

# 華僑永亨稅貸1.25厘搶客

## 同業競爭近十年最激 仍有劈價空間

在稅貸市場一向取態積極的華僑永亨信用財務，無懼南洋商業銀行的挑戰，昨日宣布推出實際年利率低至1.25厘的稅務貸款，以1點子之差撼贏南商，息口全城最低。華僑永亨信用財務總經理吳軾欣表示，今年稅貸市場是「最近10年競爭最激烈的一年」，息口「落得好勁」，不排除日後仍有機會再向下調。

大公報記者 黃裕慶

南商脫離中銀集團獨立營運之後，為擴大客戶基礎，上月21日推出震撼市場的稅貸計劃，實際年利率低至1.26厘，比2015年市場最低的1.49厘還要低23點子。

不過「低處未算低」，華僑永亨信用財務公布，客戶如今年是連續第三年成功申請「稅亨通」純稅務貸款，即可享有「忠實擁躉」優惠，實際年利率劃一為1.25厘，貸款額可達稅額五倍或月薪五倍，以較低者為準，還款期可長達12個月。有關年利率，已包括豁免之手續費及「三個月免息免供」優惠在內。

### 最多可借200萬

除了以優惠息口「回饋舊客」，華僑永亨信用財務亦積極吸納新客。新客戶的貸款額達100萬或以上，實際年利率為1.57厘（詳見附表），貸款額最高可達200萬元或月薪12倍，以較低者為準，還款期最長24個月。上述的1.57厘年利率，亦較該行去年「第一口價」的1.87厘下調30點子。

吳軾欣坦言，其他銀行今年推出的稅貸「來勢洶洶」，第一輪稅貸計劃的息口已遠低於去年「最低價」，意味銀行有意以低息搶奪市場份額，她預期是「最近10年競爭最激烈的一年」。

根據過往慣例，隨着交稅「死線」日漸臨近，銀行或財務機構往往因應同業行動，進一步下調稅貸息口。吳軾欣表示，現時公布稅貸計劃的銀行數目不多，暫時難以評估息口走勢，但指若有其他機構提供的息口較永亨低，她不排除該行有機會再下調息口。她補充說，「無人會做蝕本生意」，故即使下調息口，銀行仍然有錢賺。

華僑永亨信用財務去年公布第一輪息口（最低為1.87厘）之後，曾因應市場走勢先後兩次下調息口，分別至1.73厘和1.49厘；後者亦是去年全城最低息口。

截至昨日為止，共有三間銀行公布稅貸計劃，其他兩間分別是南商和花旗香港。東亞銀行（00023）早前只是公布了企業稅貸。富邦香港將於下周公布本年度的稅貸計劃。

### 交叉銷售成效低

吳軾欣又說，今年稅貸市場的主調是「返璞歸真」，認為銀行透過稅貸向借款人交叉銷售其他產品的手法「唔work」，言下之意，似是不點名「暗踩」南商。

客戶如要獲取南商的1.26厘實際年利率，必須使用南商的「發薪服務」，及於9月21日至明年3月31日期間，以電子發薪



### 銀行稅貸實際年利率（厘）

貸款額	華僑永亨信用財務（註1）	花旗香港
100萬或以上	1.57	1.59
50萬至100萬以下	1.98	1.99
20萬至50萬以下	2.05	2.07
20萬以下	2.58	2.59

註1：適用於新客戶的3個月免息免供純稅務貸款  
註2：資料只供參考，詳情以銀行公布為準

轉帳方式最少三個月或以上收取港幣薪金。吳軾欣坦言，該行過往亦曾交叉銷售其他產品，惟客戶要於指定時間內完成一連串「指定動作」並非容易。

整體稅貸市場方面，吳軾欣指去年市況雖然艱難，惟稅貸金額仍錄得10至15%

增長，增幅「幾OK」。展望今年，她謂雖然增長動力未如以往，但預期「應該有增長」，其中一個增長動力，估計是客戶借取較平息口的稅貸，以償還息口較高的私人貸款或信用卡貸款。

## 證監傳設特偵組查違規

【大公報訊】外電報道，證監會計劃成立特別偵查小組，以集中處理行為不當事件，如市場操控、企業詐騙及券商違規等行為。同時計劃提升監察系統及加強本地機構及全球監管機構的合作。證監會發言人對報道不作評論。

報道指，今年5月上任的證監會法規執行部門執行董事Thomas Atkinson，有意加快處理查詢個案，成立的小組將會負責處理市場操控、企業詐騙、經紀不當行為等調查工作，並會提升監控程序，以及鼓勵本地企業與全球監管者合作。

