

警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章 / 內容 / 資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章 / 內容 / 資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。

拆息按揭計劃成樓按新寵 吸引力何在？

金融海嘯影響下，香港私人住宅樓宇的價格普遍下調，不少市民有興趣申請樓宇按揭，置業安居。但貸款置業是重大決定，事前須考慮周詳，例如物業價格是否波動、未來個人薪金入息是否穩定、適合按揭計劃的類型、貸款年期和息率等。

由於現時香港銀行同業拆息偏低，所以以香港銀行同業拆息為計息基準的按揭計劃相對比較吸引。根據金管局2009年3月住宅按揭統計調查結果，選用香港銀行同業拆息為計息基準的按揭宗數有顯著增加。但香港銀行同業拆息按揭計劃是否一面倒的佔優？



香港銀行同業拆息住宅按揭貸款計劃

截至2009年4月中，本會共收集11間銀行所提供的香港銀行同業拆息私人住宅按揭資料進行比較（詳情請參考表一），下文並會說明申請香港銀行同業拆息私人住宅按揭貸款時要注意的地方。

選擇要點

1. 考慮長期利率的趨勢

拆息按揭計劃以香港銀行同業拆息作為計算利息的基準，申請者應留意過去利率的變動，考慮長期利率的趨勢，大概預算還款金額的上限和下限。

以2008年10月初為例，金融市場資金緊絀，一個月香港銀行同業拆息曾高見4.99%，選擇拆息按揭的消費者在此時便需要負擔較高昂的利息支出。現時銀行的拆息按揭計劃提供按息上限的保障以減低這個利率風險。上限是以最優惠利率（P）為基礎，而銀行提供的按息上限由P至P+2.25%

不等，當出現拆息高過按息上限的情況，按揭利息也只會依按息上限去計算。從表一可見，銀行提供的按息上限現時普遍是3%至5.25%。消費者要注意的是如拆息長期維

持高位，拆息按揭的利率以按息上限計算下，消費者可能要承擔較高的利息支出。（參考例子一）

例子一：拆息按揭貸款例子

假設：樓按借貸利率以一個月香港銀行同業拆息+1.5%（1 Month HIBOR + 1.5%）計算
現行最優惠利率為5.25%，並在短期內也不會變動
按息上限：P-1.25%（實際按息上限為5.25% - 1.25% = 4%）

情況一：一個月香港銀行同業拆息（1 Month-HIBOR）為0.18%
實際貸款按息：0.18% + 1.5% = 1.68%

情況二：一個月香港銀行同業拆息（1 Month-HIBOR）為2.5%
實際貸款按息：2.5% + 1.5% = 4%

情況三：一個月香港銀行同業拆息（1 Month-HIBOR）為2.7%
實際貸款按息：2.7% + 1.5% = 4.2%

在情況三下，由於實際貸款按息已高於按息上限（4%），因此會啟動按息上限的機制，所以實際貸款按息會採用按息上限的4%而不是4.2%。

從上述例子可見，若一個月香港銀行同業拆息持續上調至高於2.5%以上，即使啟動按息上限的機制，實際貸款按息在採用按息上限4%計算下，有可能會比最優惠利率按揭計劃下所須付的利息高。

不同種類樓按計劃的要點比較

	最優惠利率按揭計劃	香港銀行同業拆息按揭計劃	定息按揭計劃
樓按息率	以最優惠利率(P)作計息基準。即以P或P加或減某百分點，計算按揭貸款涉及的利息	以香港銀行同業拆息(HIBOR)作計息基準，以拆息或拆息加某百分點計息	固定年期內，以固定息率計算。其後，大部分計劃以最優惠利率作計息基準
要點	<ul style="list-style-type: none"> 最優惠利率按揭計劃的選擇會較多，現時較多人採用 最優惠利率波幅及調整頻次相對較少 容易預算利息 	<ul style="list-style-type: none"> 當拆息低企，按息可能比較優惠 一般有按息上限，減低拆息波動風險 	<ul style="list-style-type: none"> 固定年期內能鎖定按息，避免息率上升的風險，較容易預算利息，穩定供款
需留意的地方	<ul style="list-style-type: none"> 按息未必可因市場利率變動而即時作出調整 	<ul style="list-style-type: none"> 香港銀行同業拆息的波動及調整頻次相對較高，故較難預計拆息走向，樓按息率會較波動 	<ul style="list-style-type: none"> 固定年期內如市場息率下調，消費者則不能受惠。相反，如市場息率上調，則不受影響

