

致地產版 / 經濟版

採訪主任及記者：

有關「The Vertex 睿峰」之最新安排及就部份買家按揭事宜之回應

位於長沙灣東京街之全新住宅項目「The Vertex 睿峰」於 2022 年 5 月展開交樓程序，至今已有一百八十五伙、超過八成已售單位已完成交樓程序，順利交付。

就近日有媒體就有關「The Vertex 睿峰」部份買家按揭事宜之不全面的報導，本公司 Twin City Holdings Limited 現回覆如下，冀釐清事件來龍去脈及事實真相，亦為了讓閣下更準確地了解具體情況，謹提供以下摘要予閣下參考：

	單位數目	已成交單位 截至 7 月 8 日
選擇現金優惠付款計劃(即供)之單位	44	43
選擇建築期付款計劃但沒有發展商按揭之單位	20	19
選擇自行向銀行申請按揭之單位	52	50
向按揭貸款公司申請按揭之單位 (已獲批核)	77	73
向按揭貸款公司申請按揭之單位 (正在審批當中)	10	0
沒有向按揭貸款公司申請或無法聯絡之單位	20	0
總數	223	185

已售單位當中，有 34 個單位由於各種原因最終未有於合約要求的期限內完成交易。鑑於當中有 21 位買家無法聯絡或沒有申請發展商按揭計劃或沒有發展商按揭或已表明不會完成交易的意向之單位，在秉持合約精神及尊重法律的原則下，本公司已於今天 2022 年 7 月 12 日行使買賣合約下的權利中止有關交易並向有關買方發信中止通知書，同時買家亦可恢復首置客身份。而相關的單位已於同日暫停銷售，以便公司日後再作計劃。

就是次發出的中止通知書而言，買賣雙方簽訂的買賣合約完全遵從地政總署要求，其中相關條款列明，賣方如因買方未能履行責任而行使買賣合約權利中止有關交易，賣方只可沒收臨時訂金(即成交價的 5%)。根據本公司的資料顯示，本公司將沒收 21 個單位的臨時訂金金額按單位為港幣 281,100 元至港幣 606,900 元不等(臨時訂金的金額會就單位成交價而有所不同)，而該等單位之臨時訂金總數為港幣 8,833,000 元。

另外，以上 34 位買家當中的 13 位的按揭申請，按揭公司正在努力跟進中及協助該等買家提交更多補充資料及完成交易。本公司亦正盡力提供適切的協助，包括給予該 13 位買家充裕的時間，以便完成交易。

本公司一直竭力幫助該等縱使境況變更但仍尊重合約精神，盡力履行合約而遇到困難之買家。同時，期望傳媒朋友及一眾社會人士亦能同心維繫香港一貫的法治制度，不鼓勵任何違約、支持市民逐步實現夢想，置業安居。

本公司重申，自 2021 年 11 月完成相關控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及跟進所有售後服務及作出交接，尤其是相關按揭申請事宜，務求為買家們提供一個安樂窩。

在多月以來不斷努力下，項目早前已展開交樓程序，過程順利。同時，公司亦本着負責任的態度，一直認真了解及嚴肅跟進不同買家遇到的問題，與各方保持積極聯繫，盡最大努力務求與各方共同解決問題，並按不同人士需要全力提供適切的協助及相應的解決方案。

根據我們的資料，項目前控權公司之一恆大集團，與旗下子公司創盈財務有限公司（「創盈」），專為「恆大·睿峰」（項目原有名稱）買家所提供的最高九成按揭貸款申請安排，早於 2019 年 12 月前已訂定及推出。而在 2021 年 11 月控權公司的權益轉換完成後，本公司亦立即聯絡創盈，跟進相關按揭申請事宜。

在本公司了解到部份不獲批核的買家的情況後，為盡力協助買家順利完成交易，我們即時作出反應，務求為一眾買家提供其他按揭計劃選擇。自 2022 年 3 月中旬，我們已為一眾受影響的買家，提供另一個按揭計劃選擇，即由香港金融資本集團有限公司承做成交金額 80% 的第一按揭（「八成按揭貸款計劃」）。在 3 月 9 日至 11 日期間，本公司主動與之前跟簽訂了「成交金額 90% 第一按揭」該安排函件而購買項目單位之所有買家聯絡，分別透過電話或電郵跟進其按揭申請的情況，同時亦向買家們介紹八成按揭貸款計劃。

