



先住後付買君柏供樓5年撻大訂

12年超長成交期 買家遭殺訂1320萬

高息環境令本港樓價持續回落影響下，早於2016年入伙，由長實夥帝國集團發展的馬頭角豪宅君柏繼去年12月錄「先住後付」計劃買家撻大訂個案後，事隔10個月再錄同類個案。該買家2018年以3,745.7萬元購入四房單位，成交期長達12年，惟買家「先住」5年後在昨日選擇棄購，料遭發展商沒收已支付約35.25%樓價款項，即撻大訂金額至少1,320萬元。連同已付入住費約485.7萬元，買家損失至少1,805萬元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

近期新盤採用先住後付撻訂個案

單位	面積	成交價	原成交期	撻訂金額
馬頭角君柏6座5樓A室	1,624方呎	3,745.7萬元 (2018年2月)	12年	約1,320萬元 (2023年10月)
西半山半山捌號27樓C室	310方呎	1,076.2萬元 (2022年3月)	450日	約61.9萬元 (2023年9月)
屯門掃管笏滿名山名庭H7號洋房	2,877方呎	8,631萬元 (2021年2月)	1,138日	約1,122萬元 (2023年3月)

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

據成交紀錄冊顯示，單位為君柏6座5樓A室，面積1,624方呎，三房連家庭房間隔，訂價5,632.6萬元。買家原於2018年2月選用發展商提供的「Z138先住後付」付款計劃，以折實價3,745.7萬元(折扣率33.5%)購置，呎價23,065元。該計劃下，買家需在簽署臨約後180日內繳付樓價20%，其後以「先住後付」方式分138個月（即11.5年）付款，每月付樓價0.25%（約9.36萬元），合共需繳付樓價34.5%，即成交期長達12年，並在完成138個月付款後的一個月內需繳清餘下樓價45.5%。此外，「先住」期間，另需每月支付入住費。

另付近500萬入住費

然而，成交紀錄冊顯示，該單位由成交至今歷時逾5年（67個月），在昨日列為終止買賣合約，預料買家已取消交易，並遭沒收樓價約35.25%、即涉約1,320萬元。至於每月入住費每年按比例遞減計算，首年每月約87,399元，相當於呎租53.8元，到第5年為每月約74,289元，相當於呎租45.7元，過去5年

入住費總數約485.7萬元。據資料顯示，該買家同時獲發展商提供「大家族認購現金回贈優惠」，相關樓價約1%至2%。

君柏於去年12月已錄「先住後付」計劃買家撻大訂個案。涉及單位為5座18樓A室，面積1,624方呎，四房間隔，原於2017年9月以折實價3,957.7萬元沽出，呎價約2.4萬元，惟「先住」5年後選擇棄購，料損失至少1,355萬元。

二手呎價最多平兩成

由於美滙回升、亞匯急跌，美國又於2015年底開始加息，本港樓市自2015年9月起開始轉勢，樓價抑或租金均呈下跌趨勢。面對淡市賣豪宅，長實於2016年重推君柏的現樓貨尾時首度引入超長成交期「先住後付」計劃，只需付兩成樓價即可入住單位，成交期長達12年，即2028年才完成交易，為新盤史上最長的成交期。2016年3月長實公布君柏首批50伙價單，折實平均呎價23,370元，然而7年過去，君柏最新二手呎價已跌至1.8萬至2.1萬元，跌幅都有7%至20%不等。



◆馬頭角君柏繼去年12月錄「先住後付」計劃買家撻大訂個案後，事隔10個月再錄同類個案。
資料圖片

「先住後付」不是免費午餐

特稿

發展商淡市下加快新盤銷情，近年紛紛推出「先住後付」計劃，讓買家先付少量金額入住，數年後才供樓。這種計劃貌似不錯，惟當中亦涉及樓價下跌而要「抬錢上會」的風險及其他額外收費，尤其近兩年加息周期下，經濟、股市及樓市表現皆受拖累，業主容易發生資金周轉問題，問題隨時加劇。故此，準買家要仔細閱讀相關條款才好選用。

