

「先租後買」置業 提前退租恐被迫差價

專家：單位貶值需折讓重售 發展商索償機會高



樓市服務站

大埔某豪宅項目近期爆發先租後買（又稱先住後付）的追討租金個案。有買家原本打算利用先租後買條款試住或遞延成交，後因樓市變化或個人財務考量選擇放棄購房，卻因簽署了長達數年的租務「死約」，被發展商追討高達數百萬元的剩餘期租金。買家選擇此類非常態化的方式買樓，必須正確認知所面對的風險。

大公報記者 曹樓朱

事緣有買家於2024年以先租後買形式，買入大埔豪宅單位。入住大約半年後認為不合心意，聲稱按地產經紀指示寫信退租，被發展商入稟追收250多萬元。連同已支付的租金，合共逾500萬。翌年的3月，同屋苑再爆出一名業主被發展商追收租金。相關人士均對外界聲稱若退租不會被追討租金，然而合約細節有說明發展商有權追究，出現追租羅生門。

其實採用該類付款方式與主流的即供付款有何分別呢？即供付款相對簡單，普遍即供期大致分90日及120日兩種，個別甚至提供長達360日，買家簽訂正式合約後，根據其所選擇的成交期內上會（申請並獲批按揭），一旦上會成功便被視為正式成交。財力雄厚毋須申借按揭的買家亦可一炮過找數。

估值下跌 買家上會須補大額差價

而先租後買又或先住後付形式入市，一般而言，普遍會設有數年期合約。當買家期滿申請按揭時，銀行會以申請時的最新市價估價。若樓市在租期內下行，估價可能大幅低於當年簽約的成交價。此外，銀行或會將過去抵扣的租金視為發展商回贈並在估價中扣減，導致實際按揭成數及貸款額大減，買家須自備巨額資金「補倉」。

不少買家誤以為這類計劃等同一般租約，以為放棄買樓頂多損失訂金或已繳租金。然而，此類方案通常夾雜租務合約與買賣協議／選項合約。若買家未有履約至指定期滿或中途退租，賣方有權根據合約條款追討違約金、剩餘期數租金，甚至在單位重售後追討房價下跌的差價，涉款可達數百萬元。

租客繳付的昂貴租金雖標榜可扣減樓價，但若最終因個人財務轉變或市況惡化而放棄購入，累積的租金便會變成無法回收的沉沒成本；同時亦需承受因資金被鎖定而錯失其他投資機會的成本。

買家簽署「先租後買」合約前，務必仔細審閱條款細則，特別是中途退租條款、違約罰則及重售追討機制，切忌將其視為可隨時退場的普通租約。



▲本港樓市近期爆出發展商向先租後買住戶追討租金個案。

代理須向買家清楚闡釋責任

資深地產代理指，市場普遍誤會發展商不會追討租金，但其實發展商的角色在法律文件上確實有追究權，斷不能單靠買家自行撰寫不具法律約束力的退租信解決法律合約問題。而作為穿針引線的地產代理，有責任將隱藏風險如實告訴買家，如果牽涉到客戶利益，有些必須清楚闡釋的地方而沒有提及，已屬違規。

一方面發展商有追究權，但另一方面，普遍發展商亦多數會放棄追究。若然樓市上升，發展商寧願將單位轉售賣個好價，最重要是原本業主肯簽妥「投降紙」，意思是指原業主證明自己放棄購入單位（即撻訂），然後收回單位盡快轉售食盡樓市升浪。但若然樓市下跌，發展商執行相關權利也無可厚非。

該名資深代理補充，無論先租後買、先住後付及過千日的特長成交期，皆並非時下置業主流的付款方式，大多買家採用即供或建築期兩個方式入市，故先租後買付款方式並非常態，純粹是發展商提供優惠的一種促銷手法，每種付款方式皆有利弊，利是資金調動較有彈性，弊是撻訂離場成本極高。

買家必須切記，這些所謂的特惠計劃，說穿了，最終都不及「光豬價」（即供價）吸引及穩陣，羊毛出在羊身上，無論任何形式的買賣均沒有免費午餐。



「先租後買」或「先住後付」利弊比較

利

- 資金調配極具彈性，買家不需即時向銀行申請大額按揭，可爭取長達數年緩衝期調配資金，減輕短期財務壓力
- 節省租金成本，即時體驗新居，換樓客免卻在過渡期外租物業的租金負擔，靈活部署樓市轉勢
- 發展商大多有提供提早交回回贈，若提前付清樓價，可獲額外現金回贈

弊

- 樓市下行時，物業市值有機會跌穿當年購入價，導致銀行估價不足，買家須抬錢上會
- 若無力上會選擇撻訂，除訂金外，入住期間支付的許可費或佔用費同樣被沒收，發展商事後更有權追究日常磨損消耗、還原裝修等額外開支，以及追收差價
- 入住期間所支付的許可費或佔用費未必一定獲退還，買家務必留意細節，入住期間的管理費、差餉及地租通常亦須由買家自行承擔

何謂先租後買？



話你知

何謂先租後買或先住後付呢？兩者的操作模式主要讓買家在未付清全數樓價或未正式完成交易前，提前入住新盤單位。兩者是先進後清樓價，但在法律形式和條款運作上有些微差異。先租後買是買家與發展商簽訂兩份合約——「租務合約」與「買賣合約／認購權合約」。租金可抵扣樓價。買家在指定期內（例如2至5年）以租客身份入住並按月繳付租金。若買家在期滿或指定時間內決定正式購買該單位，之前已繳付的租金（或一定比例的租金）可以直接用來抵扣樓價。