其後，有個別買家要求本公司協助提供與當日創盈曾經表明會提供的最高九成按揭之安排，我們亦決定給予最大支援。經過詳細確認及了解情況後，本公司已為有需要之買家，提供與創盈當時表明會提供的按揭貸款條款相若之新按揭貸款計劃方案（「九成按揭貸款計劃」）。按此九成按揭貸款計劃，買家可申請最高達成交金額 90% 之新按揭安排，由香港金融資本集團有限公司承做成交金額 80% 的第一按揭及由 Priority Solution Limited 承做成交金額 10% 的第二按揭。

本公司亦已於 4 月 6 日以郵寄、電郵及／或短訊通知相關買家並介紹九成按揭貸款計劃的詳情。同時也透過電話及電郵與所有簽訂了「成交金額 90% 第一按揭」該安排函件的買家聯繫，解答買家的疑問，協助買家作出有關申請。

經過本公司的不斷努力，截至 7 月 8 日，已有 86 位買家申請八成按揭貸款計劃或九成按揭貸款計劃，當中 76 位已獲批核，審批率高達 88%。其中超過九成獲批個案已完成交樓程序，順利交付。惟當中有部分買家縱使已獲按揭批核，至今仍未完成按揭手續，致未能如期完成交易。有關八成按揭貸款計劃及九成按揭貸款計劃獲批數字及重要條款撮要表列如下：

#### 已獲批核個案

	按揭條款並提供包括首 24 個月免息免供的單位	按揭條款並提供包括首 12 個月免息免供的單位	合共單位
九成按揭貸款計劃	36	0	36
八成按揭貸款計劃	30	10	40
			76

本公司亦了解到有部份買家選擇自行向銀行申請按揭以完成交易，惟此選擇牽涉到更改原先已選定並有約束力的付款計劃，以配合銀行的申請條件。雖然申請更改付款計劃的時限早已屆滿，本公司為配合買家的需求及作出最大的支援，願意作出彈性處理，遂與相關買家逐一簽訂補充合約協助更改付款計劃。截至 7 月 8 日，超過 31 位買家選擇向銀行申請按揭以完成交易，並在本公司配合下簽訂補充合約。根據了解，該批買家的銀行按揭申請均已獲批核，當中超過九成單位已完成交樓程序。對部份逾期成交之單位，本司已因應該等單位之確實成交日期，酌情處理豁免相關過期利息。相關個案數字表列如下

#### 選擇向銀行申請按揭之個案

簽訂補充合約以完成交易之個案	31
其他自行向銀行申請按揭之個案	41
	72

針對「成交金額 90%第一按揭」安排，本公司貫徹始終遵照法律精神，並一直以有關價單條款及雙方所簽訂且具法律效力的書面合約及文件為依歸。其中包括買家當初簽署的「成交金額 90%第一按揭」安排函件（「該安排函件」），當中列明：

（1）「有關第一按揭之按揭條款及條件及申請之批核，應以指定之第一承按人之最終決定為準，並與賣方或如此聘用的人無關，且於任何情況下賣方或如此聘用的人均無需為此負責。賣方或如此聘用的人並無及不得被視為就第一按揭之按揭條款及條件及申請之批核作出任何不論明示或隱含之陳述、承諾或保證。」

（2）「不論第一按揭貸款獲批與否，買方仍須按臨時買賣合約及正式買賣合約完成交易及付清成交金額餘款。」

現隨函附上有關該安排函件的樣本（附件一）供閣下參考。

本公司須重申，買方是在清楚明白買賣合約內的所有條款的情況下簽署買賣合約。根據本公司之理解，在簽署買賣合約時，賣方已安排「解單員」向所有買家清楚解釋買賣合約及其他函件的內容及條款。而該安排函件清楚列明，買方不論按揭貸款計劃獲批與否，仍須按照買賣合約的條款，按時完成交易及付清成交金額餘款。就有關部分買家要求全數退回訂金，本公司重申買賣合約的條款符合《一手住宅物業銷售條例》的要求，而該等要求違背雙方簽訂的買賣合約的精神，與本公司一直秉承的原則及法律精神完全背道而馳。

