

# 長實洪水橋貨尾劈價最多32%

## 擬向撻訂買家追差價「甩身」代價隨時「五球」

已屆現樓的洪水橋#LYOS於本月6日連錄15宗撻訂個案，料遭發展商長實殺訂約992.8萬元。長實昨決定再向樓市投下「深水炸彈」，劈價最多32%推售該盤14伙分層戶及14伙「層層疊趣」花園複式戶，包括上述15伙撻訂單位(14伙分層及1伙花園複式戶)，安排周日(19日)以先到先得方式發售，最平202方呎分層戶折實299.9萬元入場。長實營業部首席經理郭子威表示，15伙早前撻訂單位若重售後以較低價錢賣出，將會向未有完成買賣合約買家追討差價。倘追收差價成真，以撻訂花園複式戶為例，撻訂買家或被迫收281.4萬元差價，連同殺訂，實際損失可達516.15萬元，足夠買1伙周日開售的分層戶。

◆香港文匯報記者 黎梓田、梁悅琴

以今次#LYOS唯一撻訂的花園複式戶C座G樓及1樓19室為例，面積778方呎，連24方呎平台、351方呎花園及306方呎天台，三房兩廳，原以1,565萬元成交，當時呎價約20,116元，該買家最終撻訂離場，料遭殺訂約234.75萬元(成交價15%)。如今長實以1,323.3萬元重推該單位，若新買家選擇90天即供，扣除最高3%折扣，折實價為1,283.6萬元，與原本成交價相差281.4萬元，意味發展商有權追收這筆差價，連同殺訂，原買家實際損失隨時達516.15萬元。即使新買家選用360日即供付款，按售價1,323.3萬元計，原買家實際損失亦可達476.45萬元。兩種情況同樣「輪掉」1伙分層戶有餘。

### 周日發售28伙 299.9萬入場

對於周日發售的單位，郭子威表示，期望今批單位能以吸引價錢「益買家」。其中，14伙分層戶折實價299.9萬元至645.2萬元，最平呎價為12,417元，相比2021年首度推售時有最多25%折讓；另外14伙花園複式戶，折實價1,131萬元至1,283.6萬元，最平呎價為14,353元，與2021年首度推售時有最多32%折讓。他相信，目前市場正摸底，近期股市向好，財富效應漸漸顯露，尚餘待推的花園複式戶售樓有上調空間，預計樓價今年底前有5%至10%升幅。

長實高級營業經理梁焯鏗表示，今次新增「360天即供付款計劃」，買家簽署臨時買賣合約時繳付成交額5%臨時訂金，其後於60天內及於往後的每30天內各繳付成交額0.5%直至付清成交額5%加付訂金，餘下成交金額90%需於360天內繳付特長成交期。提早付清餘款可享最多3%現金回贈。他指，

項目累沽298伙，其中低密度分層累沽276伙，複式戶累沽22伙，吸金18億元。目前餘下14伙分層單位及29伙複式戶待沽。

### 長實屢向撻訂買家追差價

翻查資料，長實過去曾試過向撻訂買家追差價。例如2013年長實入稟高等法院向信仁集團有限公司，追討近6,000萬元的物業差價。入稟狀指，信仁集團2008年向長實買入何文田半山壹號9個單位，涉及金額3.8億元，買家支付3,800萬元訂金後，一直未有完成交易。

另外，由長實發展於大坑豪宅盤「名門」於2005年開售，但先後有多名買家於同年撻訂。長實於2009年入稟向4個單位的撻訂買家追討單位重售後的差價，扣除被沒收的訂金後，各單位買家被追討88萬至225萬元不等。

### 今年撻訂280宗已超去年全年

綜合市場資訊發現，今年來已錄得約280宗新盤撻訂，其中3月佔最多，達到約120宗，其次為4月的64宗以及1月的50宗。然而，今年累計撻訂宗數已超越2023年全年總數261宗，反映新盤買家撻訂趨勢明顯較去年上升。

新盤成交方面，信置及中電合作的何文田ST. GEORGE'S MANSIONS昨連錄2宗成交，共涉1.63億元。其中，3座17樓A室，面積2,087方呎，成交價9,568.77萬元，呎價45,849元；3座5樓B室，面積1,839方呎，售價6,750萬元，呎價約36,705元。華懋集團旗下薄扶林VICTORIA COAST透過招標售出A座15樓單位1，面積1,363方呎，成交價2,780萬元，呎價約20,396元。據悉，買家為本地家庭客。



◆長實郭子威(左)期望#LYOS今批周日發售的單位能以吸引價錢「益買家」。旁為梁焯鏗。

## 避免撻訂 借貸上會要設後備方案

### 特稿

新盤撻訂主因是買家資金不足以付首期，當買家簽署臨時買賣合約後，買家即可向銀行申請按揭貸款。若果當時樓價突然暴跌或個人財政出現問題，令銀行批出貸款額未符借家需要或預期，導致買家無法繳付首期或上會，買家被迫放棄訂金撻訂退出交易。

根據一手條例，買家簽訂臨時買賣合約及支付等同樓價5%的臨時訂金後，必須於5個工作天內與賣方簽訂「買賣合約」，並按支付條款額外支付訂金。如買家未能履行上述責任，臨時買賣合約即告終止，已支付的臨時訂金亦會被賣方沒收。

### 賣方6年內有權追討損失

另外，假如簽署正式買賣合約後，買家沒有完成交易，便有機會根據合約條款被沒收所繳付的訂金，甚至可能需要賠償賣方重售後的差價與損失，而追討的限期，則受制於《時效條例》，業主或發展商在6年期限內有權向買家追討。

