

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。

《消費者委員會條例》第二十條第(1)款其中有規定，任何人未經委員會以書面同意，不得發布或安排發布任何廣告，以明示或默示的方式提述委員會、委員會的刊物、委員會或委員會委任他人進行的測試或調查的結果，藉以宣傳或貶損任何貨品、服務或不動產，或推廣任何人的形象。有關該條文的詳情，請參閱該條例。

本會試驗的產品樣本由本會指定的購物員，以一般消費者身份在市面上購買，根據實驗室試驗結果作分析評論及撰寫報告，有需要時加上特別安排試用者的意見和專業人士的評論。對某牌子產品的評論，除特別註明外，乃指經試驗的樣本，而並非指該牌子所有同型號或不同型號的產品，也非泛指該牌子的所有其他產品。

本會的產品比較試驗，並不測試該類產品的每一牌子或同牌子每一型號的產品。

本會的測試計劃由本會的研究及試驗小組委員會決定，歡迎消費者提供意見，但恕不能應外界要求為其產品作特別的測試，或刊登其他非經本會測試的產品資料。



本港樓價升勢不斷，與上一代人比較，純粹依靠積蓄置業對現代「打工仔」來說可算是遙不可及，要達成置業夢想，樓宇按揭在所難免成為人生中最長和最大的借貸。現時住宅按揭市場提供哪幾類計劃？不少準業主購買住宅時也會考慮一併購買車位，但現時車位價值數十萬元亦很常見，市場上又有否提供購買車位的按揭計劃？有哪些因素影響按揭？有意置業的人士選擇按揭計劃時應注意甚麼地方？

62個樓按計劃大比拼

物業按揭的原理

物業按揭是有抵押貸款的一種，簡單來說，是業主（亦即借款人）以物業的業權作為抵押品，向貸款人（一般為銀行或財務公司）借款，按揭貸款額一般為抵押物業的市場價格的若干成數。業主須依從按揭合約所訂明，於指定時限內分段向貸款人償還本金及相關利息（亦稱供款），當業主清還貸款後便可贖回物業業權。若業主未能按時還款，貸款人便有權收回及出售該抵押物業（俗稱「銀主盤」），並以出售抵押物業所得款項清還貸款餘額及相關費用。

由此可見，物業按揭可為未有足夠財力一筆過付款購置物業的人士帶來資金以圓業主夢。雖然銀主盤出售後所得金額若高於欠款，扣除欠款及所需費用（例如拍賣費、律師費等）後餘額會歸還予前業主，但由於銀主盤成交價普遍會低於市價，故銀主盤售後餘額很大機會低於前業主已支付的供款。因此業主

若選擇了不合適的按揭計劃或錯估本身的財政能力而導致無力還款，隨時好夢成空，「樓財」兩失。

住宅按揭的種類

本會於今年8月向本港21間銀行查詢有關住宅及獨立車位按揭計劃的資料，至截稿前有17間銀行向本會提供共69個計劃的資料。「創興銀行」表示不參加是次調查，「澳新銀行」、「南洋商業銀行」及「大眾銀行」則未有回覆。就參與調查的銀行提供的計劃，住宅按揭可概括為以下幾大類，詳見表二：

香港銀行同業拆息按揭計劃（13個）

香港銀行同業拆息（Hong Kong Interbank Offered Rate, HIBOR，下稱「H」）是指一間銀行向其他銀行同業提供不同期限（例如1星期、1個月或6個月等）的港元

貸款的利率，以20間由香港銀行公會（The Hong Kong Association of Banks，簡稱HKAB）指定的參考銀行提供的報價，剔除最高及最低各3個報價後餘下的14個報價的平均數作為定價，並於每個工作天由HKAB計算及公布。香港銀行同業拆息按揭計劃一般以1個月香港銀行同業拆息加上某個百分比為按揭利率，俗稱「H按」。

是次調查的13個「H按」中，有10個以HKAB公布的H為利率基準，3個則以該銀行自訂的或是該銀行向HKAB提供的H報價為利率基準，後者的H報價會受該行本身的資金成本影響，除了「H按」利息會不同於以HKAB公布的H計算的按揭利息外，其H的波幅相對會較HKAB公布的H為大。

13個調查的「H按」的基本最高貸款額，亦稱「最高按揭成數」，全為物業估值或成交價的60%，還款期最長可達30年，利率介乎H+1.38厘至H+1.9厘，以8月22日

HKAB公布的H (0.42062厘) 及相關銀行的H計算, 實際利率為1.79厘至2.32厘。「H按」普遍設利息上限並以相關銀行的最優惠利率(P)計算, 利息上限介乎P-3.1厘至P-2.7厘。

大部分按揭計劃的實際利息在每次利率續期時會按當時的H重新釐定, 並與利率上限作比較, 取其較低者為按揭續期後的實際利率, 期內利率固定不變。例如按揭計劃以3個月作定息期, 假若期間H有所變動, 於定息期內的按揭利率仍會維持不變。3個月定息期屆滿時(即利率續期時), 銀行會根據當時的H重新計算利率。如新利率低於利率上限便成為新一個定息期下的按揭利率; 如高於上限, 利率上限便成為適用的按揭利率。因此, 若按揭計劃容許借款人選擇/更改定息期, 借款人可透過不同定息期來把有利的按揭利率鎖定, 或可減少利息支出。

10個計劃只提供每月供款, 分別是「中國銀行(香港)」(#1)、「東亞銀行」(#3)、「花旗銀行」(#5)、「大新銀行」(#6)、「星展銀行」(#7)、「富邦銀行」(#8)、「恒生銀行」(#9)、「香港上海滙豐銀行」(#10)、「渣打銀行」(#12)及「永隆銀行」(#13), 餘下3個計劃〔「交通銀行」(#2)、「中信銀行(國際)」(#4)及「華僑永亨銀行」(#11)〕除可選擇每月供款, 亦提供每兩星期或定額等供款方式。以每月/每兩星期供款選擇為例, 假設貸款額相同, 每兩星期供款增加供款頻率, 讓借款人更早完成還款, 減少利息開支。但因一年有52個星期, 每年需作26次半數供款, 比每月全數供款一次, 全年計便多了1次全數供款, 變相增加借款人的經濟負擔, 有利有弊。「中國銀行(香港)」(#1)及「富邦銀行」(#8)容許借款人選擇由H轉換以P為利率基準; 「中國銀行(香港)」(#1)、「大新銀行」(#6)、「富邦銀行」(#8)、「華僑永亨銀行」(#11)及「渣打銀行」(#12)則讓借款人按需要選擇不同的同業拆息定息期。但借款人需留意更改利率基準或定息期等按揭條款或需付額外手續費。

最優惠利率按揭計劃 (12 個)

最優惠利率(Prime Rate, 下稱P)一般為銀行向信用最好的客戶提供貸款時所用的利率, 較每日調整的H穩定, 由各銀行自行決定及公布。現時有13間銀行將P定於5.25厘(俗稱「大P」), 餘下4間則為5厘(俗稱「小P」), 詳見表一。最優惠利率計劃是以P減去某個百分比為按揭利率, 俗稱「P按」。

12個調查的「P按」的基本最高按揭成數全為物業估值或成交價的60%, 最長還款期30年, 利率介乎P-3.1厘至P-2.75厘, 以8月22日相關銀行提供的P計算, 實際利率為2.15厘至2.25厘。

12個計劃中只有「中信銀行(國際)」(#16)設利率上限(P-3厘)。儘管「P按」的利率看似較「H按」穩定, 但未必固定不變, 7間銀行當其P有所變更時, 按揭利率會即時按當日的P重新釐定, 分別是「中國銀行(香港)」(#14)、「中信銀行(國際)」(#16)、「花旗銀行」(#17)、「富邦銀行」(#20)、「香港上海滙豐銀行」(#22)、「華僑永亨銀行」(#23)及「渣打銀行」(#24)。

「花旗銀行」(#17)、「大新銀行」(#18)、「星展銀行」(#19)、「富邦銀行」(#20)及「渣打銀行」(#24)只提供每月供款, 而「中國銀行(香港)」(#14)、「東亞銀行」(#15)、「中信銀行(國際)」(#16)、「恒生銀行」(#21)、「香港上海滙豐銀行」(#22)、「華僑永亨銀行」(#23)及「永隆銀行」(#25)除可選擇每月供款外, 亦提供每兩星期或定額等供款方式。

