

# 「肥雞餐」若當回贈 恐影響借貸額

## 專家：視乎銀行界討論後共識 判斷津貼連利息屬補償或回贈

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香港文匯報記者訪問時表示，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期付款均對買家影響不大，而銀行界現階段正消化消息當中，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。

●香港文匯報記者 蔡競文



●柏傲莊地盤。香港文匯報記者 攝

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨日在接受香港文匯報訪問時表示，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中，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

家償還能力才是關鍵。

對事件對日後承造按揭時會否有其他影響，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，部分細節如信貸紀錄報告有效期，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要討論才有最終決定。

### 利嘉閣按揭代理：利息補償合理

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，因此仍需要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，意味著申請者須額外預留4.32萬元作首期支出。

## 專家料樓價再升 倡接受賠償完成交易

香港文匯報訊（記者 蔡競文、鄭治祖）「幸好事件在收樓前發生，如果這種事件在收樓之後才發生會嚴重很多。」泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚昨日向香港文匯報表示，以今次的賠償方案來說，他認為賠償金額已超過或足夠應付買家的額外租金開支，賠償算是吸引，並建議買家繼續接受完成交易，「因為樓市未來的不確定性更大，在資金氾濫情況下樓價或進一步再升。」

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國形容，新世界的賠償方案對買家來說屬於比較大方。今次發展商提供高達7厘的全期利息以及額外津貼，遠高於利率的約1.5%或者租金回報，同時兼顧到急於換樓住的買家，因此提供取消交易的選擇。

香港工程師學會前會長陳健碩表示，整座拆卸重建是一個最徹底的解決方法，亦是挽回買家信心的最好方法，而新世界作出的四大承諾，可供不同情況的買家有不同的選擇，非常合理及人性化，顯示了新世界的誠

意，會令買家對樓宇恢復信心。

資深土木、岩土及結構工程師黃澤恩認為，倘若局部調整或修補，會令人懷疑是否可以達到完全安全的標準，而要求承建商把有問題的地方拆卸重建是最為安全的解決方法，同時可避免日後買家存有疑慮。他並肯定新世界主動向受影響人士致歉及拆卸重建的做法。

### 應給9個月決定是否繼續交易

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為，考慮到現時同類單位租金水平，對於打算繼續完成交易的買家來說，目前賠償方案算合理。然而除了賠償金額，發展商亦應該提供9個月時間讓買家決定是否繼續交易，為買家提供彈性。新世界發言人表示，會有充足時間給買家考慮。

### 消委會促發展商速與準業主聯絡

消費者委員會促請發展商盡快與受影響準業主聯絡，詳細講解賠償細節和重建計劃，

特別是重建時間表如何加強監控措施，讓準業主衡量利弊，作出繼續或取消交易的重要決定，又提醒消費者要檢視買賣合約內的相關條款，並仔細衡量賠償安排是否合理，如有需要應諮詢獨立法律意見。

在有關的法律責任問題上，陳超國表示，不敢肯定這次事件中誰有法律責任，但有可能是建築商在通知屋宇署的時候，未有即時通知發展商及港鐵，時間上或出現偏差。今次事關重大，發展商不可能夠在知道結構出現問題的情況下繼續出售項目。

張翹楚也表示，是次事件責任太大，現階段難言責任誰屬，但如果重建後的單位仍是次貨或不符合屋宇署標準，就有可能無法進行估價或影響估價。

另外，對發展商所提到的延期9個月交樓，張翹楚擔心屆時未必能如期交樓，要視乎政府驗樓、審批入伙紙及滿意紙進度，且是次事件亦有史以來首次發生，因此亦難以預測實際收樓日期。



●日後視乎銀行界共識判斷津貼連利息是屬於補償抑或是回贈。設計圖片



## 議員指處理手法透明顯承擔

## 如買家不滿補償入稟 需有力證據證損失

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）新世界發展有限公司昨日主動向港鐵及屋宇署通報，及宣布會拆卸重建柏傲莊第三期部分有問題的已興建樓層，並承諾會向買家提供額外津貼及利息補償。多名立法會議員昨日在接受香港文匯報訪問時表示，新世界處理事件的手法透明，主動要求承建商拆卸重建，並提供補償，以保買家安心，展現出應有的承擔能力。

