

## 柏傲莊事件敲響監管警鐘

由新世界及港鐵合作發展大圍站上蓋物業柏傲莊第三期，有兩座大廈的牆身底座混凝土結構，在強度測試中未達設計要求，恐有安全之虞而需拆卸重建。港鐵上蓋物業是香港的優質品牌，事件終結其地產項目的金剛不壞之身，令市場投資者和買家均感錯愕，亦令人關注政府、港鐵及發展商對樓盤興建過程的監管機制是否存有漏洞，以致要到大樓興建至一半，才發現如此嚴重的質量問題。

鐵路上蓋物業是樓價和信心的保證，一向是很多港人的置業首選，價格更加「和味」，如今卻爆出工程問題，

令人覺得格外荒謬。據稱，新世界直到7月3日收到承建商協盛建築集團匯報才知悉情況，於是撤換監督團隊，並於7月6日主動向港鐵及屋宇署通報。現任立法會建築、測量及都市規劃界功能界別議員謝偉銓形容事件前所未聞，稱從未見過有樓宇起十多層，才發現存在類似結構問題而需要拆卸重建。

必須強調的是，在釐清事件來龍去脈前，公眾不宜妄下判斷。與新世界決定把涉事兩座樓宇拆卸重建相比，更令人關注的是港鐵今明兩年的物業合作項目為數極多。除了大圍站的柏傲莊第三期，還有港島黃竹坑站「港島南岸」第

二期、與嘉里建設及信和置業合作的項目，再加上「日出康城」餘下期數，以及元朗錦上路上蓋一期和何文田站兩期等。港鐵必須立即檢視，會否存在「一心多用」而變成「有心無力」，並確保其他新落成或在建中的樓盤質量，同時須檢視其監管機制，是否存有程序上的漏洞，以策安全。

此前建築事故中，政府委託獨立調查報告曾指出，政府往往依賴承判商，只進行「紙上監管」，以致每每後知後覺。今次事件中，港鐵要求發展商確認項目其他座數樓宇的施工質量，而不是親自「落手落腳」找問題，這無疑亦屬

於「紙上監管」，難以令人滿意。近年港鐵涉及工程的負面新聞頻生，包括沙中綫紅磡站「短筋」等。至於其主營的鐵路服務亦大小事故不斷，信號系統屢有故障固然不在話下，去年底更爆出路軌有裂紋。港鐵必須正視其管理所存在的深層問題。

柏傲莊三期兩座在建樓宇要拆卸重建已是事實，不但對港鐵、建築商和承辦商的形象造成影響，本港建築品牌也無可避免受到打擊。近年接二連三發生多宗建築事故，正正顯示各方對工程建築過程的監管乏力，但願有關方面能吸取教訓，避免重蹈覆轍。

## 「肥雞餐」若當回贈 或礙「上會」

須視乎銀行界共識 判斷津貼連利息歸屬

柏傲莊 III 的兩座樓宇將會拆卸重建、延遲入伙，846 戶買家將受影響。有熟悉物業按揭人士昨日在接受本報記者訪問時表示，由於發展商有提供額外津貼連利息補償的「肥雞餐」，估計無論採用即供或建築期付款均對買家影響不大，而銀行界現階段正消化消息，並普遍對事件取態正面。不過，他們特別提醒，日後仍須視乎銀行界討論後得出共識，判斷這些津貼連利息是屬於補償抑或是回贈，如果視作回贈或會影響借貸額。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，根據前線數據所得，今次柏傲莊 III 採用建築期付款的買家佔七成，即供付款的佔三成。採用即供計劃的買家都已上會，對他們影響不大；對採用建築期付款的買家來說，銀行也會酌情處理，一般會提供多3個月的申請延期，如果收樓時間再延長則可能要再交入息證明。

### 中原按揭料銀行彈性配合處理

中原按揭董事總經理王美鳳透露，已接獲部分買家對有關事件的查詢。她表示，發展商昨日才公布有關消息，因此銀行界正在消化消息，有個別銀行已回覆會按程序及時間表處理，且大型發展商已屬銀行表列認可，發展商亦已有相應的恰當安排，客戶對樓盤信心亦高，相信銀行會彈性配合處理。

被問到建築期付款買家日後會否面對「上不到會」等問題時，王美鳳認為事件不影響買家承造按揭，而「上不上到會」主要視乎買家償還款能力才是關鍵。

對事件對日後承造按揭時會否有其他



柏傲莊 III 早前開售時，示範單位現場買家人頭湧湧。

影響，如按揭息率提高等，她認為不會有此方面影響，因為日後上會時按揭息率仍主要視乎當時息率及按揭政策而定。不過她亦提醒，部分細節如信貸記錄報告有效期，由於延長交樓，因此在部分細節上或有間接影響，但相信仍需留待銀行決定會否因應特殊事件而有特別處理。

王美鳳提醒，由於事件中涉及額外津貼補償，因此需留意此部分的津貼是屬於補償抑或是回贈，若這些額外津貼確定為回贈，或需要扣減樓價才可計算按揭成數。

買家屆時或要「計一計數」，因為借貸額有機會因而減少，但料最終亦不需要額外「抬錢」上會，因為發展商已提供有關補償，不過相信銀行界仍需時討論才有最終決定。

### 金管局現金回贈有嚴格規限

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣認

為，事件無論對採取建期或即供付款的買家影響都不大，亦認為發展商提供的利息補償合理，惟額外津貼方面由於未有詳情，因此暫時未能評論。新世界就事件提供的利息補償，包括從2023年6月30日至成交日，以最優惠利率加兩厘（即7%）計算。

有銀行界人士透露，由於事出突然，業界正商討之中，雖然業界普遍對事件取態正面，但由於發展商提出的津貼方案仍未有詳細的計算方法，因此仍需時作進一步討論及取得共識，未來亦需尋求金管局意見。

目前，金管局對按揭的現金回贈有嚴格規限，凡按揭現金回贈達1%以上，均需在貸款金額上扣減現金回贈。例如，一個600萬元物業申請六成按揭，貸款額360萬元，若現金回贈為1.2%，即4.32萬元，現金回贈是需要在貸款金額上扣減，意味着申請者須額外預留4.32萬元作首期支出。

## 買家滿意賠償 不介意遲收樓



市民參觀柏傲莊 III 早前開放連裝修的示範單位。

任職地產代理的阿威早前購入第8座的2房單位作換樓自用，他認為今次事件影響不大，只是推遲入住，加上有賠償方案，會繼續完成交易；美聯董事麥世強上月以2,340萬元購入柏傲莊 III 的1A座中層B室4房單位，面積998方呎。他本身有樓住，購入作日後自用，所以不介意延遲9個月收樓，會完成交易，並選擇即供計劃，估計可獲約180萬元賠償。

投資者李先生購入單位用作收租，當初選擇用建期付款。今次事件他感愕然，但認為賠償額尚算吸引，料獲得30多萬補償，可補償租金損失；用家吳先生（Kenny）早前斥資近4,000萬元購入柏傲莊 III 兩個高層的單位，坦言滿意發展商的補償方案，不會取消交易。他有三個認識的業主也表明會繼續持有。「件事幾有良心喎，佢（發展商）肯拆過再興建無隱瞞。」他覺得有賠償，遲幾個月收樓沒關係。

### 柏傲莊 III 資料

發展商：新世界與港鐵

單位數目：892伙

座數：兩座

間隔：一房至四房

實用面積：285至1,695方呎

銷售成績：開售至今已售近95%