上述提供獨立「P按」的銀行都有提供其他獨立的「H按」。另有4間銀行包括「中國建設銀行(亞洲)」(#26)、「集友銀行」(#27)、「工銀亞洲」(#28)及「上海商業銀行」(#29)提供「一般/綜合按揭」, 相關計劃下借款人可選擇以H或P作為按揭利率, 而

表一：銀行提供之最優惠利率

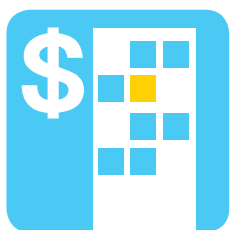
銀行名稱	最優惠利率
中國銀行(香港)/集友銀行/恒生銀行/香港上海滙豐銀行	5.00厘
交通銀行香港分行/東亞銀行有限公司/中信銀行(國際)/中國建設銀行(亞洲)/花旗銀行/大新銀行/星展銀行/富邦銀行/工銀亞洲/華僑永亨銀行/上海商業銀行/渣打銀行/永隆銀行	5.25厘
註 表中資料於2017年8月22日摘錄自各銀行網頁, 最新資料以銀行公布為準。	

最高貸款額、利率計算方式及實際息率等大致與獨立的「H按」或「P按」相同。

按揭保險計劃

按揭保險主要由香港按揭證券有限公司(The Hong Kong Mortgage Corporation Limited, 簡稱HKMC)提供, 另有部分銀行可提供其他保險公司的按揭保險計劃。以HKMC的按揭保險為例, 銀行透過按揭保險可把上述「H按」及「P按」的最高貸款額由物業估值或成交價的60%提升至最高90%, 但借款人及其物業必須符合HKMC所訂定的條件。概括而言, 如按揭物業的價值低於\$400萬、借款人是首次置業、固定受薪並以私人名義擁有該物業並用作自住, 而供款與入息比率低於45%, 按揭成數才可達最高的90%(貸款額上限\$360萬); 假若按揭物業價值高於\$450萬, 最高按揭成數便會降至80%(貸款額上限\$480萬)。有關HKMC按揭保險計劃的詳細申請資格, 可瀏覽其網頁(http://www.hkmc.com.hk/chi/our_business/mortgage_insurance_programme.html)。

7間銀行除了提供「H按」及/或「P按」, 亦提供獨立的按揭保險計劃, 分別是「交通銀行」(#30)、「中信銀行(國際)」(#31)、「大新銀行」(#32)、「星展銀行」(#33)、「富邦銀行」(#34)、「恒生銀行」(#35)及「香港上海滙豐銀行」(#36), 同樣提供以H及P作按揭利率供選擇, 最高按揭成數為90%, 利率準則、利息上限等與相關銀行的「H按」或「P按」相同, 惟適用的物業類型或會有分別, 例如「交通銀行」的「H按」(#2)接受村屋作按揭物業, 但其「按揭保險貸款計劃」(#30)並不適用於村屋。



表二：新做住宅樓宇及獨立車位按揭計劃資料[1]

編號	銀行名稱 [2]	計劃名稱	最高貸款額 [3]	最長還款期 [4]	供款方式	利率				提早贖回物業通知期	申請所需文件 [8]	批核時間 [9]	適用物業
						基準 [5]	實際利率 [6]	計算方式 [7]	利率上限				性質 [10]
銀行同業拆息按揭計劃 (H按)													
1	中國銀行(香港)	銀行同業拆息按揭計劃	基本：60% c MC：90%	30年 g	每月	H+1.4厘 △	1.82厘	ijk	P-2.75厘	1個月	ABC(3)F, D/E/G	5日	・自住/租賃/投資 ・一手(現樓/樓花)/二手(現樓)
2	交通銀行香港分行		基本：60% MC：90%	30年	固定年期/定額	H+1.4厘 △	1.82厘	i	P-3.1厘	30日	ABDE	5-7日	・自住/租賃 ・一手/二手
3	東亞銀行有限公司		基本：60% MC：90% a	30年	每月	H+1.4厘 △	1.82厘	i	P-3厘	7日	ABC(1) DE(1-3)F	7日	一手/二手
4	中信銀行（國際）		基本：60% MC：90%	30年	每月/每兩星期	H+1.4厘 △	1.82厘	i	P-3厘	1個月	ABCDE	2-5個 工作天	・一手/二手 ・自住/租賃 ・現樓/樓花
5	花旗銀行		基本：60% MC：90%	30年	每月	H+1.4厘 △	1.82厘	i	▲	1個月	ABDE(3)FG	1-2日	・自住/租賃 ・一手/二手 ・現樓/樓花
6	大新銀行		基本：60% MC：90%	30年	每月	H+1.9厘 △	2.32厘	ik	P-2.7厘	1個月	ABCDEFGF	▲	・自住/租賃 ・一手/二手 ・現樓/樓花
7	星辰銀行		60%	30年	每月	H+1.4厘 △	1.82厘	n	P-3厘	30日	ABDE	5-12個 工作天	・自住/租賃 ・一手/二手 ・現樓/樓花
8	富邦銀行		基本：60% MC：90% b	30年	每月	H+1.4厘 △	1.82厘	ijlmq	▲	14日	ABCF	3-5日	・自住/租賃 ・一手/二手 ・現樓/樓花
9	恒生銀行		基本：60% MC：90%	30年	每月	H+1.4厘	1.83厘	i	P-2.75厘	5日	ABC(3) DE(3)F	3-5日	一手/二手
10	香港上海滙豐銀行		60%	30年	每月	H+1.4厘	1.79厘	i	P-2.75厘	兩星期	ABC(3-6)F, D/E/G	3-5個 工作天	・一手/二手 ・自住/租賃 ・現樓/樓花
11	華僑永亨銀行		基本：60% bc MC：90%	30年	每月/定額	H+1.4厘	1.83厘	ik	P-3厘	1個月	ABDE	7日	・自住/出租 ・一手/二手 ・現樓/樓花
12	渣打銀行		基本：60% MC：90% a	30年 gh	每月	H+1.38厘至 H+1.4厘 △	1.80厘至 1.82厘	il	P-3厘	1個月	ABE(2)	1-3個 工作日	・自住/租賃 ・一/二手 ・現樓/樓花
13	永隆銀行		基本：60% MC：90% b	30年	每月	H+1.4厘 △	1.82厘	i	P-3.1厘	1個月	ABDEF	7日	—
最優惠利率按揭計劃 (P按)													
14	中國銀行(香港)	最優惠利率按揭計劃	基本：60% c MC：90%	30年 gh	每月/每兩星期	P-2.75厘	2.25厘	mn	—	1個月	ABC(3)F, D/E/G	5日	・自住/租賃/投資 ・一手(現樓/樓花)/二手(現樓)
15	東亞銀行有限公司		基本：60% MC：90%	30年	每月/每兩星期	P-3厘	2.25厘	q	—	7日	ABC(1) DE(1-3)F	7日	一手/二手
16	中信銀行（國際）		基本：60% MC：90%	30年	每月/每兩星期	P-3.1厘	2.15厘	m	P-3厘	1個月	ABCDE	2-5個 工作天	・一手/二手 ・自住/租賃 ・現樓/樓花
17	花旗銀行		基本：60% MC：90%	30年	每月	P-3.1厘	2.15厘	m	—	1個月	ABDE(3)FG	1-2日	・自住/租賃 ・一手/二手 ・現樓/樓花
18	大新銀行	住宅樓宇按揭計劃	基本：60% MC：90%	30年	每月	P-3.1厘	2.15厘	—	—	1個月	ABCDEFGF	▲	・自住/租賃 ・一手/二手 ・現樓/樓花
19	星辰銀行	最優惠利率按揭計劃	60%	30年	每月	P-3厘	2.25厘	—	—	30日	ABDE	5-12個 工作天	・自住/租賃 ・一手/二手 ・現樓/樓花
20	富邦銀行		基本：60% MC：90% d	30年	每月	P-3.1厘	2.15厘	mq	—	14日	ABCF	3-5日	・自住/租賃 ・一手/二手 ・現樓/樓花
21	恒生銀行		基本：60% MC：90%	30年 h	每月/每兩星期； 定額/漸進	P-2.75厘	2.25厘	—	—	5日	ABC(3) DE(3)F	3-5日	一手/二手
22	香港上海滙豐銀行		60%	30年	每月/每兩星期	P-2.75厘	2.25厘	m	—	兩星期	ABC(3-6)F, D/E/G	3-5個 工作天	・自住/租賃 ・一手/二手 ・現樓/樓花
23	華僑永亨銀行		「永享安居」 置業計劃	基本：60% ac MC：90%	30年	每月/每兩星期； 定額	P-3厘	2.25厘	m	—	1個月	ABDE	7日
24	渣打銀行	最優惠利率按揭計劃	基本：60% MC：90% e	30年 gh	每月	P-3厘	2.25厘	m	—	1個月	ABE(2)	1-3個 工作日	・自住/租賃 ・一/二手 ・現樓/樓花
25	永隆銀行		基本：60% MC：90% b	30年	每月/每兩星期	P-3.1厘	2.15厘	—	—	1個月	ABDEF	7日	—
綜合按揭計劃													
26	中國建設銀行（亞洲）	一般樓宇按揭計劃	基本：60% MC：90% a	30年	每月/每兩星期； 固定期數/定額	P-3厘/ H+1.4厘△	2.25厘/ 1.82厘	jo	H按：P-3厘	7個工作天	ABE(3-6) D	5個工作天	—
27	集友銀行	住宅按揭計劃	基本：60% MC：90%	30年	每月/每兩星期	P-2.85厘/ H+1.4厘△	2.15厘/ 1.82厘	ij	▲	1個月	ABCDEF	1星期	・自住/租賃 ・一手/二手 ・現樓/樓花
28	工銀亞洲	一般按揭貸款計劃	基本：60% MC：90%	30年	每月/每兩星期	P-3.1厘/ H+1.4厘	2.15厘/ 1.82厘	H按：i	H按：P-3.1厘	—	ABEF	—	・現樓/樓花 ・一手/二手
29	上海商業銀行	住宅樓宇按揭	基本：60% MC：90%	30年	每月/每兩星期	P-3.1厘/ H+1.4厘△	2.15厘/ 1.82厘	H按：i P按：m	H按：▲	7日	ABCDEF	1-2星期	一手/二手

