

此為空白頁

本港銀行過往大部分時間都緊隨美國調整利率，改動幅度亦大致相同。消費者從中接收到的訊息是，本港的利率走勢緊貼美元利率，形成消費者預期美息是港息調整的主要指標。近年本港銀行調整利率的手法卻有異於過往，港美加息步伐及幅度非完全一致，而媒體報道的「超加」或「追加」現象引起消費者強烈反應。



# 銀行調整息率快慢不一 邊間按揭最抵？

銀行加息對存戶而言有好處，但從另一方面來看，加息會增加消費者借貸負擔，最明顯的莫如供樓。按揭借貸人往往由於罰息期等限制而不可因應個別銀行息率的差異而隨意轉換銀行。銀行「超加」或「追加」利息，可能令借貸人因利息開支的突然波動而失卻預算。因此，借貸人特別關注銀行會否「超加」或「追加」利息。

據本會瞭解，「追加」利息可分為三種情況：

第一種是遲加息，但加幅與美國相同。銀行先前沒有跟隨美國加息，至稍後時間才作調整，借貸人在這種情況下因銀行遲加息受惠，不過存戶則因而不能多收點利息。

第二種同樣是遲加息，但加幅超過美國。借貸人的借貸負擔會因而大大增加，而存戶能否受惠則要看所超越的加息幅度是否同樣引申至存款利率上。

第三種是銀行先前沒有跟隨其他銀行加息，及後補加至與同業看齊。同樣地，借貸人的借貸負擔大增，而借貸人亦難以肯定所做的按揭是否最佳選擇。

此外，銀行之間出現兩個不同水平的最優惠利率 (Best Lending Rate or Prime Rate，一般簡稱“P”)，令市場訊息十分混亂，消費者難以肯定所選的樓宇按揭計劃是否最佳選擇，亦不清楚銀行基於何種因素去調整利率，無從判斷利率的改動幅度是否合理。

為瞭解銀行調整利率的手法，本會向本港19間銀行搜集資料，比較過去5年（由2001年至2005年，涵蓋加息及減息兩段周期）美國調整聯邦基金目標利率時，本港銀行最優惠利率及港元儲蓄存款利率的變化情況，包括：利率調整次數和幅度，以及新利率生效日期和利息調整方法，目的是讓

消費者更清晰掌握情況，從而作出合適選擇。本文同時涵蓋銀行現時提供的樓宇按揭計劃資料，供消費者參考。

19間銀行當中有超過半數銀行同時提供加息及減息周期內的利率調整數據，部分則只提供近年的加息資料。本會亦從有關銀行網頁下載部分資料供研究之用。文中的減息周期是指由2001年1月3日至2004年6月29日，加息周期則由2004年6月30日直至2006年1月27日本文的截稿日。

**利率調整次數及幅度有分別**  
本港銀行最優惠利率仍落後美國大約0.67厘

在該加息及減息兩段期間內，美國聯邦基金目標利率分別加息及減息13次。每次加息都是0.25厘，合共加息3.25厘；減息的幅度為0.25厘或0.5厘，大部分時候是0.5厘，合

共減息5.5厘。美國在期內調整利率的做法循序漸進，讓消費者及市場作好心理準備。

本會分析了19間銀行的加息資料，在加息周期內，銀行最優惠利率的累積加幅由2.5厘至3厘，平均累積加幅2.92厘，調整次數達10次，每次加幅由0.125厘至0.5厘。本港銀行大部分時間沒有跟隨美國的加息步伐及幅度，但卻在期間出現了「超加」的情況。在美國13次加息當中，本港銀行平均有6次維持利率不變，1次未有跟足加幅，3次「超加」，亦有在加息周期內出現過1次減息。

不過，銀行維持利率不變或沒有跟隨其他本港銀行同步加息，一段時間後都會加回利率。例如：在2005年2月2日及3月22日本港銀行便沒有跟隨美國同步加息，但大部分銀行及後分別在2005年3月和4月下旬加回利率，加幅與美國相同；在2005年5月，所有銀行亦沒有跟隨美國同步加息，但在5月下旬則「超加」利率，調整幅度超過美國加幅；在2005年7月及9月下旬兩段期間合共有近半數銀行因先前沒有跟隨其他銀行「超加」或同步調整利率，而及後另外補回差距。

本會亦分析了12間銀行的減息資料。在減息周期內，銀行的最優惠利率平均累積減幅為4.5厘，調整次數是12次，每次減幅由0.125厘至0.5厘。本港銀行大部分時間都跟隨美國的減息步伐，減幅亦多數一致。在美國13次減息當中，本港銀行有1次維持

## 為何港息要跟隨美息調整？

香港實施聯繫匯率制度，美國的息口變動與香

港息息相關。香港貨幣政策目標是保持匯率穩定，因此無

從自行釐定利率水平。香港的利率走勢會緊貼美元利率，原因是港元利率若高於美元利率，便吸引資金流入，令港元需求增加，帶動兌美元匯價上升。當港元供應增加，銀行體系總結餘便會隨之增加，在資金充裕的情況下，銀行同業拆息相應下調，港元利率亦會因此下降至貼近美元利率。相反，當美元利率高於港元利率時，便令資金流出，銀行體系總結餘隨之減少，銀行同業拆息相應上升。當港元兌美元匯價上升或下降至金融管理局設定的7.75強方上限或7.85的弱方下限時，金管局可選擇在市場買入或賣出美元，藉此令資金更快地因應港元與美元的息差流出或流入港元。

香港銀行公會指出，在港元與美元的聯繫匯率制度下，港元利率走勢大體上會貼近美元利率，但兩者並無必然關係，香港的利率水平最終取決於香港銀行體系的狀況。港元利率的走勢偏離同期美元利率有可能是由於：市場氣氛受到與聯繫匯率制度的討論或事件影響，以致港美的利率水平，特別是短期利率可能出現短暫的偏差；另外，兩地市場對經濟前景的不同預測，令香港與美國資產市場有不同的表現，引發短暫的資金流入或流出，亦可能令港元利率暫時不會緊貼美元利率。