由於樓按借貸年期一般都比較長（一般最短5年），所以申請者在決定選用的按揭計劃時，不應單單考慮目前的最優惠利率或香港銀行同業拆息，還要考慮長期的利率走勢、自己短期薪金及支出的情況、未來收入的穩定性、會否介意相對頻密的息率變動等。

2. 考慮不同期限的香港銀行同業拆息

現時不同的拆息按揭計劃提供1個月、3個月、6個月、12個月、24個月、36個月、48個月和60個月的香港銀行同業拆息利率給客戶更多的選擇。在正常的情況下，較短期的拆息息率會比較長期的拆息息率低。

那麼，如選用一個月香港銀行同業拆息的利率來償還按揭貸款，利息是否較便宜？答案是不一定。因為如金融市場不穩定，資金緊絀，一個月香港銀行同業拆息有機會比其他長期限的香港銀行同業拆息為高。消費者要考慮拆息的走向和有可能要承受拆息變動的風險。一般而言，如預期利率會上升，消費者可考慮選定較長的定息期，期間便不須受加息影響，相反預期利率可能下調，則可選定較短的定息期，以盡快享有息率下調的好處。

3. 留意拆息按揭計劃細則和條款

■ 最低申請貸款金額

拆息按揭計劃普遍也有最低貸款金額的要求。參考表一，最低貸款金額由港幣

小知識

什麼是最優惠利率(Prime Rate)?

最優惠利率（簡稱P）是指銀行給信用質素良好的客戶放貸的基本貸款利率，各銀行的最優惠利率由各銀行自行釐定及公布，截至今年4月，市場上共有兩個不同的最優惠利率，分別是5厘及5.25厘。

什麼是香港銀行同業拆息(HIBOR)?

香港銀行同業拆息(Hong Kong Interbank Offered Rate)是指銀行在銀行同業市場提供期限由隔夜至1年不等的港元貸款的利率，會隨金融市場不同因素而有所增加或減少，波幅一般較最優惠利率大，但息率釐定的透明度相對會比最優惠利率高。



表一：香港銀行同業拆息 (HIBOR) 按揭計劃 [1]

