



課程知識增益系列

個人財務管理新透視

香港財務策劃師學會代表

課程內容

第二日 上午

第一部分：金錢的時間值基本概念

第二部分：個人消費者財務及信貸

第二日 下午

第一部分：風險與回報

第二部分：人生不同階段的理財計劃策略

個人消費者財務及信貸



- 個人消費者財務產品的主要種類
- 產品的選擇

個人消費者財務及信貸



個人消費者財務產品的主要種類

個人消費者財務及信貸

- 信貸是一種先收取現金、貨品或服務，後繳款的安排。
- 消費者信貸是指延伸至私人或住戶（與一般企業的信貸有別）等個人身份的信貸。
- 廣義而言，消費者信貸包括所有形式的分期付款信貸，但不包括以房地產抵押而取得的貸款（例如：住屋按揭），以及開放式信貸（例如：信用卡）。
- 然而，新的信貸方式卻令這些區別變得模糊；房屋淨值信用額度（ Home Equity Credit line ） 是一項以借款人居所作抵押的循環信貸額度。

個人消費者財務及信貸

- 消費者在購物時，可透過以下三種方式付款：
 1. 從戶口提款
 2. 使用現有收入
 3. 以未來的收入作擔保進行借貸
- 動用信貸會涉及取捨。

個人消費者財務及信貸



個人消費者財務產品的主要類別

- 按揭
- 個人貸款
- 信用卡

甚麼是按揭？

- 以房地產作為抵押的長期貸款
- 分期攤還貸款，即按月償還定額的本金及利息
- 住宅按揭貸款（RMLs），按照香港金融管理局的定義，是指向私人提供的貸款（包括再融資貸款），用作購買包括未落成單位的住宅物業，但不包括「居者有其屋計劃」、「私人機構參建居屋計劃」及「租者置其屋計劃」中的物業。
- 「共同融資計劃」是指在法定機構提供的按揭貸款以外，由物業發展商或其他共同融資者提供的補足融資的計劃。

Personal Consumer Finance & Credit

住宅按揭市場

2007年2月住宅按揭統計調查結果

	2007年2月	金額 (港幣百萬元) 2007年1月
23 間法定機構		
1. 月內新提取的貸款		
a. 金額	7,826	11,263
按月變動 (%)	-30.5%	-19.4%
b. 數目	4,731	7,020
2. 月內新批出的貸款		
a. 金額	10,357	12,478
按月變動 (%)	-17.0%	-6.4%
b. 數目	6,244	7,393
c. 平均金額	1.66	1.69
d. 按揭成數 (%)	61.9	59.1
e. 訂約期限 (日數)	237	239
3. 未償還貸款		
a. 金額	529,448	530,208
按月變動 (%)	-0.1%	0.2%
按年變動 (%)	-0.3%	-0.3%

