

「呼吸 Plan」自救 8 式

買前 4 招

第一招：

汲取長沙灣「睿峰」的教訓，入市新盤之前先了解發展商背景及財政情況。

一般而言，本地大型發展商財政狀況穩健，較少有「借唔到錢」的情況；中小型或海外發展商的背景及財政狀況較難掌握，打算以這些發展商高成數按揭入市新盤的買家應有心理準備。

第二招：

新盤發售前，預留用於借貸的資金會比較充裕，如果打算向發展商借錢入市的買家愈早借錢愈好。

計數後發現頭按資金不夠的話，建議找審批頭按速度快的銀行，然後找發展商指定的財務公司申請二按，也是愈早愈易成功。

第三招：

小心駛得萬年船，做人永遠要有「Plan B」。

意思就是永遠要設想有最壞情況出現，做好兩手準備。設想入市新盤時，申請發展商高成數按揭不獲批怎麼辦，再擬定入市策略，最好先預留多一成樓價的資金作後備。如果收入不夠的話，可以先諮詢家人能否做擔保人；首期不夠的話，則要視乎親人能否借出資金應急。

第四招：借其他財仔。

除了發展商本身指定的財仔之外，目前市場財仔一按利息大約8厘至12厘，如果買家財政狀況不理想甚至可達18厘。不過由於相關利息支出非常高昂，借其他財仔實屬「下策」，非必要最好不要使用。



睿峰

睿峰2019年12月開賣時，恒大以「高成數按揭」及「首兩年免息免供」作招徠，當中一按達樓價90%，及後恒大爆出財困，部分業主無法申請恒大旗下財務公司創盈的高成數按揭。接手項目的鼎珮集團今年提議向另一公司申請按揭，但最高只可借取80%按揭，較之前少10%，其他條款亦減少優惠，如首年免息免供，第2年息率2.5厘，其後全期5.5厘，貸款年期只有25年。由於一按由九成變八成，大批買家表示受影響，更有買家意圖輕生。

「呼吸 Plan」的糖衣陷阱

- 1 部分發展商按揭需進行壓力測試，並非有呼吸就借；
- 2 發展商按揭設配額限制，相關數字並不透明；
- 3 樓價升幅跟不上要「抬錢」轉按至銀行；
- 4 「先住後付」產生容易入市的錯覺，實際是對賭。

買家出事個案

維港·星岸

2017年長實推售維港·星岸，設有「Super Stars 39」先住後付計劃，住戶需在簽署臨約180天內繳付約成交金額的20%，其後，再分33期、每月均等繳付約成交金額0.25%即成交金額8.25%，之後再一個月內付清餘下樓價尾數，即成交金額的71.75%。買家如按時付清每一期樓款及餘款，可獲成交樓價8.5%的現金回贈。近日有兩名買家放棄交易，根據兩個單位3,769.2萬及3,586.5萬元成交價計，買家迄今理應已付樓價28.25%，即分別損失1,064.8萬元及1,013.2萬元。

環海·東岸

2015年九建推出「開心直通車計劃」，買家無須入息證明，界樓價5%就能做業主，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入伙時可向九建旗下財務公司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。首年利率為P（P為5.25厘）減0.5厘，其後為P+0.75厘。過去有報道指，近六成買家選用此付款計劃，其後不時傳出有買家無法上會，最後撻訂的消息，亦有買家急賣單位。

買後 4 招

第一招：轉按。

由「呼吸 Plan」轉按至其他銀行是現行最慳息的方法，雖然轉按後利息比「呼吸 Plan」便宜一大截，但仍要注意壓力測試考驗。萬一過不了壓力測試，可諮詢家人能否做擔保人，又或厚臉皮向親友借資金，減少承造按揭的成數，遷就通過壓力測試的要求。