對發展商是次主動公布事件，並制訂不同安排供受影響的買家選擇，謝偉銓表示歡迎，但認為延遲交樓對部分買家可能造成相當大影響，希望有關補償安排會人性化及有彈性。

### 促重建樓宇加強監工

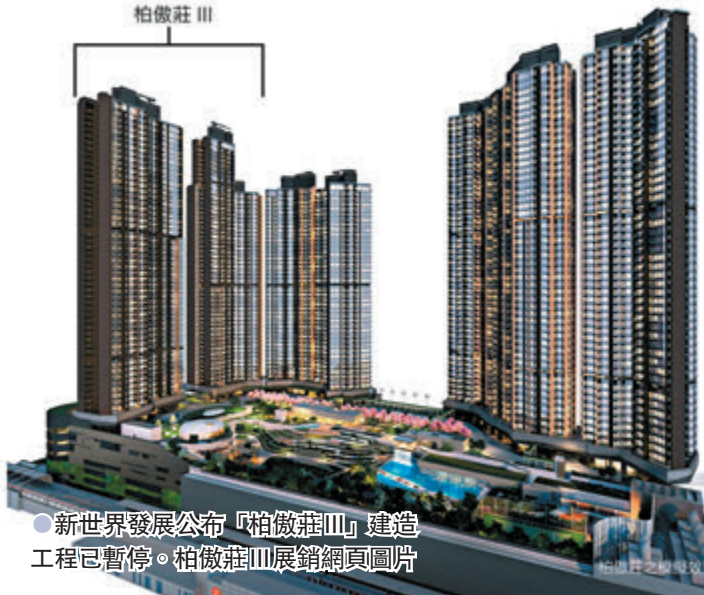
民建聯立法會議員陳恒鑄昨日接受香港文匯報訪問時表示，發展商決定拆卸重建樓宇的情況在香港比較罕見。是次決定，有助確保樓宇安全，而重建項目展現出應有的承擔能力，並要求新世界在重建樓宇時應加強監工，及嚴正調查重建是否牽涉到貪污等問題。

工聯會立法會議員郭偉強認為，新世界處理事件的手法具高透明度，而要作出重建的決定並不容易，反映了新世界是一個具承擔、絕對不會得過且

過的發展商，又建議新世界盡快與買家舉行會議，加強溝通及商討補償細節等。

自由黨立法會議員邵家輝表示，雖然發生是次事件並不理想，但新世界沒有隱瞞，更以高

效、主動的方式向公眾作出交代，是負責任的態度，而新世界向買家提供多種解決方案，做法合理。發展商在興建樓宇時應以安全作為第一考慮，承建商應該認真作出檢討。



●新世界發展公布「柏傲莊III」建造工程已暫停。柏傲莊III展銷網頁圖片



就柏傲莊第三期拆卸重建事件，多名法律界人士昨日在接受香港文匯報訪問時表示，新世界的補償方案合理，而倘買家有其他損失，亦可考慮以法律途徑維護權益，但提醒買家在法庭上須提出有力的證據證明其損失。

涉及拆卸重建的兩幢住宅大廈已售出846伙，新世界昨日向買家作出承諾，買家可以選擇繼續完成買賣合約，或即時取消成交，而無論選擇哪一個方案，買家均可以獲得額外津貼及利息補償。新世界亦承諾，會確保柏傲莊第三期的樓宇質量及安全，符合相關法例和法定標準，並會委託獨立第三方檢測後才向買家交樓。

執業大律師、新民黨立法會議員容海恩表示，相信新世界提出的補償方案已經諮詢過專業的法律團隊，是最能保障買家的做法。如買家因延遲收樓而造成非金錢上的損失，或是不滿意發展商的補償方案，可以尋求法庭的幫助。

全國港澳研究會會員、香港法學交流基金會副主席傅健慈認為，新世界提供的補償方案合理，但買家應留意自己在當中所造成的實際損失，若不滿意發展商提供的補償方案，可以考慮循法律途徑尋求幫助，包括入稟法院向發展商追討他們的損失，惟買家在法庭上需要提出有力的證據證明其損失。

●香港文匯報記者 鄭治祖