	主要收費						
類型 [11]	申請手續費 [12]	取消申請手續費 [13]	更改供款/ 按揭計劃	逾期還款		提早還款 (全部) [16]	提早還款(部分) [17]
				手續費/行政管理費 [14]	罰息利率 [15]		
IJKLOPQR ※	豁免	貸款額0.15% (最低收費\$5,000)	每項\$1,000-\$2,000	每次\$500 t	P+6厘 (日息)	首2年：原貸款額的1%-2% uv	首年：按還款金額1% uv
IKLQ	—	—	每項\$1,000	每次\$500	P+4.25厘	每次\$1,000	
IJKLOPQR ※	—	—	每次\$1,000	—	P+5厘 (日息)	首3年：原貸款額之1%-3% ⊕	首年：提早還款金額之1%， 最低收費\$1,000
ILR	—	貸款額1% + 估價費	每項\$1,000	每次\$200-\$400	按揭利率+2厘	首2年：原貸款額的1%-2% 第3年：每物業\$500	
IJLR ※	—	貸款額0.25% (最低收費\$5,000)	每次\$1,000	—	—	罰息期內：▲ 罰息期外：—	
IJKLQ	貸款額0.25% (最低收費\$5,000) r	—	每次\$1,000-\$2,000	每次\$200	• P+8厘 (年息) • 最低收費\$100	手續費 每次\$1,000	
IJLQ	—	每項\$5,000	每次\$1,000-\$2,000	—	按揭息率+ 7厘▲	首2年：未償還本金結欠的1%-2% + 每項\$1,000 其後：每項\$1,000	
IKLQ	—	貸款額0.5% (最低收費\$8,000)	每次\$2,000	—	17厘	\$500 u	
IJKLOPQR ※	每柱\$1,000-\$2,000 s	貸款額0.15% (最低收費\$5,000)	每戶\$1,000-\$1,500	每柱\$400	P+4.75厘至 P+8厘 ▲	首年：原貸款額的1%，最低收費\$10,000 + 首3年：提前償還貸款額的0.5%/\$800 (以較高者為準) ▲w	首3年：提前償還貸款額的0.5%/\$800 (以較高者為準) 第4年起：每次\$800 ▲w
IKLQ	—	貸款額0.15%	每項\$1,000-\$1500	每次\$380	按揭利率+7.25厘	首3年：原貸款額的1%-3%	提早還款額的兩個月利息， 最低收費\$50,000
IJKLPQ	—	\$3,000	每項\$1,000-\$2,000	—	• P+8厘 (日息) • 最低收費\$100	首年：原貸款額之1% ⊕uv	
IJKLPQR ※	豁免	貸款額0.15% (最低收費\$5,000/ 最高收費\$15,000)	每項\$1,000-\$2,000	每次\$100 + 逾期還款額2% t	—	按揭契註銷費\$500 + 提早贖回物業費 (一般於提取按揭貸款後首2-3年適用) ▲	
IJKLQ	—	貸款額0.5% (最低收費\$5,000)	每次\$1,500	每次\$200 ▲	按揭利率+7厘 (日息)	首3年：原貸款額的0.5%-2% 其後每次：\$1,000 u	
IJKLMN OPQR	豁免	貸款額0.15% (最低收費\$5,000)	每項\$1,000-\$2,000	每次\$500 t	P+6厘 (日息)	首2年：原貸款額的1%-2% u	首年：按還款金額1% u
IJKLOPQR ※	—	—	每次\$1,000	—	P+5厘 (日息)	首3年：原貸款額之1%-3% ⊕	首年：提早還款金額之1%， 最低收費\$1,000
IJLMNQ	—	貸款額1% + 估價費	每項\$1,000	每次\$200-\$400	按揭利率+2厘	首2年：原貸款額的1%-2% 第3年：每物業\$500	
IJLR ※	—	貸款額0.25% (最低收費\$5,000)	每次\$1,000	—	• 每月欠款之2% • 最低收費\$50	罰息期內：▲ 罰息期外：—	
IJKLPQ	貸款額0.25% (最低收費\$5,000) r	—	每次\$1,000-\$2,000	每次\$200	• P+8厘 (年息) • 最低收費\$100	手續費 每次\$1,000	
IJLQR	—	每項\$5,000	每次\$1,000-\$2,000	—	按揭息率+ 7厘▲	首2年：未償還本金結欠的1%-2% + 每項\$1,000 其後：每項\$1,000	每項\$1,000
IJKLQR	—	貸款額0.5% (最低收費\$8,000)	每次\$2,000	—	17厘	\$500 u	
IJKLMN OPQR	每柱\$1,000-\$2,000 s	貸款額0.15% (最低收費\$5,000)	每戶\$1,000-\$1,500	每柱\$400	P+4.75厘至 P+8厘 ▲	首年：原貸款額的1%，最低收費\$10,000 + 首3年：提前償還貸款額0.5%/\$800 (以較高者為準) ▲w	首3年：提前償還貸款額的0.5%/\$800 (以較高者為準) 第4年起：每次\$800 ▲w
IKLOPQ	—	貸款額0.15%	每項\$1,000-\$1500	每次\$380	P+4.25厘	首3年：原貸款額的1%-3%	提早還款額的兩個月利息， 最低收費\$50,000
IJKLOPQR	—	\$3,000	每項\$1,000-\$2,000	—	• P+8厘 (日息) • 最低收費\$100	首年：原貸款額之1% ⊕u	
IJKLMN OPQR ※	豁免	貸款額0.15% (最低收費\$5,000/ 最高收費\$15,000)	每項\$1,000-\$2,000	每次\$100 + 逾期還款額2% t	—	按揭契註銷費\$500 + 提早贖回物業費 (一般於提取按揭貸款後首兩2-3年適用) ▲	
IJKLQ	—	貸款額0.5% (最低收費\$5,000)	每次\$1,500	每次\$200 ▲	按揭利率+7厘 (日息)	首3年：原貸款額的0.5%-2% 其後每次：\$1,000 u	
IKLNR	—	貸款額0.1% (最低收費\$2,000)	每次\$1,000	供款額2%， 最低收費\$100	日息	罰息期內以釐定的百分比按還款金額收取罰息， 利息將計算至緊接的還款日	
IJKLMN OPQR	貸款額0.5% (最低收費\$1,000)	貸款額0.15% (最低收費\$5,000)	每項\$1,000-\$2,000	每次\$500 t	日息	u	
IKLPQR ※	—	—	每次\$1,000	—	遲交款項之 1%-2%	每次\$500	
IJKLQR	—	每筆\$3,000	每筆\$1,000	每次\$400	• P+4厘 • 最低收費\$100	貸款額的1%-3%	每次\$1,000

