住宅抗跌兼升值 樓盤質素成關鍵

產經透視

港人熱衷置業，除為安居樂業外，亦希望物業抗跌保值，保障自己的財富。事實上，過去數十年，本港樓市雖曾數度起跌，但最終每次都能回升，難怪香港人一直鍾情於買「磚頭」。許多人都深信，住宅物業的保值及升值能力，取決於物業的質素，而發展商的品牌便是物業質素的保證。

置業當然要考慮個人的負擔能力，但除此之外，還要考慮甚麼因素？中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，香港人買樓首要考慮的是價錢，其次是保值力，而兩者其實都與物業質素有密切關係，優質物業抗跌力強之餘，升值速度也較快。新鴻基地產(新地)發展的物業一向質量好，保養佳，所以樓盤備受買家歡迎。隨着本港經濟持續向好，新地樓盤質素也同步提升，一直能夠滿足買家改善生活質素的要求。

大品牌屋苑單位轉售具優勢

陳永傑指出，新地樓用料優質，除公用地方如會所、外牆及電梯外，單位內如水龍頭等細微地方也能照顧周到，設施保證耐用。由於新地樓質素好，所以逐漸建立起品牌形象，抗跌力強，即使在市道轉弱的時期，業主轉售單位也較容易，對買家是信心保證。

說新地樓質素上乘其實也有相當客觀準則，以有線電視樓盤傳真的驗樓環節為例，在各發展商的新入伙物業中，新地樓的整體評分長期維持在最高水平，普遍在93分以上，近年的天璽、葡萄園及譽•港灣的評分更高達97分，亦是該節目歷來評分最高的新物業。

新地樓盤能成功建立優質品牌形象，是因為集團一直堅持以提供最好的產品及服務為原則，建造最優質物業的企業理念，將不同級數的樓宇建造得最好，滿足顧客需要，贏取市場口碑。

■新地堅持建造最優質物業，提供最好的產品及服務，令買家可以住得安心及放心。

交樓目標零執漏 特設跨部門交樓小組

新地為貫徹「以客為本」的目標，基於買家這方面的訴求，旗下樓盤十分重視樓宇質素，盡力做到「零執漏」，早在建樓階段開始，已由跨部門項目監察小組直接嚴密監控每個步驟，以確保樓盤質素。在業主驗收新樓前，建築及監察部亦會反覆檢查測試單位每一細節，由窗、地板、牆身、浴缸到電線、門鉸、螺絲等超過100項，確保質素達到高水平。

新地又特別成立由建築、工程監察、業務及管理等多個部門組成的跨部門交樓小組，為單位釐定嚴謹的交樓標準。而在收樓當日，更由交樓員陪同業主辦理各項手續及參觀新居，詳細介紹單位內的設施。若業主收樓時發現單位出現瑕疵，可將執修清單即時交予交樓小組，小組將盡快完成所有執修；業主更可隨時在網上查閱單位執修進度。

此外，為加強買家對新地樓的信心，新地更為物業提供兩年維修保證服務，令買家都可以住得安心及放心，難怪新地「粉絲」越來越多。

新地雷霆：全年賣樓料逾320億港元

■新鴻基地產執行董事雷霆

新鴻基地產(新地)執行董事雷霆預期，2011/2012財政年度，集團的賣樓收益會超出預期的320億港元。

儘管賣樓成績超標，但他強調集團的賣樓步伐不會因而改變，年內將有至少四個大型新盤開賣，包括屯門瓏門、將軍澳天晉二期、元朗低密度項目及西環卑路乍街項目，當中以屯門瓏門最快應市。另外有兩個豪華洋房項目，包括Shouson Peak及Twelve Peaks均有機會年底前以現樓形式推售，共有近3,000伙供應市場。

雷霆指出，新地會如常吸納土地儲備，正如公司最近成功以10.33億港元，投得將軍澳第66C1區發展項目，可建樓面面積約257,000平方呎，提供超過300個住宅單位。他指出，新地一向很積極吸納地皮，適合的拍賣及招標項目，都有參與。

雷霆預期今年樓價會平穩發展，並有溫和升幅，幅度約為5至10%，其中市區因供應緊絀及新界區具有良好配套的新樓，仍可看高一線。即使房屋政策包括興建資助房屋上或會出現少許變化，但相信對私人住宅市場不會有太大影響，因資助房屋與私人物業是兩個市場。此外，由於市民收入持續增加，加上利息低企，將會繼續支持本港樓市的需求。