編號	銀行 [2]	按揭利率 [3]	按息上限	最低貸款額 (港幣)	最少貸款年期	更改按揭計劃費用 (港幣) [4]	逾期供款利息及手續費 (港幣) [5]
1	 中國銀行 (香港) * 3669 3233 www.bocbk.com	HIBOR [△] (1M/3M/6M/12M)+1%	P-1.25%	\$100萬	5年	\$1,000	P+6% 年息 (11%) [b]，手續費\$500
2	 交通銀行 2269 9699 www.bankcomm.com.hk	HIBOR [◇] (1 M)+0.88%	P-2.15%	\$100萬	不適用	\$2,000	P+4.25% 年息 (9.5%) [c]，手續費：每期\$200
3	 中國建設銀行 (亞洲) 2779 5533 www.asia.ccb.com	計劃一： HIBOR [△] (3M)+1%	P-2.0%	\$100萬	10年	\$1,000及其他 (視乎個別貸款條件釐訂)	P+3% 年息 (8.25%)，利息按日計，手續費為每月還款額的2%，最低\$100
		計劃二： HIBOR [△] (3M)+0.8%			5年		
4	 創興銀行 3768 6888 www.chbank.com	HIBOR [△] (3M)+0.68% 至 0.88%，視乎個別情況而定	P-1% 至 P%，視乎個別情況而定	\$80萬	10年	\$1,000	按貸款之年利率加10% 年息，利息按日計
5	 大新銀行 2828 8000 www.dahsing.com	HIBOR [◇] (1 M/3 M/6 M/12 M)+0.8%	P-2.25%	\$100萬	5年	首次更改手續費豁免，其後按未償還按揭貸款額之0.2%或2,000 (以高者為準)	P+8% 年息 (13.25%)，利息按日計，最低\$100
6	 星展銀行 2961 2288 www.dbs.com.hk	HIBOR [◇] (1 / 3 / 6 / 12 / 24/36/48/60 M) + 0.8%	P-2.25%	\$200萬	5年	\$2,000 或未償還貸款的0.2% (以較高者為準)	按合約利率+7% 年息，利息按日計，不設最低手續費
7	 恒生銀行 * 2710 2288 www.hangseng.com	以HIBOR [□] (1M/3M)計算，視乎個別情況而定	視乎個別情況而定	視乎個別情況而定	視乎個別情況而定	\$1,000	視乎個別情況而定
8	 南洋商業銀行 * 2622 2633 www.ncb.com.hk	HIBOR [○] (1M)+1.25%	P-1.75%	\$100萬以下	不適用	首次更改手續費豁免，其後按未還貸款餘額的0.2%或2,000 手續費 (以較高者為準)	P+6% 年息 (11%) [b]，不設最低手續費
		HIBOR [○] (1M) +1.0%		\$100萬或以上			
9	 渣打銀行 (香港) 2886 8855 www.standardchartered.com.hk	首三年HIBOR [◇] (1M/3M/6M)+0% [a]，其後HIBOR+0.7%至1.0%，視乎個別情況而定	P-1.25% 至 1.75%，視乎個別情況而定	\$100萬	5年	\$2,000	按月收取，逾期未付還款額的本金及利息總額之5%，最低\$130
		HIBOR [◇] (1M/3M/6M) + 0.8% 至1.0%，視乎個別情況而定					
10	 永亨銀行 2815 9919 www.whbkh.com	低至HIBOR [▽] (1M/3M/6M/12M)+1.5%，視乎個別情況而定	P-1.35%	\$80萬	5年	\$2,000	P+6.5% 年息 (11.75%)，利息按日計，最低\$50
		低至HIBOR [▽] (1M/3M/6M/12M)+1.5%，視乎個別情況而定	P-1.6%	\$100萬			
11	 永隆銀行 2826 8222 www.winglungbank.com.hk	低至HIBOR [△] (1M/3M/6M)+1.25%，視乎個別情況而定	P-1.25%	\$200萬	10年	貸款結欠之0.2%或\$2,000 (取其高者)	實際按揭息率+7% 年息，利息按日計，另每次逾期手續費\$50
		低至HIBOR [△] (1M/3M/6M)+1.5%，視乎個別情況而定	P%				

註

[1] 表列資料只包括有提供香港銀行同業拆息按揭計劃的銀行。表列資料截至2009年4月中，最新情況以銀行公布為準。

[2] * 最優惠利率以5厘計算，其他銀行則以5.25厘計算。

[3] 1M代表1個月香港銀行同業拆息
6M代表6個月香港銀行同業拆息
24M代表24個月香港銀行同業拆息
48M代表48個月香港銀行同業拆息
3M代表3個月香港銀行同業拆息
12M代表12個月香港銀行同業拆息
36M代表36個月香港銀行同業拆息
60M代表60個月香港銀行同業拆息

△ 參考拆息利率的來源是路透社 (Reuters)

◇ 參考拆息利率的來源是香港銀行公會

□ 參考拆息利率的來源是恒生網頁 (http://www.hangseng.com/c_rate/hibor.asp)，會不時更新由恒生提供之銀行同業拆息資料

▽ 參考拆息利率的來源是彭博 (Bloomberg)

