



趙國雄表示，取消雍澄軒交易，是希望「以和為貴」。

# 長實以和為貴 取消雍澄軒交易

## 買家反應

美聯物業新界區董事布少明：尋求法律意見

感覺好突然，無想過會取消交易，正了解事件及尋求法律意見，相信他自己無金錢上損失，但會有心理上損失。一直計劃將此酒店單位作收租，無想過撻貨，如今唯有另找其他物業買入收租。

中信證券國際執行董事林一鳴：項目再出售仍會買

對長實取消銷售計劃感愕然，會接受退款，估計可獲發還90多萬元。當日以470萬元買入最大單位，因覺得有4厘租金回報合理，從沒打算撻售，如果將來項目再出售，有相同回報率，仍會考慮購買。這次交易成本約9,000元，（計及長實補償的1萬元）沒有損失。

鄧小姐：證監保障買家利益

對證監會介入及相關安排感到高興，證監的做法能保障買家利益。

製表：記者 梁悅琴

## 全數買家獲連息退款 多付1萬抵銷律師費



雍澄軒折售當晚，有約1,000人到長知中心輪候。



在證監會介入下，長實宣布取消雍澄軒折售交易。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、鄭治祖）香港證監會介入調查長實分拆出售葵涌雍澄軒酒店項目，長實決定與證監會和解，取消有關銷售合約，本月30日前將向全部360個買家退款，並連同利息及相關費用。長實執行董事趙國雄昨指出，集團不認為出售雍澄軒酒店房間屬證監會所言的集體投資計劃，與證監會進行法律程序並非無勝算，但取消交易有利社會和諧，一切以和為貴，及有利事件早日解決。據消息人士表示，是次長實取消交易目的是息事寧人，大方向是和諧，支持政府，以客戶為大前提。

長實今年2月18日突拆售雍澄軒酒店，短短2日沽清360個酒店房間，引起社會關注，政府隨即在2月22日宣布推出適用範圍擴至酒店等商業物業的「辛辣招」，地政總署着手調查分拆出售雍澄軒有否違反地契條款。證監會亦介入調查，認為雍澄軒酒店房間的買賣安排或構成一項集體投資計劃，早前並向法院申請頒令取消該銷售項目。

### 趙國雄：和解協議多贏

長實昨發通告指，雖然不同意證監會有關拆售雍澄軒酒店房間屬集體投資計劃的說法，認為無須申請認可，但鑑於相關法律見解的分歧可能對雍澄軒酒店房間買賣的合法性帶來不明朗因素，從而可能對買家的業權持有、按揭安排或日後轉讓酒店房間造成影響，遂決定與證監會和解。

根據和解協議，長實同意取消此酒店所有房間的交易，會於本月底前向買家退還所有訂金及任何部分付款，連同由繳付訂金及部分付款日期起計至本月30日止期間的利息，有關利息將按匯豐銀行指定最優惠年息率加2%即合共7%計算；及向買方支付1萬元律師費等相關支出。證監會將會監察長實各方在取消銷售項目方面的進度，以決定是否須要採取任何進一步行動。

趙國雄昨指出，集團在拆售酒店房間前已評估各樣可能性，認為出售雍澄軒酒店房間屬於樓宇買賣，而非證監會所說的集體投資計劃，但香港社會需要和諧，所以與證監會和解，取消交易為社會和諧，一切以和為貴。他指出，此乃公司集體作出的決定，因此無人需要為事件負責。集團無計算因而所受的損失，認為事件不影響集團的聲譽，反而令買家對長實更有信心，相信無礙日後推盤步伐，事件至今並無接獲買家投訴，和解協議做法屬多贏。

### 續研分拆酒店項目上市

但他強調，拆售無錯，又指與證監會進行法律程序並非無勝算；只是若銷售進入法律程序，對買家而言亦非好事，和解有利事件早日解決，故對今次結果感滿意。趙國雄續說，不認為政府是衝着長實而來，又指集團不是受到壓力而作有關決定，強調集團會堅定不移配合特區政府依法施政。

長實發言人表示，昨日下午4時收到證監會信件，已向所有買家發出有意取消交易的信件。至於雍澄軒及長實其他酒店項目是否繼續拆售或上市，發言人回應指，該公司將繼續研究旗下酒店項目上市之可行性。

### 陳茂波：早已提醒買家

發展局局長陳茂波昨在出席立法會會議時表示，證監會於2月就有關條例所採取的規管行動，由於相關行動是根據《證券及期貨條例》執行的，並有可能會有其他的法律行動，故發展局不會就事件有任何行動。他指出，政府早已提醒過雍澄軒買家，需要注意購買酒店房間的法例規定和要求，並有提醒買家須尋找獨立的法例意見。被問及發展局是否早已知道證監會的行動，陳茂波表示，沒有進一步的補充資料。



施永青表示，交易「摸上摸」，涉及中間人利益。



買入雍澄軒收租的林一鳴指出，沒有因交易取消有損失。

### 雍澄軒部分摸貨個案

房間	實用面積 (方呎)	原本成交價 (萬元)	實用呎價元 (萬元)	摸貨賬面賺蝕
中高層5號室	675	409.8	6,071	+50.2
高層8號房	500	357	7,140	+36
低層1號房	498	295.4	5,932	+34.6**
低層6號室	525	334.5	6,371	+25.5
高層6號室	525	378.1	7,202	+21.9
中層6號房	525	370.4	7,055	+20.4
高層3號房	501	318.3	6,353	+15.2/-33.5*
低層4號房	501	312	6,228	+8.5
低層1號房	498	296.4	5,952	-
低層6號房	525	365.4	6,960	-19.4
低層9號房	500	336.9	6,738	-6.9