利率不變、3次未有跟足美國的減幅，但銀行未有如在加息周期般相應「超減」或及後修減利率。

從香港及美國的加息幅度來看，本港及美國的平均累積加幅分別為2.92厘及3.25厘，香港的加息幅度仍落後於美國，較美國少加0.33厘。有意見認為本港銀行尚有「追加」1/4厘的空間，但如同時考慮香港及美國的減息幅度，結論也許有所不同。本

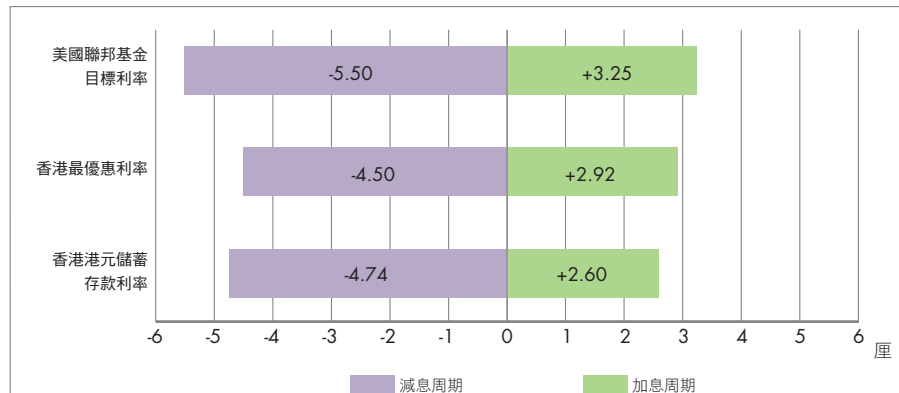
港及美國的平均累積減幅分別為4.5厘及5.5厘，香港足足落後美國1厘。以兩段周期合併計算，本港銀行實質仍落後美國大約0.67厘。

## 利率生效日期有分別

現時，美國多數數會在當地時間星期二宣布利率調整消息，而本港銀行亦多數數會跟隨美國宣布消息後的同日（即香港時間星期三），作出利率調整的宣布。以2005年最後1次加息為例，美國於12月13日星期二宣布加息0.25厘，本港銀行普遍在美國議息之後第二日（由於港美兩地有時差，即12月14日星期三）宣布加息，生效日期為12月15日星期四。

不過，並非所有銀行都如上述一樣即時作出利率調整，即使同時宣布改動利率，不同銀行的新利率生效時間卻未必一樣。本會並非建議銀行的調整生效時間要一致，在競爭環境下銀行會因應個別情況而作出決定。

## 比較港美兩地利率的平均累積調整幅度



# 表：港美兩地及本港個別銀行的利率調整狀況

	加息周期 [a]				減息周期 [b]				加減周期 累積調整 幅度差距 (厘) [e]	加息周期			
	利率 調整 次數 (次)	利率 累積 加幅 (厘)	港美累積 調整幅度 差距 (厘) [c]	港美利率 生效日期 差距 (日) [d]	利率 調整 次數 (次)	利率 累積 減幅 (厘)	港美累積 調整幅度 差距 (厘)	港美利率 生效日期 差距 (日)		利率 調整 次數 (次)	利率 累積 加幅 (厘)	港美累積 調整幅度 差距 (厘)	港美利率 生效日期 差距 (日)
美國聯邦基金目標 利率	13	3.25			13	5.50				13	3.25		
本港銀行	最優惠利率									港元儲蓄			
平均：	10	2.92	-0.33	1.8	12	4.50	-1.00	3.2 [g]	-0.67	10	2.60	-0.65	1.9
銀行數目 [h]：	19				12					19			
 亞洲商業銀行 ASIA COMMERCIAL BANK	10	3.00	-0.25	1.7	12	4.50	-1.00	2.8	-0.75	9	2.74	-0.51	2.0
 Bank of America 美國銀行 (亞洲) 美銀亞洲	11	2.50	-0.75	1.6	7	^		2.1 *		12	2.75	-0.50	1.5
 中國銀行 (香港) BANK OF CHINA (HONG KONG)	10	2.75	-0.50	2.0		/				9	2.25	-1.00	2.0
 交通銀行 BANK OF COMMUNICATIONS	10	3.00	-0.25	1.7	12	4.50	-1.00	2.8	-0.75	10	2.74	-0.51	1.7
 BEA 東亞銀行	10	3.00	-0.25	1.6	12	4.50	-1.00	3.1	-0.75	11	2.75	-0.50	1.5
 中信嘉華 CITIC KA WAH BANK	11	3.00	-0.25	1.9	12	4.50	-1.00	3.1	-0.75	11	2.75	-0.50	1.9
星展銀行 DBS	10	3.00	-0.25	1.6	6	^		2.3 *		10	2.52	-0.73	1.7
 大新銀行 DahSingBank	10	3.00	-0.25	1.9		/				11	2.76	-0.49	1.8
 富邦銀行 Fubon Bank	10	3.00	-0.25	2.0	12	4.50	-1.00	4.8	-0.75	10	2.74	-0.51	2.0
 恒生銀行 HANG SENG BANK	10	2.75	-0.50	1.4	11	4.50	-1.00	2.6	-0.50	10	2.25	-1.00	1.4
HSBC 滙豐	10	2.75	-0.50	1.6	12	4.50	-1.00	2.8	-0.50	10	2.25	-1.00	1.5
 中國工商銀行 (亞洲) ICBC (Asia) 工銀亞洲	11	3.00	-0.25	1.6	12	4.50	-1.00	3.1	-0.75	9	2.74	-0.51	1.8
 廖創興銀行有限公司 LIU CHONG HING BANK LIMITED	11	3.00	-0.25	2.4	12	4.50	-1.00	3.4	-0.75	12	2.85	-0.40	2.3
 豐明銀行 MEVAS Bank	10	3.00	-0.25	1.9		/				6	2.25	-1.00	2.5
 南洋商業銀行 NANYANG COMMERCIAL BANK	10	2.75	-0.50	1.9	10	^		2.5 *		8	2.24	-1.01	2.2
 上海商業	10	3.00	-0.25	1.9	12	4.50	-1.00	3.3	-0.75	11	2.75	-0.50	2.0
 Standard Chartered 渣打銀行	10	3.00	-0.25	2.7	10	^		4.4 *		8	2.62	-0.64	2.3
 永亨銀行	10	3.00	-0.25	1.6	12	4.50	-1.00	3.2	-0.75	11	2.75	-0.50	1.5
 永隆銀行 WING LUNG BANK	10	3.00	-0.25	1.9	12	4.50	-1.00	2.9	-0.75	11	2.75	-0.50	1.9

