時評

多管齊下加快巴士電動化

施政報告提出公共運輸綠色轉型，目標是2027年底前投入約700輛電動巴士和約3,000輛電動的士。但截至去年9月底，本港包括電動巴士在內的新能源巴士只有68輛，遠遠落後周邊城市。環境及生態局局長謝展寧昨日表示，會研究財務資助等多種方案，加速推動本港巴士電動化。香港發展低碳排放的綠色交通，既符合市民健康和出行體驗的利益，亦是履行國際責任、兌現減排承諾的應有之舉。

謝展寧昨日提到財務資助更換電動巴士，相信主要是出於平衡市民負擔及巴士公司營運成本的考慮。因為巴士換車周期一般長達十多年，短期內大批量更換電動巴士需要巨額資金投入，還要相應大量添置零配件和建設充電設施，這些變化都直接影響巴士公司的運營成本，並對巴士公司的資金流和財務狀況產生影響。若無適切安排，一方面會拖慢更換進度，另一方面「羊毛出自羊身上」，會透過加票價轉嫁到市民身上。

不過，由於電動車技術的不斷成熟和進步，過去常遇到的續航能力不夠等問題早已不復存在，買車以及更換電池的價格亦已大幅下降，將來只會愈來愈便宜，而且維修時需要更換的零配件較傳統巴士少，電價又遠比國際油價平穩，因此不少專家認為，只要幫助巴士公司克服初期大量更換的資金壓力，長遠來看電動車的經營成本比傳統柴油車低，財務壓力會減少，票價加幅較有條件壓低。

有人質疑動用公帑資助私營公司是否合理，但巴士是城市公共交通系統的重要一環，加快更換電動巴士可以降低整體碳排放和空氣污染，並為市民提供更清潔、安靜和舒適的交通體驗，有益市民健康，同時提升城市形象，符合公眾利益和應使則使的公共理財原則。

國際能源署數據顯示，截至2022年底，全球電動巴士已達70萬輛。與香港一河之隔的深圳，更加早在2017年就已實現公交車百分百純電動化。不論怎麼看，香港都沒有理由不加快巴士電動化。政府除了應提供財務和周邊配套設施支援外，還應敦促本港各職校推出更多與電動車相關的課程，以滿足本港公共交通電動化的人才儲備。只要有利加快推進巴士電動化的措施，都值得研究採納。

賣樓出奇招 跌價有得賠

最多補償樓價5% 保障期至明年中

本港負資產突破1萬宗，發展商為求去貨再出奇招吸客。曾發生業主被銀行call loan的新地屯門NOVO LAND第2A期昨日加推93伙，238平方呎開放式單位折實335.5萬元入場。發展商特別為個人名義買家提供最多5%「置開心」樓價保障，當買家按合約付清樓價餘額及完成交易後，若截至2024年5月保障期間，平均樓價指數（按差估署數據）低於簽署臨時買賣合約當月樓價指數，最多可獲樓價5%保障。以入場單位為例，若樓價跌10%，買家可獲16.77萬元。

■本港住宅樓價近期回落。 資料圖片

NOVO LAND新一批價單折實平均呎價13,288元，重返2月時2B期首張價單水平，新地副董事總經理雷霆形容今次價錢為「十足信心價」，認為樓市利淡因素正在減退，加上明年為美國大選年，減息機會大，對後市非常有信心。他又表示，負資產數字上升，僅僅反映樓價波動，最重要供款拖欠情況正常，香港目前就業情況非常理想，銀行存款充足。

以「平均樓價指數」為準

新地代理總經理陳漢麟表示，今批加推價單加入市場罕見的「樓價保障」條款，保障金額上限為樓價5%，以價單93伙折實市值5.79億元計，發展商即最盡付出2,895萬元的「保障」。不過，買家須同時選用「置稱心」按揭利息保障及「置開心」樓價保障，即買家須作按揭安排，一次過付款的豪客則不可享用此樓價保障條款。「置稱心」按揭利息保障是於銀行按揭貸款首3年期間，如按揭供款的利息高於第一期供款利率或3.375%（以較高者為準），買方可獲得當中的利息差額作補貼，總利息補貼的上限為樓價1%。

至於「置開心」樓價保障涵蓋4號價單所有93伙，保障金額最高達樓價5%。據條款所指，相關保障期間截至2024年5月，當「平均樓價指數」低於「簽署臨時買賣合約的日期的當月的樓價指數」，買方可以獲得由賣方提供的樓價保障。

陳漢麟又指，今次亦推出「更上一層樓」靈活付款計劃，選用此款建築期付款計劃可享樓價5.5%折扣，並有最高樓價7.5%的印花稅回贈，適合換樓客、內地或海外專才買家。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓價波幅保障具吸引力之餘，亦顯示出發展商對後市信心。

NOVO LAND第2A期4號價單共有93伙，涵蓋3伙開放式戶、10伙一房戶、52伙兩房戶及28伙三房戶，面積238平方呎至693平方呎，扣除最高15%折扣，折實價335.5萬至893.2萬元，折實平均呎價13,288元。該盤已於昨午對外開放示範單位，本周六起收票，最快下周開售。

「置開心」樓價保障例子

入場開放式單位	Arreso第5座3樓E室
單位面積	238平方呎
折實成交價	335.49萬元
保障期	至2024年5月止

計劃條款：期間相關樓價指數下跌10%，買方可獲「樓價保障」（即成交價5%），金額約16.77萬元。

樓價保障金額：樓價×樓價指數（註1）變動（註2）百分比×50%，上限為樓價5%。

註1：差估署「私人住宅—較受歡迎屋苑的售價指數」中「所有類別（新界）」正式每月售價指數。

註2：指期內「平均樓價指數（簽署臨約的下個月份至2024年5月）」低於「簽署臨約當月的樓價指數」。

■NOVO LAND於今年初推出時，吸引大批買家參觀。 資料圖片

長成交期呼吸Plan 谷銷情扭六王

淡市賣樓，發展商扭盡六壬出招谷銷情。本港樓市對上一個低潮期（即2015年底至2016年）有不少發展商採用高成數按揭及長成交期先住後付優惠來推盤。其中，呼吸Plan更是一時無兩，只需繳付樓價5%作首期已可上車。

2015年開售有「納米之城」稱號的紅磡環海・東岸，當年發展商九龍建業炮製「開心直通車計劃」，無須入息證明，樓價5%首期便能做業主，三個月後再以「滴滴金」方式，每月供樓價0.35%直至入伙為止，期內免息。餘下約八成半樓價到買家入伙時可向九建旗下「財仔」借盡一按或二按上會，且免入息證明，最高可分30年還款，不設罰息期。

隨着單位入伙，利息上升，昔日的「呼吸Plan」隨時成為「攞命Plan」，發展商遂於2019年入伙時公布採用「直通車計劃」的高成數按揭買家，首年利率為最優惠利率（P）減0.5厘；其後年利率則為P+0.75厘。由於2018年9月各大銀行已經跟隨美國聯儲局加息1/8厘，以目前P為5.375厘計算，首年利率為4.875厘；次年起就大幅上調至6.125厘，比一般銀行的「按揭Plan」2.375厘為高。

另一最經典奇招要數長實與帝國集團合作的馬頭角君柏，推出12年超長成交期的先住後付計劃。不過，有關計劃只維持不足半個月便取消，期內有約35伙獲買家選用該計劃。

其餘尚有發展商推出「King's Key120貸款」、「輕輕鬆鬆123」、「漸進式供款」等計劃。