

轉按程序

1	物業估價	經華睿公司進行物業估價將影響按揭成數、是否須用按揭保險，以至業主能套現的貸款額。		
2	比較及選擇銀行做轉按計劃	用資產證明轉按的銀行: (可按50%) 1.中國銀行 2.渣打銀行 3.東亞銀行	用收入證明轉按的銀行: (可按60%) 1.中國銀行 2.渣打銀行 3.HSBC 4.東亞銀行	適用現契轉按的銀行 (可按40%) 1.東亞銀行
3	遞交轉按申請	各間銀行提供的按揭利率、現金回贈、現金券各有不同		
4	委託律師	律師費是轉按的主要開支，一般收費約5,000元，或視乎個案複雜程度而收取額外費用。律師會為業主向原有按揭銀行提取樓契、查冊及處理其他法律文件手續。		
5	到銀行確認及簽署轉按文件	如物業樓齡較舊，銀行或有機會要求驗樓才批出按揭。銀行發出新的按揭條款後，業主即可簽署確認完成所有手續後，銀行將把按揭貸款及套現部份交予律師樓，再轉交按揭銀行及業主，整個轉按手續大功告成		

所需文件

1	香港身份證
2	最近3個月內發出之住址證明 (如水、電費單或銀行月結單)
3	最近3個月之銀行發薪戶口紀錄 (如閣下薪金浮動，需提供最近6個月證明)
4	最近3個月的糧單 / 發薪通知書 (如閣下薪金浮動，需提供最近6個月證明)
5	最近年度之政府薪俸稅稅單或僱主提供的薪酬報稅表(Employer' s Return)
6	現職證明如公司聘書、僱主證明書或咭片
7	按揭供款表及最近6個月按揭供款紀錄 (適用於轉按或已有其他按揭)
8	銀行的按揭文件

按揭成數

表 1：按揭成數上限

物業價值	住宅物業				工商物業及獨立單位	
	自用		非自用或公司持有			
	申請人的主要收入來自		申請人的主要收入來自		申請人的主要收入來自	
	香港	香港以外地區 ¹	香港	香港以外地區 ¹	香港	香港以外地區 ¹
適用於申請人在申請按揭時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保²						
以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款						
< 1,000 萬港元	60% (貸款額不得超過 500 萬港元)	50% (貸款額不得超過 400 萬港元)	50%	40%	50%	40%
≥ 1,000 萬港元	50%	40%				
以「資產水平」為基礎的新申請貸款						
不論物業價值	40%				40%	
適用於申請人在申請按揭時有就其他按揭物業作出借貸或擔保						
以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款						
< 1,000 萬港元	50% (貸款額不得超過 400 萬港元)	40% (貸款額不得超過 300 萬港元)	40%	30%	40%	30%
≥ 1,000 萬港元	40%	30%				
以「資產水平」為基礎的新申請貸款						
不論物業價值	30%				30%	

表 2：「供款與入息比率」上限

	住宅物業、工商物業及獨立單位			
	自用 ^{3,4}		非自用	
	申請人的主要收入來自		申請人的主要收入來自	
	香港	香港以外地區 ¹	香港	香港以外地區 ¹
適用於申請人在申請按揭時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保²				
基本「供款與入息比率」上限	50%	40%	40%	30%
壓力測試下的「供款與入息比率」上限 (假設利率上升 3 個百分點)	60%	50%	50%	40%
適用於申請人在申請按揭時有就其他按揭物業作出借貸或擔保				
基本「供款與入息比率」上限	40%	30%	40%	30%
壓力測試下的「供款與入息比率」上限 (假設利率上升 3 個百分點)	50%	40%	50%	40%

按揭年期

75歲減(樓齡或年齡)以最低者為準

各銀行的轉按資料

	中國銀行	東亞銀行	HSBC	渣打銀行
轉按	<p>貸款額 200萬至400萬 H+1.4% ; (Cap P-2.5%)</p> <p>貸款額 400萬至600萬 H+1.3% ; (Cap P-2.5%)</p> <p>貸款額 800萬至1000萬 H+1.3% ; (Cap P-2.5%)</p> <p>現金回贈</p> <p>200萬至400萬 : 0.5%</p> <p>400萬至600萬 : 0.8%</p> <p>800萬至1000萬 : 1%</p>	<p>貸款額 300萬或以上 H+1.4% ; (Cap P-2.75%)</p> <p>貸款額 300萬以下 H+1.5% ; (Cap P-2.75%)</p> <p>現金回贈</p> <p><\$3M : 0.3%</p> <p>≥\$3M : 0.6%</p> <p>≥\$6M : 0.9%</p>	<p>100萬或以上 H+1.5% (封頂2.5%) 現金回贈0.2%</p> <p>850萬或以上 H+1.45% (封頂2.5%) 現金回贈0.5%</p> <p>有Mortgage Link(高息存款戶口,上限是貸款額的一半)</p> <p>兩年罰息期 首年 : 原本貸款額2% 次年 : 原本貸款額1%</p>	<p>100萬或以上 H+1.45% (封頂2.5%) 現金回贈 0.2%</p> <p>300萬或以上 H+1.4% (封頂2.5%) 現金回贈 0.5% (600萬或以上 , H+1.38%; 1000萬或以上 , H+1.35%)</p> <p>有Mortgage Link(高息存款戶口,上限是貸款額的一半)</p> <p>兩年罰息期 首年 : 1%加退cash rebate 次年 : 1%加退cash rebate</p>

參考網址

<https://www.planto.hk/zh/mortgage/preliminary-assessment/>