

置業安居是不少港人的目標，更是人一生中最大額的投資。近日美國步進加息周期，姑勿論加息幅度如何，次數有多頻密，加息對借款人肯定會有影響。市民在此大趨勢下，如何選擇最合適的按揭計劃，如何慳息最有着數，如何申請按揭最易獲批，值得深入研究。置業前做足準備工夫，了解實際要求乃有所必要。今個星期本欄為市民搜羅了一系列資料以供一眾讀者參考。

■香港文匯報記者 歐陽偉昉

邁入加息周期 不可不知的置業攻略



發展商今年積極推出高成數按揭計劃，吸引準買家上車。資料圖片

自2016年11月起，本港非首次置業或換樓買家的從價印花稅率已劃一為樓價的15%。資料圖片



蕭啓洪預料香港最快會在今年下半年加息一次。資料圖片



黃詠欣認為，本地銀行資金仍充裕。資料圖片



薛俊昇指，今年最優惠利率仍將保持低水平。資料圖片



劉圓圓指，無鎖息H按貸款人可考慮轉按。資料圖片

銀行拓轉按 H按較慳息

現時普遍銀行提供兩種按揭計劃，即銀行同業拆息按揭計劃（H按）和最優惠利率按揭計劃（P按）。兩者分別在於H按以一個月香港銀行同業拆息（HIBOR）為基準，較緊貼市場走勢，幾乎每日均有些微變化；P按則以港元最優惠利率（Prime）為基準，自2008年金融海嘯以來保持不變，匯豐、恒生、中銀及南商定為5%（細P），其他銀行定為5.25%（大P）。

H按現時最新定價普遍為H+1.35%，部分較進取的銀行視乎客戶關係和貸款金額甚至可低至H+1.33%。按財資市場公會公佈，上周五（1月13日）一個月拆息為0.69厘，即H按利息為2.04厘，因為HIBOR容易跟隨市場上升，銀行會以P按利率作為上限鎖定利息。P按定價普遍為P-2.85（細P）或P-3.1%（大P），即2.15%。

美國進入加息周期，對按揭供款到底有什麼影響？HIBOR已從去年12月初的0.46%在本月最高升至創金融海嘯後新高的0.75%。不過H按有鎖息保護，今年以前H按定價普遍為H+1.7厘，利率已在2.15%封頂。以現時H按利率2.04%，借貸額100萬元，年期30年計算，即使利率升至2.15%，每月供款額只是上升約1.5%或55元。

今年加息幅度料不大

到底最優惠利率何時會上升？綜觀市場人士意見，今年加息幅度不大。永隆銀行司庫蕭啓洪指，最優惠利率上升視乎拆息及港匯變動，預料香港最快會在今年下半年加息一次。利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣認為，本地銀行資金仍充裕，料港銀今年下半年才有機會加息。不過，恒生署理首席經濟師薛俊昇認為，美國兩次加息後港匯距離7.85弱方保證仍遠，加上目前沒有大量資金流走致銀行體系結餘減少，料今年內大部分時間最優惠利率仍保持低水平。假設最優惠利率加息25點子，以H按封頂利率2.4%、借貸額100萬元、年期30年計算，每月供款增加約4.93%或183元。

因為利率較便宜，H按近年成為按揭市場的主流，根據金管局數字去年11月H按佔新批按揭貸款所佔比例升至95.1%創歷史新高，P按則下降至1.9%。加息周期下，究竟H按還是P按較有利？其實今年HIBOR上升的同時，H按定價亦由去年年初的H+1.7%逐步減至年底的H+1.35%。黃詠欣指出，銀行積極拓展轉按業務，相信銀行今年承造轉按將維持進取。由於H按設有鎖息上限，與P按產品最低息率看齊，銀行更有可能推出H+1%去吸引轉按，認為暫時H按仍較有吸引力。

罰息期後可考慮轉按

按揭一般設有2年至3年的罰息期，期內提早還款銀行將收取手續費，不過罰息期過後客戶轉按，可把現時的低利率定價。經絡按揭轉介市場總監劉圓圓認為，以往息率為H+1.7%的貸款人轉按至H+1.35%，即使拆息抽升也可以繼續享有P按封頂位，另外無鎖息或舊鎖息H按貸款人，也可考慮轉按以享有鎖息上限，作為日後加息的「保護網」。