註

資料由有關銀行提供及部分摘自銀行網頁，並經由本會整理計算。  
利率累積加減幅度及港美累積調整幅度差距之計算準確至小數點後2個位，港美利率生效日期差距之計算準確至小數點後1個位。  
— 數字為負數者表示港息落後於美國的幅度。  
^ 只有部分資料，未能涵蓋整個周期。  
/ 沒有資料。

[a] 加息周期由2004年6月30日直至截稿日。

[b] 減息周期由2001年1月3日至2004年6月29日。

[c] 港美累積調整幅度差距 = 本港銀行與美國利率的累積調整幅度差距。

[d] 港美利率生效日期差距 = 本港銀行新利率生效日期與美國宣布利率改動日期之差距，數字已計及港美兩地時差因素，但不包括銀行於稍後時間自行調整利率的情況。



減息周期				加減周期 累積調整 幅度差距 (厘)
利率 調整 次數 (次)	利率 累積 減幅 (厘)	港美累積 調整幅度 差距 (厘)	港美利率 生效日期 差距 (日)	
13	5.50			
存款利率 [f]				
13	4.74	-0.76	3.3 [g]	-0.11
12				
12	4.74	-0.76	2.8	-0.25
8	^		2.1 *	
	/			
14	4.74	-0.76	3.0	-0.25
13	4.75	-0.75	3.1	-0.25
13	4.70	-0.80	3.1	-0.30
6	^		2.3 *	
	/			
13	4.74	-0.76	4.8	-0.25
13	4.75	-0.75	2.8	0.25
13	4.75	-0.75	2.8	0.25
12	4.74	-0.76	3.1	-0.25
14	4.75	-0.75	3.4	-0.35
	/			
11	^		2.5 *	
9	4.75	-0.75	2.8	-0.25
12	4.74	-0.76	4.3	-0.12
13	4.75	-0.75	3.2	-0.25
	/			

[e] 加減周期累積調整幅度差距 = 減息周期與加息周期的累積利率調整幅度差距。

[f] 港元儲蓄存款利率，以\$1萬元及以上存款為例。

[g] 數字不包括(\*)資料，原因是(\*)的數據未能涵蓋整個減息周期。

[h] 有提供周期內完整資料的銀行數目。



### 利率調整加減速度不一

就公眾關注銀行調整按揭利率時會否出現加快減慢的情況，本會作出跟進研究。在加息周期內，大部分銀行的新最優惠利率一般在美國宣布加息之後1至2日內生效(由1.4日至2.7日，平均是1.8日)；但在減息周期內，新最優惠利率的生效時間大部分超過3日(由2.6日至4.8日，平均是3.2日)，其中以「富邦」(12次減息)及「渣打」銀行(10次減息)的平均生效時間較其他銀行慢，分別是4.8日及4.4日。有關利率生效時間差距的數字已計及港美兩地時差因素，未有包括銀行及後自行調整利率的情況。

在2001年1月至7月初(有6次減息)，本港銀行新利率生效日期與美國方面之差距普遍達4至5日。這是由於在2001年7月3日之前，利率協議仍未全面撤銷，當時香港

銀行公會擔任議息的角色。而銀行公會的會議是在星期五舉行，各銀行都會跟隨銀行公會的調整決定作出利率改動，新利率的生效日為下一個星期一。不過，當時尚未取消的只有港元儲蓄及往來戶口的利率限制。在2001年7月後，由於利率協議全面撤銷，各銀行自行議息。

### 樓宇按揭以新利率即時起息

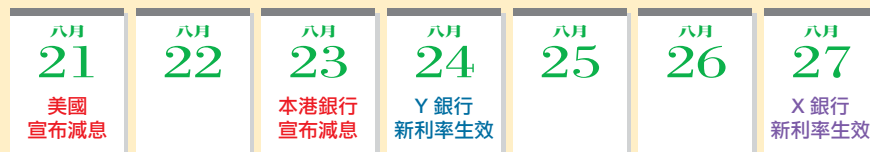
另一個與銀行調整最優惠利率相關的問題，便是新利率如何影響樓宇按揭的每月供款及還款利息。銀行調整利息的方法主要有兩種：一、即期供款由利率生效日開始以新利率計；二、下一期供款起全期以新利率計。兩者的分別在於第二種會等到下一個供款期才以新利率計算，按揭戶的即期按揭供款不會即時有改變；在加息時，按揭戶的供款金額不會即時增加，但在減