撇除因看淡樓市而撻訂的原因，要避免撻訂其中一個做法是盡量確保自己「上會」的成功率。一般而言，買家選擇「即供」，即在簽訂合約時需要先支付約5%訂金，在簽定臨時買賣合約後的一段時間樓價尾數，並規定在簽定臨時買賣合約後的60至120天左右就需要成交。

如買家有需要申請按揭，普遍會於簽定臨約時，便要向銀行提出預先批核申請，並確保能於繳款期前(120天)完成審批；買家於期內付清樓價尾數，才算完成交易，否則要面臨撻訂的風險，遭發展商沒收訂金。若擔心120天時間太短，



◆如果選用建築期付款計劃的業主，要預計在關鍵日期前至少3個月便要申請按揭。資料圖片

置業人士可以選擇付款期較長的建築期付款計劃，但折扣相對來說就較少。不過在收樓前只需支付15%樓價，到收樓時才支付尾數，變相置業人士的資金處理可較為鬆動。

### 提早問銀行 多預留資金

值得注意的是，如果選用建築期付款計劃的業主，要預計在關鍵日期前至少3個月便要申請按揭。不過在旺市下按揭保險的批核需時，業主可提早向銀行查詢所需時間。

此外，買家在入市前應做好「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，最好先預留多一樓價的資金作後備。如果收入不夠的話，可以事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。

◆香港文匯報記者 黎梓田

## 中電首季售電量升3.7%



◆中電宣布，今年第一期中期股息每股0.63元與去年持平。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蔡競文)中電(0002)昨日公布今年首季營運數據，季內售電量按年升3.7%至72.79億度，原因天氣較和暖帶動電力需求，加上閏年二月較多日數的效應，所有客戶類別的用電量按年均錄上升。中電同時宣布，今年第一期中期股息每股0.63元與去年持平。

### 平均淨電價較年初下調1.7%

中電於季績報告中指出，隨着香港經濟

擺脫疫情的影響而持續復甦，集團繼續審慎控制成本及維持多元化燃料策略，確保客戶以合理價格獲得電力供應。此外，國際燃料價格持續從高位回落，集團於5月將每月「燃料調整費」調低至每度電43.9仙，平均淨電價較今年初的水平進一步下調1.7%。

中電指，今年1月電價調整時，平均淨電價已較去年1月下調7.4%。為向有需要的客戶提供額外的紓困措施，集團於今年透過

「中電社區節能基金」撥款逾2億元，向長者、低收入家庭、殘疾人士及劏房住戶等弱勢社群提供電費資助等援助。

### 江蘇2太陽能項目工程將展開

內地業務方面，中電中國的零碳能源業務組合於首季錄得穩健表現，廣東省大亞灣核電站和陽江核電站發電維持安全穩定，後者首季有較多機組實施計劃停運，發電量較上一年減少。另一方面，中電中國的再生能源項目首季發展維持增長動能，貴州省的100兆瓦三都二期風場已開始動工，江蘇省兩個分別位於宜興和淮安漕運的100兆瓦太陽能項目則計劃於第二季展開工程，而位於廣西壯族自治區的150兆瓦博白風場則計劃於年底前投入服務。

澳洲業務方面，EnergyAustralia的發電組合業務持續改善。位於新南威爾斯州的Mount Piper電廠去年與煤炭供應商達成新協議後，煤炭供應已獲改善，電廠使用率由去年的38%上升至今年首季的47%，發電量亦較去年同期增加。

## A股走弱 公用事業股逆市升

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)4月金融數據不及預期，且IPO審核重啟，A股昨日大盤走弱，上證綜指收報3,148點，跌6點或0.21%；深圳成指報9,673點，跌57點或0.6%；創業板指報1,860點，跌17點或0.95%。兩市共成交9,098億元(人民幣，下同)。

### 時隔多月 IPO 審核重啟

消息面上，深交所官網5月10日晚發公告，交易所上市審核委員會定於5月16日審議馬可波羅控股股份首發上市申請；同日上交所官網顯示，將審核上海保隆汽車科技股份公司的再融資申請。時隔三個月，IPO與再融資審核重新啟動。

近來公用事業漲價消息頻繁，武廣高鐵、滬杭客專、滬昆客專、杭甬客專4條高鐵路票價將於6月漲價。另據不完全統計，近期已有超過130個市縣發布文件或通知推動居民燃氣價格上漲。昨日燃氣、電力等公用事業板塊領漲兩市，燃氣股整體升3%，電力股漲超2%。

浙商證券稱，公用事業類企業後續可能逐步向市場化方向過渡，價格可能也會持續上漲。龍頭公司利潤蓄水池較豐厚，分紅率均有所提升，在當前增量資金不足的市場環境下可視為較佳的避險方向之一。

近期海運費暴漲，航運港口股亦升超2%。生豬價格自3月小幅回升以來保持在15元/千克上下震盪，有分析稱目前或已步入豬週期上行階段初期，豬肉概念股升近1%。



◆海運費暴漲刺激航運港口股上升。圖為廣西欽州港碼頭。新華社

## 金管局阮國恒傳獲延任2年

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)金管局副總裁阮國恒將於今年8月達到該局員工退休年齡60歲的界線。有本地傳媒引述消息指，財政司司長已同意阮國恒副總裁任期延長2年，待完成相關流程處理後，延任安排將於8月起生效。金管局發言人表示，該局有既定的人事機制處理員工續任和調動等安排，以配合工作及機構發展需要，該局不評

論個別員工事宜。報道指，根據一貫安排，金管局高層年滿60歲後，在財政司司長聯袂外匯基金諮詢委員會轄下相關委員會同意，並按雙方意願為基礎，可以每年或每兩年延長任期直至65歲為止。據指，銀行界均認為讓富有銀監經驗的阮國恒續任金管局副總裁，有利本港銀行體系穩定。



◆阮國恒 資料圖片