本公司必須強調，本公司已完成價單及該安排函件下的責任，為買家安排當時的第一承按人(即創盈財務)提供第一按揭，而該第一承按人亦已就原第一按揭貸款按其自行設定的評估標準及安排作出決定。

另外，有個別買家表達對交樓時間出現延期的誤解，本公司須指出由於自 2019 年起，全球受新冠疫情肆虐至今，香港地產及建築業大受影響，在困難重重的情況下，預計關鍵日期亦有所影響。在發展項目建築的認可人士的批准下，本發展項目的關鍵獲合法日期延長至 5 月 1 日，故雙方亦須按照買賣合約的條款履行其責任。備註：每名根據《建築物條例》（香港法例第 123 章）獲委任的認可人士均負有積極法律責任，須按法律規定履行其職責和職能。

在新團隊的努力下，睿峰終於在 2022 年 4 月 21 日成功取得政府批地條款項下的合約完成證明書(即滿意紙)，「The Vertex 睿峰」項目於 5 月中旬開始交付，並已正式入伙。根據我們的資料，已收樓的買家對項目的交樓安排及單位質量感到十分滿意，並感謝本公司的努力，促成項目之交付，亦多謝各媒體對於睿峰交樓質素給予滿意的評分及肯定。

整體質素理想，驗樓分數平均更高達 90 分

媒體	分數	媒體	分數
TVB	85 - 91	Now TV	90-92
香港經濟日報	94	Tasty Home	85
有線電視	93		
		平均分數	90



事實上，每位買家均為本公司非常重視的客戶，因此本公司一直與各買家積極溝通，按照各方實質需求提供協助及跟進，盡力為買家提供適切的協助及完善售後服務。本公司日後定當繼續努力，致力為一眾「The Vertex 睿峰」的業主及準買家提供一個安樂窩。

此致 各地產版 / 經濟版  
編安

Twin City Holdings Limited  
謹啟

2022 年 7 月 12 日

此新聞稿由 Twin City Holdings Limited 發布。傳媒如有任何查詢，歡迎聯絡劉詠怡小姐 (3960 1917)或李嘉雯小姐 (3960 1914)。

發展項目名稱：睿峰 | 發展項目所位於的區域：長沙灣 | 發展項目所位於的街道的名稱及門牌號數：東京街 29 號 | 賣方就發展項目指定的互聯網網站的網址：www.thevertex.com.hk | 本廣告/宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。

\*VMS 是賣方指定的項目管理公司 | 本廣告由賣方發布。 | 本廣告及其任何內容僅供參考，並不構成亦不得詮釋成作出任何不論明示或隱含之合約條款、要約、陳述、承諾或保證（不論是否有關景觀），賣方亦不探求對任何物業的無明確選擇購樓意向或有明確選擇購樓意向。 | 賣方建議準買家參閱有關售樓說明書，以了解發展項目的資料。 | 賣方：TWIN CITY HOLDINGS LIMITED | 賣方的控權公司：TITLE GOLD LIMITED、恒領實業有限公司、CLASSIC EXPERT INVESTMENTS LIMITED 及 PARTNERS SPECIAL PROJECT LIMITED | 發展項目的認可人士：梁鵬程先生 | 發展項目的認可人士以其專業身分擔任經營人、董事或僱員的商號或法團：梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司 | 發展項目的承建商：中國海外房屋工程有限公司 | 就發展項目中的住宅物業的出售而代表擁有人行事的律師事務所：孖士打律師行 | 已為發展項目的建造提供貸款或已承諾為該項建造提供融資的認可機構：中信銀行(國際)有限公司 | 已為發展項目的建造提供貸款的任何其他人：天基控股有限公司(此貸款已結清) | 印製日期：2022 年 7 月 12 日

## 附件一

### 該安排函件的樣本

#### 「成交金額 90% 第一按揭」安排

Name and address of the Development: THE VERTEX, 29 Tonkin Street, Cheung Sha Wan  
發展項目名稱及地址： 恆大·睿峰, 長沙灣東京街 29 號  
#Provisional street number subject to confirmation when the Development is completed #此臨時門牌號數有待本發展項目建成時確認