雷霆表示，新地一向很重視優質品牌，經常在各方面不斷強化，精益求精，希望提供更佳的產品和客戶服務。他續稱，雖然近年社會對地產業要求愈來愈高，但新地很樂意接受客戶不同的意見。未來賣樓除了銷情理想，更重要是不能違規，賣樓要依足法例，多走一步提高透明度，讓買家安心入市，安心買新地樓。

■新地近年的天璽、葡萄園(上圖)及譽•港灣，為有線電視樓盤傳真的驗樓環節中歷來評分最高的新物業。

凱旋門業主及新地會星級會員蘇偉忠

從事人事顧問工作的蘇先生是其中一位新地「粉絲」，他表示：「由十多年前的曉暉花園開始，我便是新地物業的捧場客，新地品牌絕對是質素的保證，入伙時的配套及裝修已經十分齊全，加上用料好，設施耐用，正如我現在居住的凱旋門單位，即使入伙超過6年，但仍然可媲美新盤。新地樓盤的配套服務亦令人印象深刻，無論會所或物業管理人員都相當貼心，從每個細節上，都感受到新地盡心盡力為用戶提供最好的服務及物業。

多年來，我在選擇物業時都會首選新地樓盤，因為它不但為我和家人建設優質居所，新地樓盤的保值能力，亦成為了保障我人生的其中一個重要資產。」

■人事顧問蘇偉忠

(資料由客戶提供)

洪良破天荒「回水」10.3億

回購價每股2.06元 散戶一手最多蝕570元

香港文匯報訊 （記者 趙建強、杜法祖）上市僅三個月即因招股書涉及虛假或誤導資料，被證監會勒令停牌的洪良國際(0946)，昨於高院續審，雙方突向法庭表示已達成和解，證監會並獲法庭頒令，洪良須按2010年3月30日停牌前收市價每股2.06元的價格向逾7,700名投資者回購股份，涉資10.3億元，略多於集資淨額9.97億元。這是本港首次有上市公司向投資者退回上市集資款項。洪良代表指出，由於證監會同意公司沒有觸犯刑事法，故同意和解。

證監會早前以民事途徑向洪良追討逾9億元款項，以賠償小投資者，案件於昨天聆訊至第13天，證監會及洪良突然向法庭表示達成協議，洪良願意以2010年3月30日停牌前收市價每股2.06元回購股份。按每股2.06元回購價計，若以當年招股價每股2.15元，小股東未計手續費每手蝕約90元。若有小股東曾於2010年以每股2.63元的最高價「高追」，則每手最高蝕約570元。洪良須在法庭頒令後的兩個月內，召開股東會通過有關決定。

證監會行政總裁歐達禮表示，此次是法院首次根據《證券及期貨條例》第213條，要求上市公司向投資者「回水」。他強調，有關要求可對違反該條例的行為作出補救，亦顯示證監會保障投資大眾免受不當行為損害的工作，立下重要的里程碑。

業內質疑證監處理手下留情

不過，有業內人士則質疑，早前證監會對洪良的保薦人兆豐資本，除釘牌之外，還開出4,200萬元的罰單，對洪良的處理則有不同：洪良僅「回水」，不用罰款，同時洪良儘管承認違反《證券及期貨條例》第298條，但洪良、其董事或其他被告亦不用承認在刑事上違反該條文，亦不被視為承認在刑事上違反該條文。

議案若不通過 證監將續追討

根據法院命令，由於法庭於2010年已凍結洪良約8.32億元的資金，洪良亦將1.5億元存於律師行，故他們只須於28天內向法庭補交約1.98億元款項，便可向約7,700名公眾股東回購共5億股股份。如洪良國際未能交出有關款項，又或洪良的大股東於大會上投棄權票而令議案不能通過，證監會將再繼續追討。洪良則同意，不會向控股股東提出回購建議，並同意放棄就回購決議案表決。

法庭命令亦指出，安永會計師事務所的合夥人廖耀強及閻正為等3人成為有關工作的管理人，監察工作。法庭亦命令洪良支付證監會的訟費700萬元。

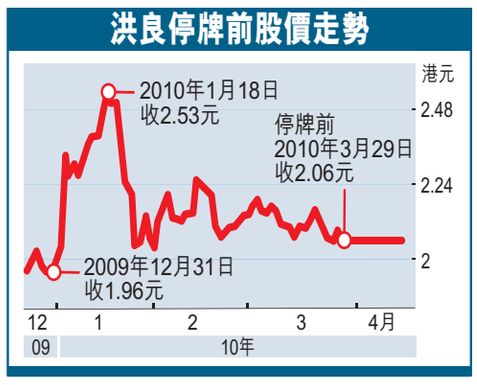
代表律師透露洪良不會除牌

洪良的代表律師於庭外指，公司願意以每股2.06元回購小股東的股份，形容價錢是「跑贏大市」，因為當時香港的恒生指數是二萬多點，但現時只有萬九多點，小股東在股東大會通過決定後，如對公司有信心，也可決定是否賣出股份。