## 銀行調整利率速度有快有慢

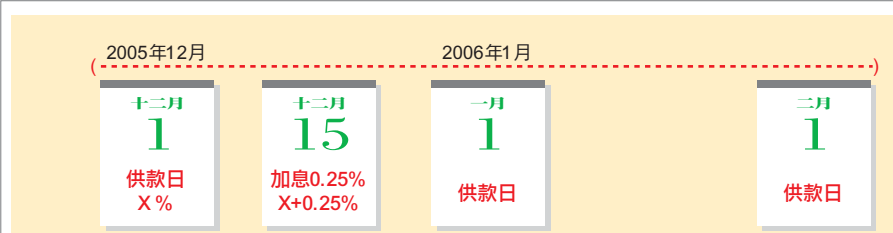
#### 加息周期 (2005年9月)



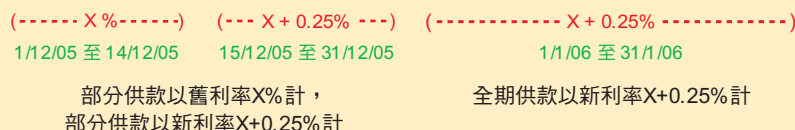
#### 減息周期 (2001年8月)



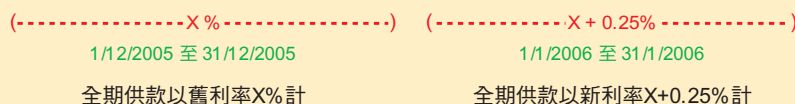
## 新利率生效後按揭戶的供款利息計算(以按日數計息為例)



### 一、即期供款由新利率生效日以新利率計



### 二、下一期供款起全期以新利率計



註：假設按揭戶於每月1日供款，如利率在2005年12月15日向上升調整，按揭戶2006年1月1日及2006年2月1日到期之供款的計算方法。

息時，按揭戶亦不會即時受惠。

如銀行加減利率的速度一致，第一種調整利息方法對按揭戶看來沒有不公平，反之，如出現加快減慢的情況便會對按揭戶不利。以尚欠按揭貸款\$100萬及減息0.25厘為例，如銀行延遲1日調低利率，按揭戶將要多付\$6.85利息。

附圖顯示新利率生效後銀行不同的調整利息方法。

大部分銀行的供款計算方法都採用比例方式調整利息，即供款利息沿用舊利率計算直至新利率生效日開始才以新利率計算(第一種)。「南洋」、「中銀香港」、「滙豐」(供款利息按月或兩星期計之計劃)、「廖創興」、「東亞」、「永隆」及「交通」銀行則於下一期供款起全期以新利率計算(第二種)。

利率改動之後，銀行通常會向按揭戶寄出一份經修訂的分期還款表，分別列明：欠款餘額、現行息率及每期供款額、調整後的息率及供款金額、新利率生效日期、尚餘供款期數、本金及利息數額。按揭戶可從中瞭解利息改變所帶來的影響。

## 本港銀行港元儲蓄存款利率落後美國約0.11厘

雖然本港銀行多數同時調整最優惠利率及港元儲蓄存款利率，但調整幅度卻未必一樣。

本會分析了19間銀行的加息資料。港元儲蓄存款利率的平均累積加幅為2.6厘，調整次數達10次。有12間銀行同時提供完整的減息資料，顯示在減息周期內港元儲蓄存款利率的平均累積減幅為4.74厘，調整次數是13次。

比較同期美國聯邦基金目標利率及港元儲蓄存款利率的平均累積加幅，後者的加息幅度落後於美國，較美國少加0.65厘。在累積減幅方面，本港則較美國少減0.76厘。以兩段周期合併計算，本港銀行的港元儲蓄存款利率落後於美國大約0.11厘。

相對於本港銀行最優惠利率與美國的平均累積差距0.67厘，港元儲蓄存款利率的平均調整幅度看來較最優惠利率，更為貼近美國的利率變化情況。

### 本港銀行存貸息差兩者距離0.56厘

從最優惠利率及港元儲蓄存款利率的加息幅度來看，最優惠利率及港元存款利率的平均累積加幅分別為2.92厘及2.6厘，港元存款利率的平均加幅落後最優惠利率0.32厘。如同時考慮兩者的減息幅度，最優惠利率及港元存款利率的平均累積減幅分別為4.5厘及4.74厘，港元存款利率多減了0.24厘。換言之，港元存款利率在減息時減多過最優惠利率，但在加息時卻加少過最優惠利率。整體來說，兩者相距0.56厘。

## 最優惠利率兩級制 P≠P?

本會接到消費者查詢現時市場上是否存在不同水平的最優惠利率。消費者向銀行查詢按揭利率時，銀行一般都會告訴消費者按揭利率為「P減多少厘(P-X)」，消費者在「格價」時如只着眼於哪一間銀行給予的差額「X」最大，而沒有留意最優惠利率P的水平是多少，是否與其他銀行相同，則很多時會到供款時才弄清楚實質按揭利率是多少，是否挑了當時的最佳選擇。

不同水平的最優惠利率但冠以同一名稱，容易令消費者產生混淆，及增加「格價」的困難。在選擇樓宇按揭計劃時，消費者除比較個別銀行給予的差額「X」外，亦要向銀行查詢最優惠利率及實際按揭利率的水平。

本會搜集了本港19間銀行的樓宇按揭計劃。至本文付印時，市場上有兩個水平

最優惠利率	實際按揭利率	銀行名稱	數目
7.75厘	5.40厘	南洋	4間
	5.50厘	恒生、中銀香港	
	5.75厘	滙豐	
8.00厘	5.50厘	上海商業、廖創興、東亞、永亨、永隆、大新、豐明、亞洲商業、交通	15間
	5.60厘	工銀亞洲	
	5.75厘	中信嘉華、渣打、美銀亞洲、星展、富邦	

