

識揀私貸月無憂

接近年尾，又是不少「打工仔」荷包「大出血」的時候！除了因為年尾是結婚旺季，不少朋友趁好日擺酒結婚，大派「紅色炸彈」外；隨着交稅的限期臨近，不少「打工仔」打開信箱亦將陸續收到「綠色炸彈」。對「手頭緊」的「打工仔」來說，可謂是雙重打擊。不過他們亦不用過度擔心，因為銀行業界一年一度的「稅貸大戰」已經打響，各大銀行現已相繼推出稅貸優惠，協助「打工仔」解決燃眉之急，本期《數據生活》將帶大家去看看這些優惠。

■香港文匯報記者 岑健樂



接近年尾，不少「打工仔」都陸續收到「綠色炸彈」，各大銀行紛紛推出稅貸優惠助其一解燃眉之急。資料圖片

花旗銀行是今年首家推出稅貸的銀行，其最大特色為最快即日可以批核，而現金則第2日可以到手。該行提供的最低年利率為2.01厘，與去年相同，但貸款額要達150萬元或以上，去年為貸款100萬元或以上。換言之，享用最低年利率門檻較去年略高，變相加息。

花旗：最快可即日批核

至於貸款額100萬元至149萬元，實際年利率最低為2.46厘。貸款額50萬元至99萬元的客戶，年利率為3.36厘，較去年的2.91厘高。貸款額20萬元至49萬元，年利率為4.49厘，此水平則與去年一樣。以上年利率均以12個月還款期計算，而花旗銀行提供的還款期最長可達60個月，並不設手續費。貸款額最高為200萬元或月薪12倍（以較低者為準）。值得注意的是，年利率並不包括花旗銀行所給予的獎賞。

獎賞方面，於即日起至今年12月31日期間申請該行稅貸，並於2020年1月15日或之前成功提取指定貸款額，便可得到

現金券獎賞，貸款額愈高，現金券獎賞愈多，最高為6,000元。

星展：年利率全港最低

星展銀行亦已推出低息稅貸產品搶客，以貸款額150萬元及12個月還款期計算，實際年利率低至1.78厘，暫處於市場最低水平。星展銀行稅貸的最高貸款額為200萬元或月薪20倍（以較低者為準），還款期則介乎12至24個月。至於工銀亞洲推出的稅貸，以借貸額100萬元、還款期為6個月計算，其最低的實際年利率為1.86厘，暫為全城第2低息。

另一方面，富邦銀行亦已推出稅貸優惠，該行現有客戶及銀行與金融業僱員，以及公務員、醫生、會計師、律師、精算師、全職教師等特選客戶，若借貸金額介乎80萬元至100萬元，最低實際年利率為2.32厘，較去年最低的2.35厘微降0.03厘，惟還款期由去年的9個月縮短至6個月。如果以12個月還款期計，最低息的特選客戶實際年利率為2.46厘，與去年持平。



「打工仔」申請稅貸時，要留意提早還款是否需要支付罰息，以及是否需要退還回贈優惠。資料圖片

作為一名精打細算的「打工仔」，在借稅貸前需留意以下重點：

1 實際年利率

實際年利率（APR）的意思是將所有優惠及手續費計算在內後的利率，反映出借錢後需要支付的實際支出。由於銀行所提供的稅貸優惠通常附有不同條件，例如設有申請貸款金額的限制，所以各位決定借稅貸前，最好先對不同銀行的APR作深入了解。

稅貸的還款期一般由6個月至24個月不等，有些可長達60個月。以花旗銀行為例，如果借10萬元，而還款期是6個月，最低的實際年利率為5.9%；若還款期增至24個月，最低的實際年利率則是6.52%。由此可見，還款期愈長，所支出的利息會愈高。

2 附帶條款

現時市面上不同銀行在宣傳低息稅貸優惠時，通常都附有指定條款，並非所有人都可以享受到最低利率優惠。例如最低息稅貸優惠的貸款額通常有不少限制。此外，各位「打工仔」亦要留意提早還款是否需要支付罰息，以及是否需要退還回贈優惠。

