



本港上半年樓市交投淡靜，銀行按揭業務臨冰點；下半年樓市氣氛好轉，卻遇上金管局落藥抑按，惟新一輪QE沖淡「藥力」，銀行低息搶樓按揭戰幔重燃。銀行為搶奪樓按生意扭盡六壬，奈何按揭門檻不斷收緊，如收窄非本地收入人士的按揭成數上限，但卻造就不受監管束縛的財務公司看中市場空間「攝位」，成功吸納一班難逃監管網的內地客源，豪宅借足八成，較金管局最多借四成的上限倍增，即使按息高達14厘，但仍有內地炒家博樓價再升兩三成而伸手借錢。

■香港文匯報記者 馬子豪



環球信貸董事王瑤表示，內地來港買樓客戶佔公司整體客戶比例由去年約10%升至目前20%。

記者張偉民攝

環球信貸王瑤： 個市一路升 無客還唔到錢

坊間報紙不乏財務公司廣告，無不以搶眼字眼標榜，近期搶樓按揭盛況，較諸「正統」銀行減按息戰更百花齊放。比如有公司指價值一億元物業，貸款額可高達8,500萬元，即按揭成數達八成半，遠超金管局目前上限。金管局對樓價1,000萬元以上的物業，規定買第一套房的本港居民最多可借五成按揭，非本港居民則減至最多可借四成。

收緊按揭後 內地客增至20%

在芸芸財務公司中，環球信貸最近亦以物業信貸爭得曝光率，不惜銀彈在電視及報紙大賣廣告，董事王瑤接受本報專訪時表示，自去年金管局收緊非本地收入人士的按揭成數，公司吸納不少內地來港買樓客戶，且佔公司整體客戶比例由去年約10%增至目前20%。

金管局於2011年第四次出招時，首次針對收入非來自本港的按揭申請人，按揭成數最少下調一成。屬第一套房的按揭，樓價700萬至1,000萬元物業最多可做五成按揭，樓價1,000萬元以上的，最多可借四成；若是第二或三房以上的，有關按揭成數上限相應再降四成或三成。金管局出手讓銀行大為收緊內地客的按揭成數，令不少財務公司瞄準內地豪客，批出「高息」按揭。綜合市場消息，普遍財務公司批出的樓按息率均為P加8、9厘，即實息高達14厘；而內地投資者大

多向財務公司借七、八成按揭，博樓價在兩年內升兩至三成獲利。

王瑤指其向內地客批出的貸款利率一定是P（最優惠利率）加，即高於5.25厘，實際息率則不便透露。她坦言，內地貸款息率已高達6、7厘，故內地客容易接受本港財務公司的高息樓按產品。她又透露，當美國公布QE3後，已有不少客致電「call loan，想買樓買舖」。

回報極豐厚 財仔競爭白熱化

表面上，借錢予內地客，貸款額大、息率又高，財務公司回報率頗為亮麗，但王瑤指出，就是因利潤豐厚，以往沒涉足樓按的財務公司，最近也相繼加入搶生意，競爭已達白熱化，貸款息率因而受壓，每年下跌幅度達100點子。加上內地經濟前景不明，本港樓市亦難以一面倒看好，過分借貸或造成壞帳。王瑤透露目前放貸態度已較審慎，年尾還會逐步增加風險管理，如審核客戶入息。

目前該公司並無壞賬，「個市一路升，無客還唔到錢」，但當樓市逆轉，王瑤相信行業會重新洗牌，汰弱留強。王瑤亦不諱言，公司不接受香港客向其敘造按揭，寧可替其轉介至息率較低的銀行按揭，長期亦無打算拓展本地按揭業務，會集中發展現金周轉、清還卡數等傳統業務。

「要置業 要先慳」 入市多等兩三年

香港文匯報訊（記者 馬子豪）本港樓價瘋漲頻頻，新界200萬樓幾近絕跡，不少年輕人望樓輕嘆。環球信貸董事王瑤指出，不要奢望一步登天趕及上車，因她相信樓價始終有跌的一日，着年輕人「等多兩三年」，趁這段期間儲足銀彈入市。

