

Sing Tao Daily

F02 | [星島教育](#) | [恒管語絲](#) | [By 梁景泰](#) | 2016-02-01

按揭計畫分析

除着去年十二月十七日美國聯儲局宣布加息，自二〇〇八年十二月起，長達約七年的零息年代終於結束。聯邦基金利率由 0%至 0.25%，增加 0.25%到 0.25%至 0.5%。加息幅度屬於市場預期之內，這次加息雖然加幅輕微，但就意義重大，反映美國聯儲局對未來的經濟抱有信心，相信經濟將會持續增長。

美加息影響港按揭利率

由於相隔上次加息時間非常長，市場非常關注加息步伐會否和上次一樣急速，差不多每季加 0.5%，所以主席耶倫在議息後的記者會多次安撫大眾加息步伐不會快，而是會緩慢地進行。根據聯儲局官員的息口預測，他們預計今年底的息口中位數是 1.375%，若我取 0.25%和 0.5%的平均數 0.375%來計算，兩者相差有 1%，即大約每季加 0.25%，與上一次加息步伐比較的確是比較緩慢。

據歷史資料所得，美國加息長遠是會令香港按揭利率上升，但由於香港銀行結餘截至去年底高逾三千九百億，資金非常充裕，是歷年來最高，多家銀行和市場相信資金若要流走也需要一段長的時間，並預期香港最快到今年第三季才可能首次加息。雖然我們不能知道香港何時加息，但準業主選擇按揭計畫的時候，加息也是其中一個考慮因素。

當加息周期展開，有些準業主會考慮選擇定息按揭計畫。「定息」是指按揭利率固定在一個利率，但這利率不會永恒不變，多數是固定在兩至三年，其後會跟隨市場變化。例如花旗銀行的定息計畫是首三年固定在 2.7%，但三年過後就用最優惠利率減 2.55%（P-2.55%），花旗銀行現在的 P 是（大 P）5.25%，假若三年後的最優惠利率未變，那麼按揭利率仍然會是 $5.25\% - 2.55\% = 2.7\%$ ，如果美國加息周期持續，香港的最優惠利率也預期會跟隨上升，所以按揭利率預計將會高於 2.7%。

那麼選擇定息計畫有甚麼好處？假若準業主認為買樓後的首三年按揭利率會大幅上升，甚至超過 2.7%的話，定息計畫可以鎖定首三年的利率，令每月供款保持不變，避免因利率上升而需要每月突然有額外的開支，這就是定息計畫的好處。

但要留意三年後是用 P-2.55%計算，比一般 P 按用 P-3.1%較高，假若三年後的最優惠利率（P）增加 0.75%，即相等於 6%，那麼選擇定息按揭的利率會是 $6\% - 2.55\% = 3.45\%$ ，而普通 P 按的利率只是 $6\% - 3.1\% = 2.9\%$ ，兩者相差 0.55%，差不多是兩個季度的加幅。假若準業主預計美國加息步伐比較緩慢，加幅不多，香港加息會滯後的話，那就不用選擇定息按揭計畫了。註：小題為本報所加

恒生管理學院數據及統計學系助理教授

梁景泰博士