3 自身信貸評級

眾所周知，銀行會先參考申請者的信貸評級，再決定是否批出貸款。換言之，銀行亦可能會根據你的信貸評級，去決定是否給予客戶最低息優惠。如果申請者的信貸評級不高，即使最終能借到貸款，亦未必享受到低息優惠。

4 還得到先好借

稅貸的用途不只是交稅。不少「打工仔」以為稅貸只可以用來交稅，但事實上部分「打工仔」會借稅貸作投資用途，因為稅務貸款的利率，通常較私人貸款低。不過現時市場持續波動，而稅貸還款期較私人貸款短，所以各位「打工仔」申請稅貸時，最重要的還是量力而為，還得到先好借！

5 網上申請優惠

新客戶申請稅貸通常有優惠，而經由網上申請，不論新客戶還是現有客戶都可能會有額外優惠，因此各位「打工仔」不妨以網上申請，擇盡銀行給予的優惠。

6 夫婦同時申請可享優惠利率

部分稅貸提供夫婦同時申請的優惠。如果夫婦二人同時申請稅貸，可獲更低息率的優惠，若二人均有意申請稅貸，可一同申請，但此優惠可能不適用於網上申請。

借稅貸前需留意6項重點

銀行稅貸入場門檻比拚

銀行	最低年利率 (%)	最低貸款金額 (港元)	其他特定條件
星展	1.78	1萬	現有客戶或特選客戶
工銀亞洲	2.01	1萬	指定理財客戶
花旗	2.01	20萬	特選客戶
富邦	2.32	80萬	

■製表：香港文匯報記者 岑健樂

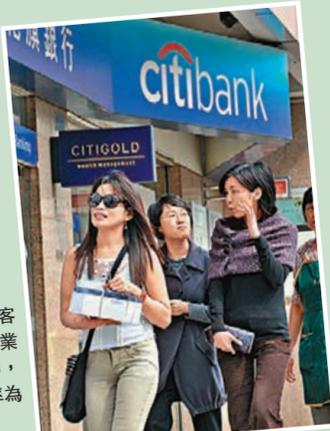
不同銀行稅貸金額利率優惠大比拚*

貸款金額 (港元)	花旗	星展	富邦	工銀亞洲
10,000-99,999	/	4.04%	7.99%	4.15% 3.92%(50,000港元起)
100,000-199,999	/	3.13%	7.99%	3.7%
200,000-499,999	4.49%	2.46%	4.97%	3.47%(300,000港元起)
500,000-999,999	3.36%	2.23%	3.99%	2.57% 2.34%(800,000港元起)
1,000,000-1,499,999	2.46%	2.01%	2.97%	2.01%
1,500,000或以上	2.01%	1.78%	/	2.01%

■製表：香港文匯報記者 岑健樂

*以12個月還款期計

於花旗銀行申請稅貸，有機會得到現金券獎賞，最高為6,000元。資料圖片



富邦銀行現有客戶、銀行與金融業僱員及特選客戶，最低實際年利率為2.32厘。資料圖片



按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明



按揭難題三寶——樓齡篇

最近一套十分火紅，以靈異故事為題材的電視劇集正式曲終人散，不過現實中的按揭問題仍然與我們息息相關。繼上篇分享了凶宅的按揭須知，今篇就轉談另一按揭難題——「高樓齡」。究竟樓齡達多少年才算「高」呢？銀行如何審視樓齡高的按揭申請？

香港自開埠以來由小漁村逐漸發展成現今舉足輕重的亞洲國際都會，香港的居住環境由1950年代初期環境惡劣的寮屋慢慢演變成高樓大廈，現時仍有不少樓宇的歷史超過50年，特別是唐樓、洋樓等不少都等待或已經清拆重建，一些投資者就是看準此類物業有可能很快被收購而入市，但當中如要承接按揭就務必要小心。