第二招：

如果未能符合壓測資格轉按，由按揭證券有限公司推出的定息計劃可以是另一選擇。

定息計劃分為10、15及20年，年利率分別為2.55厘、2.65厘及2.75厘，其後借款人可繼續根據採用定息或浮息按揭供款，浮息按揭息率為P-2.35厘，每宗私人住宅貸款上限為1,000萬元。定息按揭賣點是豁免壓力測試，申請人只要入息符合供款與入息比率便能符合資格。

第三招：放售物業。

現時在3年內放售物業，需要支付額外印花稅（SSD），買入6個月內要收取20%，6至12個月內要收取15%，12至36個月內要收取10%。如果「呼吸 Plan」蜜月期後難以供樓，可在期限後放售物業。買賣物業涉及樓價風險，如果樓價上升，扣除賣樓開支後仍有機會獲利，但如果樓價下跌，業主有機會蒙受損失。

第四招：放租。

業主如果種種原因無法還款，又面對樓價下跌難以賣樓，可考慮把物業放租，由租客協助供樓。不過租金多寡視乎租務市場反應，租金未必能完全覆蓋供樓開支。另外，如果業主當初打算買入單位自住，放租後要考慮自己往後的暫住地方，有需要先和家人同住。



高按迷人眼 容易「搭錯車」

專家之言

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝接受香港文匯報訪問時表示，買家首先要明白，「呼吸 Plan」只是發展商所提供的一種優惠，不受金管局監管，所以批核標準及數量等並不公開透明，勿因代理一時甜言蜜語而「計錯數」入市。

批核條款不規範易成地雷

發展商指定的財務公司因不受金管局監管，透明度非常低，加上可供貸款的資金亦遠低於銀行，財務公司絕非慈善

機構，他們並不會真正關心買家日後能否順利轉按，極易為買家埋下地雷。他認為向發展商借錢買新盤上車可以說是毫無保障。

莊錦輝指出，如果只有銀行頭按，如沒有其他按揭在身的話，壓測是用50% / 60%計算DTI（每月供款與入息比率）。如果頭按借貸額不足，需要申請發展商二按的話，需要先得到一按（銀行）同意，而二按部分超過樓價兩成的話，壓測需要用45% / 55%計算，亦會導致買家上車難度大增。

莊錦輝也提到，很多買家忽略的一點是，通常發展商二按，一開始是低息，

但低息蜜月期過後，就會變高息。當銀行計算壓測時，二按部分的每月還款會全期用高息去計算，其變化也會令買家收入無法通過壓測。

二按在身或無法通過壓測

莊錦輝表示，發展商批出高成數貸款的標準，亦會因應買家的入息質素而改變，例如會視乎買家是否在大公司工作、收入是否浮動，甚至職業高低區分等，但每家發展商的標準大不相同，也不會把其審批標準詳細寫到價單上，主觀性其實相當高，加上發展商高成數貸款不能替買家進行預



◆財務公司絕非慈善機構，他們並不會真正關心買家日後能否順利轉按，極易為買家埋下地雷。

資料圖片

批，因此買家根本無法掌握到自己能否成功借款上會。

「財爺 Plan」助拆彈 減樓市風險

借八成及九成按揭的樓價上限，變相為「呼吸 Plan」買家搭建「逃生門」，可一定程度減低市場風險。

新按保下首期支出大減

以一個1,100萬元的新盤單位為例，假設買家一年多前以「呼吸 Plan」入市，一按八成，當日只支付兩成首期。在去年未有「財爺 Plan」時，買家若轉按便只能向銀行借50%即550萬元，首期支出高達550萬元，即變相要即時再支付230萬元，對於首期不足的人士來說負擔非常沉重。要減低首期支出，他就只能期望樓市大幅上升，該銀行有空間批出更多貸款，但現實是過去一年多樓價幾乎原地踏步。

