



■ 簡炳權

卓智融資服務有限公司(執行董事)

2010年3月22日(一)

趁低息做 Hibor 計劃

承接過年前之勢頭，春節後樓價節節上升，就如元朗某新樓盤，儘管平均呎價高達 5,200 元，特色戶尺價更接近萬元，冠絕新界西北同區樓價，然而開售後僅不久即售出過千多伙，吸引無數人士參觀，反應空前熱烈；市區樓方面，本月平均尺價將更上一層樓，交投量應可保持高水平。目前，以發展商對樓市的積極態度、市民對樓宇需求殷切，均顯示若低息利率政策及資金欠缺出路之情況得以持續，未來一段時間物業市場前景仍然看好。

由於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，現時樓市暢旺，在本港金融體系內充裕的流動資金驅動而暫時未有加息之條件下，造就了按揭市場競爭更趨白熱化，為求爭取按揭市場佔有率，自二零零九年年年初起銀行相繼提供優惠的按揭貸款組合，現時以最優惠利率為基準的按揭計劃之利率以低至 $P-3.25\%$ (大 P) 或 $P-3\%$ (細 P)，而以銀行同業拆息作為基準定價的 HIBOR 計劃，全期已低至 $H+0.65\%$ ，目前，本港銀行一個月 HIBOR 約為 0.08%，如業主採用 HIBOR 按揭計劃，以 HIBOR 加 0.65% 為例，按息僅為 0.73%。相比之下，若貸款額同樣為 2,000,000 港元，做 HIBOR 按揭較做最優惠利率按揭，每月還款額減少 2,116 港元，節省金額接近 21%，全期利息節省不少，對業主來說相當吸引。在此情況下，HIBOR 按揭在新批按揭貸款中所佔的比例，便由二零零八年十二月的不足兩成躍升至二零零九年十二月的 61.6%，如果市場環境沒有重大改變，HIBOR 按揭計劃仍會成為主流。另外，由於按息持續偏低，料轉按情況持續活躍，筆者相信，很多早期以較高息承造按揭業主都會蠢蠢欲動，計劃轉按以減輕供樓負擔。當然，欲轉按之業主須留意原有按揭是否還有罰息期，而新做之按揭所提供之現金回贈是否可以支付餘下之罰息費用(如適用)等。如果轉按可節省利息支出，又何苦再挨貴息，而不趁低息轉按呢？

銀行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。這對消費者而言，當然是好事，但相對於銀行，利潤便大幅縮減，雖然以往大型銀行(如匯豐及恆生)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同類似按揭產品，與中小型銀行正面競爭。

早前金管局發出按揭息率下限指引，筆者認為並不明智，原因是在自由市場操作下，薄利多銷本來就是商業競爭之必然市場策略，試問誰會做沒有利潤的生意呢？另一方面，當局若恐怕銀行以短錢拆放長錢，市場逆轉會造成銀行經營風險大增而有機會導

致虧損，筆者亦認為當局是過份擔憂，原因是所有銀行之貸款合約必定附帶一條 **Overriding Clause** 條文：就是在任何時候銀行是無需要提供理由便可以要求借款人提前贖回貸款，當然，本地之銀行從未在按揭市場行使過此類似的措施以保障自身利益，這也證明物業市場經得起風浪，可以隨著市場波動而自動調節，政府貿然干預市場，對按揭消費者而言，並不公平。

電郵：edmundkan@splendorfc.com