**註** 以借\$100萬按揭貸款及20年還款期為例。實際按揭利率僅作參考，最新情況以銀行公布為準。

的最優惠利率，分別為7.75厘及8厘。最優惠利率為7.75厘的銀行有4間，8厘的有15間。在現時各銀行提供的不同按揭計劃下，實際按揭利率的差異如上：

市場上出現不同水平的最優惠利率可能會引起混亂，令消費者產生錯覺，以為較低最優惠利率的銀行的按揭利率會較低，其實不能一概而論。資料顯示，**提供最優惠利率7.75厘的銀行，實際的按揭利率未必優勝於最優惠利率8厘的銀行。**最優惠利率8厘的例如「廖創興」、「永亨」、「大新」及「亞洲商業」銀行等的實際按揭利率水平為5.5厘，與最優惠利率7.75厘的「恒生」及「中銀香港」銀行給予按揭戶的實際按揭利率處於同一水平，甚至低於「滙豐銀行」。故此，在進行「格價」時，消費者最緊要是留意銀行給予的實際按揭利率是多少，以確保不會因「最優惠利率」的高低而造成誤會。

## 樓宇按揭計劃

現時銀行一般樓宇按揭計劃提供的利率安排有兩種：一種是給予消費者的按

揭息口為全期P減某個百分點；另一種是首3年P，往後的利率為P減某個百分點。

以借\$100萬按揭貸款及20年還款期為例，「全期P減」的按揭計劃的利率由P減2厘至P減2.5厘，實際按揭利率為5.4至5.875厘。一般而言，銀行借出\$100萬以上貸款的利率會比借\$100萬以下優惠。

用借\$100萬按揭貸款及20年還款期計算。按總利息開支比較，現時以「南洋銀行」的樓宇按揭計劃提供的息率對消費者較為優惠，每月按揭供款約\$6,823，全期利息開支為\$637,403.82，相對其他銀行最多可慳13%。如加入現金回贈因素以計算全期供款，以「南洋」、「交通」（全期P減2.5厘計劃）、「廖創興」、「東亞」及「中銀香港」等銀行的樓宇按揭計劃較其他銀行吸引。

在計算何種樓宇按揭計劃較「着數」時，消費者一般都知道銀行給予的息口及現金回贈優惠，但亦要留意其他條款，例如：銀行調整利率方法、逾期還款的利息及手續費、罰息期及其他提前贖樓的安排。

### 現金回贈未必最着數

大部分銀行都有提供按揭優惠，包括現金回贈、家居保險及火險優惠、律師費津貼等。現金回贈一般為貸款額的0.2%至0.6%，當中以0.3%為多，即每\$100萬貸款可獲\$3,000回贈。其

## 重點提示

- 瞭解銀行調整利率的方法，清晰掌握情況，從而作出合適選擇；
- 「格價」時，除比較個別銀行給予的按揭差額“X”外，要向銀行查詢最優惠利率（即P是多少）及實際按揭利率的水平；
- 實際比較各銀行提供的全期利息開支（即使按揭利率相同，利息開支亦會因銀行計算利息的方法不同而有出入）；
- 留意逾期還款的利息及手續費，及提前贖樓安排；
- 罰息期長短影響轉按靈活性，要留意息口會否較高及可能要退回現金回贈；
- 若消費者信貸紀錄良好，可向銀行爭取較優惠的按揭利率及還款條件；
- 留意銀行宣布利率改動的消息及新利率生效時間；
- 當收到銀行新的分期還款表時，宜瞭解還款表上的內容，如利率調整幅度、新利率生效日期等，及查看新供款利息的計算是否正確；如有疑問，應立即向銀行查詢；
- 如罰息期（一般3年）快要完結，盡早搜集市場上最新的按揭計劃資料，以作比較；
- 留意贖按日期切勿超過供款日，否則可能要多付一期利息。

中以「交通銀行」全期P減2.5厘按揭計劃提供的現金回贈金額最高，每\$100萬貸款最高可獲\$6,000回贈。

「交通銀行」另提供一個高額現金回贈的按揭計劃，現金回贈達貸款額7.5%，即





表一：銀行樓宇按揭計劃 (以樓宇按揭貸款額\$100萬及還款期20年計算)

銀行	按揭利率 (全期)	實際 按揭 利率	優惠		每月按揭供款 (不包保費) [a]	全期利息	全期供款 (經扣除現金回贈)	利息調整
			現金回贈	其他				由新利率 生效日開始計 [b]
最優惠利率 (P) : 7.75%								
 南洋商業銀行 NANYANG COMMERCIAL BANK 2622 2633	P - 2.35%	5.4%	最高 0.3%貸款額 (\$3,000)	—	\$6,822.52	\$637,403.82	\$1,637,403.82 (\$1,634,403.82)	
 恒生銀行 HANG SENG BANK 2822 0228	P - 2.25% (一般客戶)	5.5%	最高 0.3%貸款額 (\$3,000)	送首年火險、 豁免首6個月 「家居保障計劃」 保費	\$6,878.87	\$650,929.54	\$1,650,929.54 (\$1,647,929.54)	✓
 中國銀行(香港) BANK OF CHINA (HONG KONG) 3669 3233	P - 2.25%	5.5%	0.4%貸款額 (\$4,000)	火險8折優惠加送次年 火險、豁免估價費、 申請手續費	\$6,878.87	\$650,930.00	\$1,650,930.00 (\$1,646,930.00)	
 HSBC 滙豐 2748 3322	P - 2%	5.75%	—	—	\$7,020.00 [f]	\$685,000.00 [f]	\$1,685,000.00 [f]	✓ (利息按日計算)
最優惠利率 (P) : 8%								
 上海商業 2841 5249	最低 P - 2.5%	5.5%	—	—	\$6,890.00	\$649,299.26	\$1,649,299.26	✓
 廖創興銀行 有限公司 LIU CHONG HING BANK LIMITED 2161 6888	P - 2.5%	5.5%	0.4%貸款額 (\$4,000)	經銀行投保火險送 次年保費7折優惠、 家居保全期8折	\$6,879.00 (最後一期供款： \$6,723.07)	\$650,804.07	\$1,650,804.07 (\$1,646,804.07)	
 BEA 東亞銀行 2868 5151	最低 P - 2.5%	5.5%	最高 0.4%貸款額 (\$4,000)	送首年火險， 其後7折優惠	\$6,878.60	\$650,864.00	\$1,650,864.00 (\$1,646,864.00)	
 永隆銀行 WING LUNG BANK 2952 6666	計劃A： P - 2.5%	5.5%	0.35%貸款額 (\$3,500)	經由銀行代購火險免 首年(一手樓)/次年 (二手樓)保費 [j]	\$6,878.90	\$650,913.60	\$1,650,913.60 (\$1,647,413.60)	
	計劃B P - 2.125%	5.875%	—		\$7,092.40	\$702,158.80	\$1,702,158.80	
 大新銀行 DahSingBank 2828 8000	P - 2.5%	5.5%	0.3%貸款額 (\$3,000)	送首年火險及家居保 險折扣優惠、豁免估 價費、申請手續費	\$6,878.87	\$650,928.80	\$1,650,928.80 [\$1,647,928.80]	✓
 豐明銀行 MEVASBank 3101 3838	P - 2.5%	5.5%	0.3%貸款額 (\$3,000)	送首年火險及家居保 險折扣優惠、豁免估 價費、申請手續費	\$6,878.87	\$650,928.80	\$1,650,928.80 (\$1,647,928.80)	✓