而「財爺 Plan」可謂是「及時雨」。

「財爺 Plan」是指政府今年2月23日推出的放寬按揭保險計劃，首次置業人士的最高八成按揭上限由1,000萬放寬至1,200萬元，最高九成按揭由800萬放寬至1,000萬元。以上述案例，買家透過「財爺 Plan」轉按，其首期支出便會大幅降低到220萬元。

中原按揭董事總經理王美鳳接受訪問時坦言，近期市場多了這方面的查詢，由於「財爺 Plan」不是以簽訂臨時買賣合約計算，而是以申請時間計算，因此部分之前已簽約但仍在樓花期的新盤買家，如果合乎資格，可選擇透過新按保上會，放棄發展商提供的按揭計劃。

料市場仍有以高按促銷

問到「呼吸 Plan」會否因此成為絕

響，王美鳳相信，個別發展商仍會保留高成數按揭給準買家選擇，因並非所有準買家都符合按揭保險計劃的條件，其次當銷售現樓貨尾時，高成數按揭亦是一種促銷手法，例如部分換樓人士只是資金無法周轉，但又不想承擔按揭保險費用，這時發展商的高成數按揭就可以作為一種過渡方法，為換樓人士提供便利。

王美鳳表示，就他們接觸，不少發展商其實未必想經常提供高成數按揭，因為要承擔一定風險，亦要處理按揭配套工作，所以「財爺 Plan」出現後，過去發展商爭相推出不同類型高成數按揭去吸引準買家的情況，預料會大為減少，反而會鼓勵買家透過「財爺 Plan」上會。

特稿

買家賭的是「明天會更貴」

市場近日多宗「呼吸 Plan」事件，正好提醒買家「呼吸 Plan」存在的問題，買家的收入升幅或樓市表現若不如預期，買家就很可能面對無力「上會」的困境，即不易找到銀行承造按揭，被迫撻訂或遭發展商收回單位。主因是「呼吸 Plan」不會包生仔（包借錢），轉按時批核標準還可能較一般按揭更為嚴格，「撻車邊上車」的買家一定要小心衡量當中的風險。

「呼吸 Plan」泛指只要買家是「有呼吸」的，無須通過壓力測試或提交入息證明，都可獲發展商批出高成數一按及二按貸款優惠，現時也有要求買家提供入息證明的，即所謂「半呼吸 Plan」，讓市頭緊絀的買家近乎「零首期上車」。這些付款辦法，一般開始的兩三年是極低息甚至免息，這個「蜜月期」過後，息率可大幅提高至P+2厘甚至P+3厘（視乎不同新盤價單而定），利息支出幾何級數上升，而市場正常的銀行按揭利率一般是P-2.5厘。因此，在用「呼吸 Plan」入市後，買家要在開頭的兩三年內，積極儲蓄首期，以便日後能順利轉按。

在入市後的這段時間，買家收入如能大幅上升，又或是樓價大幅上升，買家就能順利轉按。簡單而言，例如銀行一般做七成按揭，當年700萬元買入的物業今日升值到1,000萬元，銀行是可以做到七成按揭的，即買家不用補任何差價，就可借到700萬元按揭，成功將物業由發展商處轉按到銀行。相反，若樓價無上升，甚至下跌的，問題就來了，銀行七成按揭即700萬元的物業，只可借到490萬元，即是買家要補210萬元差價，才能將物業由發展商處轉按到銀行。可以說，用「呼吸 Plan」入市的買家，賭的是樓價明天會更高。

◆香港文匯報記者 蔡競文



◆「財爺 Plan」提高了可借八成及九成按揭的樓價上限，變相為「呼吸 Plan」買家搭建「逃生門」，可一定程度減低市場風險。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「呼吸 Plan」主要針對一班首期不足的買家，由於財政實力較弱，一旦遇上樓市下行，買家將無法順利轉按到銀行，便可能要撻訂離場，成為樓市的不定時「炸彈」。近年政府接連推出「林鄭 Plan」、「財爺 Plan」，大幅提高了可