

「營運公司」申按揭 優惠縮水

【明報專訊】虎年剛開始，聯儲局突然宣布調高貼現窗利率，市場在加息陰影下，股市隨即急挫，但其後通脹數據低於預期，紓緩市場對提早加息的疑慮，帶動指數大幅反彈。

近期股票市場轉趨波動，意志不定或稍有不慎，很容易招致損失，奉勸喜愛短線買賣的股票投資者，務必要保持心清眼亮，才可避免成為老虎的點心。

反觀樓市，承接過年前之勢頭，春節後樓價節節上升，就如上周元朗某新樓盤，儘管平均呎價高達 5200 元，冠絕新界西北同區，然而在開售僅短短兩日即售出約 900 多伙，並吸引逾 12 萬人次參觀。

土地市場供應方面，周一政府推出將軍澳 66B 區地皮公開拍賣，競投氣氛熱烈，結果由新地(0016)以超高價 33.7 億元投得；同時港鐵(0066)推出柯士甸站上蓋之豪宅地項目投標，加上政府重推前政府宿舍物業等，如此種種，以發展商及政府目前對樓市的積極態度、市民對樓宇需求殷切，均顯示若低息政策及資金欠缺出路之情況得以持續，未來一段時間物業投資前景仍然看好。

樓市暢旺，然而本港暫未有加息條件，做就了按揭市場競爭更趨白熱化，由於樓宇按揭業務壞帳率偏低，故按揭市場一向為銀行兵家必爭之地。

為求爭取市場佔有率，各銀行積極發展同業拆息的按揭優惠產品，進一步將按揭產品的利潤推低，更不惜增加營運成本的透明度，無非為吸引更多按揭客戶。

現時以最優惠利率(P)作還款基礎，每月利息成本大約 2 厘，同業拆息(H)作還款基礎則約為 0.76 厘，相差逾 1 厘。這對消費者而言，當然樂於見到，但對於銀行，由於利潤大幅縮減，雖然以往大型銀行如匯豐(0005)及恒生(0011)，因實力雄厚並不銳意跟中小型銀行以同業拆息產品搶生意，但時至今日情況已有所不同，大型銀行均向客戶提供類似按揭產品，與中小型銀行正面競爭。

「空殼公司」等同私人性質申請

用公司名義置業享有稅務優惠，如利息及管理費等皆可扣減，故中小企業老闆投資物業一般都喜歡以公司名義做業主，由於公司有「空殼公司」及「營運公司」之分，銀行對這兩類公司的審批按揭貸款基準有別，導致出貸款條件都有不同程度的差異。

「空殼公司」從銀行的審批尺度來說，是等同以私人性質申請，只要符合銀行一些既定而又簡單的審批條件，銀行一般很快便會批出貸款，並且可享有推廣優惠，如更優惠利息、較長年期及現金回贈等。

而用「營運公司」名義申請按揭的話則截然不同，由於這類公司有實質業務，銀行會視為企業貸款的申請，審批尺度因牽涉之風險範圍較複雜，故相對較為嚴謹，縱使獲得批核貸款，條件相對亦較私人或「空殼公司」之名義申請為差，例如利息成本較前者或會多出0.5厘至1厘，現金回贈則有機會欠奉，甚至連還款期亦有可能較正常之20年為短，故特別提醒中小企業老闆們若需要以「營運公司」持有物業時，置業前務必要向銀行查問清楚，以免「人有我無」。

■歡迎來信提問，傳真：28690630

電郵：edmundkan@splendorfc.com

簡炳權

卓智融資服務有限公司(執行董事)