

一成首期做業主？ 呼吸plan變呼救

發展商易主九成按揭空 買家將被「殺訂」百萬元

置業風險之 呼吸plan

置業是不少人一生中最大的投資，稍有閃失都可能一鋪清袋，香港文匯報今起以系列報道探討買樓買舖後可能存在的風險。其中，樓宇買賣近年流行俗稱「呼吸plan」的按揭方式，原理是發展商聯手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。近日，長沙灣一個新盤因發展商出現財政困難，經過權益轉換後，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隨時亦付諸東流。事件發生後，當初售樓的連串賣點未能兌現，惟「樓宇」在香港法律定義下並非「商品」，不受《商品說明條例》規管；而「呼吸plan」一般無需買家接受壓力測試，法律界擔心市況逆轉時壞賬湧現，恐觸發金融危機。

◆香港文匯報記者 文禮願



◆樓盤展銷會上，發展商以包借九成的按揭作招徠，吸引大批買家蜂擁而至。
受訪者供圖

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，靈耗卻迫上門——發展商寄來的律師信。「大拿拿90萬（首期費用）就咁面臨撻訂困局隨時無晒，真係好冤枉，我拎去炒股票輸晒，我都心甘命抵，無諗過因為『呼吸plan』，搞到一鋪清袋！」

補首期差價須近百萬元

已哭成淚人的陳太向香港文匯報引述職員指，「對方說只有兩條路：一，加擔保人，找一些月入9萬元至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，即係我哋要挾多近百萬元做首期。」

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，買家之前已繳付的首期及數十萬元物業印花稅就會付諸流水，「即使撻訂也不是一筆勾銷，發展商日後再出售我哋單位時，如果售價比我哋認購時的樓價低，發展商有權追收相關差價及利息，以我為例，之前我哋用900多萬元認購，如果撻訂發展商回收單位並再推只賣到700萬元，我哋要賠200萬元差價，豈不是傾家蕩產都唔夠？」

陳太向香港文匯報提供當年出席該樓盤（當時仍是樓花）銷售會時的照片，到處都是宣傳發展商提供的「呼吸plan」的廣告牌，並以「一按九成 輕鬆審

批」、首兩年免供免息等作招徠。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，之後月供3萬多元絕對無問題，而且首兩年仲要免息免供，我哋有更多時間儲錢。」受當時銷售氛圍影響，陳太與丈夫被衝昏頭腦，簽署買賣合約時沒有細閱每項條款。

直至發展商近年出現財政問題，經過權益轉換後，由新管理層及團隊接手，原發展商的「呼吸plan」不復再，九成按揭變八成，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



◆發展商以「18萬-28萬做業主」作賣點。受訪者供圖

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」。

謝偉俊憂觸發金融危機

九成按揭未能兌現，陳太與其餘30多名買家走訪多個政府部門求助不果。身兼執業律師的立法會議員謝偉俊接受香港文匯報訪問時表示，「樓宇」在香港法律定義下並非商品，不受《商品說明條例》規管，「準業主主要證明發展商當日在銷售單張或手法存在誤導性，例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，一般情況下買家無需出示入息證明，並可繞過傳統銀行的壓力測試，也沒有機制保障一旦發展商財政出現變數時，準買家如何「逃生」。謝偉俊表示雖然特區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，「例如當發展商為準業主作財務協助時，有關監管是否足夠？出事時如何補救？是否有冷靜期給予買家可作推翻決定？若準業主做不成按揭時，是否應該設有退訂選項？」他促請特區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。

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

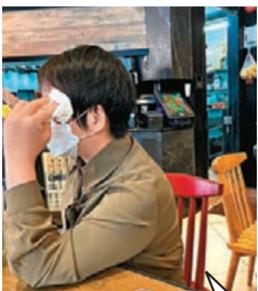
政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2022年5月 4897001360013
壬寅年四月廿五 初八芒種
25 星期三 多雲驟雨 局部雷暴
氣溫24-27°C 濕度60-95%
港字第26353 今日出紙4疊8張半 港幣10元

文匯報 | 香港仔
爆料專線
(852) 60668769
60668769@wenweipo.com



陳太：發展商未有兌現當日包借九成的承諾，恐面臨被殺訂金，百萬元積蓄將化為烏有。



張小姐：我弟弟因無法籌多逾百萬元「上車」，連日來情緒崩潰。

香港文匯報記者攝

話你知

「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需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「必買必買」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。

不看入息無壓測 按揭被拒難反悔

求助無門壓力大 苦主「諗到頭都爆」



◆買家謝女士因無法上會壓力爆煲，日前一度危站天橋，幸獲救送往急症室。
受訪者供圖

香港文匯報訊（記者 文禮願）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，之前繳付的一成首期也隨時被「殺訂」，不少買家為籌錢發愁。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：「我哋洗濕吃頭，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。

買家向海關地政總署求助不得要領

這30多名買家先後向海關、地政總署求助卻處處碰壁，買家代表陳太說：「去立法會申訴部投訴，秘書處就話係刑事，叫我哋報警；但去到差館時，警方又話係民事，叫我哋搵律師入稟。我哋只係小業主，邊有咁多錢告發展商？惟有去海關求助，希望佢哋調查是否涉及《商品說明條例》，點知又話『樓宇不是商品』，未有跟進。」

業主們最後的希望是向消委會轄下消費者訴訟基金申訴，但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%」，陳太擔心以他們當日購入一個900萬元單位為例，一旦勝訴，需將合約價值的一半利益，即450萬元向訴訟基金繳付，「如果我手上有450萬元，都唔使搵基金幫手。」

香港文匯報就此向消委會查詢，發言人表示由於有關個案的情況較為複雜，消費者訴訟基金執行委員會及管理委員會

需審視相關文件及作出詳細和全面討論，才可判斷會否提供援助和酌情處理「分擔費用」。

翻查資料，該基金過去10年間共接獲188宗申請，最終就42宗個案提供協助，當中涉及22宗勝訴或和解個案中，當事人支付的「分擔費用」平均佔取回款項約28%，同期亦有兩宗個案最終獲免繳付「分擔費用」。

發展商：可做八成一按 一成二按

涉事發展商接受香港文匯報查詢時表示，自去年11月完成相關控股權公司的權益轉換程序後，新管理層及團隊已隨即協調各方單位，致力確保項目發展進度暢順及順利交樓。直至今年3月中旬，才知悉目前控權公司旗下財務機構拒絕相關買家作出九成按揭的申請。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按揭。

若個別買家要求最高九成按揭，香港金融資本集團會承做八成第一按揭，以及由 Priority Solution Limited 承造餘下一成的第二按揭。

發言人強調，不少買家對九成按揭貸款計劃持正面態度，截至本月20日，已有105位買家申請八成按揭貸款計劃或九成按揭貸款計劃；在申請八成按揭貸款計劃的54位買家當中，已有42位買家的申請已獲批核。而在申請九成按揭貸款計劃的51位買家當中，已有30位買家的申請已獲批核。