發展商研新招吸客 按證公司稱不鼓勵

擺明靠父幹 新盤推順逆按揭

樓市狂潮

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價高企，年輕人單靠工資想「上車」難如登天，故父母將棺材本拿出來，甚至將自住物業加按套現，資助子女「上車」已成香港樓市的「新常態」。長實為吸這批客戶入市，即將推售的荃灣海之戀．愛炫美擬與有份參與逆按揭的7大銀行，合作提供「順逆按揭一條龍」計劃。按揭證券公司則表明不鼓勵安老按揭借款人使用每月年金支付物業供款。

長實地產投資董事郭子威昨表示，正與有份參與逆按揭的7間銀行商討為海之戀．愛炫美買家提供「順逆按揭一條龍」計劃，不涉及發展商補貼。針對55歲以上的長者持有已供斷的物業，須資產審查及樓齡不高於50年，按樓價每月收取固定年金，再配合子女採用同一銀行提供的按揭，父母可安心幫子女付首期。

父母有年金不影響退休

郭子威指出，不少父母將一生積蓄付子女所買新樓首期後，往往失去了流動資金，他們用逆按揭後，每月可獲固定年金，變成手頭有流動資金可繼續享受以往一樣的生活水平，而子女採用同一銀行提供的按揭供樓，「變成雙贏」。他稱，此做法並非要挖到盡，而不少父母都未必想將其樓齡已舊的物業留給子女。

目前有份參與逆按揭的7間銀行包括中銀、交通銀行、南洋商業、東亞、上海商業、富邦（香港）及永隆。

長實此舉要求，首先父母擁有已供斷物業，樓齡上限50年，而父母為55歲以上，假設擁有約400萬元物業，拿去銀行申請安老按揭（即「逆按揭」），領取終身年金，每月約8,000元，而父母本身儲落的退休金，則給予兒子作首期之用。不過，此做法實際影響父母的退休部署，而安老按揭年金性質實為貸款，而兒女物業申請按揭貸款，變相鼓勵了雙重貸款風險，而若果息率上升時，兒女供款能力將會減弱，而安老按揭年金雖然不變，但最終贖回時亦會扣除利息及保費，剩餘金額會減少。

不過，按揭證券公司昨澄清，並沒有與發展商或銀行，就利用安老按揭計劃購買消息所述的樓盤作任何接觸或討論。安老按揭計劃旨在為長者提供多一個財務安排，定期收取穩定的現金，改善生活質素，並在自己熟悉的居所安享晚年。至於計劃下可申請提取的一筆過貸款，只能用作應付特別需要，如支付物業的主要維修保養以及醫療開支等，並不可用作購買物業。按揭證券公司亦不鼓勵安老按揭借款人使用每月年金支付物業供款。

愛炫美載樓書月內開價

長實高級營業經理封海倫稱，海之戀．愛炫美售樓書昨晚上網，6個示範單位料於本周開放，包括2房3房及4房戶。郭子威續稱，七一前會開價，七一假期料向公眾開放示範單位。

美聯物業董事張子存表示，今年上半年於荃灣區新增了4個據點，至現時共18間分行，總投資額高達8位數字，當中包括上月開張之3間鐵路站分行；同時亦積極擴軍增兵，進一步拓展區內市佔率。為配合海之戀．愛炫美快將推出，美聯物業於多區開設專門店，昨日率先啟用之海之戀．愛炫美專門店，店內設有模型，並有專員講解項目第一手資訊，及解答客戶問題。

■長實地產投資董事郭子威(右四)指，正與7間銀行商討為海之戀．愛炫美買家提供順逆按揭一條龍計劃。

海之戀之前推售時按揭及優惠計劃

推售日期	推售單位	按揭及優惠內容
5月26日	496伙	■ 發展商為即供付款者提供指定金融機構七成按揭，首三年供息不供本，全期息口為P（5.25厘）減1厘；建築期付款則獲指定財務公司提供85%一按，或30%二按； ■ 中原金融為通過中原購入海之戀的買家，入伙後經中原地產租出首80個單位業主，專享兩年中原收租保險計劃，限額80名，總價值22萬元。
5月31日	346伙	同上
6月6日	122伙	同上

製表：記者 梁悅琴

逆按揭物業 樓價上限1500萬

話你知

所謂「逆按揭」，其實是按揭證券公司喺2012年推出「安老按揭計劃」，申請人士必須是年滿55歲以上的有樓長者，他們將自住的物業按予銀行，然後每個月取得一筆金錢作為生活費。

借款人或承繼人可贖回

根據按揭證券公司要求，申請人必須持有香港身份證，按予銀行的物業樓齡須為50年以下，申請人亦都可以揀10年、15年、20年的固定年期，又或者係終身每月收取年金，直到「逆按揭」到期為止，當安老按揭貸款終止時，借款人或繼承人可優先全數清還安老按揭貸款以贖回物業。如借款人或繼承人選擇不贖回，銀行將出售該物業以償還貸款。