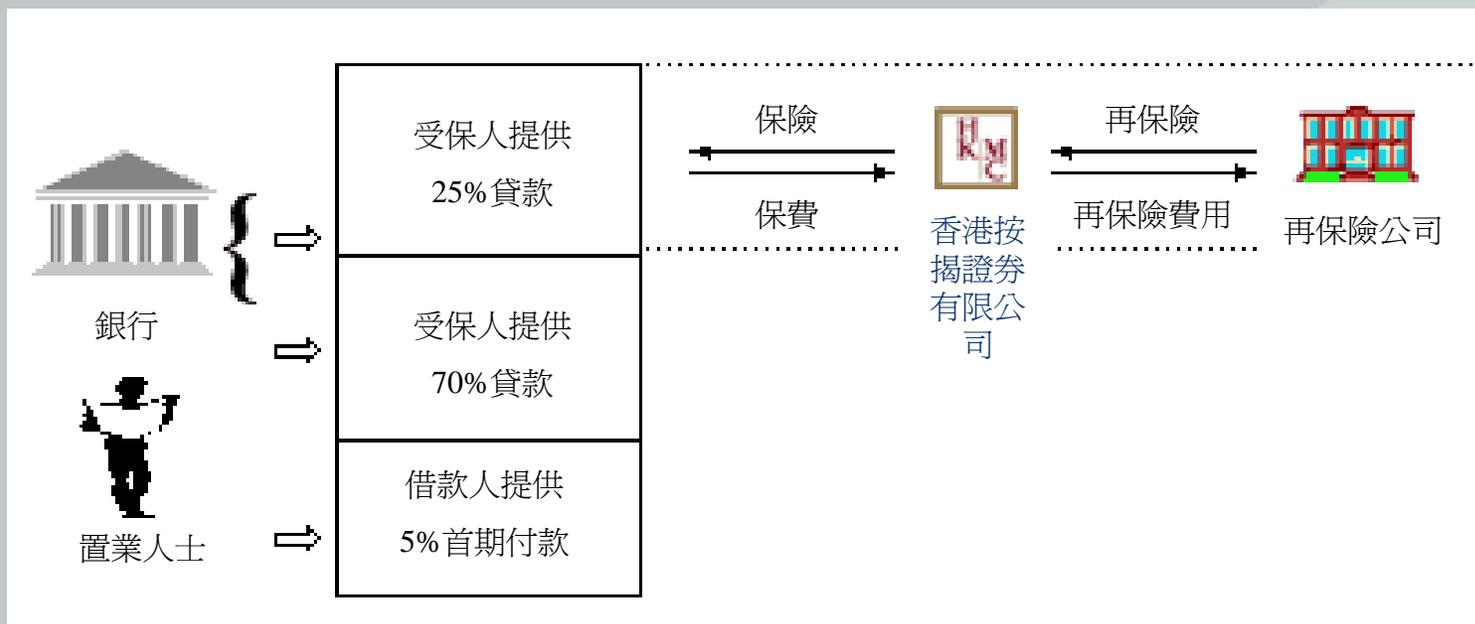
資料來源：香港金融管理局2007年2月住宅按揭統計調查結果

按揭保險與傳統按揭

- 按揭保險計劃（MIP）由香港按揭證券有限公司於1999年3月推出，旨在協助香港的居民擁有自置物業。
- 透過這個計劃，核准賣方（即銀行）可獲提供達物業價值25%的保險，讓銀行可以提供高達物業價值95%的按揭貸款。
- 透過使用按揭保險，有意置業的人士可支付較少的首期，卻又不會對銀行構成額外風險（與樓價70%的按揭貸款比較）。

個人消費者財務及信貸

按揭保險



按揭保險計劃的主要統計數字

	05年1月	05年2月	05年3月
參與銀行數目	28	28	28
累計總額			
接獲申請			
申請宗數	51,083	52,680	55,647
按揭貸款總額 (港幣百萬元)	95,247	98,629	104,959
按揭貸款平均金額 (港幣百萬元)	1.9	1.9	1.9
訂立貸款合約時的按揭成數 (%)			
80%或以下	12	12	12
80%以上至85%	22	22	21
85%以上至90%	56	55	54
90%以上至95%	10	11	13
物業交易類型			
一手 (%)	27	27	27
二手 (%)	73	73	73
保費支付方式			
整付 (%)	95	95	95
年付 (%)	5	5	5