表二：新做住宅樓宇及獨立車位按揭計劃資料^[1]（續）

編號	銀行名稱 [2]	計劃名稱	最高貸款額 [3]	最長還款期 [4]	供款方式	利率				提早贖回物業通知期	申請所需文件 [8]	批核時間 [9]	適用物業
						基準 [5]	實際利率 [6]	計算方式 [7]	利率上限				性質 [10]
香港按揭公司按揭保險計劃													
30	交通銀行香港分行	按揭保險貸款計劃	MC：90%	30年	固定年期/定額	P-3.1厘/ H+1.4厘△	2.15厘 /1.82厘	i	P-3.1厘	30日	ABDE	7-10日	・自住 ・一手/二手
31	中信銀行（國際）	九成按揭計劃	MC：90%	30年	每月/每兩星期	P-3.1厘/ H+1.4厘△	2.15厘 /1.82厘	—	P-3厘	1個月	ABCDE	2-5個工作天	・一手/二手 ・自住/租賃 ・現樓/樓花
32	大新銀行	80%住宅按揭計劃	MC：90%	30年	每月	P-3.1厘/ H+1.9厘△	2.15厘 /2.32厘	ik	H按：P-2.7厘	1個月	ABCD EFG	▲	・一手/二手 ・現樓/樓花
33	星展銀行	按揭保險計劃	MC：90%	30年	每月	P-3厘/ H+1.4厘△	2.25厘 /1.82厘	p	P-3厘	30日	ABDE	5-12個工作天	・一手/二手 ・現樓/樓花
34	富邦銀行	九成按揭計劃	MC：90% d	30年	每月	P-3.1厘/ H+1.4厘△	2.15厘 /1.82厘	ijlmq	▲	14日	ABCF	3-5日	・自住 ・一手/二手 ・現樓/樓花
35	恒生銀行	按揭保險貸款計劃	MC：90%	30年	P按：每月/每兩星期； 定額/漸進 H按：每月	P-2.75厘/ H+1.4厘	2.25厘 /1.83厘	H按：i	H按：P-2.75厘	5日	ABC(3) DE(3)F	7日	・物業價格≤\$600萬 ・一手(現樓/樓花)/ 二手(現樓)
36	香港上海滙豐銀行	按揭保險貸款計劃	MC：90%	30年	每月	P-2.75厘/ H+1.4厘	2.25厘/ 1.79厘	H按：i P按：m	H按：P-2.75厘	兩星期	ABC(3-6)F, D/E/G	3-5個工作天	一手(現樓/樓花)/二手(現樓)
政府房屋按揭計劃 - 居者有其屋													
37	中國銀行(香港)	居者有其屋按揭計劃	一手/第二市場 白表：90% 綠表：95%	25年	每月/每兩星期	P-2.75厘	2.25厘	n	—	1個月	ABC(2)FH	5日	一手/第二市場
38	交通銀行香港分行		95%	25年	固定年期/定額	P-3.1厘	2.15厘	mn	—	30日	ABDE	7-10日	・自住 ・二手
39	東亞銀行有限公司		白表：90% 綠表：95%	25年	每月/每兩星期	P-3.1厘	2.15厘	q	—	7日	ABEFH	7日	一手/二手
40	中信銀行（國際）		白表：90% 綠表：95%	25年	每月/每兩星期	P-3.1厘	2.15厘	—	P-3厘	1個月	ABE	2-5個工作天	一手/二手
41	大新銀行		白表：90% 綠表：95%	25年	每月	P-3.1厘	2.15厘	—	—	1個月	ABCD EFGH	▲	一手/二手
42	富邦銀行		綠表：95% d	25年	每月	P-3.1厘	2.15厘	mq	—	14日	ABCFH	3-5日	・自住 ・一手/二手 ・現樓/樓花 ・未補地價物業
43	恒生銀行		白表：90% 綠表：95%	25年	每月/每兩星期；定額/ 漸進	P-2.75厘	2.25厘	—	—	5日	ABC(3)FH	3-5日	一手/二手
44	香港上海滙豐銀行		白表：90% 綠表：95%	25年	每月/每兩星期	P-2.75厘	2.25厘	m	—	兩星期	ABC(3-6) FH	3-5個工作天	一手/二手
45	工銀亞洲		95%	25年	每月/每兩星期	P-3.1厘	2.15厘	—	—	-	ABEFH	—	—
46	華僑永亨銀行		白表：90% 綠表：95%	25年	每月/兩星期；定額	P-3.1厘	2.15厘	m	—	1個月	ABH	7日	・自住・現樓 ・一手/二手
47	上海商業銀行		一手/二手 白表：90% 綠表：95%	25年	每月	P-3.1厘	2.15厘	P按：m	—	30日	ABCDEFH	1-2星期	・私人 ・自住
48	永隆銀行		95% b	25年	每月/每兩星期	P-3.1厘	2.15厘	—	—	1個月	ABDEFH	7日	—
政府房屋按揭計劃 - 租者置其屋													
49	中國銀行(香港)	租者置其屋按揭計劃	100% f	25年	每月/每兩星期	P-2.75厘	2.25厘	n	—	1個月	ABC(2)FH	5日	一手/第二市場
50	交通銀行香港分行		100%	25年	固定年期/定額	P-2.55厘	2.70厘	mn	—	30日	ABDE	5-7日	・自住 ・二手
51	東亞銀行有限公司		100%	25年	每月/每兩星期	P-3.1厘	2.15厘	q	—	7日	ABEFH	7日	一手/二手
52	大新銀行		100% f	25年	每月	P-3.1厘	2.15厘	—	—	1個月	ABCD EFGH	▲	一手/二手
53	恒生銀行		100% f	25年	每月/每兩星期；定額/ 漸進	P-2.75厘	2.25厘	—	—	5日	ABC(3)FH	3-5日	—
54	香港上海滙豐銀行		100% f	25年	每月/每兩星期	P-2.75厘	2.25厘	m	—	兩星期	ABC(3-6) FH	3-5個工作天	一手/二手
55	工銀亞洲		100%	25年	每月/每兩星期	P-3.1厘	2.15厘	—	—	-	ABEFH	—	—
56	華僑永亨銀行		100% f	25年	每月/兩星期；定額	P-3.1厘	2.15厘	m	—	1個月	ABH	7日	・自住・現樓 ・一手/二手
57	上海商業銀行		一手 100% f 二手 白表：90% 綠表：95%	25年	每月	P-3.1厘	2.15厘	P按：m	—	30日	ABCD EFH	1-2星期	・私人 ・自住
58	永隆銀行		100% bf	25年	每月/每兩星期	P-3.1厘	2.15厘	—	—	1個月	ABDEFH	7日	—
政府房屋按揭計劃 - 其他類型													
59	中國銀行(香港)	綠表置居先導計劃(綠置居)	95%	25年	每月/每兩星期	P-2.75厘	2.25厘	n	—	1個月	ABC(2)FH	5日	一手/第二市場
60	中國銀行(香港)	房協資助出售房屋項目	90%	25年	P按：每月/每兩星期 H按：每月	P-2.75厘/ H+1.4厘△	2.25厘/ 1.82厘	H按：ijk P按：mn	P-2.75厘	1個月	ABC(3)F, D/E/G	5日	一手
61	大新銀行	「夾心階層住屋」	90%	30年	每月	P-3.1厘/ H+1.9厘△	2.15厘/ 2.32厘	ik	H按：P-2.7厘	1個月	ABCD EFGH	▲	一手
62	恒生銀行	「置安心資助房屋」計劃	90%	30年	P按：每月/每兩星期； 定額/漸進 H按：每月	P-2.75厘/ H+1.4厘	2.25厘/ 1.83厘	H按：i	H按：P-2.75厘	5日	ABC(3) DE(3)F	3-5日	—