方法	逾期供款 利息及手續費 (按現時P計)	提前償還部分 貸款的利息 及手續費	提前贖樓				其他樓宇按揭計劃	
下期供款 全期開始 以新利率計 [c]			罰息期	罰息率及手續費	利息計算 [d]			通知期
					按比例 繳付 利息	繳付 全期 利息		
✓	P+8%年息 利息按每15天計 逾期超過1個月收 行政費\$500 (15.75%)	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以還款額計 最低還款額： 以每\$1萬為單位	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以原貸款額計	✓		1個月 [e] 不足通知期， 按所差日數 補利息	「置理想」及「置合息」 按揭綜合戶口
	P+4.75%年息 利息按日計 (12.5%)	首3年：0.5% 還款額或\$500 以較高者為準 最低還款額：\$5萬	最長3年	第1年：3%或\$5萬 第2年：2%或\$3萬 第3年：1%或\$1萬 以較高者為準 以原貸款額計 (還款達原貸款額 之90%以上)	✓		2個工作天	「好二按」9成半按揭、 "Mortgage-Link"按揭戶口
✓	P+6%年息 利息按每半個月計 行政費\$500 (13.75%)	第1年：1% 以還款額計 最低還款額：\$5萬	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以原貸款額計		✓	30日	同業拆息按揭、 「置理想」及「置合息」 按揭計劃
✓ (利息按月或 兩星期計算) [g]	P+4.25%年息 利息按日計 (12%)	首2年：還款額的 兩個月利息 最低還款額：\$5萬	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以原貸款額計	✓		沒有指定 (一般情況下需 兩星期時間通知)	—
	原貸款利率+4%年息 利息按日計 (9.5%)	沒有現金回贈 就可隨時 提前償還部分貸款	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以原貸款額計	✓		7日	—
✓	合約利率 [h] + 4.25%年息 利息按日計 (9.75%)	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以還款額計 手續費：\$500 最低還款額：\$5萬	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以尚餘貸款額計 手續費：\$500		✓	30日	同業拆息按揭、 定息按揭、 按揭綜合戶口
✓	P+5%年息 利息按日計 (13%)	手續費： 首3年按部分還款 比例退回現金回贈 最低還款額：\$5萬	6個月 [i]	首6個月： 0.2%貸款額及 退回所有現金回贈 以原貸款額計 第7月至36個月： 退回所有現金回贈		✓	30日	顯卓理財按揭計劃、 定息按揭、 按揭保險計劃
✓	按揭利率 [h] + 7%年息 計劃A：(12.5%) 計劃B：(12.875%) 利息按日計	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以還款額計 其後每次\$500	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以原貸款額計		✓	7日	同業拆息按揭
		首6個月不接受 部分還款， 其後每次\$500	6個月	首6個月：1% 以原貸款額計				
	P+8%年息 利息按日計 最低\$100 (16%)	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以還款額計	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以原貸款額計		✓	1個月 [e]	「按揭1+1」 按揭綜合戶口
	P+8%年息 利息按日計 最低\$100 (16%)	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以還款額計	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以原貸款額計		✓	1個月 [e]	「按揭1+1」 按揭綜合戶口

表一：銀行樓宇按揭計劃 (以樓宇按揭貸款額\$100萬及還款期20年計算)

