

按揭還款計劃知多少？



申請按揭時，銀行提供多種還款方法選擇，迎合不同人士的需要及預算。選擇採用哪一種方法時，準業主應該要考慮供款年期、計劃是否彈性，以及計劃所需繳付的總利息和其他費用支出等因素，並考慮清楚樓市狀況才作決定。

搵樓平台 28hse.com 表示，根據地產代理監管局資料，在市場上比較普遍的銀行按揭還款計劃有 5 種，包括 (1) 直線還款計劃，(2) 暫免償還本金計劃，(3) 漸進式還款計劃，(4) 彈性提早部分還款並再借計劃及 (5) 每兩周還款計劃。

「直線還款計劃」是最多人採用的，即是整個還款期內，每月的還款額維持固定不變，每月供款包括本金及利息，起初利息佔每月供款大部分，而本金佔小部分，息隨本減。因此，貸款年期愈長，起初供款的利息部分便會愈大。值得注意的是，無論選擇 P 按還是 H 按的計劃，業主都會面對供樓利息成本上升的問題，當利率上升時，會令供樓負擔增加。

類似直線還款計劃的，準買家可考慮「每兩周還款計劃」，但申請人將會



■ 一手新盤頻頻出擊，夥拍銀行推出不同按揭優惠計劃。
資料圖片

每兩周而不是每月還款一次，好處是整體按揭還款期縮短，並減省了整體的利息支出，壞處是每兩周便需要查看一次戶口有無足夠錢供樓，一旦未能準時供樓，會影響信貸評級。

為什麼每兩周供樓會較愜意？因為 1 年 365 日，每 14 日還款一次，即是每年會供款 26 次，等於月供 13 個月的還款。相比之下，還款期由 30 年變為 26.7 年，利息當然會相應減少。

「暫免償還本金計劃」則是指按揭人可以在還款期內的一個時段，通常是首 2 至 3 年，只為貸款利息供款而無須償還本金，而在餘下還款期以直線還款方式清還整筆貸款及利息。

發展商推售新盤時，會提供不同的付款優惠及按揭計劃吸引買家入市，其

中一個計劃就是「漸進式還款計劃」，買家首幾年只需要償還部分貸款額，但之後由於利息及貸款額增加，利息開支會大增。

先甜後苦還款 蜜月期低息

值得注意的是，「暫免償還本金計劃」及「漸進式還款計劃」，與傳統按揭方法相比，都是屬於先甜後苦的，最初償還本金較少，買家供樓初期將較為輕鬆，其後貸款額逐步增加，供樓壓力逐漸增加。因此通常選用以上計劃的買家，都會選擇在享受首幾年的「蜜月期」後，轉按至銀行以享較低的息率，屆時銀行會為申請人進行壓力測試及重新審視入息證明，若然按揭沒有批出，申請人只可以捱貴息。

評估樓市升跌時間



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

筆者今期對樓市的預測作一些數據和理據上的補充：在年初時認為樓價較保守的升幅是 5% 至 10%，下半年是有機會收復失地，現在仍然認為這是較健康的預測。如果現實情況較預測復甦時間快，我們要留意樓價是否回復得太快而不夠鞏固，因為香港樓市是在國際動盪中成長的，是先去除泡沫後再釋放購買力，這種市場調節方式令港人享受到樓市的財富效應，這個就是筆者所說的「龍市概念」。

筆者認為第一個階段的升幅已得到確認，第二個階段很大機會在復常之後的下半年出現，在這波購買力未來臨前要預算會有風險，因為個別板塊很可能出現微調。筆者預算樓花的回復期會在一個月左右結束，接着進入個半月左右淡靜期，這是根據過去的經驗作出的初步評估。

在此要弄清楚兩件事：第一，中國包括香港的經濟復常會否醞釀第二波購買力；第二，我們用什麼態度去面對東升西降中的「西降」所引發的市場衝擊。

下半年現新一波購買力

報道指龍湖集團 (0960) 3 月合同銷售額業績為 152.4 億元人民幣，按年升 38.5%；根據中汽協，3 月新能源汽車銷量同比增長 34.8%，這些都反映到民生其實是走向健康的。筆者明白中國經濟的新陳代謝很快的，即是說很多負面因素可能是一個代謝效應，或者是一個去泡沫效應，這些非整體的低迷板塊不應該當作是一個經濟欠佳的表現。筆者仍然認為香港很大機會在第三季及第四季出現新一波的購買力。