○ 參考拆息利率的來源是以南洋商業銀行公布為準

[a] 客戶必須繳付於提取按揭貸款後首3年每年0.7%之手續費，才可獲享此優惠。手續費為原有按揭貸款額每年0.7%，即相等於原有按揭貸款額之2.1% (於樓宇按揭要約書中列明)，手續費以按揭全期每月攤還及將由按揭還款戶口內扣除。(例如：原有貸款為港幣\$1,000,000，供款年期為20年(240月)，即每月手續費為\$1,000,000×2.1%÷240=\$87.5)

[4] 由香港銀行同業拆息作為計算利息的基準轉為以最優惠利率作為計算的基準。

提早贖樓 [6]				其他申請優惠 [7]
罰息期	罰息率及手續費	通知期	提前償還部分貸款的利息和手續費 (港幣)	
3年	第一年3%，第二年2%，第三年1%，以原貸款額計	1個月	首年1%，以還款額計，最低還款額：\$5萬	現金回贈最高0.2% [f]
3年	第一年3%，第二年2%，第三年1%，按還款金額計	1個月	第一年3%，第二年2%，第三年1%，按還款金額計，最低還款額：\$5萬	貸款額的0.1%現金回贈
2年	第一年1%，第二年0.5%，以尚餘貸款額計	不適用	如客戶提前償還全部貸款當日並非還款到期日，尚餘貸款之利息將計至下個每月還款到期日的前一天，最低還款額：\$5萬及必須為\$5萬之倍數	貸款額的0.3%現金回贈
1年	第一年1%，以尚餘貸款額計			不適用
3年	第一年3%，第二年2%，第三年1%，以尚餘貸款額計及參照適用之樓宇按揭申請接納書提前償還貸款的條文；手續費HK\$500	1個月	第一年3%，第二年2%，第三年1%；以尚餘貸款額計及參照適用之樓宇按揭申請接納書提前償還貸款的條文，手續費HK\$500，最低還款額：\$5萬	貸款額的0.4%現金回贈，永久豁免信用卡年費
3年	第一年2%，第二年1%，第三年1%，以原按揭貸款額計	1個月	第一年2%，第二年1%，第三年1%，以部分償還貸款額計，最低還款額\$5萬	不適用
3年	第一年3%，第二年2%，第三年1%，以尚餘貸款額計	1個月	按客戶之貸款要約書所載明	不適用
視乎個別情況而定	視乎個別情況而定	視乎個別情況而定	視乎個別情況而定	現金回贈會視乎個別情況而定，送首年火險保費及豁免家居保險六個月之保費
3年	第一年3%，以原貸款額計，其後兩年需繳付原貸款金額0.3%的手續費及退回所有現金回贈（如適用）	1個月	第一年3%，以部分還款額計，其後兩年需繳付原貸款金額0.3%的手續費及按提前部分還款的金額比例退回所得現金回贈（如適用），最低還款額：\$5萬	貸款額的0.2%現金回贈
不適用	[d]	不適用	視乎個別情況而定	贈送次年火險保費；於2009年3月21日至6月30日期間申請及提取按揭貸款，可額外獲贈「家居樂」保障計劃首年保費
3年	第一年3%，第二年2%，第三年1%，以原貸款額計	視乎個別情況而定	視乎個別情況而定	貸款額的0.3%至0.5%現金回贈；視乎個別情況而定，贈送次年火險保費，於2009年3月21日至6月30日期間申請及提取按揭貸款，可額外獲贈「家居樂」保障計劃首年保費
3年	第一年2%，第二年1%，第三年1%，以原貸款額計，另加利息差額補償[e]	1個月	第一年2%，第二年1%，第三年1%，以提前還款額計，另加利息差額補償[e]，不設最低還款額	現金回贈最高為貸款額的0.2%，視乎個別情況而定
3年	第一年2%，第二年1%，第三年0.5%，以原貸款額計	最少7個工作天	第一年2%，第二年1%，第三年0.5%，以還款額計，第三年後每次手續費最少\$500；最低還款額：\$5萬	現金回贈最高為貸款額的0.3%
1年	第一年1%，以原貸款額計		第一年1%，以還款額計，第一年後每次手續費最少\$500；最低還款額：\$5萬	不適用