## 延長按揭期與壓力測試

借款人在申請按揭時，銀行會為申請人計算供款與入息比率及作壓力測試。申請人須要符合供款與入息比率及壓力測試，以達到按揭批核的基本要求。置業人士應留意下列有關細節，以免影響置業計劃。

根據金管局的指引，若按揭物業為自住用途而借款人未持有或擔保其他物業按揭：一、供款與入息之比率不可高於每月入息5成；二、壓力測試中假設按揭利息上升3厘，供款與入息比率則不可高於每月入息6成。

舉例，按揭貸款額為300萬元，按揭利率為2.15厘，按揭還款期為20年，每月還款額為15391元；在通過壓力測試下，申請人的每月入息要求則會為33414元。若按揭還款期延長至30年，每月還款

額為11315元，在通過壓力測試下，每月入息要求會下調至27302元。因此在有需要情況下，選擇較長之按揭還款期，可令每月供款額減低，使借款人符合供款與入息比率及壓力測試規定，獲得批核。

不過，按揭還款期有其上限，一般按揭年期的上限是30年。借款人亦可能因為其他因素而不獲批30年的還款期，包括借款人的年齡及物業的樓齡。一般而言，銀行會要求借款人的年齡及按揭年期，相加後不逾70年；或樓齡與按揭年期相加不逾70年。因此按揭年期會因應物業樓齡或借款人年齡而需要作出調整以符合指引規定。

借款人可先向一些有提供預先批核服務的銀行作查詢及了解不同方案，以免影響按揭批核結果。

（作者為花旗銀行零售銀行業務主管林智剛）



### 中銀理財博覽

【大公報訊】中銀香港日前舉辦了一連兩日的「財富管理博覽2016」，吸引了約3300人次入場，除本地客戶外，亦有來自中國內地的跨境客戶參與。

是次財富管理博覽齊集中銀香港及中銀國際的專家，包括鄂志寰（左二）、高耀豪、卓亮、白韜（右一）、阮卓斌、葉匯豪等，以及城中投資理財專家如李令翔、陸東（右二）、陳永陸、石

鏡泉、曾淵滄、麥萃才、鄧達成、湯文亮及財叔等，向與會者分析經濟形勢、樓市機遇、投資及財富管理策略。

這次活動亦設有多場不同主題的工作坊，涵蓋包括基金、保險、投資理財、親子溝通、海外升學、科技創富、網上營銷、理財規劃等範疇。此外，場內更設有中銀香港與各贊助機構如基金公司、保險公司及按揭證券公司的攤位，透過各式各樣的遊戲，令與會者了解更多理財產品資訊。

## 領展稱外判街市行之有效

【大公報訊】記者陳詠賢報道：領展（00823）行政總裁王國龍昨日表示，就街市外判制度的檢討已完成，雖然部分街

市因翻新工程引起爭議，但他認為是有人借題發揮，從而謀取議席。他又指，已檢視街市的承包商，亦不覺有大問題，認為

外判制度行之有效，未來陸續再有街市租予承包商，會不停檢討制度。

王國龍指，街市翻新工程自2011年開始，至今已翻新20多個街市，而每次開展翻新，都會惹來不同聲音，如投訴臨時街市的檔數或租約問題。他表示，公司與舊租戶商談租約非短時間可完成，亦難以反駁外間聲音；但當街市翻新後，普遍消費者都滿意結果，人流亦較以前多。至於舊租戶的續租問題，他表示，大半舊租戶都在翻新後續租，亦有其他租戶須退休已不再續約，笑言：「都唔可以唔畀人退休。」

至於翻新街市的租金回報，王國龍表示，翻新工程後首要目標是將所有檔位租出，未必可以大幅提升租金，而當街市翻新後運作兩至三年，有新商戶希望加入，

領展會因應市場競爭需要，而調整租金及轉換商戶。他又表示，公司的投資回報率目標是15%以上，但翻新街市可帶旺商場及停車場收入，回報未必反映於街市。

對於屯門良景街市早前發生懷疑與租包商有關的暴力衝突，企業傳訊及對外關係總監盧炳松表示，案件正由法庭審訊，公司不便評論。但他透露，公司獲屯門區議會致函，多謝他們解決該區的小販問題。

領展旗下手機APP「泊食易」推出新功能，將服務擴至街市，包括提供食譜及入廚資訊、為用戶於旗下街市代購及處理食材，並將食材運送給用戶。王國龍表示，對APP的投放資金不多，只需從現有推廣費用中撥出，會根據下載及使用量，審視平台的回報及成效。