村屋按揭年限嚴謹

有意購入樓齡高的單位，要知道銀行多以「70減」或「75減」計算貸款年期，意思是以70或75減去樓齡或人齡，最多批出30年貸款年期，並以較少者為準。簡單舉例，假設陳先生現時30歲，打算購買樓齡55年的物業，銀行以「75減」計算按揭年期，陳先生即使年輕，最多亦只能承造20

年按揭（75減55）。而假設陳先生已年屆60歲，「75減」銀行本應只批出15年按揭年期，但若陳先生的兒子同時成為擔保人，不少銀行能以較年輕的一人計算按揭年期，批出較長的按揭，惟擔保人的每月入息仍必須高於每月供款。

以上情況只應用於大廈式物業，如屋苑、單棟樓、唐樓、洋樓等，銀行對村屋的按揭年期限制會再嚴謹一點，多數只以「55減」計算最高按揭年期。因此，如業主購買樓齡比較高的物業時要小心，若借貸年期縮短將影響每月入息要求及每月供款額。

對於白居二及綠表買家購買二手未補地價的居屋，銀行可批出的按揭年期亦有不同。一般來說，居屋的擔保年期為30年，並以首次發售日計算。如樓齡未足19年，銀行可批出25年及九成按揭，更毋須通過壓力測試和提供入息文件。但樓齡超過19年，銀行將扣減按揭年期或按揭成數，並不能兩全其美。相反，即使購入未夠19年樓齡的買家已年屆70歲，銀行在居屋有政府作擔保人的前提下，仍能借足九成及25年按揭。

財技解碼

內地GDP遜預期 經濟下行壓力增



中國國家統計局上周五公佈了9月及三季度經濟運行情況。具體來說：內地第三季國內生產總值（GDP）按年增長6%，遜於市場預期的6.1%；繼今年次季後，再創自1992年有記錄以來的季度GDP最低值。今年首季GDP為69.78萬億元（人民幣，下同），增長6.2%，符合預期。

分項當中，首季，全國固定資產投資46.12萬億元，按年增長5.4%，較1月至8月回落0.1個百分點，低於市場預期增長5.5%。全國房地產開發投資9.8萬億元，按年增長10.5%。今年首季，社會消費品零售總額29.67萬億元，按年增長8.2%，高於市場預期增長8.1%。供給角度看，工業增加值9月同比

增5.8%，比8月增速快1.4個百分點。

外部不確定因素多

如何理解以上資料？統計局的發言是：總的來看，首季國民經濟運行總體平穩，但外部不穩定不確定因素增多，國內經濟下行壓力較大。

總體看，三季度GDP同比環比增速明顯下跌，顯示經濟繼續如期放緩。從需求各分項看，有幾點值得注意：

- 1) 房地產的定位明確為「房住不炒」，也不把房地產作為短期拉動刺激經濟的手段，隨着新開工面積增速的持續回落，這種韌性將逐步消失；
- 2) 9月生產和零售增速雖然較7至8月急速下跌的態勢而言有所緩和，但反彈仍然疲弱，並繼續缺乏上升支撐；
- 3) 製造業投資持續低迷，未能有效回升，從全球製造業周期和需求各項指標來看，外需可能進一步走弱。

這對改革和宏觀調控政策提出挑戰；

4) 雖然9月CPI漲幅擴大主要是以豬肉為代表的少數食品價格上漲因素帶來，但CPI 9月觸「3」且10月呈加速上升態勢，可能抑制貨幣政策寬鬆幅度。

總體來說，經濟增長可能面臨進一步下行的壓力，消費和製造業投資難言改善，而房地產投資韌性正在快速消耗。這些因素對股市有何影響？

公佈資料基本在預期之內，後期股市的走向，取決於逆周期調節力度的大小。國務院總理李克強在《政府工作報告》中，將今年GDP增長目標設定在6%至6.5%。人行強調貨幣政策須配合GDP增速，中國經濟目前還是在合理區間，貨幣難以大幅寬鬆，股市仍將維持震盪的走勢。

■太平金控、太平証券 (香港) 研究部主管陳羨明