按揭貸款利率

- 定息按揭
- 浮息按揭
 1. 最優惠利率按揭
 2. 香港銀行同業拆息按揭
 3. 綜合利率按揭

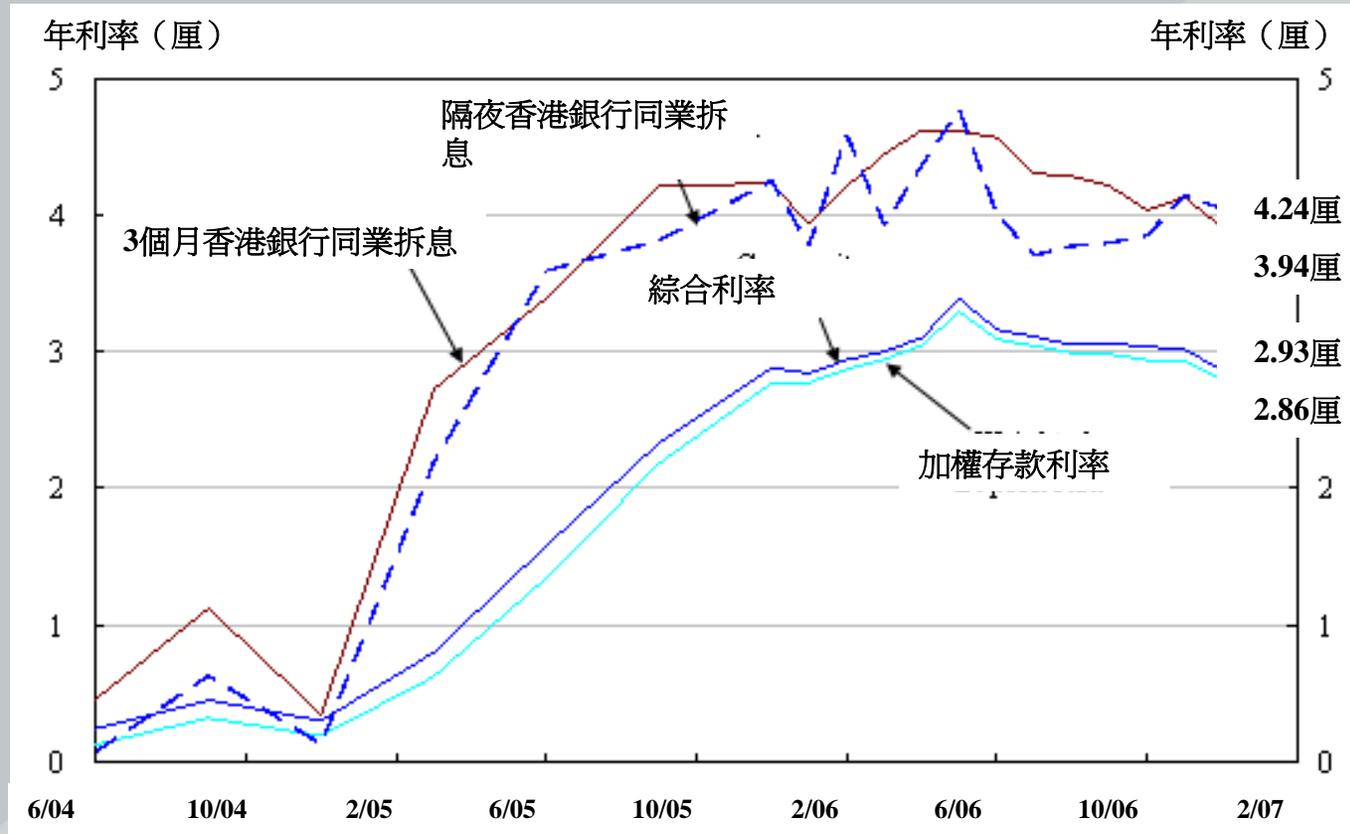
個人消費者財務及信貸

最優惠貸款利率

生效日期	最優惠貸款利率
2005年7月5日	6.50厘
2005年8月11日	6.75厘
2005年9月23日	7.25厘
2005年11月4日	7.75厘
2005年12月15日	8.00厘
2006年3月30日	8.25厘
2006年11月8日	8.00厘

個人消費者財務及信貸

香港銀行同業拆息 (HIBOR) 及綜合利率



資料來源：香港金融管理局新聞稿 – 綜合利率 (2007年2月底)

住宅按揭利率

月內新批出貸款息差	(港幣百萬元)	
	2007年2月	2007年1月
a. 低於最優惠貸款利率超過2.5厘	62.1%	61.6%
b. 低於最優惠貸款利率超過2.25厘但最多不超過2.5厘	1.9%	1.6%
c. 低於最優惠貸款利率超過2厘但最多不超過2.25厘	1.1%	1.1%
d. 低於最優惠貸款利率超過1.75厘但最多不超過2厘	0.7%	1.0%
e. 低於最優惠貸款利率超過1.5厘但最多不超過1.75厘	0.5%	0.3%
f. 低於最優惠貸款利率超過1.25厘但最多不超過1.5厘	0.3%	0.2%
g. 低於最優惠貸款利率超過1厘但最多不超過1.25厘	0.0%	0.1%
h. 低於最優惠貸款利率超過0.75厘但最多不超過1厘	0.3%	0.3%
i. 低於最優惠貸款利率超過0.5厘但最多不超過0.75厘	0.0%	0.0%
j. 低於最優惠貸款利率超過0.25厘但最多不超過0.5厘	0.0%	0.0%
k. 低於最優惠貸款利率超過0厘但最多不超過0.25厘	0.0%	0.0%
l. 按最優惠貸款利率	0.1%	0.1%
m. 高於最優惠貸款利率	0.1%	0.3%
n. 定息	0.0%	0.0%
o. 其他	32.9%	33.4%

資料來源：香港金融管理局 2007年2月住宅按揭統計調查結果

個人貸款及信貸

- 個人分期貸款
 - 以分期定額方式償還貸款及利息
- 循環信貸安排
 - 客戶在支付承諾費用後，可於需用時動用信貸的資金限額
- 透支
 - 貸款機構即時擴大信貸額的方式
- 特別用途貸款
 - 結婚、繳稅、教育、購買汽車及旅遊等

信用卡

- 讓賬戶持有人按預先批核的信貸限額支付貨款的塑膠卡片。
- 信用卡簽賬額通常於一段寬限期（最多30日）後支付，期間不會收取任何財務費用。
- 其後的款項可一次過清付或按月分期連本帶利清還。
- 假如持卡人賬戶尚有帳款未付，部分發卡機構會在簽賬日期起向該信用卡帳戶收取利息。
- 不同信用卡的利率、年費及償還條款可能有很大的差別。
- 現金墊支是信用卡的常見特徵，有關的財務費用由交易日起收取。

個人消費者財務及信貸



信用卡－聯營卡

- 信用卡可由銀行及零售商戶（如：百貨公司）共同贊助。發行聯營卡的成本較傳統的零售私人品牌優惠卡的成本為低，亦讓發卡銀行得以接觸新客戶。
- 持卡人可能獲得商品折扣、回贈或簽賬折扣等多項優惠。

