

按證「補價易」助居屋流轉

首階段涵蓋26萬伙 浮息年繳4.25%

為加強資助房屋在市場上的流轉，按揭證公司將於下半年推出「補價易貸款保險計劃」（俗稱居屋逆按揭），首階段涵蓋房委會轄下約25萬個未補地價的居屋，及房協轄下約一萬個住宅發售計劃單位。在浮息計劃下，借款人每年須繳付的費用合共為貸款總結欠的4.25%；定息計劃的息率則會留待稍後才公布，現時的參考水平則為4%至5%。

大公報記者 黃裕慶

符合居屋逆按揭申請資格的借款人，須為50歲或以上，擁有未補地價之資助房屋的業主，樓齡上限最高為50年。共同借款人的數目最多為三人，相關物業的所有業主亦必須共同參與計劃。

年紀越大貸款越多

在居屋逆按揭計劃下，合資格的借款人將其物業作為抵押品取得貸款，以繳付補地價費用。若借款人的物業估值低於800萬元，用作計算最高一筆過貸款金額的物業估值上限為100%；如物業估值高於800萬或以上，則須作不同程度的扣減。

借款人可獲取的最高貸款金額，取決於多個因素，包括：物業的市場價值、借款人的數目及年齡，以及借款人所選擇的按揭計劃。借款人的數目越少、年紀越大，可取得的貸款金額越多，反之亦然。以一名80歲的申請人為例，可取得的最高一筆過貸款金額約為指定物業價值的46.4%；而三名年齡為50歲的申請人，其貸款金額則為有關物業的13.6%。

借款人若選擇定息按揭計劃，最高一筆過貸款金額將增加約15%。按證公司總裁李令翔解釋，貸款所面對的其中一個風險是利率因素，若能透過定息將最主要的風險移除，按證亦有信心提高貸款金額。

繳費分利息及保費

至於借款人須繳付的費用，分為貸款利息及按揭保費兩部分。以浮息計劃為例，其息率暫定為香港最優惠利率（即5.25%）減2.5%，而每月按揭保費則為貸款總結欠的1.5%，即借款人每年須繳付的費用合共為貸款總結欠的4.25%；另加基本按揭保費，每期費用為指定物業價值的2%。

李令翔表示，定息計劃涵蓋的年期或長達30年，按證將等到計劃正式推出時，再參考當時的市場利率來釐定息率水平；他補充，以現時的利率環境推算，假設沒有重大變化，定息的息率約為4%至5%。至於應該選擇浮息還是定息貸款，他認為應留待借款人決定。

他沒有評論居屋逆按揭計劃會否受市場歡迎，但預料合資格的申請人數「相當可觀」；當中以地價折扣率較低的屋苑及年份較高的屋苑，反應或會較為積極。

現時未補地價的資助房屋，除了上述約26萬個房委會及房協轄下單位，還包括12.8萬個租置計劃單位。李令翔說，日後有意將居屋逆按揭計劃延伸至其他資助房屋單位，長遠而言，他有信心這是「有錢賺的項目」。



◀李令翔表示，居屋逆按揭下半年推出
大公報攝

補價易貸款保險計劃詳情

項目	內容
合資格借款人	50歲或以上，擁有資助房屋，須向房委會、房協或政府繳付補價金額的業主
共同借款人的數目上限	3人
物業樓齡上限	50年（樓齡超過50年的物業會按個別情況考慮）
借款人須繳的利息支出	分為浮息及定息按揭計劃兩種。浮息計劃的息率暫定為香港最優惠利率（5.25%）減2.5%（年利率），即2.75厘。定息按揭計劃的息率將於稍後公布。
按揭保費	分兩部分：基本按揭保費每期費用為指定物業價值的2%；每月按揭保費則為貸款總結欠的1.5%（年利率）

按證公司賺7.4億減24%

受人民幣匯價去年貶值約2.47%，以及貸款組合縮減，拖累按揭證券公司2014年盈利按年倒退24.1%，至7.46億港元。此外，按證將延長小型貸款計劃3年至2018年6月，並推出多項優化措施。

按證業績倒退，其中一項主要原因，是「其他收入」按年大跌近70%至8934.5萬元，而2013年則為2.97億元，相差逾2億元。按證公司總裁李令翔解釋，主要是人民幣匯價於2013年上升，惟去年則錄得貶值所致。

按證高級副總裁廖志強補充，其他收入主要包括外匯、投資及債券利息收入，又指這方面的

收入去年大幅減少，大部分屬於按市值入帳（mark to market）的帳面損失；他指人民幣匯價今年雖有波動，但有信心仍會向上。

由於按證展開新業務，導致其經營支出增加8.75%，成本對收入比率亦由2013年的18.1%顯著上升至24.3%。

按證又宣布由今年6月29日起，旗下的小型貸款計劃將推出多項優化措施，包括將總貸款金額由1億元增加至2億元；維持良好還款紀錄2年或以上的借款人，可以申請再融資；以及自僱營商貸款的最高貸款金額由20萬元增加至30萬元等。