樓市料2015勢調整

作為80後的王瑤，於2008年圓其置業夢，但望着今時今日的樓價指數，仍慨嘆升得誇張，對置業困難感同身受。但曾任大行旗下私人銀行投資顧問的王瑤相信，樓市升跌有其周期，「升到咁上下一定會跌」，並樂觀認為美國維持低息至2015年，料屆時息口一

升，已累積大量升勢的樓市勢作調整，故着銀彈仍未足夠的年輕人不用着急，多等兩、三年作部署。

問及應作怎樣部署，曾任投資顧問的王瑤未有提供甚麼股份買入名單，反因從事財務公司後，處理不少客戶需以高息私人貸款清還龐大的卡數，千叮萬囑「要置業，要先慳」。

當然，慳的道理實在老掉牙，但身處消費主導的香港社會，王瑤見證不少打工仔的驚人卡數，又舉例一位年約30歲、月入僅兩萬元的客戶，竟可累積欠達50萬元卡數，且該個案只是冰山一角，故囑不論是否有意置業的年輕人以此為鑑。

內地客借足八成 財仔「攝位」搶樓按



王瑤相信樓市升跌有其周期，「升到咁上下一定會跌」。

記者張偉民攝

14厘息守兩年 賭贏淨賺兩成

按息14厘樓價升三成回報情況

樓價	按揭成數	貸款金額	利率	每月還款額*	兩年共付利息*	樓價升三成淨回報**	投資回報**
1000萬	80%	800萬	14%	12.4萬	213萬	39.5萬	19.5%
1億	85%	8500萬	14%	132萬	2265萬	210萬	14%

註：*以十年期還款計；**扣除利息、釐印費及代理佣金

香港文匯報訊（記者 方楚茵）港府一再出手壓樓市，既有港人港地，又收緊樓按，誓要趕絕炒家。惟狡兔三窟，內地炒家又豈會坐以待斃，不少心雄者「膽博膽」，轉向無需經金管局監管的本地財務公司貸款，即使按息高達14厘亦一無所懼，但求博一博，單車變摩托。其實，若現時買入的1,000萬元物業，兩年後（不用付額印稅）真的升30%，由於炒家只付兩成至一成半訂金等資金，不計兩年租金收入，300萬元帳面利潤在

扣除按息、釐印、代理佣金後，仍有39.5萬元落袋，投資淨回報高達19.5%，依然和味。

賺300萬七除八剩39萬

對於按揭成數高八八成半，但接近「癲癲」近14厘高按息，「債仔」們似乎仍甘之如飴。但到底是否「有肉食」？按市場上財務公司的遞減還款方式，若以1,000萬樓為例，按八成，即貸款800萬元，14厘息，分十年

期還款，每月需還款約12.4萬元，而假設兩年後樓價升兩至三成至1300萬元，並成功出售套現，扣除炒家兩年內需付利息約213萬元，炒家剛滿兩年轉手，因不用付額印稅，帳面可賺87萬元。若計及釐印費37.5萬元及代理佣金10萬元，則炒家落袋有39.5萬元。以只付出200萬元首期計，投資淨回報仍達19.75%。

以1億元樓價為例，按八成半，即貸款8,500萬元，14厘息，分十年期還款，每月需還款約132萬元，同樣假設兩年後樓價升兩至三成至1.3億元，再出售套現，扣除炒家兩年內需付利息約2265萬元，炒家轉手可賺735萬元。再扣釐印費425萬元及100萬元代理佣金，則炒家實賺210萬元，以實際付出1500萬元首期計，投資淨回報14.0%。

「博一博 單車變摩托」

由以上推算，在「癲癲」按息下，炒家在短期內需付



永隆按揭及私人貸款中心主管蔡爾全表示，該行密切留意政府政策細節，推出適合按揭產品。

記者張偉民攝

永隆蔡爾全： 銀行「估凸」搶客屬少數

下半年樓市氣氛好轉，加上美國新一輪量化寬鬆政策（QE）推出，銀行低息搶樓按揭意慾升溫。永隆銀行預期，在QE3推動及港府增加供應等效應下，樓市氣氛正面，而且明顯較上半年好轉，置業人士紛紛入市，有信心下半年按揭業務量略升，但金管局收緊樓宇按揭措施對市場有影響，全年計按揭生意或較去年遜色。