信用卡－聯繫卡

- 由個別機構與發卡銀行，根據所訂立的贊助協議而推出的信用卡。
- 在收取若干報酬下（通常是發卡機構的部分淨利息收入），該機構會向發卡銀行提供其會員名單。
- 發卡機構除減免聯繫卡持有人的年費之外，甚至向他們提供較一般銀行信用卡利率為低的利率。

個人消費者財務及信貸

信用卡－扣賬卡

- 原理與支票相似，可以用作繳付商品及服務的款項或在自動櫃員機提取現金。
- 消費者以扣賬卡購物時，戶口的款項會被即時提取，因此，這種方式與使用信用卡不同，不能享有延期付款的便利。
- 以扣賬卡購物是不需要支付任何財務費用，這種方式適宜用作購買金額較小的貨品。

個人消費者財務及信貸

信用卡－旅行和娛樂信用卡（T&E卡）

- 用於支付酒店、機票及其他業務相關費用的信用卡。
- 第一張旅行信用卡由大來信用証在1950年發行，其後，美國運通亦於1958年發行該款信用卡。

信用卡－晶片卡

- 晶片卡是指在卡面上嵌入晶片的信用卡。
- 晶片卡可儲存加密及機密的資料，因此能提供較磁條卡更高的保安功能。晶片技術可以更有效地防止信用卡被複製以製造假卡。

信用卡的主要費用

- 年費
- 補領卡費用
- 逾期收費／財務費用
- 超過限額費用
- 現金透支費用

個人消費者財務及信貸



產品的選擇

消費者財務及信貸的來源

- 信貸會花費金錢；因此，我們必須經常在以下兩者之間權衡利益：（1）現在就以信貸購買貨品，或（2）在儲蓄足夠金錢後，才用現金購買貨品？
- 在借貸前，先問自己三個問題：
 1. 我需要貸款嗎？
 2. 我能負擔這筆貸款嗎？
 3. 我符合資格申請貸款嗎？
- 在兩種情況下，應避免申請信貸：
 1. 需要借貸才能得到的貨品，而該貨品並非你需要或確實希望得到的
 2. 你能夠以現金付款

你應該尋求哪一類貸款？

成本較低的貸款

- 父母或家庭成員往往可以提供成本最低的貸款。但是，這種貸款有時會令家庭關係變得複雜。
- 向持有借貸人財務資產的貸款機構借款（例如：終身壽險保單的現金值）。

個人消費者財務及信貸

你應該尋求哪一類貸款？

成本適中的貸款

- 通常可從持牌銀行獲得這類貸款。

成本昂貴的貸款

- 透過財務公司及銀行所發行信用卡而獲得的貸款。
- 財務公司經常向不能從銀行獲得信貸的人貸款。
- 還有其他？

個人消費者財務及信貸

信貸成本

- 財務費用包括利息及收費
- 年率化百分率（**APR**）是指按年計算的信貸成本百分比
- **APR**提供真正的利率，可用作和其他信貸來源互相比較。當在挑選利率時，我們可將這個利率與其他利率作出比較。

個人消費者財務及信貸

以下是根據香港金融管理局制訂的《銀行營運守則》計算年率化百份率（APR）的公式

$$A = \sum_{k=1}^n \frac{X}{(1 + \text{APR})^{tk}} \quad \text{在此}$$

A = 原初貸款額

n = 分期還款期數

X = 每月分期還款金額

tk = 指有關日期與第k個還款期之間的時間距離
(以年表示)

k = 某一還款期的數字

個人消費者財務及信貸

個人貸款利率（樣本）

還款期 (月數)	5,000 - 14,999		15,000 - 49,999		50,000 - 199,999	
	每月平息1.10厘		每月平息0.85% 厘		每月平息0.65% 厘	
	每月還款額* (港元)	年率化百分 率 (APR)	每月還款額* (港元)	年率化百分 率 (APR)	每月還款額* (港元)	年率化百 分率 (APR)
6	178.60	26.90%	176.10	20.79%	174.10	16.07%
9	123.10	28.13%	120.60	21.77%	118.50	16.85%
12	95.30	28.68%	92.80	22.23%	90.80	17.23%
18	67.60	29.00%	65.10	22.57%	63.00	17.55%
24	53.80	28.95%	51.20	22.61%	49.20	17.63%
36	40.00	28.50%	37.40	22.42%	35.40	17.58%
48	33.20	27.96%	30.60	22.11%	28.50	17.42%

* 每月還款額（以每港幣1,000元貸款額計算）

影響信貸成本的因素

- 年期（貸款時間的長短）
- 固定或浮動利率
- 任何抵押品
- 首期的付款金額

信用卡的選擇及使用

- 假如你計劃按月清還全部款項
- 假如你會不按月清還全部款項，則應選擇使用較低利率的信用卡
- 避免只付最低還款額

個人消費者財務及信貸



本節完