Wing West Wing 翼 Floor 樓 Flat 單位  
(the "Property" "本物業")

編號 No.	買方名稱 Name of Purchaser(s)	身份證/護照(請注明)/商業登記證號碼 I.D./Passport(Please specify)/B.R. No.
1		
2		
3		
4		

Vendor 賣方: TWIN CITY HOLDINGS LIMITED (as "Owner" 作為「擁有人」)\* Tianji Holding Limited 天基控股有限公司 (as "Person so Engaged" 作為「如此聘用的人」)#

Purchaser(s) may apply for the first mortgage loan (the "First Mortgage Loan") from the finance company designated by the Vendor (the "Designated First Mortgagee"), with a maximum loan amount equivalent to 90% of the Transaction Price@ or 90% of the valuation value of the Property (as determined by the Designated First Mortgagee)@ (whichever is the lower). The First Mortgage Loan and its application are subject to the following terms and conditions:

買方可向賣方指定之財務機構(「指定之第一承按人」)申請最高達成交金額之 90%@ 或本物業估價(由指定之第一承按人釐定)之 90%@ (以較低者為準)之第一按揭(「第一按揭」)。第一按揭及其申請受以下條款及條件規限:

1. First Mortgage Loan is only applicable to the Purchaser(s) who is/are individual(s) or limited company(ies) incorporated in Hong Kong with all its shareholder(s) and director(s) being individual(s).  
第一按揭只適用於買方為個人或香港註冊成立的有限公司及其所有股東及董事均為個人。
2. The First Mortgage Loan shall be secured by the first legal mortgage over the Property.  
第一按揭以本物業之第一法定按揭作抵押。
3. In accordance with the result of credit check and assessment of the Purchaser(s) and his/her/its/their guarantor(s) (if any), the Designated First Mortgagee will adjust the loan amount and/or the interest rate.  
指定之第一承按人會因應買方及其擔保人(如有)的信貸審查及評估結果, 對貸款金額及/或利率作出調整。
4. The Purchaser(s) shall upon request by the Designated First Mortgagee provide all necessary documents to prove his repayment ability. The necessary documents shall include but not limited to credit report, income proof, and bank records of the Purchaser(s) and his/her/its/their guarantor(s) (if applicable).  
買方須按指定之第一承按人的要求提供一切所需文件以證明其還款能力, 所需文件包括但不限於買方及其擔保人(如適用)的信貸報告、收入證明、及銀行紀錄。
5. The Purchaser shall serve a written notice on the Designated First Mortgagee in application for the First Mortgage Loan and submit the application form and the necessary documents not less than 60 days before the due date of the full payment of the balance of the Transaction Price.  
買方必須於付清成交金額餘款之日起計最少 60 天前以書面通知指定之第一承按人向其申請關於本物業第一按揭貸款及遞交申請表及所需文件。
6. The Purchaser shall pay to the Designated First Mortgagee a sum equivalent to 1% of the loan amount or HK\$10,000, whichever is the higher, being the non-refundable application fee for the First Mortgage Loan.  
買方須就申請貸款向指定之第一承按人支付相等於按貸款金額計 1% 或港幣 10,000 作為不可退還的申請手續費, 以較高者為準。
7. The maximum tenure of the First Mortgage Loan shall not exceed 30 years. The Purchaser(s) shall repay the First Mortgage Load by monthly instalments.  
第一按揭年期必須不長於 30 年, 買方須按月分期償還第一按揭。

8. The principal repayment is not required and the interest payment is waived for the first 24 months of the tenure of the First Mortgage Loan. The interest rate shall be calculated and payable starting from the 25<sup>th</sup> month. The interest rate for the 25<sup>th</sup> month to the 36<sup>th</sup> month of the First Mortgage Loan shall be Prime Rate (P)\* minus 2.5% (P-2.5%). The interest rate for the 37<sup>th</sup> month and the rest of the tenure of the First Mortgage Loan shall be Prime Rate (P)\* plus 3% (P+3%). P is subject to fluctuation. The final mortgage rate and interest rate will be subject to the final approval by the Designated First Mortgagee. No representation, undertaking or warranty, whether express or implied, is given, or shall be deemed to have been given by the Vendor or the Person so Engaged in respect thereof.