新城目標四年内銷售500億

新城發展（0130）執行董事兼副總裁陳偉健坦言，去年毛利率僅約18%，低於同行，但隨着集團商場項目今年將增至六個，明年更增至10個，租金收入將會提高。他預料今年毛利率將從谷底反彈至20%至25%水平。他續稱，集團將保持穩健增長，目標四年內銷售規模達500億元（人民幣，下同）。

集團今年銷售目標280億元，陳偉健指出，今年首季行業銷售普遍較差，但四月份將逐步回升，公司四月將取消部分優惠，但不會加價。他預期一線房價仍有上升空間，二、三線房價表現平穩。他續稱，未來集團商業項目將逐步增加，目標商場及住宅佔比由目前85%及15%，兩年後調整為60%及40%。由於商場毛利率較高，一般達60%至70%，故預料集團未來毛利率將維持20%以上水平。

對於旗下江蘇新城地產正籌備B股轉A股，陳偉健認為，除有助釋放公司價值外，亦能就日後的股本融資或發債帶來更便宜的成本安排。至於未來A股及新城發展如何分工，他稱，現時江蘇新城地產主營純住宅項目，重組後不排除與該公司在業務上有所整合，惟具體分工仍有待研究。他強調，對重組感到樂觀，料B股小股東將通過方案，現正等待監管機構審批，期望可於今年第三季內完成。

佳兆業傳瞞16億資產轉讓

佳兆業（01638）風波一浪高於一浪，繼日前違約後，近日又被曝涉嫌隱瞞東莞多個項目轉讓的消息。據內媒報道，佳兆業去年底以16億元（人民幣，下同）的總價轉讓了東莞七個項目。這被認為是郭氏家族在危機深化前轉移資產，加上年報遲遲未能「見人」，令人相信佳兆業曾經隱藏的債務只是冰山一角。佳兆業發言人表示，公司沒有回應，一切以公告為準。

佳兆業剛於4月20日晚發布公告稱，本應在3月18和19日支付利息的兩筆海外票據無法按期支付，成為首家美元債券違約內房。與此同時，《第一財經日報》

報道，佳兆業早在去年12月，即危機初露端倪之時，就已將東莞的七個項目，分別為東江豪門、水岸豪門、中央豪門、帝景灣、碧海雲天花園、城市綠洲花園、御龍山花園，從上市公司中剝離，轉移到兩家看上去不太相關的東莞佳兆業項目公司。不過，佳兆業公司始終未就這一批股權轉讓發布公告。

這七個項目均由佳兆業在東莞的城市公司——東莞佳兆業統籌開發，但具體到單個項目，仍然會有相對應的項目公司，比如中央豪門的項目公司是盈盛房地產。佳兆業在東莞的項目公司還包括盈雁房地產、盈泰房地產、城市綠洲花園房地產、兆德嶺房地產、

御龍山房地產等。

佳兆業2013年財報資料顯示，該七個項目總建築面積約170萬平方米，其中佳兆業在水岸豪門項目中佔80%權益，在其餘六個項目中均佔100%權益。由於佳兆業2014年年報還未出爐，上述項目中有多少未售面積尚難確定。不過碧海雲天花園、御龍山花園兩個項目已在2014年中動工，目前均未開始預售，涉及的建築面積約61萬平方米。其中，碧海雲天花園是佳兆業在東莞最大的項目，並為舊改項目，預計總建築面積約52.6萬平方米。

郭英成料續洽售股予融創

佳兆業（01638）債台高築，風波不斷之際，該公司本月13日突然公布創辦人郭英成「回朝」董事局，並有傳將重掌佳兆業，對「白武士」融創中國（01918）拒於門外。不過外電引述消息人士稱，郭英成回朝後，曾向融創表明，不打算取消或更改向融創出售其家族所持49.3%股權的協議，並在再度委任董事會主席之後，確認了他的售股承諾，而融創中國已提出全面收購佳兆業。

佳兆業事件峰迴路轉，早於4月16日，有報道指，佳兆業要求融創的人員把辦公室從33樓搬至27樓和

34樓，但不包括孫宏斌及首席併購官武捷思等高層。孫宏斌一怒之下，要求融創團隊全部撤離，令收購事宜上更多未知數。

佳兆業目前債務總規模達到650億元（人民幣，下同）。

有看過佳兆業財務報表初稿的人士透露，佳兆業去年總虧損高達38億元，而該公司去年披露的上半年業績報告顯示盈利超過13億元。這意味着佳兆業在下半年的虧損超過50億元。即使把房地產行業收入結轉確認的特殊性考慮在內，這種驚人的業績大逆轉，也是不可思議的。

中銀三自貿區簽18億貸款

廣東、福建及天津三個新自貿區昨日正式啓動自貿區業務。中銀香港（02388）昨日宣布，在廣東、福建及天津三個新自貿區成立之際，與九家企業簽署了戰略合作協議或貸款合同，涉及金額逾18億元人民幣。中銀香港副董事長兼總裁岳毅表示，內地自貿區擴容將擴大跨境人民幣業務量及香港人民幣業務交易量，有利於香港離岸人民幣中心的地位，並有助鞏固和提升香港國際金融中心的地位。