	主要收費						
類型 [11]	申請手續費 [12]	取消申請手續費 [13]	更改供款/按揭計劃	逾期還款		提早還款 (全部) [16]	提早還款(部分) [17]
				手續費/行政管理費[14]	罰息利率 [15]		
IKL	—	—	每項\$1,000	每次\$500	P+4.25厘	每次\$1,000	
IJLQR	—	貸款額1% + 估價費	每項\$1,000	每次\$200-\$400	按揭利率+2厘	首2年：原貸款額的1%-2% 第3年：每物業\$500	
IJKLQ	貸款額0.25% (最低收費\$5,000) r	—	每次\$1,000-\$2,000	每次\$200	• P+8厘 (年息) • 最低收費\$100	手續費 每次\$1,000	
ILQ	—	每項\$5,000	每次\$1,000-\$2,000	—	按揭息率+7厘 ▲	首2年：未償還本金結欠的1%-2% + 每項\$1,000 其後：每項\$1,000	每項\$1,000
IKLQ	—	貸款額0.5% (最低收費\$8,000)	每次\$2,000	—	17厘	\$500 u	
IJKLQ	每柱\$1,000-\$2,000 s	貸款額0.15% (最低收費\$5,000)	每戶\$1,000-\$1,500	每柱\$400	P+4.75厘至P+8厘 ▲	首年：原貸款額的1%·最低收費\$10,000 + 首3年：提前償還貸款額的0.5%/\$800 (以較高者為準) ▲w	首3年：提前償還貸款額的0.5%/\$800 (以較高者為準) 第4年起：每次\$800 ▲w
IKLQ	—	貸款額0.15%	每項\$1,000-\$1500	每次\$380	P+4.25厘	首3年：原貸款額的1%-3%	提早還款額的兩個月利息， 最低收費\$50,000
MN	—	—	—	—	P+6厘 (日息)	不設收費 ⊕	
IN	—	—	—	—	—	—	
N	—	—	每次\$1,000	—	P+5厘 (日息)	不設收費 ⊕	—
L	—	—	每項\$1,000	每次\$200-\$400	按揭利率+2厘	—	
N	—	—	每次\$1,000-\$2,000	每次\$200	• P+8厘 (年息) • 最低收費\$100	手續費 每次\$1,000	
MNP	—	—	—	—	17厘	\$500 u	
N	—	貸款額0.15% (最低收費\$5,000)	每戶\$1,000-\$1,500	—	P+0.5厘	—	
NP	—	—	—	—	—	—	
N	—	—	每次\$1,000	—	遲交款項之1%-2%	—	
N	—	\$3,000	每項\$1,000-\$2,000	—	• P+8厘 (日息) • 最低收費\$100	不設收費 ⊕u	
N	—	—	—	—	• P+4厘 • 最低收費\$100	—	
N	—	貸款額0.5% (最低收費\$5,000)	每次\$1,500	每次\$200 ▲	按揭利率+7厘 (日息)	豁免 ⊕	
MN	—	—	—	—	P+6厘 (日息)	不設收費 ⊕	
M	—	—	—	—	—	—	
M	—	—	每次\$1,000	—	P+5厘 (日息)	不設收費 ⊕	—
M	—	—	每次\$1,000-\$2,000	每次\$200	• P+8厘 (年息) • 最低收費\$100	—	
M	—	貸款額0.15% (最低收費\$5,000)	每戶\$1,000-\$1,500	—	P+0.5厘	—	
MP	—	—	—	—	—	—	
M	—	—	每次\$1,000	—	遲交款項之1%-2%	—	
M	—	\$3,000	每項\$1,000-\$2,000	—	• P+8厘 (日息) • 最低收費\$100	不設收費 ⊕u	
M	—	—	—	—	• P+4厘 • 最低收費\$100	—	
M	—	貸款額0.5% (最低收費\$5,000)	每次\$1,500	每次\$200 ▲	按揭利率+7厘 (日息)	豁免 ⊕	
MN	—	—	—	—	P+6厘 (日息)	不設收費 ⊕	
P	豁免	貸款額0.15% (最低收費\$5,000)	每項\$1,000-\$2,000	每次\$500 t	P+6厘 (日息)	首2年：原貸款額的1%-2% uv	首年：按還款金額1% uv
O	—	—	每次\$1,000-\$2,000	每次\$200	• P+8厘 (年息) • 最低收費\$100	手續費 每次\$1,000	
P	—	貸款額0.15% (最低收費\$5,000)	每戶\$1,000-\$1,500	每柱\$400	P+4.75厘至P+8厘 ▲	首年：原貸款額的1%·最低收費\$10,000 + 首3年：提前償還貸款額的0.5%/\$800 (以較高者為準) ▲w	首3年：提前償還貸款額的0.5%/\$800 (以較高者為準) 第4年起：每次\$800 ▲w

政府房屋按揭計劃

有12間銀行提供共26個特定按揭計劃予不同類型的政府房屋，包括居者有其屋、租者置其屋及其他類別的政府房屋。

就居者有其屋按揭而言，主要接受未補地價的居屋申請，「白表」及「綠表」人士的最高按揭成數分別為90%及95%，供款期最長25年。12個計劃全部以P作按揭利率，利率介乎P-3.1厘至P-2.75厘，以8月22日相關資料計算，實際利率為2.15厘至2.25厘。

租者置其屋計劃主要接受未補地價的公屋申請，最高貸款額可達物業估值或成交價的100%，最長還款期為25年，全部計劃以P為按揭利率。以8月22日相關資料計算，「P按」實際利率介乎2.15厘至2.7厘。

「夾心階級住屋」及「置安心資助房屋」等其他類別政府房屋按揭的最高成數介乎90%至95%，最長供款期達25年至30年，以8月22日相關資料計算，「H按」的實際按揭利率介乎1.82厘至2.32厘，「P按」則介乎2.15厘至2.25厘。

獨立車位按揭計劃

有7間銀行提供獨立車位按揭，全部計劃提供4成按揭，最長供款期都是15年，並同樣以P為按揭利率，以8月22日相關資料計算的實際利率為最低2.15厘至最高3.25厘。此外，有10間銀行雖然沒有就車位提供獨立按揭計劃，但其基本「H按」（#1、#5、#8、#9及#12）、「P按」（#14、#17、#19至#21、#23及#24）或「一般/綜合按揭」（#26、#27及#29）亦會接受車位作按揭物業，當中「中國銀行(香港)」及「恒生銀行」的「H按」（#1及#9）、「花旗銀行」與「渣打銀行」的「H按」及「P按」（#5、#17及#12、#24）只接受車位及住宅按揭一併申請。

按揭的主要收費 按揭申請手續費

就按揭申請手續費而言，「大新銀行」及「集友銀行」分別收取貸款額的0.25%



及0.5%，並設最低收費\$5,000及\$1,000，「恒生銀行」則設定額收費介乎\$1,000至\$2,000。但所有調查的銀行都不會向居者有其屋及租者置其屋按揭

的借款人收取申請手續費。此外，假如借款人簽署按揭貸款確認信或通知書後取消按揭計劃，只有「交通銀行」、「東亞銀行」、「大新銀行」及「工銀亞洲」不收取手續費，其餘銀行或會就某類型按揭計劃收取手續費，最低為貸款額的0.1%（最低收費\$2,000）至最高為貸款額的0.5%（最低收費\$8,000）。