須留意，逆按揭亦要計利息，亦要支付評估費、顧問費、律師費同其他雜費等。私樓、未補地價居屋（即係綠表居屋）、夾屋及公屋都可以申請「逆按揭」。另外，該計劃設有物業價值上限，其上限價值為1,500萬元，如物業估值高於該上限，每月年金亦將按1,500萬元的上限計算。

■香港文匯報記者 顏倫樂

學者：靠父幹恐成習慣

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，發展商推出「順逆按揭」計劃，旨在協助一批實力不足的年輕人入市，但變相係「以物業供物業」，名義上發展商有幫忙，採用逆按揭的確讓老人家可以繼續居住在單位內，但當中的風險必須留意，因為一家人所面對的整體風險上升，子女一旦經濟出現問題，父母由於正在逆按揭，無法有多餘能力協助，連自身生活亦有問題。

他指，傳統上父母百年歸老，子女就會繼承物業，這類按揭計劃變相將現在層樓提前給子女，有如父母賣樓，最主要分別是選擇逆按揭，單位可以住到百年歸老。另外，若果是父母加按的話，由於一旦經濟出現問題，隨時「兩頭唔到岸」，由這個角度看，逆按揭的風險相對加按較細。

他笑說：「傳統上中國社會，養兒防老，仔女應該養父母，但喺家係父母養返仔女，今次發展商諗埋用逆按揭，其實即係父母畀錢仔女供樓。」他並指，發展商推這類按揭計劃，亦代表現時樓價已非一般市民可以支付的水平，令發展商要推出另類按揭計劃，將父母的金錢亦「提前攞咗」，最怕將來變成習慣。

業界：透支市場購買力

業界指，這類逆按揭，變相是去年個別發展商推出超過100%按揭的變奏版。雖然這類逆按揭計劃，相對起父母直接出售物業，將資金給子女做首期，又或加按樓宇套現等，其實風險較低，但市場不應鼓吹。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣直言：「逆按揭係咪抵呢？須知道逆按揭涉及手續費的安排，而其實完咗之後層樓要贖回，只係將所有嘢延遲咗，因為唔使供款，長者又可以繼續住，但其實計返都未必划算，因為借咗的錢都係要還。」她認為這只是發展商一個噱頭，因為最近市場上「靠父母幹」的評論有不少，相信選擇的人並不多。

她又指，發展商推出逆按揭，會令一批能力較不足的人士於樓價較高的情況下入市，變相透支市場購買力。她說：「大家要諗諗個風險係咪都好大，當呢一刻你都唔係咁有實力的情況下，咁將來點算呢？」

壹嘉開放式折實685萬入場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）賭王「四太」梁安琪旗下尚嘉控股在香港首個一手住宅項目灣仔壹嘉昨公佈，以高於二手價10%至40%推出首批52伙，單位面積由316方呎至420方呎，平均呎價28,500元，60天付款最高折扣7%，折實平均呎價26,505元，316方呎開放式戶折實入場費685.5萬元。

呎價高同區二手至少10%

根據價單顯示，首批52伙，單位面積由316方呎至420方呎，包括開放式及一房戶，定價737.1萬元至1,377.2萬元，呎價23,269至32,790元，買家採用60天即供付款可獲最高7%折扣，折實價由685.5萬元至1,280.8萬元，發展商亦提供180天付款方法，照定價。首批以定價計市值5.45億元，平均呎價2.85萬元，折實平均呎價2.65萬元。

現時同區屋苑囍匯及萃峯二手最新成交呎價約2.4萬元、尚翹峰約2萬元、嘉薈軒約1.86萬元，壹嘉首批52伙開價較同區二手呎價貴10%至40%。

賭王「四太」梁安琪大兒子何猷亨昨表示，壹嘉是自己兩年前加入尚嘉後的首個項目，其間不停開會商討項目進展，包括開則及施工，直言「愛磚頭，因為磚頭實在」，並熱愛投身地產行業。

首批52伙部署7月初發售

尚嘉控股行政總裁吳士元表示，項目首批52伙價錢「抵」，物超所值，定價有參考周遭物業，未來數日將繼續開放示範單位，盡快公佈銷售安排，預期下月初進行首度發售，其餘單位會待首輪賣樓後再決定，至於最高兩層的大單位會考慮以招標形式發售。

被問及樓盤突然以現樓形式開價，又沒有宣傳，吳士元解釋，受一手例所限，未有價單前能夠透露的消息甚少，而且與其鋪天蓋地推廣，倒不如在價錢上回饋買家，「（廣告費）都係羊毛出自羊身上」。吳士元續指，樓盤單位少，所以無提供高成數按揭、亦無財務安排，開售當日自然會有金融機構向買家推銷相關融資。