聯通業務表現跑輸同業

中國聯通 (0762) 第一季盈利 54.55 億元 (人民幣，下同)，按年上升 11.2%；除息、稅、折舊及攤銷前盈利 (EBITDA) 增 2.8% 至 257 億元。

摩根士丹利表示，聯通上季服務收入同比增 6.1% 至 861 億元，雖符合該行預期，但跑輸同業。受新業務支出增加影響，EBITDA 利潤率降 0.9 個百分點至 29.9%。

大摩予聯通目標價為 7.5 港元，評級「增持」。

雲業務處有利位置

高盛表示，聯通首季雲業務收入 128 億元，按年增 40%，有望達到公司今年增長 39% 至 500 億元的目標。雖然服務 EBITDA 利潤率降 0.9 個百分點，惟降幅收窄。

該行認為，未來在政府和國企不斷增長的數字化和雲業務需求支持下，聯通雲業務收入增長將處於有利位置。予其「買入」評級，目標價 7.5 港元。



■ 大摩及高盛同予聯通目標價 7.5 元。資料圖片

另外，野村指，聯通首季業務收入增幅低於去年 7.8%；雲、數據中心和大數據在內的工業互聯網業務收入按年增長 5.3% 至 224 億元，佔服務總收入 26%。野村維持聯通「中性」評級，目標價 5.6 港元，在行業中更看好中電信 (0728)。

摩根大通則認為，雖然聯通移動和寬帶業務穩定，但由於產業互聯網和雲計算收入在季內急降，令服務收入放緩。

摩通對「電訊三雄」偏好順序依次為中移動 (0941)、中電信及聯通。

個股分析—大摩/高盛/摩通

滙控首季料派息 8 美仙

摩根士丹利表示，港元息差短期受壓，但本港銀行財管及保險銷售強勁，維持對滙控 (0005)「增持」評級，目標價由 64.4 元升至 65.2 元。大摩指，滙控股本回報率正在提升，估值吸引，資本回報加快；料首季派息 8 美仙，同時宣布 10 億美元回購計劃。

另外，摩根大通指，滙控股價年初至今累漲 21%，跑贏恒指約 16 個百分點。考慮到每股盈利及資本回報潛在下行風險，對地區性銀行抱審慎態度，料淨息差今年將見頂。

報告指，市場預期美聯儲今年可能掉頭減息，加上存款貝塔系數上升，以及內地及本港市場以外貸款增長放緩，銀行淨利息收入有下行風險，宏觀環境不明朗亦令信用風險上升。

被摩通削目標價至 61 元

摩通將滙控評級由「增持」下調至「中性」，預測首季經調整稅前利潤見頂，目標價由 66 元，下調至 61 元。個股分析—大摩/摩通

周大福銷售動力有望延續

周大福 (1929) 截至 3 月底止第四財季，零售值按年增 14.2%，香港及澳門同店銷售增 96.5%，其中，本港增 154.6%，澳門則升 26%，內地同店銷售跌幅收窄至 5.6%。

全面通關帶動港澳業務

集團同店銷售表現佳，內地及香港銷售均按季明顯改善。內地同店銷售跌幅由上一季度的超過 30%，顯著收窄；內地邊境口岸重開後，刺激香港及澳門業務大增。

周大福上季於內地淨開設 248 個零售點，當中 266 間為加盟店。隨着城鄉經濟崛起，集團認為三線及以下城市和鄉鎮擁有龐大開店潛力，將透過省代及加盟商擴充業務版圖，並推出各種扶持政策，支援加盟商降本增收，實現市場擴展目標。

此外，特區政府已於周日 (16 日) 派發最新一期消費券，加上近日避險情緒升溫，黃金相關銷售動力有望在本季延續。

個股分析—凱基亞洲