供款佔入息比率上限

	自用住宅物業	非自用住宅物業
基本「供款佔入息比率」上限	50%	40%
壓力測試（假設利率上升3個百分點）的「供款佔入息比率」上限	60%	50%

註：適用於沒擁有或擔保其他按揭物業的申請人；換樓、轉按及加按的申請人。
資料來源：金管局 製表：歐陽偉昉



美國步入加息周期，料對港人置業帶來影響。資料圖片

申請樓按 先過兩關

雖然銀行按揭息低，但並不是對每個申請者有求必應。金管局為提升銀行體系的抗震能力，減低樓價一旦出現重大調整時對銀行及整體經濟所帶來的傷害，對物業按揭貸款設下規限。想成功申請貸款，按揭借貸人要先過最高按揭成數（Loan-to-Value, LTV）和供款佔入息比率（Debt-to-Income ratio, DTI）兩關。

自2015年起，政府規定1,000萬元以下樓價的最高按揭成數收緊至六成，1,000萬元以上單位的按揭成數只有五成，非自住物業按揭成數最高也只有五成。對於資產充足但低收入或無法提供固定收入證明的申請人，可以採用資產淨值向銀行證明還款能力，但最多只能借取樓價四成。買家的主要收入來源並非來自香港，最高按揭成數會下降一成，如本人還有另一宗按揭或作擔保，按揭成數則再下降一成。

謹記評估壓力測試

即使過了LTV一關，貸款人仍須符合供款佔入息比率的要求，計算每月按揭供款佔貸款人扣除其他貸款供款後的入息比率，現時基本上限為50%。為確保在利息上升後還款能力仍然達標，借貸人亦要通過壓力測試，以P按利率加3厘（現時為5.15厘）計算，比率不能超過60%。若該買家還有其他按揭或作擔保，供款佔入息比率則再下降一成。以400萬元上車盤為例，一位首次置業的香港永久性居民買家

借六成按揭，扣除月供負債後的入息約需約21,900元。

留意優惠利率年期

銀行設有高成數按揭計劃，讓貸款人可付出更少首期上車。超越銀行按揭成數的部分由金管局屬下的按揭證券公司（HKMCC）承保，600萬元以下樓價可借達八成；450萬元以下樓價可申請最高九成按揭，但貸款額不得超過360萬元。此外貸款人需為首次置業、有固定收入且供

款佔入息比率不超過45%。

發展商為吸引未達銀行要求的準買家上車，旗下財務機構或會向他們提供高成數按揭計劃。近年本港經濟增長放緩，加上新盤供應持續增加，發展商所提供的按揭成數亦愈來愈高，一些新盤推出高達九成按揭，甚至一度出現120%按揭貸款。不過這些按揭的利率優惠期只有幾年，之後息口會上升至比銀行更高水平，增加每月供款負擔，不少專家警告一旦經濟環境轉差，這些實力不足的買家便會首當其衝。

按揭成數上限

物業價值	住宅物業			
	自用		非自用或公司持有	
	申請人的主要收入來自香港	申請人的主要收入非來自香港	申請人的主要收入來自香港	申請人的主要收入非來自香港
以「供款佔入息比率」為基礎的新申請貸款	■ 以「資產水平」為基礎的新申請貸款			
<1,000萬港元	60% (貸款額不得超過500萬港元)	50% (貸款額不得超過400萬港元)	50%	40%
≥1,000萬港元	50%	40%		
不論物業價值	40%			

註：適用於沒擁有或擔保其他按揭物業的申請人；換樓、轉按及加按的申請人。
資料來源：金管局 製表：歐陽偉昉

加供款期數 減利息支出

一般按揭供款多以按月供款為主，其實如果將供款金額減半，但每兩星期供款一次，即可節省不少利息。因為一年有52個星期，換言之即是一年供款13期，還款速度加快，利息自然節省不少。

以貸款100萬元，貸款期為30年，利率為2.15%為例，兩星期供款加快3年供完，節省11.48%利息，但需要注意的是，一年會有兩個月需供款3期。

銀行間按揭業務競爭激烈，借貸人申請時不妨同時向多間銀行申請。據前線

職員透露，如果持其他銀行的按揭確通知書（Offer Letter）向目標銀行爭取更佳優惠，或會更易成功。不過金管局規定，若現金回贈超過按揭額1%，整筆回贈需扣除後再計算按揭成數，換言之會減少借得的金額。