[5] 銀行向延遲繳付按揭的客人所徵收的逾期供款利息及手續費

[b] 逾期供款利息以每半個月(15天)作計算基準。例：若客戶逾期10天，逾期供款利息按半個月(15天)計算。

[c] 若採用每月供款方式，利息由有關分期供款到期之日起收取，以15天為計息基準。

[6] 提早贖樓

[d] 倘若客戶於提取按揭貸款後首3年內，申請提前贖回物業、更改按揭計劃或更改供款形式，客戶必須立刻繳付該年應付而未付之手續費。(例如客戶的原有按揭貸款額為港幣\$1,000,000，供款年期為20年，如客戶於第10期按揭供款後申請提前贖回物業，客戶須繳付該第一年未付之手續費為\$1,000,000×0.7%-87.5×10=\$6,125)

倘若客戶於提取按揭貸款第4年或以後，申請提前贖回物業、更改按揭計劃或更改供款形式，客戶必須繳付全期餘下未付之手續費。(例如客戶的原有按揭貸款額為\$1,000,000，供款年期為20年，如客戶於第60期按揭供款後申請提前贖回物業，客戶須繳付餘下未付之手續費為\$1,000,000×2.1%-87.5×60=\$15,750。)

[e] 銀行會視乎個別情況收取市場現時息率與客戶現有按揭息率的利息差額。

[7] 其他申請優惠

[f] 現金回贈按貸款額或七成按揭貸款額計（取其低者）。

樓按計劃的種類

銀行為了加強在樓按市場的競爭力和佔有率，紛紛推出不同種類的樓按計劃，迎合市場不同的需要。現時，樓按計劃一般有以下兩種：浮息按揭計劃（包括最優惠利率按揭和香港銀行同業拆息按揭）及定息按揭。



最優惠利率按揭計劃(Prime Based Mortgage)

這是最傳統且最多人選用的樓按計劃。

樓按息率：以最優惠利率(Prime Rate，簡稱P)為計算樓按息率的基準。例如：按揭息率是最優惠利率減2(P-2%)，即全期貸款息率會以P-2%計算。

特色：由於最優惠利率的波幅一般較香港銀行同業拆息的波幅為小，消費者較容易預算涉及的樓按利息。但要注意的是銀行釐定最優惠利率有相對較大的自由度，所以按息未必會因應市場利率的變動而即時作出相應調整。

香港銀行同業拆息按揭計劃(HIBOR Mortgage)

樓按息率：香港銀行同業拆息按揭計劃會以香港銀行同業拆息(HIBOR)作為計算利息的基準。

特色：拆息按揭計劃一般會設有按息上限，以減低消費者在利率大幅波動時須承受的風險。按息上限一般以最優惠利率作基準。由於HIBOR的波動幅度和調整頻次比最優惠利率的高，所以以HIBOR作基準的樓按利率也會較為浮動。

定息按揭計劃(Fixed Rate Mortgage)

樓按息率：在固定年期內，以固定的息率計算樓按利息。定息年期過後的樓按息率則大部分以最優惠利率為基準來釐定，但也有個別銀行以香港銀行同業拆息為基準來釐定。例如，首兩年定息2.5%，隨後的還款息率以P-2%計算，即第一及第二年無論市場上的息率是否有變動，有關按揭的按息都維持在2.5%，第三年開始，息率則會以P-2%計算。

特色：消費者可選擇適合的定息年期，在固定的年期內避免息率上升的風險，更能有效預算還款利息。然而，若市場息率在固定的年期內下降，消費者則不能受惠於息率下調。

\$80萬至\$200萬。申請者要留意最低貸款金額是否適合自己。有些銀行會就較高的申請樓按貸款金額提供較優惠的按息息率及現金回贈。

■ 提前贖樓要留意罰息

銀行的按揭計劃一般會「鎖定」消費者一段時間，所以會設有罰息期。現時拆息按揭計劃的罰息期由一至三年不等，銀行的罰息款項會以尚餘貸款、原貸款或還款額計算。假設按揭貸款金額為\$100萬，計劃的罰息期是三年，第一年是3%，第二年是2%，第三年是1%，罰息款項以原貸款計，如按揭戶在首年內贖樓，便須付罰息款項\$3萬。另外，有些銀行會要求在罰息期內贖樓的消費者另付罰息手續費及退回現金回贈。不同銀行的罰息率及計算方法有差別，詳情見表一。