逾期還款手續費 / 罰息

針對逾期還款，除「花旗銀行」的「H按」（#5）、「交通銀行」及「香港上海滙豐銀行」的「居者有其屋計劃」（#38及#44）及「租者置其屋計劃」（#50及#54）外，其餘計劃都會收取逾期還款手續費及/或罰

表二：新做住宅樓宇及獨立車位按揭計劃資料^[1] (續)

編號	銀行名稱 [2]	計劃名稱	最高 貸款額 [3]	最長 還款期 [4]	供款方式	利率				提早贖 回物業 通知期	申請所需 文件 [8]	批核 時間 [9]	適用物業
						基準 [5]	實際利率 [6]	計算方式 [7]	利率 上限				性質 [10]
車位按揭計劃													
63	交通銀行香港分行	獨立車位按揭 推廣計劃	40%	15年	固定年期/定額	P-3厘	2.25厘	mn	—	30日	ABDE	5-7日	・自用/租賃 ・一手/二手
64	東亞銀行有限公司	獨立車位按揭 計劃	40%	15年	每月/每兩星期	P-3.1厘	2.15厘	q	—	7日	ABC(1) DE(1-3)F	7日	一手/二手
65	中信銀行（國際）	車位按揭	40%	15年	每月/每兩星期	P-2.85厘	2.40厘	—	—	1個月	ABCDE	2-5個工作天	自用/出租
66	大新銀行	獨立住宅車位 按揭	40%	15年	每月	P-2.35厘	2.90厘	—	—	1個月	ABCDEFGFG	▲	・自用/租賃 ・一手/二手 ・現樓
67	香港上海滙豐銀行	獨立住宅車位 按揭	40%	15年	每月/每兩星期	P-2.75厘	2.25厘	m	—	兩星期	ABC(3-6)F, D/E/G	3-5個工作天	・自用/租賃 ・一手/二手
68	工銀亞洲	獨立車位貸款 計劃	40%	15年	每月/每兩星期	P-2.75厘	2.5厘	—	—	-	ABEF	-	・自用/租賃 ・一手/二手
69	永隆銀行	最優惠利率按揭計劃(車位)	40% b	15年	每月	P-2厘	3.25厘	—	—	1個月	ABDEF	7日	—

註

— 不適用/沒有提供資料

H 香港銀行同業拆息(HIBOR)之息率

P 該銀行之最優惠利率(PRIME)

H按 借款人選擇以HIBOR作為按揭利率的按揭計劃

P按 借款人選擇以PRIME作為按揭利率的按揭計劃

▲ 根據個別按揭計劃/視乎貸款條件信/接納書的條文規限而定

[1] 表中資料截至今年8月，金額為港元，利率為年利率，最新資料以銀行公布為準。

[2] 每類按揭計劃下，按銀行名稱的英文字母順序排列。

[3] 最高貸款額為物業估值/樓價/成交價/購買價/市值的若干百分比(以較低者為準)，受香港金融管理局最新規定的物業按揭成數/貸款金額上限所限制。

MC 若同時參與由香港按揭證券有限公司(HKMC)或其他按揭保險公司提供的按揭保險計劃的最高貸款額。借款人須符合HKMC或其他按揭保險公司訂定的相關申請資格及受貸款上限等限制。

a 最低貸款額為\$50萬

d 最低貸款額為\$30萬

b 最低貸款額為\$100萬

e 最低貸款額為\$20萬

c 置安心資助房屋 - 90%

f 不包括已支付予香港房屋委員會之訂金/意向金

[4] g 村屋 - 25年

h 獨立車位 - 15年

[5] 利率基準僅供參考，視乎個別借款人的條件及背景等因素，實際按揭利率或會有分別。

△ 根據香港銀行公會(HKAB)每日公布之香港銀行同業拆息率

[6] 實際利率根據2017年8月22日各銀行於其網頁公布的P及H(如適用)及HKAB於同日公布之H計算。

[7] i 每次續期時，利率將按當時的H重新釐定，並與利率上限作比較，取其較低者為按揭續期後的實際利率，期內利率固定不變

j 以H為按揭利率基準期間，客戶可選擇轉換以P為利率基準

k 可選擇1、3、6或12個月的香港銀行同業拆息定息期

l 可選擇1、3或6個月的香港銀行同業拆息定息期

m 以P為按揭利率基準期間，如P有所變更，利率將即日按當時的P重新釐定

n 全期劃一利率基準

o H按貸款每3個月重新計算一次，期內利息以每天實際H計算

p 定息期為1個月

q 利息以每月徵收一次的方式計算

[8] 表內概括列出申請新做按揭(即一按)的基本所需文件。視乎實際情況，銀行或會要求個別借款人提供額外文件，詳情請向相關銀行查詢。如需申請按揭保險，HKMC或相關按揭保險公司或會要求提供額外文件。

息。逾期還款手續費由每次\$100加逾期還款額的2%至每次\$500另加律師費；罰息一般以逾期未付的金額計算，罰息息率大部分以P為基準，由P+4厘至P+8厘不等，亦有部分計劃以相關的按揭息率為基準加2厘至7厘作為罰息息率；而「富邦銀行」則劃一以17厘作罰息息率。

提早還款收費

若借款人提早償還全部貸款贖回物業或提早償還部分貸款，除了政府房屋按揭一般可獲豁免收費，幾乎所有銀行都會就提早還款收取費用。「交通銀行」、「大新銀行」、「富邦銀行」及「工銀亞洲」設定額收費每次\$500至\$1,000，適用於全個供款期內的任何提早還款。其餘銀行則會對開始供款後的首1至4年內的提早還款，以原貸款額或提早還款金額的若干百分比計算費用或設定額收費。以「東亞銀行」(#3)為例，若在供款首年提早償還部分貸款，收費為提早還款金額的1%，最低收費\$1,000；如於首年贖回物業，收費則以原貸款額的1%至3%計算。

按揭普遍有哪些優惠？現金回贈

除「上海商業銀行」外，其餘銀行都有提供最高為貸款額1%至1.6%的現金回贈，但普遍對政府房屋按揭提供的現金回贈會較低，介乎貸款額的0.3%至1.5%。借款人亦需留意，按香港金融管理局（金管局）規定，假如現金回贈百分比高於貸款額的1%，相關現金回贈金額需於總貸款額中扣除，借款人獲得的貸款便會因而減少，變相增加需付的首期金額。但銀行一般只會在按揭手續完成後才會發放現金回贈予借款人，亦即借款人需在當刻準備額外資金來繳付首期。此外，部分銀行列明若借款人在特定期限內提早還款，除了需繳付提早還款費用，亦需退回部分或全部現金回贈。

個別銀行提供的其他優惠包括火險及家居保險的保費折扣、豁免按揭期內的信用卡年費、豁免物業估價或申請手續費，以及免費按揭諮詢等。有關優惠詳列於表三。

甚麼因素會影響按揭？

準買家為心儀物業申請按揭貸款，當中有眾多因素影響銀行會否接納申請及獲批按揭計劃的條件。以下列出部分主要因素及對按揭計劃帶來的潛在影響，當中有些因素或會相互影響：

- **住宅的估價/成交價：**按揭的最高貸款額一般是有關物業的估價或成交價的較低者的若干成數，而最高按揭成數及最高貸款額會受政府及監管機構，例如金管局的政策及措施所限制。以現行措施為例，假設樓價低於\$1,000萬及貸款額少於\$500萬，而借款人為首次置業（即未有其他按揭物業）作自住及收入主要來自香港，最高按揭成數可達樓價的6成（60%）。但若同一借款人打算把物業出租以賺取租金或樓價高於\$1,000萬，最高按揭成數只可達樓價的一半（50%）。
- **住宅類型：**以是次調查為例，一般私人樓宇的最高按揭成數為60%，若同時參與按揭保險則可達90%，而政府房屋的最高按揭成數可高達95%。獨立車位的按揭成數則普遍只可達市價4成。

