



▲買樓人士通過壓力測試及供款入息比率後，亦要準備好印花稅及經紀佣金  
大公報攝

### H按與P按不同

|      | H按                                           | P按                                            |
|------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 參考基準 | 一個月同業拆息                                      | 最優惠利率                                         |
| 變化   | 每個工作天，可參照銀行公會，亦有部分銀行自行計算                     | 一般由銀行宣布變更，變更頻率相對H按少得多                         |
| 利率公式 | 現時約為「H+1.24%」，並設有封頂利率，以P計算，意味銀行加減P時，H按利率都會改變 | 分為大細P，大P（5.25厘）公式為「P-2.9%」，細P（5厘）公式為「P-2.65%」 |

大公報整理

### 浮息與按證定息按揭比較

|          | 浮息                 | 按證定息                                     |
|----------|--------------------|------------------------------------------|
| 息率       | 息率會因H及P變化          | 根據不同年期，10年、15年及20年息率分別為2.75厘、2.85厘及2.95厘 |
| 壓力測試     | 需壓力測試              | 不需壓力測試，但實際營運仍要視乎銀行政策                     |
| 供款入息比率要求 | 需要                 | 需要                                       |
| 優點       | 現時處於低息期，利率有機會再向下跌宕 | 無需壓測，日後利率向上，不用面對加息風險                     |

大公報整理

# 低息時代買樓 揀咁按息有秘訣

受新冠肺炎疫情影響，美國聯儲局近期兩度減息，一口氣大減目標利率至「零」。港元與美元掛鈎，在美國「零利率」政策下，市場預期香港按揭息率短期內難以向上，甚至有可能下降。美國減息後，香港銀行業未即時調整最優惠利率（P），如果現在想入市買樓，應該考慮選擇H按還是P按？

大公報記者 柴 進

疫情嚴峻，港股及樓市齊齊下跌。在美國驟然減息，而且全球主要央行再度進入量化寬鬆政策時代之下，有部分投資者預期低息環境維持，有意趁低息時期投資樓市「撈底」。

投資者投資樓市之前，必須要留意，即使美國兩度減息至「零利率」，香港的按揭息率至今仍未有調低。考量P按及H按兩個主要的按息計劃之後發現，多家銀行在美國兩度公布減息後，沒有宣布跟隨減息，依然維持現利率，使得現時P按的業主並沒有因為美國減息而供款減少。

### H按設有封頂息率

至於參考銀行一個月同業拆息的H按，雖然在美國月初減息0.5厘後，持續回落至1.1厘水平，但是之後有所反彈，即使聯儲局再度減息1厘，一個月拆息並沒有回落，甚至回升至近日1.8厘水平。

現時一般銀行的H按息率為「H+1.24%」，並設有封頂息率約2.35厘至2.5厘（視乎貸款額）。以現時一個月拆息1.8厘加至1.24厘後，息率為3.04厘，高於封頂息率，因此H按業主亦會以封頂息率供樓。所以對於業主而言，現時供樓款項沒有減少，要等到一個月拆息最少回落至約1.11厘至1.26厘水平，才會低於封頂息率，屆時業主供款額才會減少。

至於選擇按息計劃方面，現時一般P按的息率為2.35厘，H按則視乎貸款額情況，貸款愈高封頂息率愈低，並且可與P按息率睇齊，但貸款較少的人

士（貸款額低於800萬元），如現時選擇H按，其封頂息率會多於P按。以貸款600萬元為例，還款期30年，H按封頂息率2.5厘的每月供款會較2.35厘多約466元。

### P歷史低位難再減

不過，在預期低息率環境下，仍有不少業主考慮H按，主要因為目前香港的P已是歷史低位，銀行很難再減P。反之，一個月拆息相對在較高水平，翻查資料顯示，2015年美國處於零利率水平，當時香港的銀行一個月拆息只有0.2厘水平，遠低於目前水平，以現時H按公式計算，按息可能低至1.44厘。同樣以600萬元貸款為例，還款期30年，每月供款額較2.35厘少約2700元。

不過，H按息的升跌不是由美元息率主導，還要看香港銀行的資金需求，因此才會見到美國減息後，一個月同業拆息不跌反升。因此，選擇H按的業主可能遇上H按利息長期保持封頂，卻要較P按計劃多付利息的風險。



▲置業者申請按揭貸款時，留意銀行最優惠利率  
新華社



Hibor 近期走勢

### 按揭申請的優惠及例子

| 主要優惠                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ●現金回贈<br>●存款掛鈎戶口                                                                             |
| 例子                                                                                           |
| ●假設現金回贈1.5%，並有存款掛鈎戶口最高50萬元<br>●貸款600萬元<br>●現金回贈為600萬×1.5%=9萬元<br>●50萬元存款，年利率2.35%，一年可得11750元 |

大公報整理

### 假設利率下跌情況

| 假設H按息率公式為「H+1.24%」 |                |              |
|--------------------|----------------|--------------|
| 息率                 | 假設H下跌至1厘，2.24% | 現時最低息按約2.35% |
| 貸款額                | 600萬元          |              |
| 供款年期               | 30年            |              |
| 每月供款               | 22904元         | 23242元       |
| 壓力測試下要求            | 55158元         | 55841元       |

