



# 隨時·隨地 幫你搜羅全城至抵按揭

免費按揭轉介



## 全面按揭優惠

全港銀行按揭優惠 | 9成按揭 | 專才按揭 | 轉按慳息 | 物業套現  
居屋按揭 | 工商舖按揭 | 預先批核 | 免費估價 | 財務彈性貸款



WhatsApp



網上即時申請按揭



精選按揭計劃



WeChat ID: CentaMortgage

## 按揭流程

1



買家選購物業

2



買家簽訂臨時買賣合約

3



客戶可透過中原按揭的免費按揭轉介服務，選擇並申請最合適的按揭貸款計劃

4



買家向銀行提供臨時買賣合約、身份證明、入息證明等文件

5



銀行為有關按揭貸款進行批核

6



銀行正式向買家發出「提供貸款通知書」

7



銀行律師準備按揭契據給買家簽署

(如買家律師是銀行認可律師，由買家律師一併辦理)



銀行安排向買方律師發放貸款  
買方支付樓價尾數以完成交易

## 常見按揭用語

按揭成數 按揭成數即是貸款額佔樓價或物業估值比率。

供款佔入息比率 即是借款人的每月總債務供款額佔總入息的比例。

提供貸款通知書 銀行向借款人發出的書面通知，確定已批核借款人的按揭申請，當中列明按揭金額及相關借貸條件，如：按揭利率及還款年期等。

法定押記/按揭 以法定簽署契據形式辦妥的按揭或抵押手續，有關抵押物業擁有法定式業權，一般指已擁有滿意紙。

樓花按揭 向購買樓花的買家提供之按揭貸款，有關物業並未擁有法定式業權，一般指未有滿意紙。

浮息按揭 即按揭息率並非固定，會按息率之變化而浮動，市場較普遍之浮息按揭為「P按」（最優惠利率為基準之按揭）、「H按」（銀行同業拆息為基準之按揭）。

定息按揭 即銀行提供之固定按揭息率，定息期內按揭不會基於息率變化而浮動。

按揭保險計劃 簡稱「MIP」，香港按揭證券有限公司於1993年3月推出此計劃，目前借款人可透過按揭保險計劃，以購買保險的方法，向銀行申請高達九成之按揭貸款，當中需符合特定條件。

按揭保險費 是借款人申請按揭保險計劃所須支付的保險費。

按揭契據 由借款人與承按銀行簽立的書面按揭契據，當中訂明有關借貸、抵押及違約等條款。

轉按 即借款人申請將現有按揭貸款轉由另一新銀行承按，將按揭物業從原有銀行贖回並重新抵押予新承按銀行。

加按 指借款人憑抵押物業向現有或新承按銀行申請增加按揭額。

過渡貸款 又稱「樓換樓貸款」，是短期貸款的一種；由於新購單位的交易期早於原有居所之出售期，導致資金未足以支付新居的首期或樓價尾數，遂買家向銀行申請一筆短期貸款作資金周轉。

以上資料僅供參考。

修改日期：2026年3月3日

免費按揭轉介

2889 2886 9228 2138

www.centamortgage.com cmb@mail.centanet.com

中原按揭 | 電話 | 電郵 | 網上即時申請按揭 | API | WeChat ID



專人跟進·格到至抵按揭優惠

中原地產 CENTALINE PROPERTY

中原地產代理有限公司 牌照號碼 C-000227



中原按揭 | 電話 | 電郵 | 網上即時申請按揭 | API | WeChat ID

**物業買賣從價印花稅率** (2026年2月26日起適用) 以下資料僅供參考，一概以稅務局最新公佈為準。

住宅及非住宅從價印花稅		
代價款額或價值(以較高者為準)	住宅	非住宅
樓價 不超過\$4,000,000或以內	\$100	
樓價 \$4,000,001 至 \$4,323,780	\$100+超出\$4,000,000的款額的20%	
樓價 \$4,323,781 至 \$4,500,000	1.5%	
樓價 \$4,500,001 至 \$4,935,480	\$67,500+超出\$4,500,000的款額的10%	
樓價 \$4,935,481 至 \$6,000,000	2.25%	
樓價 \$6,000,001 至 \$6,642,860	\$135,000+超出\$6,000,000的款額的10%	
樓價 \$6,642,861 至 \$9,000,000	3%	
樓價 \$9,000,001 至 \$10,080,000	\$270,000+超出\$9,000,000的款額的10%	
樓價 \$10,080,001 至 \$20,000,000	3.75%	
樓價 \$20,000,001 至 \$21,739,120	\$750,000+超出\$20,000,000的款額的10%	
樓價 \$21,739,121 至 \$100,000,000	4.25%	
樓價 \$100,000,001 至 \$109,574,470	\$4,250,000 + 超出\$100,000,000的款額的30%	4.25%
樓價 \$109,574,471或以上	6.5%	