## 富衛推網上車險「智駕保」

【大公報訊】記者王嘉傑報道：富衛保險宣布，推出記錄駕駛習慣手機應用程式「富衛智駕」，並一併推出網上汽車保險「智駕保」，讓客戶於公司的電子商貿平台投保。富衛保險總經理衛志雄表示，目前富衛在車保的市佔率約1.5%至2%，但由於去年整體車保出現虧損，希望是次推出手機程式及開拓網上投保渠道，能帶動公司車保保費收入有雙位數字增長。

富衛保險介紹，「富衛智駕」會記錄駕駛者在駕駛時的詳細資料，根據其加速的暢順度、煞車技巧、轉彎技巧作評分，並推出獎賞計劃，為於上一個保單年度不曾索償的「智駕保」，根據所獲的駕駛得分，提供相等於全年已繳保費的10%至30%的現金回贈，於傳統車保採用無索賠折扣（NCB），提供額外的即時優惠。衛志雄指，「智駕保」為客戶提供多一個購買車保的渠道，並希望就此減少交通意外。

另外，衛志雄指，去年整體本港車保綜合成本率錄105%至110%，意味每100元生意要蝕5至10元，故市場其實有加價壓力，希望今次推出手機程式及開拓網上投保渠道後，能帶動公司車保保費收入有雙位數字增長。



▲富衛保險總經理衛志雄

## 貿發局曼谷推介服務業

【大公報訊】香港貿易發展局於泰國曼谷舉辦的大型推廣活動——「時尚潮流·魅力香港」（In Style · Hong Kong），向泰國商界推廣香港服務業的優勢。貿發局主席羅康瑞表示，「時尚潮流·魅力香港」是香港歷來在泰國最大型的推廣活動，涵蓋產品及服務，論壇齊集泰國和香港的高層官員及商界領袖，共同探討在法律服務、科技、物流及創意產業的合作機會。

泰國商務部部長Apiradej Tantraporn表示，雙邊的聯合經濟合作委員會的工作，及香港與東盟的自由貿易協定談判進展理想，特別是香港東盟自由貿易協定方面，泰國作為統籌國，會繼續與香港緊密合作，確保在今年內達成協議。泰國與香港將攜手合作，共享環球貿易和投資的機遇。

緊接開幕禮的主題論壇，由MaLogic行政總裁袁文俊主持，聯同cherrypicks創辦人兼行政總裁趙子翹、盤谷銀行高級行政副總裁兼董事Chansak Fuangfu，以及偉易達總裁彭景輝，講解香港服務業的優勢，以及泰國企業如何利用香港的服務業拓展海外市場。

大會亦因應泰國企業的不同需要，特設五場專題論壇，由物流、金融、基建、市場推廣及法律服務的專家，解構香港不同範疇的服務供應商，如何在電子商貿、人民幣業務及企業財務管理、智慧城市建設、創意市場推廣以及法律仲裁及知識產權保障方面，全方位為泰國企業拓展提升價值。

## 德泰配售債券募億元

【大公報訊】德泰新能源（00559）公布，昨日交易時段後，該公司之直接全資附屬公司——堡河有限公司，與該公司（作為擔保人）及配售代理（作為配售代理）訂立配售協議。據此，配售代理同意出任獨家配售代理，按竭盡所能基準促使承配人認購本金總額最多1億元之債券。債券將由堡河發行及由該公司擔保。

債券之到期日為發行日期起計第三周年，年利率5厘。債券將配售予屬獨立機構或私人投資者之承配人，而其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方。堡河須向配售代理支付配售佣金，金額相當於配售代理根據配售協議所實際配售債券本金總額之21%。

德泰新能源表示，董事會曾考慮多種集資途徑以支持業務發展，並視配售債券為集團集資之合適良機。此外，配售債券不會對現有股東之股權造成任何攤薄影響。基於上述原因，董事認為，配售債券提供寶貴機會讓公司強化財務狀況，而配售債券之條款乃建基於一般商業條款，屬公平合理且符合公司及股東整體利益。

## 奧園上月銷售增兩倍

【大公報訊】奧園地產集團（03883）董事會宣布，今年九月份集團實現未經審核合同銷售總額約36.3億元人民幣，同比增長約218.2%。另外，陽光100中國（02608）亦公布，今年九月份集團實現未經審核合同銷售額約8.18億元人民幣，實現合同銷售面積約8.76萬平方米。截至今年九月，集團實現未經審核合同銷售額約63.5億元人民幣。