壹嘉首張價單資料

單位數目	52伙
實用面積	316至420方呎
售價	737.1萬至1,377.2萬元
平均呎價	28,500元
最高折扣	7%
折實價	685.5萬至1,280.8萬元
折實平均呎價	26,505元

製表：梁悅琴

曼克頓山4000萬雙破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市區屋苑繼續破頂，荔枝角曼克頓山造價首破4,000萬元。港置張志文表示，曼克頓山1座中層A室，屬四房間隔，實用面積約1,846方呎，以約4,200萬元易手，折合呎價約22,752元，造價及呎價雙雙創屋苑歷史新高。原業主於2007年以約2,400萬元購入上址，持貨逾10年獲利約1,800萬元，期內升值75%。

無獨有偶，將軍澳新都城呎價刷新高紀錄，中原地產伍錦基表示，新都城1期6座高層B室，實用面積364方呎，剛以600萬元易手，折合呎價16,484元，呎價創屋苑歷史新高。中原地產伍錦基指，上址早於去年11月放售，當時開價僅538萬元，其間因應市況多次調整叫價，最終以600萬元沽出。原業主於2010年以236萬元買入單位，持貨7年，現易手賬面升值逾1.5倍。

利嘉閣黃嘉仁表示，將軍澳天晉2期3A座高層B室成交，單位實用面積約942方呎，單位為三房一套連雜物房及工人套房間隔，放盤3個月後以零議價1,680萬元完成交易，為同類型單位的新高價，折合呎價約17,834元。

溫玥5年貨平手沽

另邊廂，有新晉豪宅平手離場，中原梁廣成表示，大埔溫玥．天賦海灣15座低層E室易手，實用面積620方呎，新近以710萬元易手，折合呎價11,452元。原業主於2012年以664萬元購入單位，持貨約5年單位升值約6.9%，料扣除使費後近平手離場。

元朗Genova最快本周賣

■新地陳漢麟指PARK YOHO Genova最快本周末或之前開售。

■九建楊聰永(中)指63 Pokfulam快上樓書。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產旗下元朗錦田北PARK YOHO Genova收票反應理想，消息指已累錄約3,200票，新地代理總經理陳漢麟昨表示，日內將公佈銷售安排，最快本周末或之前開售，有機會1、2號價單共234伙盡推售，料大手客優先揀樓。

他稱，剛過去周末收票反應理想，不少家庭客對3房戶需求殷切，日前已加推新一批單位，當中包括面積900多方呎「Genova尊宅」3房大單位，整項目只有48伙同類單位。

昨日下午亦首度開放現樓面積925方呎「Genova尊宅」3房示範單位予公眾參觀，單位可享正南泳池及內園景致。

西營盤63 Pokfulam快上樓書

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示，西營盤63 Pokfulam最快本周末上載樓書及開放示範單位參觀。

他指出，項目提供350伙，其中一個方案是分5個階段發售，每半年推出約70伙，每一階段也會調整售價；另外一個方案是考慮保留一半單位作出租用途。他續稱，項目設有6個示範單位，戶型包括開放式戶、一房戶、一房半及三房戶。

他又稱，該盤提供禮賓式服務，包括設有駐場禮賓司服務、24小時郵件網購速遞寄存及代收、24小時磅洗衣物寄存服務、花束及花籃代訂服務等，每方呎管理費低於5元。

嘉華：不排除與中資合作

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明昨出席活動時表示，本港經濟良好，失業率及息口俱低，與1997年樓市高峰期逾10厘的情況不同，同時銀行儲備充裕，制度健全，相信不會出現泡爆，預料下半年樓價平穩發展。

對於陸續有中資來港投住宅地，溫偉明認為香港是個開放市場，任何境外的發展商都可以來港投地，而集團不排除與包括中資在內的任何發展商合作，只要項目合適都會考慮。至於下半年部署，嘉華將主力推售旗下啟德嘉匯之餘貨，另外盼最快年底前推出白石角項目。

何文田勝利道申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最近市場有多宗強制拍賣，反映地價高企下，個別發展商將增加土儲的方式轉向買入舊樓物業。

土地審裁處新近再收到一宗強制拍賣申請，涉及物業為何文田勝利道5C及5D號，已由協成行持有94.44%業權，據申請人委託的測量師估值，項目市值逾2.6億元。

資料顯示，協成行於去年底向「小巴大王」馬亞木以4.66億元購入何文田勝利道5A至5D號，地盤面積4,915方呎，物業最高地積比率為9倍，可建樓面約4.4萬方呎。