由2024年2月28日起，所有住宅物業交易無須再繳付額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)和新住宅印花稅(NRSD)；以上印花稅率適用於所有買樓人士包括香港、內地、海外人士等。

### 按揭每月供款表

以\$100萬按揭貸款計算

按揭息率	10年	15年	20年	25年	30年
1.5%	\$8,979	\$6,207	\$4,825	\$3,999	\$3,451
2%	\$9,201	\$6,435	\$5,059	\$4,239	\$3,696
2.5%	\$9,427	\$6,668	\$5,299	\$4,486	\$3,951
2.625%	\$9,484	\$6,727	\$5,360	\$4,549	\$4,017
2.75%	\$9,541	\$6,786	\$5,422	\$4,613	\$4,082
2.875%	\$9,598	\$6,846	\$5,484	\$4,677	\$4,149
3%	\$9,656	\$6,906	\$5,546	\$4,742	\$4,216
3.125%	\$9,714	\$6,966	\$5,609	\$4,807	\$4,284
3.25%	\$9,772	\$7,027	\$5,672	\$4,873	\$4,352
3.375%	\$9,830	\$7,088	\$5,736	\$4,939	\$4,421
3.5%	\$9,889	\$7,149	\$5,800	\$5,006	\$4,490
3.625%	\$9,947	\$7,210	\$5,864	\$5,074	\$4,561
3.75%	\$10,006	\$7,272	\$5,929	\$5,141	\$4,631
3.875%	\$10,065	\$7,334	\$5,994	\$5,210	\$4,702
4%	\$10,125	\$7,397	\$6,060	\$5,278	\$4,774

**免費** 按揭轉介

**2889 2886** **9228 2138**

www.centamortgage.com **cmb@mail.centanet.com**

**按揭成數** 以下資料僅供參考，一概以銀行最終批核及/或金管局最新公佈為準。

物業類別	樓價	按揭成數(高達)
任何物業類別	任何樓價	7成

根據2024年10月16日金管局之修訂，不論物業價值、不論是否首置物業、不論自用或出租物業、住宅或非住宅、個人或公司名義買樓人士、所有物業類別及置業人士之按揭成數上限為7成，每月供款佔入息比率上限為50%；以資產水平計之按揭成數上限亦為7成。

### 供款佔入息比率

類別	供款佔入息比率上限
所有物業及人士	≤50%

以上指每月總債務供款佔入息比率上限，而按揭供款壓力測試已於2024年2月28日起暫停實施。

### 按揭成數(按揭保險計劃)

樓價	按揭成數(高達)
\$1,000萬 或 以下	9成
\$1,000萬 以上 至 \$1,125萬 以下	8成至9成(貸款額上限\$900萬)
\$1,125萬 至 \$1,500萬	8成
\$1,500萬 以上 至 \$1,715萬	7成至8成(貸款額上限\$1,200萬)

按揭保險計劃附帶申請資格及條件細則，更多詳情可參閱按揭保險公司網頁，又或歡迎向中原按揭查詢。

### 按揭年期

按揭還款年期上限	30年
----------	-----

### 按揭保險費一覽(自住物業)

樓價\$600萬或以下			樓價\$1,500萬或以下			樓價\$1,500萬以上		
保險範圍由按揭成數70%以上至90%			保險範圍由按揭成數70%以上至90%			保險範圍由按揭成數70%以上至80%		
按揭成數(%)	按揭年期(年)	一次付清保費(佔按揭額%)	按揭成數(%)	按揭年期(年)	一次付清保費(佔按揭額%)	按揭成數(%)	按揭年期(年)	一次付清保費(佔按揭額%)
70%以上至75%	10	0.00	70%以上至75%	10	0.00	70%以上至75%	10	0.15
	15	0.00		15	0.00		15	0.15
	20	0.00		20	0.00		20	0.15
	25	0.00		25	0.00		25	0.15
70%以上至80%	10	0.50	70%以上至80%	10	0.60	70%以上至80%	10	0.15
	15	0.60		15	0.71		15	0.15
	20	0.76		20	0.90		20	0.15
	25	0.83		25	0.97		25	0.15
70%以上至85%	10	0.86	70%以上至85%	10	1.01	70%以上至80%	10	0.75
	15	1.02		15	1.20		15	0.86
	20	1.25		20	1.46		20	1.05
	25	1.35		25	1.57		25	1.12
70%以上至90%	10	1.25	70%以上至90%	10	1.46	70%以上至80%	25	1.12
	15	1.48		15	1.72		30	1.24
	20	1.79		20	2.08			
	25	2.03		25	2.35			
	30	2.16		30	2.50			