銀行	按揭利率 (全期)	實際 按揭 利率	優惠		每月按揭供款 (不包保費) [a]	全期利息	全期供款 (經扣除現金回贈)	利息調整
			現金回贈	其他				由新利率 生效日開始計 [b]
最優惠利率 (P)：8%								
 2545 3115	P - 2.5%	5.5%	0.3%貸款額 (\$3,000)	—	\$6,878.87	\$650,929.10	\$1,650,929.10 (\$1,647,929.10)	✓
 2269 9699	最低 P - 2.5%	5.5%	最高 0.6%貸款額 (\$6,000)	—	\$6,878.87	\$650,929.54	\$1,650,929.54 (\$1,644,929.54)	
	首3年：P 其後最低： P - 2.5%	首3年： 8% 其後最低： 5.5%	最高 7.5%貸款額 (\$75,000)		首3年：\$8,364.40 其後：\$7,036.09	\$736,481.64	\$1,736,481.64 (\$1,661,481.64)	
 永亨銀行 2815 1123	P - 2.5%	5.5%	0.2%貸款額 (\$2,000)	家居保險及火險優惠	\$6,879.00	\$650,905.96	\$1,650,960.00 [I] (\$1,648,960.00)	✓
 工銀亞洲 2534 3300	P - 2.4%	5.6%	0.3%貸款額 (\$3,000)	免首年火險	\$6,935.48	\$664,515.20	\$1,664,515.20 (\$1,661,515.20)	✓
 中信嘉華 2287 6788	P - 2.25%	5.75%	最高 0.4%貸款額 (\$4,000)	—	\$7,020.05	\$684,812.00	\$1,684,812.00 (\$1,680,812.00)	✓
 美銀亞洲 2805 2383	P - 2.25%	5.75%	0.3%貸款額 (\$3,000)	—	\$7,020.84	\$685,002.00	\$1,685,002.00 (\$1,682,002.00)	✓
 2886 8855	最低 P - 2.25%	5.75%	最高 0.25%貸款額 (\$2,500)	免次年火險	\$7,021.00	\$685,000.00	\$1,685,040.00 (\$1,682,540.00)	✓
 2961 2288	P - 2.25%	5.75%	0.2%貸款額 (\$2,000)	—	\$7,023.00	\$685,419.40	\$1,685,419.40 (\$1,683,419.40)	✓
 2842 6222	P - 2.25%	5.75%	0.5%貸款額 (\$5,000)	送首年火險	\$7,020.84	\$685,872.67	\$1,685,872.67 (\$1,680,872.67)	✓

註

表中資料截至2006年1月底，最新情況以銀行公布為準。

一：不適用。

按揭綜合戶口一般指結合按揭貸款、存款及支票戶口於一起，從而獲得較高息口。

[a] 每月按揭供款及全期利息數字由銀行提供。同一按揭利率的利息開支，會因個別銀行計算利息的方法不同而有出入。

[b] 假設每期供款日為每月1日。如利率於2005年12月15日向上調整，2006年1月1日到期的供款，部分供款(2005年12月1日至12月14日)仍以舊利率計算，部分供款(由12月15日至12月31日)以新利率計算。

[c] 假設每期供款日為每月1日。如利率於2005年12月15日向上調整，2006年1月1日的供款仍以12月15日前的利率計算，直至2006年2月1日的供款才以2005年12月15日生效的新利率計。

[d] 假設按揭戶於每月初供款。若按揭戶在月中向銀行一次過清還所有尚餘貸款，需繳付的利息計算方法。

[e] 按曆月計。

[f] 按揭利息及供款計算僅作參考。

[g] 新利率於1個月後生效。假設按揭戶的供款利息是按每兩星期計算(若2005年12月的供款日為12月1日、12月15日及12月29日，而2006年1月的供款日為1月12日及1月26日)，如利率於2005年12月15日向上調整，利息將於2006年1月15日開始以新利率計，即2005年12月15日及29日以至2006年1月12日到期的供款仍以舊利率計，直至2006年1月26日的供款才以新利率計。

方法	逾期供款 利息及手續費 (按現時P計)	提前償還部分 貸款的利息 及手續費	提前贖樓				其他樓宇按揭計劃	
下期供款 全期開始 以新利率計 [c]			罰息期	罰息率及手續費	利息計算 [d]			通知期
					按比例 繳付 利息	繳付 全期 利息		
	P+8%年息 利息按日計 最低\$100 (16%)	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以還款額計 最低還款額：\$5萬	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以原貸款額計		✓	7日	延期還本計劃
✓	P+4.25%年息 手續費\$200 (12.25%) [k]	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以還款額計 最低還款額：\$2萬	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以尚餘貸款額計	✓		1個月 [e]	「好息按」按揭計劃， 及不定期推出定息按揭
		第1年：8% 第2年：6% 第3年：3% 以還款額計 最低還款額：\$2萬		第1年：8% 第2年：6% 第3年：3% 以尚餘貸款額計				
	P+6.5%年息 利息按日計 最低\$50 (14.5%)	第1年：1% 以還款額計 首3年：按提前還款 比例退回現金回贈	1年 [m]	第1年：1% 以原貸款額計 首3年：按提前還款 比例退回現金回贈		✓	30日	「智醒按」按揭綜合戶口、 「加強九成半按揭計劃」
	每期遲交款項之2% 利息按月計算	手續費：\$500 最低還款額：\$5萬	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以尚餘貸款額計 手續費：\$500		✓	30日	—
	按揭利率 [h] + 2%年息 利息按日計 手續費 \$200/ \$400 [n] (7.75%)	手續費：\$500 [o] 最低還款額： 以每\$5萬為單位	3年	第1年：3%或\$5萬 第2年：2%或\$3萬 第3年：1%或\$2萬 以較高者為準 以原貸款額計 手續費：\$500		✓	1個月 [e]	短綁期按揭 [p]、 同業拆息按揭
	P+3%年息 利息按日計 逾期費\$300 (11%)	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以還款額計 最低還款額：\$5萬	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以原貸款額計		✓	30日	「自主按揭」 靈活供款計劃
	[q]	[q]	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以原貸款額計 手續費：\$1,000 [r]	✓ [s]		1個月 [e]	「MortgageOne增值 按揭戶口」
	合約利率 [h] + 7%年息 利息按日計 (12.75%)	首3年：0.5% 以還款額計 最低還款額：\$5萬	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以尚餘貸款額計		✓	1個月 [e]	同業拆息按揭計劃
	年息17% 利息按日計	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以還款額計 手續費：\$500 最低還款額：\$10萬	3年	第1年：3% 第2年：2% 第3年：1% 以尚餘貸款額計 手續費：\$500		✓	1-2日	—