小心「抬錢上會」 留神其他收費

「先住後付」可讓置業人士只須先繳付少量首期，並享有較長的成交期，方便預算不足、但有置業需求的買家，能有充裕時間準備餘款。由於先住後付針對現樓，換樓客簽約新單位後，可搬入已落成的新樓，即使賣掉原有物業，換樓期亦可無縫交接，無須額外

租地方暫住。

不過，買家在支付最後餘額時，已居往年期隨時是數年甚至十年以上，若期間樓市轉差，申請按揭時或會面臨估價不足，會出現「抬錢上會」的情況。

另外，很多發展商會要求先住後付買家簽署許可協議，並須繳付許可佔用費，此費用可理解為佔用單位的按金，部分發展商會同時徵收佔用物業金，類似月租。發展商會訂明租期及租金金額，業主則須定期繳付。部分發展商在交易完成後，可用作扣減樓價餘額（如半山捌號）；亦有發展商視為應付金額，不可作為扣減樓價餘額（如君柏）。此外，買家入住後一般須自行支付管理費、差餉地租、水電煤及其它開支等。

因此，準買家要仔細閱讀相關條款才選用計劃，畢竟世上是沒有「免費午餐」的。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

會德豐首推免息免供按揭



◆會德豐黃光耀(中)指，免息免供按揭計劃能有效減低買家首兩年所需的起動資金。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近期一二手吹淡風下，會德豐地產首度推出免息免供按揭計劃，涉及8個新盤，並於本周六生效，涵蓋一按及二按方案。會德豐副主席兼常務董事黃光耀表示，於現時高息環境下，今次按揭計劃能有效減低買家首兩年所需的起動資金，協助買家上車及換樓客購買面積較大物業，更輕鬆改善生活環境。

涉8盤 涵蓋一二按方案

當中，一按計劃「置安居一按貸款」提供最高80%第一按揭，按揭年期最長可達8年，首24個月「免息免供」，而且無須通過壓力測試。而新推出的二按計

劃「置靈活二按貸款」則為「上車客」或換樓人士提供更大靈活性，二按計劃於首三年免息免供，而最高按揭成數可達15%（同時使用一按及二按計劃，最高按揭成數可達85%）。若買家提早於3年內贖款，更可獲樓價3%回贈。

據介紹，今次計劃適用於會德豐旗下項目之指定單位，包括KOKO HILLS、KOKO RESERVE、MONACO、GRANDE MONACO、MONACO ONE、MONACO MARINE、OASIS KAI TAK和GRAND NAPA。

睿峰送贈2.88萬元禮券

另一方面，鼎珮持有的長沙灣現樓睿峰銷情持續理想。鼎珮董事總經理陳玉成昨表示，項目9月共售出12伙，套現逾億元，而自2月以現樓推售至今售出99伙。發展商夥港置推出「十一黃金周置業優惠」，即日起至10月30日首3名經港置購入單位的買家，各可獲贈2.88萬元購物禮券。另外，經絡按揭亦為該盤買家提供「國慶黃金周置業按揭優惠」，按揭成數高達九成，按息全期低至H加1.3%，封頂息率低至4.125厘，現金回贈達2%，年期最長可至30年，另特享高存息戶口。

被接管的何文田做玖昨透過招標連沽11伙，總值逾2.53億元。據成交紀錄冊顯示，售出單位成交價介乎1,729.65萬至3,198.84萬元，成交呎價19,500至22,800元，該批單位成交呎價較該盤被接管前低逾22%。

首9月樓花按揭跌61%

香港文匯報訊（記者 曾業俊）根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，以今年首9個月計，現樓按揭宗數錄60,645宗，對比去年同期的65,552宗減少4,907宗或7.5%，創近7年的首9個月新低；樓花按揭宗數則為1,266宗，對比去年同期的3,273宗大跌2,007宗或61.3%，創近17年的首9個月新低。

上月現樓按揭近5個月新低

至於9月現樓按揭宗數為5,152宗，較8月的7,436宗下跌2,284宗或30.7%，連跌3個月並創近5個月新低。同期樓花按揭宗數為131宗，較8月的205宗下跌74宗或36.1%，連跌2個月並創近3個月新低。對比去年同期，前者比去年同期的6,538

