的公司。

整體而言，全球央行的政策方向仍是繼續實施寬鬆的貨幣政策（維持低利率）以刺激經濟增長，我們認為這有助支持高收益資產類別的表現。當然，我們發現近期的經濟數據（特別是美國方面）已反映出穩健的經濟復甦，我們認為這將為未來高收益企業債券市場的估值帶來進一步支持。

■霸菱資產管理

## 美聯觀點



人生必經4個階段：「生」、「老」、「病」、「死」。生要生活，老要生活，病都要生活，死就是人生的終結。何謂生活，就是「起居飲食」，所以人在精壯年紀時，就要努力工作賺錢，除為生活外，也為年老時作退休儲備。

現時政府已實行了強制性公積金（MPF），僱員和僱主每年最高供款額為港幣2.4萬元，假若40年後退休，一共儲了港幣96萬元，如增長100%的話，就會有港幣192萬元。假如我們在60歲退休，要預計多少錢才能退休？在沒有通脹情況下，每年用20萬（包括醫療護理），25年退休時間就要用500萬，所以MPF只可以支援40%左右退休後的生活，餘下的60%，即約300萬，而且是沒有通脹的情況下，便要自己去安排將來，但事實是不會這麼如意的！

由08年至11年期間出現了雷曼事件及歐債危機，令全球股市、匯市及樓市出現恐慌性拋售，故各國政府央行大量印刷銀紙及減息，暫時令全球股市回氣、匯市穩定；由於有大量「現金流」出現，間接令大量游資追逐商品及實質資產，所以很多國家都出現通脹，而且香港與美元掛鈎，故更出現貨幣貶值及存款年利率僅得0.01%。

過去4年香港通脹平均4%，所以用現行存款利率（0.01%—4%）計便是負3.99%，所以存100元在銀行，收取0.01%利息，我們的儲蓄就不見了接近4元，得回96元，所以我們用40年去儲300萬放在銀行收息，以每年100元減少4元速率去計算，可能連本金也沒有，欲哭無淚。

現在我們可以做的，就是作一個長遠投資計劃，但是難克服的就是承諾

自己有紀律地去儲蓄40年退休供款，因為很多人見戶口有錢就取去旅行，買名牌用品，甚至乎由於儲蓄而要降低生活素質，令自己生活有點點枯燥就放棄供款，這樣自己的承諾就盪然無存了，所以承諾不是一件容易做的事。

假若作出了承諾，又有甚麼計劃可落實投資——現時坊間最有效的方法就是基金儲蓄，雖然不一定是賺，但大家試想想MPF由2000年至今，都做到了一年4%回報，基本可以和通脹打平，也算不錯。大家可以回想73年的時候，恒指跌至170點左右，現在是兩萬一點，雖然這幾年波幅頗大，但持之以恆去以月供儲蓄40年，結果就顯而易見。在這負利率年代，大家快為自己將來的計劃起行吧！

■美聯金融財富管理高級總監 何平雅

## 負利率年代 論「增值」

## 生財有道

「星晨旅遊」簽卡折扣高達1200元

中銀信用卡安排了一系列精選旅遊優惠，由即日起至2012年5月31日，憑中銀信用卡於「星晨旅遊」參加指定旅行團或購買指定自遊行套票、郵輪套票或機票，可享以下精選優惠：每位高達1,200元折扣優惠；6個月免息消費分期計劃；積分當錢使200簽賬積分 = 1港元現金折扣。

南商財互通卡5月底前申請享優惠

南洋商業銀行與南洋商業銀行（中國）攜手推出全新的銀聯借記卡服務——「南商財互通」卡，進一步融合兩地的銀行服務，為經常穿梭香港和中國內地的客戶帶來靈活便捷的跨境銀行服務。由即日起至5月底於南商申請「南商財互通」卡可享豁免首年年費；2012年底前以「南商財互通」卡於中國內地銀聯櫃員機提款，更可獲豁免提現手續費。

## 十大表現最佳及最差基金

| 最佳基金                                |          |
|-------------------------------------|----------|
| 基金類別                                | 一年回報 (%) |
| 菲律賓股票基金                             | 25.81    |
| 泰國股票基金                              | 16.38    |
| 新加坡及馬來西亞股票基金                        | 13.80    |
| 亞太其他貨幣基金                            | 8.88     |
| 新興市場及高收益債券基金                        | 6.44     |
| 馬來西亞股票基金                            | 6.23     |
| 美元債券基金                              | 5.74     |
| 其他債券基金                              | 5.69     |
| 印尼股票基金                              | 5.61     |
| 亞太（日本除外）債券基金                        | 5.50     |
| 最差基金                                |          |
| 基金類別                                | 一年回報 (%) |
| 中及東歐股票基金                            | -18.57   |
| 天然資源及能源基金                           | -14.50   |
| 歐洲單一國家股票基金                          | -14.25   |
| 歐洲（英國除外）股票基金                        | -13.40   |
| 中國股票基金                              | -13.17   |
| 認股權證及衍生工具基金                         | -13.11   |
| 印度股票基金                              | -12.88   |
| 歐洲小型企業基金                            | -10.94   |
| 大中華股票基金                             | -10.77   |
| 香港股票基金                              | -10.72   |
| 數據截至2012年3月9日(以美元計算)                |          |
| 資料來源：香港投資基金公會/Morningstar Asia Ltd. |          |

## 時富理財錦囊

## 波動市 內需股有可為



進入3月以來，港股波動明顯加大，大市急升急跌。港元匯率從強方保證緩緩回落，有走資之嫌，一些公司也借大市回暖抽水。波動市況中內需板塊表現尤為突出，食品、飲料、男裝等內需行業輪番上漲。在當前出口和投資均較為乏力的背景下，大力推動內需是提振經濟的基本方向，消費品企業的盈利前景較為明朗。

本地奢侈品股估值不便宜

近年來內地投資者喜歡到境外購買奢侈品，概因同樣的商品，境外稅費較少，價格便宜，令消費者趨之若鶩。肥水不流外人田，為了將這部分消費留在境內，有人建議降低奢侈品關稅。若這種觀點能夠得到政策的呼應，無疑對奢侈品企業是一大利好因素，因為這意味着銷量和營收的增加。受此類消息影響，前段在港上市的一些奢侈品股受到提振，走勢堅挺，不過這類股估值並不便宜，缺少持續上漲動力。

## 名牌代工企業有過人之處

除了這些奢侈品公司之外，一些名牌代工企業，也有望從內需擴大中分得一杯羹。比如半新股時代集團（1023），該公司主要為COACH及PRADA等名牌做代工，生產高檔手袋產品。公司於去年12月上市，由於當時市況疲弱，股價一度潛水，不過隨着大市回暖及業績預期良好，現時已返家鄉。截至去年12月末的半年度，公司收入和盈利分別較上年同期增長34.6%和15.6%。

公司能為名牌代工，說明其產品品質有過人之處。但是代工企業一般只能拿到利潤的小部分，有鑒於此，公司也加大發展自有品牌力度。公司目前估值較為合理，預期市盈在8倍左右。預期內地對高檔手袋需求呈上升的趨勢，給公司帶來成長機會，可以考慮逢低適量吸納，中線持有。