

置業是不少人一生中最大投資，稍有閃失可能一鋪清袋。近年樓宇買賣流行俗稱「呼吸plan」的按揭方式，原是發展商夥同財務公司提供高成數按揭，讓買家僅付樓價一成首期就能成為業主。惟近日長沙灣一個新盤因發展商出現財困，經權益轉換後由新管理層及團隊接手，但原發展商九成按揭、首兩年免供免息等口頭承諾成空，九成按揭變八成，30名買家無力額外籌多近百萬元首期，隨時被「殺訂」，之前已付的百萬元訂金付諸東流。

專題組

調查

報道

■長沙灣樓盤開售當日以「包借」九成按揭作招徠，吸引大批買家蜂擁而至。

從事文職的陳太，近月與丈夫到處向銀行借錢不果，向各政府部門求助也撲空，但噩耗卻追上門——發展商寄來律師信。「大嘩嘩90萬蚊（首期）就咁面臨撻訂困局隨時無晒，真係好冤枉，拎去炒股票輸晒我都心甘命抵，無諗過因為呼吸plan搞到一鋪清袋！」已哭成淚人的陳太引述職員指，「對方說只有兩條路：一是加擔保人，找一些月入9萬至10萬元或上市公司董事之類的朋友做擔保（以維持九成按揭），或者補差額，使首期由樓價一成增至兩成，即係我哋要拎多近百萬元做首期。」

若撻訂 發展商有權追責樓差價

她說，發展商規定若買家未能於14天內、即下月7日前付清首期尾數，之前已繳首期及數十萬元物業印花稅會付諸流水，「即使撻訂也不是一筆勾銷，發展商日後再出售單位時，如售價比我哋認購時樓價低，發展商有權追收差價及利息。」她舉例若撻訂，發展商重推單位只賣到700萬元，便需賠200萬元差價，慨嘆「豈不是傾家蕩產都唔夠？」

陳太並向記者提供當年出席樓盤（當時仍是樓花）銷售會時照片，可見全場廣告牌都宣傳發展商提供的「呼吸plan」，並以「一按九成 輕鬆審批」、首兩年免供免息等作主打。她憶述：「我丈夫月入6萬元，加上我的收入，若做足九成按揭，只需90多萬元首期，之後每月供3萬多元絕無問題，而且首兩年仲免息免供，有更多時間儲錢。」受當時銷售氛圍影響，兩夫婦被沖昏頭腦，簽署買賣合約時沒細閱每項條款。

直至發展商出現財困，由新管理層及團隊接手，原發展商的「呼吸plan」不復再，首期由樓價一成倍增至兩成，一眾業主才如夢初醒，買賣合約承諾的按揭成數不是「包借」九成，而是「最高」九成，而且合約中列明「不論第一按揭貸款獲批與否，買方仍須按臨時合約及正式買賣合約完成交易及付清成交金額餘款」，意味即使目前只獲批八成按揭的買家必須頂硬上籌夠兩成首期，避免被殺訂。

陳太與其餘30多名買家走訪海關、地政總署等多個政府部門也求助不果，身兼執業律師的立法會議員謝偉俊受訪時表示，「樓宇」在香港法律定義下並非商品，不受《商品說明條例》規管，「準業主要證明發展商當日在銷售單張或手法存在誤導性，如提及按揭條件或成數時有過分地誤導，才可透過訴訟向發展商追究，但訟費不菲。」

此外，「呼吸plan」多數由發展商旗下財務公司替買家提供高成數一按，一般情況可繞過傳統銀行的壓力測試，沒機制保障一旦發展商財政出現變數，準買家如何「逃生」。謝偉俊指，雖然政府對樓花的售價及關鍵日期均有一定監管，但條文仍有些灰色地帶，「例如若準業主做不成按揭時，是否應該設有退訂選項？」他促請政府研究規管財務公司樓宇按揭，避免市況逆轉時壞賬爆煲，觸發金融危機。

業主哭訴無力另籌百萬首期
九成按揭承諾隨時變

「呼吸plan」漏洞 30買家瀕殺訂

「呼吸plan」
易上車亦易翻車

「呼吸plan」的命名源於「只要申請人有呼吸就申請到按揭」，其特點就是申請門檻極低，一般由發展商夥同財務公司為一手樓準業主提供九成按揭，使準業主只要手頭上有樓價一成積蓄作首期就能「上車」。由於不是銀行提供按揭，一般情況下準業主無須通過嚴格的壓力測試，甚或豁免入息證明。

「呼吸plan」被塑造為「容易借錢」的按揭，往往令準業主忽略當中的風險，尤其當按揭申請被拒時，仍受「必賣必買」合約條文規定，交易不得反悔，否則就會被「撻訂」、沒收已繳交的訂金。另外，消委會2017年公布的報告指出，市場上有發展商推出高成數的按揭計劃，其利率可能較銀行高一倍或以上。



■陳太哭訴恐面臨被殺訂金，百萬積蓄將化為烏有。

不堪壓力 買家曾想輕生

涉事的長沙灣新盤，至今仍有30多名買家未能籌夠兩成首期。其中張先生2019年以997萬元認購該樓盤一個400多平方呎的兩房單位，九成按揭成空，如今要多籌近百萬元「收科」，他說：「我哋洗濕咗頭，諗到頭都爆，仍諗唔出解決方案。」更有人不堪壓力，一度萌生輕生念頭，幸最後獲救。

一眾買家最後的希望是向消委會轄下消費者訴訟基金申訴，但買家代表陳太引述消委會職員指，基金列明一旦申訴人打贏官司，需向基金繳付「分擔費用」，金額為「受助事項的利益價值之50%」。消委會發言人表示，有關個案

情況較複雜，他們需審視相關文件及作詳細和全面討論，才可判斷會否提供援助和酌情處理「分擔費用」。

涉事發展商接受查詢時表示，為協助買家順利完成交易，新團隊已為一眾受影響買家提供由香港金融資本集團承造的八成第一按揭，並且由 Priority Solution Limited 承造餘下一成的第二按揭。

發言人強調，截至本月20日，已有105位買家申請八成或九成按揭貸款計劃；當中54位買家當中，已有42位獲批八成按揭貸款計劃；另外51位買家當中，已有30位買家獲批九成按揭貸款計劃。



■張小姐慨嘆弟弟因無法額外籌多逾百萬元上會，一度有輕生念頭。