恒大千億開封建童世界

香港文匯報訊（記者 馮雷 河南報道）恒大集團將在河南開封投資超過1,000億元人民幣建設開封恒大童世界項目，並計劃於2020年全部建成投入營運。恒大常務副總裁兼恒大旅遊集團董事長肖恩表示，集團已邀請曾設計過美國迪士尼、環球影城、派拉蒙主題公園等全球7位頂級大師及其團隊進駐恒大總部設計這個項目。

採用全球頂級設計團隊

項目選址在開封與鄭州的接合部開封市城鄉一體化示範區運糧河組團區域，初步規劃建設開封恒大童世界、國際會議中心、國際會展中心、主題廣場、珍稀特色植物園、文化娛樂城、文創商業街、濱水商業街、濱水酒吧街、國際高級品牌酒店、度假酒店、購物中心、旅遊產品、商業中心和溫泉小鎮等文化旅游產業項目。

肖恩表示，恒大童世界以中國歷史名著、神話傳說、古希臘、古埃及、古阿拉伯、西歐等世界經典童話神話為背景，專為2歲至15歲少年兒童建造全室內、全天候、全季節世界頂級童話神話主題公園，讓



開封市政府與恒大集團舉行開封恒大童世界項目簽約儀式。馮雷 攝

少年兒童在遊玩過程中學習歷史。

河南省常務副省長翁傑明、恒大集團董事局主席許家印、開封市市長侯紅等日前出席簽約儀式。開封市市委書記吉炳偉表示，開封恒大童世界項目是開封自建國以來最大的文化項目，建成後將成為集文化旅游、文化創意、生態休閒、商業服務為一體的大型綜合體項目，每年將帶動周邊旅遊人數增長1,500萬人次。

一財技解碼

配置資產不可只看美元變化

近日離岸人民幣大漲，除了受離岸市場流動性緊張以及人行加強外匯管制因素影響外，美元階段性走弱也是原因之一。

不過，若認為不論什麼資產均以美元變化作部署，則不盡然。去年12月中旬美聯儲宣佈加息，12月美元指數漲破103點大關，此次加息奠定了市場對於美國今年加息步伐加快的肯定，預計短期內美元的強勢不會改變。

美聯儲公佈12月FOMC會議紀要。紀要顯示，因強勢美元可能影響通脹預期。各委員擔心美國候任總統特朗普將會給經濟帶來「很大的不確定性」，尤其是財政政策的高度不確定性，擴張性的財政政策

可能帶來比預期更緊縮的貨幣政策。紀要之後，市場隨之調低聯儲加息速度預期，美元指數下降。美元指數當日大跌1.15%。

減產油價升 資源股造好

去年12月以來，商品等多項全球大類資產呈現較強的復甦趨勢，上周石油股中石油（0857）、中石化（0386）、鋼鐵股馬鋼（0323）及鞍鋼（0347）等多隻資源股升穿一年高位。無疑，美元從高位回落是帶動一眾資源股向好的因素之一。不過，資源股走好也有本身基本面的支持。石油石化股創高位，主要與油價有關。上周四國際油價上升，紐約期油收報每桶53.01美元，升76美仙或1.5%。油價利好因素也與近期減產消息有關。鋼鐵股表現向好，除了國際、內

地鐵礦石及有色金屬期貨價格上升外，也與行業去產能及煤價將較穩定有關。據國家去產能的規劃，目前已明確2017年至2018年淘汰能力約3,700萬噸，其中在產（有效）比例約47%。

有效去產能 鋼鐵股趨升

因此從這個角度來看，2017年將開始真正去產能。中鋼協日前指出，全國要在今年6月30日前全部清除「地條鋼」（以廢鋼鐵為原料、在生產中不能有效進行成分和質量控制的鋼材），作為去產能工作的重要內容，且已派出督察組。另外，中鋼協上周四與煤企就煤價波動簽訂備忘錄，使到鋼企在未來能更好地控制生產成本。

■太平金控、太平証券(香港) 研究部主管 陳義明