類型 [11]	主要收費					
	申請手續費 [12]	取消申請手續費 [13]	更改供款/ 按揭計劃	逾期還款		提早還款（全部） [16]
				手續費/行政管理費 [14]	罰息利率 [15]	提早還款（部分） [17]
R	—	—	每項\$1,000	每次\$500	P+4.25厘	每次\$1,000
R	—	—	每次\$1,000	—	P+5厘（日息）	首3年：原貸款額之1%-3% ⊕ 首2年：提早還款金額之1%， 最低收費\$1,000
R	—	貸款額1% + 估價費	每項\$1,000	每次\$200-\$400	按揭利率+2厘	每物業\$500
R	貸款額0.25% （最低收費 \$5,000） r	—	每次\$1,000- \$2,000	每次\$200	• P+8厘（年息） • 最低收費\$100	手續費 每次\$1,000
R	—	貸款額0.15%	每項\$1,000- \$1500	每次\$380	P+4.25厘	首3年：原貸款額的1%-3% 提早還款額的兩個月利息， 最低收費\$50,000
R	—	—	每次\$1,000	—	遲交款項之 1%-2%	每次\$500
R	—	貸款額0.5% （最低收費\$5,000）	每次\$1,500	每次\$200 ▲	按揭利率+7厘 （日息）	首3年：原貸款額的0.5%-2% 其後每次：\$1,000 u

A 身份證明文件
B 臨時買賣合約/樓宇買賣合約
C 最近期銀行月結單/存摺紀錄(所需月份)
D 最新一期稅單/報稅表
E 最近期薪金單/糧單/薪金戶口紀錄(所需月份)
F 住址證明文件
G 僱主證明信/在職薪金證明書
H 可供出售證明書/購買資格證明書/接納認購通知書

[9] 批核時間由借款人遞交全部所需文件後起計。未包括如申請按揭保險時HKMC或其他按揭保險公司批核申請所需的時間。

[10] 如參與HKMC的按揭保險計劃，物業需以私人名義持有，並作自住用途。

[11] ※ 車位須與住宅物業一同承接

○ 未補地價公屋及居屋只適用於最優惠利率按揭計劃（P按）
I 私樓 M 未補地價公屋 Q 村屋
J 唐樓 N 未補地價居屋 R 車位
K 已補地價公屋 O 夾心階層住屋
L 已補地價居屋 P 置安心資助房屋

[12] r 費用需先行收取；若按揭申請成功，將全數回贈於指定戶口
s 一般情況下可獲豁免

[13] 於簽署樓宇按揭貸款服務確認信/樓宇按揭確認通知書後取消按揭申請的手續費。

[14] t 如涉及律師費用則另計

[15] 罰息按逾期未付之金額(包括本金及利息)以相關逾期還款罰息率計算。

[16][17] 假設借款人符合提早贖回物業通知期的要求下，在特定期限前提早還款的收費。

⊕ 於指定時限內提早償還部分/全部供款，借款人須退回部分/全部現金回贈。詳情請向相關銀行查詢

u 未符合提早贖回物業通知期下提早還款，須額外繳交按還款金額由提前還款日起計的1個月利息

v 如H按於非利率續期日提前還款及已訂立的H>提前還款日的H，會收取提前還款附加手續費

w 於非利息重訂日提前還款，需支付額外利息

市場速報

- **樓齡**：以物業作為抵押品，銀行審批按揭計劃最長還款期時會考慮有關物業的樓齡。假如物業太舊而還款期長，物業價值或不足以抵償餘下的貸款。因此各銀行會訂下審批還款期的準則，例如樓齡及還款年期的總和不可超過70年，或直接就抵押物業的樓齡設上限。
- **借款人年齡**：除樓齡外，借款人的年齡同樣會影響銀行審批按揭還款期的長短，因借款人年紀愈大，工作能力或會下降而令收入減少，未能還款的風險亦相應增加。因此，銀行會設定相關審批準則，例如借款人年齡及還款年期的總和不可超過70至75年。
- **借款人入息及資產**：借款人的職業及收入對其還款能力有直接影響，銀行會考慮的因素包括借款人職業能否提供穩定的收入、

假如收入比較浮動或未有固定工作，借款人現有的資產能否提供足夠現金流以應付一段時間的按揭供款等。

金管局就按揭供款與借款人入息比率上限亦有規定。如借款人為首次置業而物業作自住，供款與入息比率上限為50%，簡單來說，按揭供款不可高於借款人收入的一半。此外，為確保借款人在按揭利息上升時仍能維持供款能力，金管局亦要求銀行為借款人進行壓力測試。按現時規定，模擬按揭利率上升3%後，供款與入息比率不可高於60%，亦即按揭供款不可高於借款人收入的6成。

- **借款人的信貸紀錄及評級**：申請按揭時，銀行會同時審核借款人的信貸評級及過往借貸的還款紀錄，以評估借款人

未來的還款能力。例如借款人在申請按揭前曾有信用卡簽帳或貸款未能準時還款，或仍有大筆向其他金融機構的借款尚未繳付等，這些資料或會被記錄及降低借款人的信貸評級。由於這類借款人未能還款的機會較高，銀行為了減低風險，審批其按揭時會相對謹慎，批出的按揭條件也會較為嚴格，例如按揭利率會較高，貸款額被降低，甚至拒絕其按揭申請。

如何部署及選擇按揭計劃？ 透過按揭計算機及預早評核， 及早瞭解自己的購買能力

由前文可見影響按揭的因素繁多，樓價高企下，按揭申請會否被接納及按揭所得的貸款額對準買家能否購得心儀物業有決定性

表三：銀行提供予新做住宅樓宇及車位按揭計劃的優惠^[1]

編號	銀行名稱 [2]	現金回贈 [3]	保費折扣 [4]	信用卡 免年費	獲豁免的按揭 相關費用 [5]	其他優惠 / 服務 [6]	註
B1	中國銀行 (香港)	1.6% a	火險 / 家居保險	按揭期內	· 申請手續費 · 提前還款手續費 l	· 免費即時物業估價 · 免費按揭諮詢	- 不適用 / 沒有提供資料
B2	交通銀行香港 分行	1% b	有	按揭期內	申請手續費	免費口頭估價	[1] 表中資料截至今年8月，最新資料以銀行公布為準。
B3	東亞銀行有限 公司	1.6% c	首年火險免費 / 家居險65折	按揭期內	· 物業估價費 · 提早還款手續費 m	按揭諮詢	部分優惠或只限提供予特定類別客戶 / 設特定推廣期，詳情請向相關銀行查詢。
B4	中信銀行 (國際)	1.6% d	火險	-	· 申請手續費 · 物業估價費 · 提前還款手續費 n · 贖回按揭契約手續費 n	按揭諮詢	[2] 銀行按名稱的英文字母順序排列。
B5	中國建設銀行 (亞洲)	1%	火險	-	物業估價費	按揭諮詢	[3] 除另有標明，現金回贈以貸款額的若干百分比計算。表中所列為最高現金回贈，視乎個別借款人的情況，現金回贈百分比或會有分別。
B6	集友銀行	1.6%	火險	按揭期內	· 申請手續費 · 物業估價費 o	按揭諮詢	a 若居者有其屋計劃、租者置其屋計劃及綠表置居先導計劃(綠置居)的借款人於指定時限內提早償還部分 / 全部供款，借款人須退回部分 / 全部現金回贈。按揭保險計劃、房協資助出售房屋項目計劃的現金回贈按估價或成交價的60%/50% (以較低者為準)計算。
B7	花旗銀行	1%	火險 / 家居保險	-	· 申請手續費 · 物業估價費	按揭諮詢	b 租者置其屋計劃的現金回贈百分比為0.3%；獨立車位按揭推廣計劃不設現金回贈優惠。
B8	大新銀行	1% e	首年火險 / 首半年家居險免費	-	· 物業估價費 · 部分還款手續費 p · 全數提早清贖費 p	-	c 於指定時限內提早償還部分 / 全部供款，借款人須退回部分 / 全部現金回贈。詳情請向相關銀行查詢。
B9	星展銀行	1.5%	買首年火險送第2年	-	-	-	d 最優惠利率按揭計劃及九成按揭計劃的現金回贈百分比為1%；居者有其屋計劃及車位按揭的現金回贈百分比則根據個別按揭計劃而定。
B10	富邦銀行	1.6% f	火險	3年	估價報告費	· 按揭諮詢 · 免費口頭估價	e 80%住宅按揭計劃的現金回贈為估價或成交價的60%(以較低者為準)的1%；租者置其屋計劃及獨立住宅車位按揭則不設現金回贈優惠。
B11	恒生銀行	1%至1.6% acij	火險買1年送半年 / 家居險買1年送1年	按揭期內	· 申請手續費 · 物業估價費	· 24小時初步批核 · 按揭中心及顧問	f 最優惠利率按揭計劃、居者有其屋計劃及九成按揭計劃的現金回贈百分比為1%。
B12	香港上海滙豐 銀行	1.6% c	火險 / 家居保險	-	· 申請手續費 · 提前還款手續費 l	· 免費即時物業估價 · 免費按揭諮詢	g 居者有其屋計劃的現金回贈百分比為1%；租者置其屋計劃則不設現金回贈優惠。
B13	工銀亞洲	1.6% g	設保費折扣 k	-	· 申請手續費 · 物業估價報告費	-	h 居者有其屋計劃(一手)及租者置其屋計劃的現金回贈百分比分別最高為1.5%及0.5%；獨立車位按揭推廣計劃不設現金回贈優惠。
B14	華僑永亨銀行	1.6% ch	火險	按揭期內	物業估價費 o	免費按揭諮詢	i 最優惠利率按揭計劃(車位)不設現金回贈優惠。
B15	上海商業銀行	-	火險	-	物業估價費 o	-	j 按揭保險計劃的現金回贈為估價 / 成交價的60% / 50% (以較低者為準)的1%-1.6%。
B16	渣打銀行	1.6%	火險	成功申請 「樓按升 級組合」 後	-	· 飛行里數獎賞 · 免費按揭預先評估 · 1天初步按揭審批 · 升級理財戶口 · 積分獎賞計劃	[4] k 保費折扣不適用於居者有其屋計劃及租者置其屋計劃。
B17	永隆銀行	1% i	火險 / 家居保險	按揭期內	估值報告費	物業估價及按揭諮詢	[5] l 提前還款手續費豁免只限居者有其屋計劃、租者置其屋計劃及綠表置居先導計劃(綠置居)。