[h] 合約利率或按揭利率 = 按揭戶當時所做的實際按揭利率。

[i] 第7至36個月內提前贖樓需退回所有現金回贈。

[j] 不適用於已投購綜合火險者。

[k] 若為每月供款形式，逾期半個月以內，以半個月計算，若逾期超過半個月或以上，則以1個月計算；若為兩星期供款形式，以整期計算。

[l] 數字由銀行提供。

[m] 首3年按提前還款比例退回現金回贈。

[n] 每次\$200(每兩星期供款的客戶) / \$400(每月供款的客戶)。

[o] 手續費如在罰息期內便根據合約細則而收取；如已過罰息期，每次收\$500。

[p] 1年綁期：如1年內全額還款，手續費為還款額的0.25%。如1年內償還部分款項，手續費為還款額的1%。

[q] 截稿前未收到銀行提供資料。

[r] 若於按揭貸款提取後一年內全數還款，要收提前贖回物業手續費\$1,000。至於其他收費，則視乎個別貸款個案而定。

[s] 視乎個別貸款個案而定。



# 提早贖樓要 罰息

每\$100萬貸款可獲\$75,000。不過，若消費者選擇高額現金回贈，宜注意銀行的按揭息率相對較高（首3年以P計息，即8厘）。

羊毛出在羊身上，現金回贈優惠的背後有附帶條件，消費者宜一併考慮。例如：「永亨」及「東亞」銀行要求首3年提早贖樓的按揭戶，需按比例或全部退回現金回贈。

## 逾期供款利息高

已做樓宇按揭的消費者要留意逾期供款的計息問題。銀行會向延遲繳付按揭供款的按揭戶徵收逾期利息及手續費。大部分銀行收取的逾期利息是以未償還供款金額按日計算。按現時的P計，逾期利息由7.75厘至17厘年息。部分銀行的手續費用由\$200至\$500，有不少銀行並沒有收取這項費用。

## 提早償還部分貸款

很多銀行有提供提早償還部分貸款的選擇，但按揭戶需付利息、手續費及符合最低還款額要求。如在罰息期內提早償還部分貸款，大部分銀行會按提前贖樓的罰息率及以提前還款金額計；最低還款額要求由\$1萬至\$10萬。

## 提前贖樓要留意罰息

現時銀行的按揭計劃會「鎖定」客人一段時間，一般罰息期為3年，按揭戶於取

得按揭貸款首3年內提早還款贖樓，須繳付罰息款項，其罰息率分3個階段，首年提早還款罰息率一般為「原貸款額」的3%，第2年罰2%，第3年則罰1%，3年期後按揭戶隨時贖樓亦毋須繳付任何罰息款項。假設於承做按揭後首年內贖樓，而按揭貸款額為\$100萬，罰息款項為\$3萬。消費者宜注意有部分銀行的罰息款項是以固定金額或利率中較高者為準，即罰息率有機會高過3%。而不少銀行（「廖創興」、「交通」、「工銀亞洲」、「星展」及「富邦」）是以「尚餘貸款額」計算罰息，對消費者較為有利。

打算轉按或短期換樓人士，宜選擇罰息期較靈活的按揭計劃，例如「永隆」（計劃B）銀行的按揭罰息期為6個月。不過消費者要注意按揭息口會否較高及可能要退回現金回贈。

除罰息外，銀行亦要求按揭戶預早通知贖樓，通知期一般為1個月，亦有短至1-2日（「恒生」、「富邦」）或7日（「永隆」、「亞洲商業」及「上海商業」）。手續費則視乎銀行而定，部分銀行毋須按揭戶繳付費用，但有一部分則要求按揭戶繳付\$500手續費。

此外，消費者要留意贖按日期切勿超過供款日，否則要繳付額外利息。若贖按日期超過供款日，大部分銀行都會收取下期全期利息，但亦有部分銀行採用按比例計算利息的方法，對按揭戶較為公道，這些銀

行分別是「南洋」、「恒生」、「滙豐」、「上海商業」、「交通」及「渣打」銀行。

## 其他按揭選擇

現時市場上除以最優惠利率「P」作為訂定按揭利率之基準外，還有其他樓宇按揭產品供消費者選擇，例如：定息按揭、與同業拆息掛鈎的按揭產品。此外，金融管理局最近公布反映銀行資金成本的綜合利率（Composite Interest Rate, “C”），提供銀行平均資金成本的變化情況，作為釐訂按揭息率參考之用。

## 銀行釐訂利率的準則

以往銀行提出調整利率的理據，包括：為跟隨美國利率走勢、因應本港銀行同業拆息的變化、銀行資金供求和銀行體系結餘的狀況，或因存款流失或為追平其他銀行而補加利息等。可是消費者並不容易弄清楚銀行釐訂利率的準則。

誠然，銀行調整利率屬商業決定，個別銀行不跟隨美國或其他銀行同步加息，是銀行間競爭的表現。但另一方面，兩地利率變化不同步，美國加幅香港未必跟足，以及於稍後加回和「超加」利息，往往令消費者感到混亂。

本會促請銀行提高調整利率機制的透明度，向市場傳遞明確訊息，讓銀行客戶可以清楚知道銀行釐訂利率的準則。這做法不單對消費者較為公道，亦讓市場易於理解和適應。

## 金融管理局的綜合利率（“C”）

截至2005年9月底，金管局公布的綜合利率（“C”）為2.33厘，而當時實際按揭利率約5厘，兩者相差2.67厘。綜合利率是以加權存款利率、銀行同業拆息及其他利率計算出來，其變化會較貼近美元利率走勢及反映銀行平均資金成本，亦會較有規律地調整，令銀行不會出現「追加」、「超加」利息的情況。綜合利率雖然反映銀行的平均利息支出，但未有包括銀行的其他營運（例如人工及舖租）及信貸成本等。金管局認為，由於綜合利率的計算方法公開，使用綜合利率來訂息會更有透明度，使客戶更容易掌握。有關綜合利率的資料，可於金管局網頁[www.info.hk/hkma](http://www.info.hk/hkma)下載。