被問及事件會否影響公司股價，律師表示，公司將在大會上澄清，公司現時的情況及未來的計劃，並強調公司雖違反《證監條例》第298條，但證監會向法庭及公眾表示，同意公司並沒有觸犯刑事條例，所以雙方達成和解協議。

他透露未能確定何時完成回購工作，並指洪良不會除牌。

■洪良將以10.3億元向7千多名投資者回購股份。圖為管理層在洪良上市時合照。 資料圖片



二手股東獲賠 將成案例

香港文匯報訊（記者 周紹基）洪良國際因招股書內容失實，向小股東賠償，連在二手市場買入股份的小股東都獲賠。投資者學會主席譚紹興表示，今次所有的小股東都獲賠，是一大突破，他形容證監會打了一場勝仗，並會對日後以介紹形式上市的公司有阻嚇作用。

印花稅和手續費不能取回

根據現時《上市條例》，若招股書內容失實，公司被索賠，獲賠償的理論上只有IPO的小股東，上市後買入股份的小股東則不獲賠償。不過，今次的賠償還包括上市後入股的投資者，只要有手持洪良股份，都可獲每股2.06元的賠償，是一大突破。洪良最高曾升過2.6元，無論是獲配發或高位買入股份的投資者都有損失，但由於全部小股東皆獲賠，相信小股東應該滿意結果，但印花稅和手續費則沒可能取回。

對介紹形式上市具阻嚇力

譚紹興指出，今次先例可作為日後案例，證監會甚至可依靠此案例，去修改現行的法例。他表示，由於以介紹形式上市的股份，沒有經過IPO程序，故此，散戶不會因招股書內容失實而獲賠。他遂於2010年向證監會反映此問題，指從二手市場買入股份者，一般是從傳媒上得知公司消息，而傳媒所引述的也是招股書資料，今次的判例，對日後以介紹形式上市的公司有阻嚇作用。

招股資料失實 上市3月被叫停

香港文匯報訊（記者 趙建強）於內地從事優閒服品牌及布料生產的台資企業洪良國際(0946)，2009年底在港招股上市，每股定價2.15元，集資9.974億元，保薦人為兆豐資本。但這隻於平安夜上市的新股卻未能為投資者帶來平安，首日掛牌股價即「破底」跌至每股1.97元，散戶每手賬面蒸發180元。

在上市僅3個月後的2010年3月30日，洪良即被證監會以涉嫌披露虛假、誤導性資料或不完整資料，誘使他人買賣公司股份為由勒令停牌，並入稟法院要求頒令凍結並向投資者返還上市集資的近10億元，成為首間被凍結集資所得的上市公司。

首家公司被凍結集資所得

其後事件越鬧越大，有畢馬威會計事務所高級經理被指涉向負責會計報告的下屬提供10萬元賄款及收受賄賂，以助洪良上市，雖然最終脫罪，但畢馬威亦因事件而辭任洪良核數師。

至2010年8月，洪良正式發通告承認招股書內容不可靠，更破天荒表示決定賠償投資者，成為本港首家因招股資料不可靠而向投資者「回水」的上市公司。

保薦人失責被罰 歷來最重

至今年4月，事件的首個處理結果公布，協助洪良上市的保薦人兆豐資本流下「第一滴血」。證監會指兆豐資本未有就洪良上市履行其保薦人職責，決定撤銷其保薦人牌照及罰款4,200萬元，為本港歷來對保薦人最大金額的失責事件罰款。證監會法規執行部執行董事施衛民當時批評，兆豐資本未有履行保薦人的職責，令監管機構未能恰當地評估洪良是否適合上市，危害投資大眾的利益，因此決定嚴懲。

事實上，證監會對兆豐的嚴厲處罰，除展示「打老虎」的決心外，亦是為加強新股上市保薦人監管的諮詢造勢，該會今年5月再次發出為時兩個月的諮詢文件，要求保薦人為招股工作負刑責，文件建議若保薦人在招股章程中有「不真實陳述」或「嚴重失當」行為，就要負上民事、甚至刑事責任，根據現時的《公司條例》，最高可監禁3年及罰款70萬元。證監會又提出限制每宗上市的保薦人數目，避免過多保薦人出現資料及意見分歧。