渣打閩跨境交易搶先

渣打（02888）旗下渣打國際商業銀行亦宣布，在福建自由貿易區掛牌營運的當天，成功為全興國際水產集團完成其子公司友達貿易對母公司的跨境人民幣付款，在福建自貿區跨境人民幣支付交易拔得頭籌。

渣打國際商業銀行企業暨金融機構事業處負責人莊慧政表示，此次成功協助全興國際水產集團完成福建自貿區掛牌後的首筆台商企業跨境人民幣付款，並協助企業了解人民幣自由化發展趨勢，提供最佳的跨境現金管理服務。莊慧政強調，台商企業可積極把握自貿區提供的開放與便利，善用能支援其業務發展需求的人民幣金融服務，有效提升企業的跨境現金流管理效率。

民行首季賺133億增5%

民行（01988）為內銀首季業績揭開序幕。今年第一季度錄得盈利133.77億元（人民幣，下同），按年增加5.53%。受內地減息影響，其淨息差按年收窄0.25個百分點至2.37%。

民行的資產質素持續受壓，截至今年三月底，其不良貸款錄得「雙升」：不良貸款率1.22%，較去年末上升0.05個百分點；不良貸款餘額230.36億元，較去年底19.02億元。

華能純利50億多賺21%

華能國際（00902）公布截至上月底止首季業績，期內收入跌6.42%至342.7億元人民幣（下同），惟受惠營業成本減少13.65%，以及投資收益增加34.5%，純利增長21.02%至50.34億元，每股盈利升16.67%至0.35元。

南車傳競投英5700億項目

據外電消息表示，南車（01766）計劃參與競標英國的HS2高鐵項目，項目總投資額500億英鎊（約5767億港元）。報道引述南車旗下南車時代（03898）執行董事李東林表示，中國南車尋求為英國HS2高鐵項目提供列車、建設、運營、維護和保養等一系列服務。

HS2高鐵項目的議案2014年已得到英國議會下院投票通過。項目首階段工程，即連接倫敦至伯明翰高鐵線路預計將於2017年動工，2026年通車。第二階段工程計劃2030年竣工，主要建成伯明翰分別通往曼徹斯特和約克郡的一個V字形高速鐵路線。另有消息指，這一工程也吸引了高速列車製造商法國的阿爾斯通、德國西門子和日本日立的關注，南車除了將與強手競爭，還將投標參與更廣泛的工程。



對於衆多「空中飛人」來說，除了航空安全，飛機餐亦是他們選擇航空公司的最重要考量之一。近年，各大航空公司不斷優化飛機餐，尋找著名食府合作，展開連場空中美食較量。昨日，港龍航空宣布，再次與新斗記合作推出空中膳食，即日起至明年四月中，乘客可在多條航線享用新斗記的菜式。

港龍指出，逾20款菜式由即日起，在香港前往北京、上海的所有的客艙，前往台北與高雄的頭等及商務客艙，以及飛往台中、成都、杭州、昆明、南京、寧波、青島和福岡的商務艙乘客可以享用。

港龍機艙服務總經理袁曉霖用「獨沽一味」來形容這次與新斗記的合作。他解釋，此次菜式全部是為港龍獨家設計的，僅在公司航班上供應；菜式多為菇菌類；供應期為一年；至於味道則非常濃郁。

按揭年期上限須注意



一般樓宇的按揭還款期最長為30年，假設借貸額不變，按揭年期愈長，每月供款便愈少，有助業主減輕每月供款壓力，至於

能否申請最長的按揭年期亦會受到以下兩個因素限制：

第一是供款人的年齡與供款年期的總和。第二，便是樓齡與供款年期的總和。

若銀行把上述兩者上限設為70年，舉例說，35歲的李先生希望買入一個樓齡25年的單位，並計劃申請30年的按揭貸款，以李先生的年齡加上供款年期是65年，而樓齡加上供款年期是55年，故仍未超出所訂之上限，因此符合申請之條件。可是，若李先生申請時的年齡為45歲，同樣計劃申請30年的按揭貸款，以他的年齡加上供款年期即為75年，已超出所訂之上限，故他的按揭貸款申請未必獲批。

面對如此情況，李先生可以選擇縮短供款年期至25年，或在申請時增加一位較年輕的貸款人，銀行便可根據其情況，而使用較年輕者的年齡作計算年期上限，若其年齡為40歲，仍然可申請30年的貸款年期。

物業樓齡方面，若他買入的是45年樓齡的樓宇，並希望申請30年供款年期的話，樓齡加上供款年期的總和便是75年，超出了所規定的上限，同樣地他亦必須把供款年期縮短至25年。

面對上述情況，如李先生縮短供款年期，會影響他每月供款額及供款比率，故在申請按揭貸款時，他應向銀行職員查詢並了解其他可行方案，以確保申請能獲得批核。

（作者為花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行業務主管）



▲佳兆業去年底以16億元人民幣的總價轉讓了東莞七個項目