而先住後付是買家簽署正式買賣合約並繳付一定比例的訂金（通常約10%至20%），隨後向發展商申請「提早入住」許可，買家須要支付許可費與佔用費，成交期（可長達1000天或數年）屆滿前，買家以「特許佔用人」身份入住。其間所支付的許可費或佔用費，會退還給買家或抵扣樓價。

這類優惠模式表面上降低了入場門檻，實質隱藏着相當高的法律與財務風險。近年不少發展商推出先租後買或先住後付優惠計劃，主打租客在指定期內繳付的租金，可在日後完成購入單位時直接扣減樓價。這類安排看似能讓買家先試住再決定，資金調配亦較靈活，但背後實質隱藏多項財務與法律風險。

金禧獲內地生青睞 呎租升穿70元創新高



▶金禧花園呎租升穿70元創新高。

【大公報訊】專才及留學生持續湧港，推升各區住宅租金，樓齡逾40年的大圍金禧花園，有細單位剛獲內地生「零議價」合租，實用呎租升穿70元破盡屋苑紀錄。

美聯物業營業經理陳健安說，金禧花園4座高層C室，實用面積314方呎，原則2房間隔，業主已改為3房，早前以月租2.2萬元放租，隨即獲數名內地學生「零議價」合租，創屋苑同面積單位新高，實用呎租超越70元，打破了該屋苑入伙41年來呎租紀錄。

紅磡The Haddon的1房單位租金再破頂，中原地產副分區營業經理吳國豪表示，The Haddon高層U室，實用面積262方呎，採1房間隔，享市景，剛

以月租2萬元租出，創屋苑1房戶型租金新高。

第一城兩房戶月租1.4萬

中原地產分區營業經理吳嘉權表示，沙田第一城7月共錄約110宗租賃成交，相當暢旺。屋苑新近再錄內地生承租，單位為37座高層G室，實用面積304方呎，採2房間隔，以年付17萬元租出，月租約14167元，實用呎租46.6元。據了解，新租客為一名內地生，新學年將於香港教育大學升學。

中原地產資深分區營業經理蕭俊邦表示，屯門市廣場3座高層G室2房單位，實用面積349方呎，獲兩名即將升讀嶺南大學的內地生以1.25萬元承租。

天璽・天4房單位7300萬售 兩年升值一成

【大公報訊】半新盤再錄短線獲利，啟德天璽・天有4房單位剛以7300萬元轉手，不足2年升值656萬元。

地產代理透露，天璽・天1期3座高層A室，實用面積1921方呎，屬4房戶型，最近以7300萬元易手，實用呎價38001元。據資

料，原業主於2024年10月以6644萬元向發展商買入上址，持貨不足2年，單位樓價炒高656萬或9.9%。

馬鞍山新晉屋苑泓碧有4房特色戶獲買家追價購入。世紀21奇豐分行經理黃宗信表示，泓碧第2座頂層連天台特色戶，實用面積1288

方呎，屬4房間隔，連約1242呎私人天台，單位向東眺望海星灣全海景，業主原本叫價3100萬元，因多名買家同時出價，獲追價18萬元，以3118萬元易手，較原先叫價提高0.6%。據悉，原業主於2022年4月以3589萬元向發展商購入單位，持貨4年賬面損失471萬元。

古洞兩新盤應市 料月內硬撼開售

【大公報訊】8月新盤戰局勢升溫，兩大古洞新盤擺擂台。繼會地PARK SILICON率先亮相後，與其一街之隔的恒地（00012）鄉梓路25號項目，命名為北都滙，部署最快月底開賣，兩盤有機會月內互撼。至於華潤旗下西南九龍觀環I，樓書已於昨日上架，最快下周開價。

恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民指出，旗下古洞鄉梓路25號項目命名為北都滙，已取得入伙紙，預計年底入伙，相信是興建中的古洞站最快落成的私宅，擬定最快月底至下月初開售。

對於宣傳攻勢鋪天蓋地的會地PARK SILICON發展項目，早已張揚月內發售，兩盤或月內正面交

鋒。林達民認為，該區住宅需求殷切，鄰近古洞站的3個私宅新盤，即使同時開售亦會出現供不應求情況。

潤地觀環I樓書出爐 涉507伙

林補充，旗下粉嶺One Innovale於2022年挾北都概念開售市場反應熱烈，套現約75.6億元，平均成交呎價約1.5萬元。

會地的PARK SILICON發展項目，發展商已連月展開馬拉松式軟銷，計劃先推出第2期的PALO SPRINGS，兩期樓書已一口氣於上周上架，價單有機會短期內揭盅。

華潤置地（海外）旗下西南九龍觀環I銷售有

「價期」。發展商表示，樓書已上載至一手住宅物業銷售網，並首度公布項目布局圖，最快下周開價。

華潤置地（海外）銷售及市場營銷總監孔建表示，觀環I由包括6座住宅大樓組成，合共提供逾2200個分層單位。由第3A座及第3B座組成的觀環I，樓書已於昨日出爐，合共提供507伙，當中有3柱是一房間隔；6柱是兩房間隔；4柱是三房及三房1套間隔。示範單位最快下周初向傳媒開放預覽，下周稍後時間有機會開價，月內開售。

華潤置地（海外）銷售及市場營銷副總監岑菲菲稱，觀環I提供507伙，主打一房及兩房戶，實用



▲林達民表示，北都滙已取得入伙紙，可望月底發售。

面積267至680方呎，兩房開放式廚房戶佔222伙，比例約44%，一房戶佔約22%，三房戶佔約29%，特色戶佔約5%。