如預計可能轉按或短期換樓，消費者可選擇罰息期較短的按揭計劃，增加靈活性。但消費者在選取按揭計劃時，應同時考慮按揭利率、罰息手續費等不同因素。

另外，按揭戶也要留意預早贖樓的通知期。通知期一般為1個月，亦有短至7個工作天。

■ 提早償還部分貸款同樣要罰息

為減低利息支出，按揭戶可能考慮提早償還部分貸款。但按揭戶要留意罰息、手續費和最低還款額的要求。大部分銀行的最低還款額是\$5萬。提早償還部分貸款所涉及的罰息會以部分償還款額或尚餘貸款計算。

■ 逾期供款的利息

消費者要盡量避免逾期供款，因銀行會向延遲繳付按揭的客人徵收逾期供款利息及手續費。逾期供款利息是以未償還供款額而非單一期供款的數額計算，逾期供款利息由年息8.25厘至13.25厘不等。不同銀行計算手續費的方法會有不同。

什麼會影響香港銀行同業拆息？

香港銀行同業拆息一般是指銀行互相借貸的成本息率，會受到多方面因素所影響，包括經濟周期及資金流的變化等。一般來說，借貸時間越短，借貸風險和成本會比較低，所以在正常情況下短期的拆息會比長期的拆息低。

■ 參考香港銀行同業拆息的來源

銀行間用作參考香港銀行同業拆息的來源也有不同，有些以香港銀行公會、彭博 (Bloomberg) 或路透社 (Reuters) 公布為準，有些則以銀行本身公布的同業拆息為準。它們可能會有輕微差別。消費者在計算利率的時候都需要注意。

■ 計算利息的基準可以轉換

銀行提供的拆息按揭產品，可容許客戶轉換計算利息的基準，即客戶可以由香港銀行同業拆息作為計算利息的基準，轉為以最優惠利率作為計算利息的基準。根據本會是次的市場調查，現行的拆息按揭產品都有上述條款，但消費者必須向銀行提出有關申請，而銀行會視乎個別情況而考慮。手續費一般要\$1,000以上。

4. 留意樓宇按揭估價

樓宇按揭的成數是用物業估價或成



網上即時物業估價服務。



有些銀行的網頁設有按揭貸款計算機。

交價計算，以較低者為準。如申請按揭時，銀行的物業估價比成交價低，按揭成數以物業估價計算下，消費者要補足較大額的首期。銀行一般可提供免費的估價服務，讓消費者知道大概的貸款額。消費者最好向兩至三間的銀行申請樓宇按揭服務，以作比較，亦大致有個預算；另一方面，要準備足夠的現金，盡量提高首期成數，以避免失預算和按揭成數不足的問題。

總結

現時有些銀行的網站會有網上即時估價服務，消費者只需提供住宅地址，便可知道物業估價，這樣更能有效預算按揭金額作參考。消費者也可利用部分銀行於網頁上設置的按揭貸款計算機，約略計算每月還款額、可負擔最高按揭貸款金額等。此

外，不少相關機構的網址，例如：香港銀行公會和各大銀行都會提供及更新最優惠利率或香港銀行同業拆息，消費者可隨時查閱有關資料以方便計算利息。

市面上有很多不同的私人樓宇按揭計劃，消費者應細閱和瞭解按揭計劃細則和條款如有否按息上限、罰息期和手續費等。消費者也應瞭解自己的財務狀況和衡量利率的風險去揀選適合的按揭計劃。如有任何問題，可向銀行的按揭顧問或法律顧問徵詢意見。