地產發展商按揭 vs 一般銀行按揭 總開支大增 50%？

近來新樓盤推出時，部分地產發展商針對一些未能透過一般銀行按揭貸款置業的人士（例如未有足夠首期或未能通過壓力測試）或主要收入來自外地的人士，夥拍財務機構提供按揭成數較一般銀行高的按揭計劃（下稱「發展商按揭」）讓準買家選擇。這類「發展商按揭」雖然按揭成數較高及貸款時借款人毋須進行壓力測試，亦有提供特別的供款安排（例如首3年只供利息，不供本金），但按揭利率普遍較一般銀行按揭高。表四試以近期某新樓盤的一個單位及相關發展商就該樓盤推出的按揭計劃作例子與一般銀行按揭計劃作簡單比較。

由表四的例子可見，雖然地產發展商提供的按揭計劃可讓準業主以較少首期，又毋須通過壓力測試下購買單位，但由於貸款額較大、按揭利率較銀行按揭利率高1倍多及供款期首3年只供利息，導致總利息開支較銀行按揭的利息開支高3.3倍/超過\$500萬。同時，若比較兩者的每月供款額，參與「發展商按揭」的借款人於首3年雖然只需繳付利息，但每月供款額已較銀行按揭的每月供款（包含本金及利息）高約\$12,000，還款第4年開始的每月供款更增加至\$46,314，比透過一般銀行按揭的每月供款高超過1倍。

按揭還款並非一朝一夕能完成的事，有意置業的人士選擇按揭計劃時，務必謹慎衡量自己的財政狀況及未來的還款能力。如以上例子，雖然透過「發展商按揭」能幫助儲蓄不足以支付首期

表四：一般銀行按揭計劃及地產發展商按揭計劃的簡單比較

例子資料	目標單位：某新樓盤的第10座21樓D室（實用面積513平方呎） 售價：（折實價）\$8,475,200 / （呎價）\$16,521 買家：首次置業作自住用途，主要收入來自香港 最優惠利率：P = 5%	
	一般銀行按揭計劃	地產發展商按揭計劃
按揭成數	60%	80%
按揭利率	P - 2.75% = 2.25%	P + 1% = 6%
貸款額	\$5,000,000 *	\$8,475,200 X 80% = \$6,780,160
首期	\$8,475,200 - \$5,000,000 = \$3,475,200	\$8,475,200 - \$6,780,160 = \$1,695,040
按揭年期	25年	
供款形式	全期本金還款連利息	首3年只供利息，其後本金還款連利息 （首3年）\$33,901 （其後22年）\$46,314
每月供款額	\$21,807	
總利息支出	\$1,541,960	\$6,667,044
總開支 （包括首期）	\$8,475,200 + \$1,541,960 = \$10,017,160	\$8,475,200 + \$6,667,044 = \$15,142,244
註	金額以四捨五入調整至個位數，與實際計算之金額或會存在差異。 * 根據金管局指引，若借款人的主要收入來自香港、物業作自用而樓價低於\$1,000萬，按揭貸款額上限為\$500萬。	

的準買家「上車」，但買家有否考慮是否有能力在往後25年還款期繳付每月\$3萬至\$4萬多的供款？該單位是否值得多付高達\$500萬利息？市場上會否有更適合借款人條件的單位/按揭計劃等。

的影響。準買家或許不熟悉現時各種按揭計劃的審批准則，或錯估自己的入息或信貸評級等對按揭的影響，滿以為按揭申請必定會成功便匆匆簽下臨時樓宇買賣合約及繳付訂金。若最後因未有銀行接納其按揭申請或批出足夠貸款而被迫「撻訂」，既損失了辛苦儲蓄得來的訂金，亦浪費時間。

現時大部分銀行都有提供網上按揭計算機，部分更提供免費按揭預先/初步評核

服務，本會建議有意置業的人士可善

大部分銀行都有提供網上按揭計算機。

每月按揭還款計算機

請輸入以下資料以計算每月供款金額及模擬還款表例子：

貸款金額
HK\$ 5000000

年利率 (p.a.)
1.82 %

還款期
30 年

每月供款金額：
18,034 (HK\$)

總利息支出：
1,492,300 (HK\$)

計算 重新輸入

期數

1

2

3

4

5

10,451

10,467

10,483

10,498

10,514

7,583

7,567

7,552

7,536

7,520

18,034

18,034

18,034

18,034

18,034

4,989,549

4,979,082

4,968,600

4,958,101

4,947,587

7,583

15,151

22,702

30,238

37,758

用這些工具及服務。雖然以按揭計算機或初步評核得出的結果不一定與實際批核結果相同，但至少可讓置業人士加深瞭解現時市場上的按揭產品，也可盡早對自己能否獲批按揭貸款及相關貸款額有較切實的估算，繼而調整置業計劃。

比較多間銀行提供的按揭計劃再作選擇

雖然銀行審批按揭需符合監管機構等發出的限制及指引，但各銀行審批按揭的要求及準則不盡相同，借款人被某銀行拒絕的按揭申請或有機會被其他銀行接納，而獲批的按揭條件亦未必相同。例如不同銀行對同一物業的估價或有分別，因而影響可批出的按揭貸款額。又或考慮借款人的還款能力，不同銀行所批出的貸款額、按揭利率，以至還款期也會有分別。

預留資金作儲備

置業動輒數百萬，而按揭供款期普遍長達二、三十年，供款期間難免會出現未能預計的狀況而需要「應急錢」，例如新婚夫婦置業後增添新家庭成員，又或不幸在供款期間身體出現問題而急需治療等。除了借款人自身的變化以外，經濟環境的轉變也會造成影響，包括經濟轉差或會影響借款人的工作穩定性以至收入，經濟轉好時或會使貸款息率上升，增加需繳付的按揭利息等。雖然監管機構要求借款人需通過壓力測試才可獲得貸款，但不能排除實際情況會比壓力測試所模擬的狀況更嚴峻。

假如借款人在申請按揭時「計到盡」、「借到盡」，發生變故便措手不及。因此借款人應預留額外資金，或準備其他輔助方案（例如足夠的醫療保險、子女教育基金等）以應付供款期間突如其來的開支。