註：上述乃依據按揭公司的保費表一、三(適用於首置人士)及保費表四，適用於浮息按揭，更多資料可參閱按揭公司網頁；資料僅供參考，一概以銀行最終批核及/或香港按揭證券公司最新公佈為準。

**一般按揭申請所需文件** 以下資料僅供參考，銀行對於按揭申請要求之證明文件或有不同，或會按個別情況評估後，要求申請人提供其他額外文件。

### 基本申請文件

- ✓ 臨時買賣合約
- ✓ 身份證副本
- ✓ 最近期之住址證明
- ✓ 供款紀錄表(如屬轉按)

### 工作及入息證明(受薪人士)

- ✓ 最近年度稅單
- ✓ 最近3個月(固定收入)/6個月(非固定收入)薪金入帳銀行紀錄
- ✓ 最近3個月(固定收入)/6個月(非固定收入)公司糧單
- ✓ 其他對外供款紀錄(如有)
- ✓ 強積金證明(如有)

### 自僱人士申請按揭所需文件

- 商業登記證
- 最近6個月個人戶口及公司入帳銀行紀錄
- 最近年度稅單
- 最近期公司財務報表
- 如屬專業人士之資格證明

### 公司名義申請按揭所需文件

- 商業登記證
- 公司註冊證
- 公司章程
- 董事名單、股份分配證明
- 最近期公司財務報表
- 最近年度稅單
- 最近6個月現金流動銀行帳戶紀錄

- 擔保人最近3至6個月薪金入帳銀行紀錄

### 內地人士申請按揭所需文件

- 個人名義：
  - 身份證明副本
  - 最近3個月內發出的住址證明
  - 最近3至6個月銀行個人戶口流水帳紀錄
  - 完稅證明
  - 公司合約、聘書、卡片
  - 專業資格證明(如有)如律師、醫生執業資格證書等
- 公司名義：
  - 營業執照
  - 近1年驗資報告
  - 近1至2年審計報告或財務報表
  - 最近6個月公司及個人銀行戶口
  - 流水帳紀錄

### 按揭小知識

以下資料僅供參考，一概以有關銀行或機構批核/公佈為準。

「香港銀行同業拆息」按揭計劃(H按)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ H按是以香港銀行同業拆息為基準的按揭計劃，香港銀行同業拆息(Hong Kong Interbank Offered Rate)簡稱「HIBOR」，是銀行同業市場的港元貸款利率，期限由隔夜至一年不等。</li><li>▪ 按揭貸款人一般可選擇不同期限之利率，最普及是1個月及3個月期；按息於期內保持不變，期滿後再按當時的HIBOR息率計算新一期的按息。</li></ul>
「最優惠利率」按揭計劃(P按)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ P按是最優惠利率為基準的按揭計劃，最優惠利率(Prime Rate)簡稱「P」。</li><li>▪ P屬於浮息，會按銀行公佈而變動；現時P多隨美息走勢，最終由本地個別銀行公佈為準。</li></ul>
轉按	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 即借款人向另一新的承接銀行申請按揭貸款，從而將按揭物業贖回並重新抵押予該間承接銀行。</li></ul>
現金回贈	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 銀行流行提供現金回贈予新按揭客戶，基於金管局對銀行的指引，銀行提供予按揭借款人的現金回贈一般不會超過貸款額之1%；若超出上限，現金回贈金額須納入按揭成數上限計算。</li></ul>
罰息期	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 銀行一般會在按揭貸款合約內納入罰息期條款，借款人如在罰息期內清還按揭貸款，銀行會向借款人收取手續費(俗稱「罰息」)，一般罰息期為兩至三年。</li></ul>