註：以自住及首置人士計算

大公報整理

## 按證推定按免壓測 惟息率偏高

【大公報訊】如現時想投資物業，除了要有足夠的首期外，借貸亦需要通過銀行的壓力測試，因此利率的升跌亦會影響到買樓人士的貸款能力。而壓力測試是按現利率，再加3厘後的每月供款額，該供款額不能超過貸款人士的收入六成，並同時要滿足供款入息比率不得超過五成的規定。

以600萬貸款為例，按利率2.35厘，以及還款30年計算，每月供款為23242元，假設加息3厘後，每月還款額為33505元，按高於收入六成計算，收入最少要55841元。如果當利率下降，假設一個月同業拆息下降至1厘，H按息公式「H+1.24%」計算，按息為2.24厘，其他條件不變，壓力測試要求減少至55185元。如果利率下跌愈多，收入要求就會愈低，對於

需要借款買樓的人士，愈低息成本愈低。

不過，要留意是，如果買家是已有物業或是置業並不是用來自住，有關壓力測試及供款入息比率會收緊，分別不可超過收入的50%及40%。以上述例子，所需要的收入便會是67010元及58105元，以較高者為收入要求。可見，對於打算買樓收租人士，收入要求會明顯上升。

另外，如買家不想通過壓力測試，可考慮使用定息按揭。2月底財政司司長公布新一份財政預算案時，宣布按證公司將推出定息按揭計劃，金管局表示，10年期以上的定息按揭，因為供款穩定，銀行批核按揭時，可以不需進行壓力測試，只要按揭申請人每月供款不逾月入一半，即符合最基

本的批核要求。不過，有關按息會較高，10年期、15年期及20年期的定息按揭利率，分別為2.75厘、2.85厘及2.95厘，較現時市場的浮息按揭利率為高，但卻降低了貸款要求。

通過了壓力測試及供款入息比率後，買樓人士亦要準備好印花稅及經紀佣金。由於香港樓價高企，印花稅是以樓價的百分比計算，樓價愈高印花稅亦會愈高。

例如，一個800萬物業，首置人士需要支付的印花稅為樓價3.75%，達30萬元，非首置人士更要支付樓價劃一15%，達120萬元。所以，打算買樓人士，除了要留意息率影響的供款額及壓力測試外，亦要留意其他必要開支，以免簽了合同才發現計錯數，沒有足夠的資金買入。

## 分清大細「P」計準按息

【大公報訊】申請按揭貸款時，如果無論是P按或是H按，都要留意銀行的最優惠利率是多少，因為每間銀行的P都未必相同。現時市場上主要有兩個P，俗稱「細P」、「大P」；目前提供細P（5厘）的銀行主要是滙豐、恒生、中銀；其他銀行主要提供

大P（5.25厘）。如果一間銀行A提供的按息為P-2.9%，另一間銀行B為P-3%，若P為一樣當然是銀行B提供的按息較低。但若一間銀行A是使用細P，其實際按息為2.1厘，反而銀行B是使用大P，其實際按息是2.25厘，銀行B的按息會較高。

## 綠色理財：安步當車(四)



校長爸爸教理財  
關顯彬

科技日新月異，很多先進發明都能將人類間的關係及距離拉近了，其中交通工具正是代表作。今天各類型的運輸工具既快捷、又舒適，大大提高生活質素，香港的高鐵正是一個好例子。

可是交通工具帶來不少負面影響，無論在行駛中製造的噪音、排放出的廢氣，亦危害市民健康。在城市中

生活，我們每天都要面對着人車爭路、交通擠塞及意外等文明社會問題。根據有關資料顯示，全球的溫室氣體排放中有14%是來自交通工具。

在日常生活中，選擇較經濟及環保的原則去用交通工具，既能節省金錢，也可以減少燃油消耗，從而減低排出廢氣量，真是一舉兩得。今天由於城市規模膨脹，已為車輛取代了。我們幾乎已經遺忘了徒步的樂趣，慢慢視搭車為當然。但是人沒有車可以生存，但沒有兩條腿如何生存呢？

因此提出幾項綠色理財好方法，一方面節省使用交通工具，另一方面享受安步當車樂趣的建議：

1、路程短時，我們可以步行，既可以節省金錢，又可以運動，對身體有益。

2、路程不遠，我們可選擇單車代步，它的好處與步行相同。其實現時政府的城市規劃，將單車徑加入於居住環境設計中，方便居民使用。

3、多採用公共交通工具或集體運輸工具，如鐵路和巴士，減少乘坐的士或私家車，既減少氣體排放，亦

是可享受身心舒鬆、閱讀及小休的寶貴時間，最重要是節省金錢，更重要的是避免交通擠塞，有可能令我們節省時間。

4、若使用私家車，停車等候時必定關掉引擎，以免污染空氣及浪費能源。盡量減少使用私家車廂內的冷氣，也應定期保養車輛，確保機件運作正常，也能減少汽油用量，節省不必要的開支。

（作者為前任小學校長、現任財商教育學院課程及培訓總監及華人家族傳承研究所研究院士）



▲資料顯示，全球的溫室氣體排放中，有14%來自交通工具  
中通社