第一按揭首 24 個月為免息免供期，利息由第 25 個月開始計算。第一按揭第 25 個月至第 36 個月的年利率以最優惠利率(P)\*減 2.5% (P-2.5%)計算。第一按揭第 37 個月及其後的年利率以最優惠利率(P)\*加 3% (P+3%)計算，P 為浮動利率。最終按揭率及利率應以指定之第一承按人審批結果為準。賣方或如此聘用的人並無就其作出，亦不應被視為就其作出任何不論明示或隱含之陳述、承諾或保證。

9. All legal documents in relation to the First Mortgage must be prepared by the solicitors' firm designated by the Vendor. All the purchasers and guarantors (if any) shall sign the relevant legal documents personally at the office of the solicitors' firm so designated. All legal costs and other expenses incurred shall be borne solely by the Purchaser.

所有第一按揭之法律文件必須由賣方指定之律師行辦理，買方及其擔保人(如有)需親身前往賣方指定之律師行簽署相關法律文件並由買方單獨負責有關律師費用及其他開支。

10. The First Mortgage Loan is subject to other terms and conditions.

第一按揭受其他條款及細則約束。

The Purchaser is advised to enquire with the Designated First Mortgagee on details of the terms and conditions of the mortgages, approval conditions and application procedures of the First Mortgage Loan before choosing this arrangement.

買方於決定選擇此安排前，請先向指定之第一承按人查詢清楚第一按揭之按揭條款及條件、批核條件及申請手續。

The terms and conditions and approval conditions of the First Mortgage Loan are for reference only. The Designated First Mortgagee reserves the right to change the terms and conditions and approval conditions of the First Mortgage Loan from time to time as it sees fit and is not obliged to publicly announce the same.

第一按揭條款及批核條件僅供參考，指定之第一承按人保留不時更改第一按揭條款及批核條件的權利，而毋須對外作出公佈。

The terms and conditions and the approval of applications for the First Mortgage Loan are subject to the final decision of the Designated First Mortgagee, and are not related to the Vendor or the Person so Engaged (who shall under no circumstances be responsible therefor). No representation, undertaking or warranty, whether express or implied, is given, or shall be deemed to have been given by Vendor or the Person so Engaged in respect of the terms and conditions and the approval of applications for the First Mortgage Loan.

有關第一按揭之按揭條款及條件以及申請之批核蓋以指定之第一承按人之最終決定為準。與賣方或如此聘用的人無關，且於任何情況下賣方或如此聘用的人均無需為此負責。賣方或如此聘用的人並無及不得被視為就第一按揭之按揭條款及條件以及申請之批核作出任何不論明示或隱含之陳述、承諾或保證。

Regardless the First Mortgage Loan is granted or not, the Purchaser shall complete the sale and purchase and pay the balance of the Transaction Price in accordance with the Preliminary Agreement and the agreement for sale and purchase and pay the balance of the Transaction Price.

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。

@After deducting the value of all financial advantages, cash rebates and other benefits made available to the Purchaser in connection with the purchase of the Property from the Transaction Price

@須先從成交金額中扣除所有提供予買方就購買本物業而連帶獲得的全部財務優惠、回贈及其它優惠的價值。

①Prime Rate shall be the Hong Kong Dollar Best Lending Rate quoted from time to time by The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited

①最優惠利率為香港上海滙豐銀行有限公司不時報價之港元最優惠利率

The Chinese version of this Letter is for reference only and the English version thereof shall prevail in case of disparity.

本函之中文譯本僅供參考之用，如有差異，仍以英文本為準。

After due and careful consideration of the contents of this Letter, I/we agree to accept the same and be bound by all the terms and conditions herein set out.

經妥當及謹慎考慮本函之內容後，我/我們同意接受本函及受本函所有條款及條件規限



Signature(s) of Purchaser(s) 買方簽署

Date 日期 

\* "Owner" means the legal or beneficial owner of the Property. 「擁有人」指本物業的法律上的擁有人或實益擁有人。

# "Person so Engaged" means the person who is engaged by the Owner to co-ordinate and supervise the process of designing, planning, constructing, fitting out, completing and marketing the Development. 「如此聘用的人」指擁有人聘用以統籌和監管發展項目的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程的人士。