宗下跌1,386宗或21.2%；後者比去年同期199宗則下跌68宗或34.2%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，樓市淡靜，加上缺乏大型新盤上會，使現樓及樓花按揭宗數按月急跌。而政府日前放寬樓花按揭成數，樓花買家可即時透過高成數按揭上會，措施或會帶動樓花市場回穩。

9月四大銀行現樓按揭市佔率由上月74.6%微升至74.8%。曹德明表示，樓按市場仍然疲弱，加上上月多間銀行大幅上調H按封頂息率半厘，並且削減現金回贈，顯示銀行對按揭業務取態轉趨審慎。現時各銀行按揭息率及優惠不一，建議客人應貨比三家，選擇息率及回贈較為優惠的銀行承造按揭。

新世界業績遜預期 大行唱淡

香港文匯報訊（記者 蔡競文）新世界發展（0017）上周五公布截至6月底全年業績，純利9.01億元，按年跌27.9%，每股派末期息0.3元，按年減少80%。由於業績遜市場預期，昨日多間大行唱淡，當中里昂大削其目標價63.3%至10.96元。受到消息拖累，新世界股價最多曾跌7.8%，曾低見14.04元，為近20年新低，臨近收市跌幅略為收窄，收報14.44元，跌5.2%。

多間大行唱淡，里昂指新世界股息遠低於市場預期，將其目標價大削63.3%，由29.9元削至10.96元，評級亦從「買入」降至「沽售」。里昂認為新世界資產負債表其後或會有所改善，但未來的盈利表現及股息可能會受到一些負面因素影響。

高盛發報告指，由於新世界的純利及派息均遜於該行預期，在為反映盈利因素之下，該行下調其2024財年每股盈利預測67%，但就上調2025財年每股盈測1%，2024和2025財年每股派息率則下調64%和40%，不給予新世界目標價和評級。

美銀證券發表研究報告指出，由於人民幣貶值以及淨債務的增加，新世界截至6月底的債務淨額與權益比率為48.7%，較去年6月底增加5.5個百分點，而且資產負債表仍令人擔憂。該行指，雖然新世界的估值不高，但未來股息政策仍然有不明朗因素，故該行將其目標價由17.5元下調至17元，維持「中性」評級。

花旗憂銷售較慢盈利欠佳

花旗亦下調對新世界的目標價，由20.2元降至15.4元，維持「中性」評級。花旗認為，新世界主要物業銷售集中在啟德及黃竹坑，加上基於對本港樓價看淡的展望，預期銷售速度較慢及盈利率欠佳。再者，該集團同受內地住宅拖累估值，在利率長時間高企的預期下，負債率偏高。

富瑞則指，新世界每股派發0.3元末期息，較該行預測低59%，預計新世界股價會因股息未達預期或出現負面反應。該行下調對新世界目標價由15元降至12元，評級「持有」。

市建局放售旺角新商場



◆旺角ONE SOHO商場連13停車位，市場人士預期成交價約4億元。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府大力推動夜經濟背景下，旺角接連有舖位及商場推出市場放售。由信置、莊士機構國際及市建局合作發展的旺角山東街32B號ONE SOHO剛入伙不久，全資由市建局持有的三層基座商場連11個停車位及2個電單車停車位推出市場公開招標，仲量聯行及世邦魏理仕作為聯合獨家代理，下月15日截標。市場人士預期成交價約4

億元。世邦魏理仕香港資本市場部資深董事黎其峰表示，ONE SOHO的基座商場可為區內供應約22,449方呎全新商舖樓面，相信是次招標將吸引大量投資者或用家注目。

花園街舖位索價1.5億

另外，美聯旺舖營業董事危挺進表示，該行獲委託代理旺角花園街1K號地下及閣樓連天台，舖位建築面積約2,111方呎，當中地下建築面積約777方呎，連634方呎入則閣及700方呎天台。業主意向售價約1.5億元，折合呎價約71,056元。物業同時以18萬元放租，折合呎租約85元，以意向售價及租金計，料可享約1.44厘回報。

危挺進表示，政府積極推動夜經濟，商界亦積極配合，提供戲院票價優惠及車費折扣等，料將帶動經濟復甦。而物業自身條件優越，大有升值潛力，料將獲市場關注。