本港住宅按揭市場上半年冷冷清清，新取用按揭貸款819.89億元，較去年同期大跌44.6%，較去年下半年減少2.9%。本港中小型銀行永隆銀行上半年按揭及私人貸款跌2.15%，按揭貸款餘額則跌3.2%，永隆按揭及私人貸款中心主管蔡爾全接受本報專訪時表示，由7月至9月初為止，該行按揭宗數已見輕微增加，相信是政府增加供應令買家心理喘定，加上QE3出台或令個別買家急於入市有關。

用家為主 業務料環比略升

不過，他始終對業務前景仍然謹慎，因該行客戶以用家為主，在可見將來樓市仍在攀升軌道之下，料用家觀望態度將會越來越濃，未敢

預期業務會大幅反彈，料只會較上半年略為上升。加上金管局新一輪收緊樓宇按揭措施影響按揭業務，故預計今年按揭生意較去年遜色。

對於如何應對新供應以及熾熱買樓需求所迎來的按揭生意，蔡爾全表示，相信政府所推出的新增供應，買家會以用家為主，與該行按揭客路吻合，該行將密切留意細節，推出適合的按揭產品搶客。

居屋癲價 估價不足更常見

事實上，個別銀行已各出奇謀搶客，除傳統招數如減按息、送禮品外，甚至出怪招如「估凸價」引誘客戶借錢。現時成交往往於短時間內創新高，銀行估價難以貼市，早前有報章指，有銀行為「籠客」寧可超前估價，以防客戶轉投另一銀行。蔡爾全強調，不排除有業界會因搶生意而「估凸」，但情況實屬極少，實際是估價不足更多，尤其居屋價格早前因白表補地價而一下子炒高，易發生估價不足的情況。

他又指，QE3及加上延長超低息環境，相信即使同業以較低息的拆息掛鈎按揭（H按）爭取生意，估計亦只會維持短時間。

超低息年代 P按減無可減

香港文匯報訊（記者 馬子豪）美國預告極低利率至少會維持至2015年，即港元拆息將長時間處於低位，加上目前銀行P按（最優惠利率按揭）普遍為P減3.1厘，實際息率為2.15厘，已觸及金管局建議的底線。

故在P按已減無可減下，有個別銀行重推H按（拆息掛鈎按揭），以目前市場普遍H按為H加1.7厘，以一個月拆息約0.3厘，H按實際按息約2厘，較P按2.15厘的底線為低；而且較金管局建議的H加0.7厘尚有1厘差距，故H按理應尚有減息空間。

再減息 銀行「無肉食」

永隆按揭及私人貸款中心主管蔡

爾全指出，現時環球經濟形勢比2008年時更複雜，可以在毫無先兆下突然逆轉，萬一本港資金倒流，港息可以一下子扯高，即時令供樓人士負擔劇增。蔡爾全強調，目前銀行按息已低無可低，一來已觸及金管局建議的底線，二來銀行難以再收窄盈利空間，故該行息率取態仍會審慎，暫無意跟隨市場減按息。

在穩住按揭生意之餘，蔡爾全指銀行亦會主攻非按揭貸款業務，如中小企及私人貸款，增加回報率。他指出，儘管上半年該行中小企及私人貸款業務表現一般，但該行下半年仍會以較低息口，或延長還款年期吸納新客，相信兩項業務期內保持增長。



馬鞍山天宇海2B座高層D室以608萬元成交，賣方2010年10月以482.5萬元購入，兩年賺幅26%。

資料圖片

較高息率，故令可獲利潤驟減，兩年後樓價要真的升三成才較佳回報，而兩年內出售，則會墮入額印稅的稅網，分鐘額印稅後會倒蝕；加上部分財務公司對於提前還款的客戶會再收取額外手續費，故是否值得「膽博膽」實是疑問，絕非一般小投資者可以做得。