\*屬於摸上摸個案，原業主賬面獲利後，新買家則再蝕讓摸出  
\*\*物業之後遭撻訂，原業主已賺殺訂所得的逾30萬元

製表：記者 顏倫樂

## 「摸貨」業主「見財化水」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實拆售雍澄軒酒店，售價較同區住宅平一大截，發展商短短兩天就沽清360個房間，更一度掀起炒風。綜合市場資訊，至今雍澄軒至少錄得35宗「摸貨」交易，當中賺多蝕少，至少80%一手業主摸貨獲利，賬面獲利金額由8.5萬至逾50萬元，今次取消交易，這批一手業主亦將「見財化水」。

### 摸貨者最多賺逾50萬

翻查資料，雍澄軒2月下旬發售後，市場即已出現大批摸貨個案。中原地產研究部統計，3月寫字樓摸貨登記中，單單雍澄軒佔13宗，總值4,679萬元。摸貨個案其後於4月陸續登記，綜合市場資料，至今雍澄軒已錄得35宗以上摸貨，摸貨方式五花八門，除以確認人轉售外，亦有原業主以公司轉讓形式「轉售」單位，又或個人名義摸貨予公司等。

據了解，摸貨個案中多達80%獲利，獲利金額由8.5萬至逾50萬元不等。代理稱，雍澄軒摸貨獲利個案，大部分來自一開始摸出，政府後期推出「雙倍印花稅」調控樓宇需求，無論住宅、非住宅市場都交投急跌，加上不少業主

已經繳付20%訂金，又不願大幅減價，有業主索性封盤，籌備申請按揭及完成交易，雍澄軒單位在出招後幾乎已無人問津。市場最近更不時傳出雍澄軒摸貨蝕讓個案，蝕讓金額由6.9萬至逾30萬元。

### 「摸上摸」由賺到蝕

雍澄軒高層3號房間「摸上摸」個案，見證了雍澄軒由賺到蝕的過程。據悉，房間實用面積501方呎，第一手買家於2月份以318.3萬元購入單位，同日即以333.5萬元摸售，當時帳面獲利15.2萬元。第二手買家購入單位後，卻突然遇上政府出「辣招」，3月中終以300萬元「摸上摸」形式蝕讓物業，賬面損失33.5萬元，跌幅約10%，甚至比第一手買家還低4%。

業內指，長實現時通過「退訂」的方式向小業主賠償，若涉及摸貨，發展商會先退訂給第一手買家，再由第一手業主自行決定如何賠償第二手買家。一般情況下亦會跟隨發展商退訂給第二手買家。訂金分別涉及10%左右，視乎買賣雙方交易期的長短有別。若一手買家接受這種賠償的方式，意味早前摸貨的獲利「竹籃打水一場空」。

## 物業未上會 銀行不罰息

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實今次以業權問題為由，提出退訂方式取消交易，市場關心退訂方式如何執行，摸貨買家又如何退訂？買賣又會否涉及銀行貸款罰息？為雍澄軒承做物業按揭貸款的交銀香港及富邦香港，昨日都說因為未有客戶提取貸款，故不會徵收任何手續費或罰款，可說暫釋疑慮。

### 萬元補償可抵所有支出

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓相信，由於暫時未有客戶正式提取銀行貸款，即使有

買家已經開始供款，金額亦只是數千元，而且發展商已向買家提供1萬元的款項，以支付法律及其他開支，料買家最終不會受太大影響。

中原集團董事（企業風險管理）郭家豪表示，長實今次以業權問題為由取消交易，對發展商較有利，因為法律責任較細，而小業主主要追討損失「官司亦好難打」，今次退還的金額，包括訂金、利息賠償、律師費等，其中律師費及其他費用將退回一萬元，屬合理水平，因為律師費一般約9,000元，估計今次退訂不會引起大規模的訴訟。

# 長實只賠第一業主 摸貨客恐興訟

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂、廖穎琪、鄭治祖）長實昨日宣布取消雍澄軒所有買賣交易，並退款及補償1萬元。不過，綜合市場資料，由於至少有35個單位涉及「摸貨」，當中產生的差價損失及責任誰屬，法律界人士亦沒有一致說法，恐怕會引發不少訴訟。長實發言人則指出，長實會與第一手買家取消交易，摸貨交易的法律責任，為第一手買家與其接貨者之間的責任，長實不會涉及其中。

對於有買家表示，或會用必買必賣條款要求長實完成交易，長實發言人指出，由於證監會早前通知長實各方，表示其擬根據《證券及期貨條例》第213條在原訟法庭展開法律程序，向法院申請頒令取消該銷售項目，並向買方退回所有訂金和所有部分付款，昨天所達成的協議避免了在現階段展開此等法律程序，因此，買家不可以再用必買必賣條款要求長實完成交易。

### 「毀約」賠償責任複雜

香港專業人士協會副主席兼律師錢志庸表示，長實用業權有問題的方式退訂了事，這件事本身就有問題，身為賣方怎可能單方面突然說業權有問題就取消交易？假設物業價值在這半年有變化，應該由那方負責賠償？他相信今次取消交易會引起大量訴訟。若長實向法院取得判詞力證物業交易不合法，業權有問題，則長實方面就無須就毀約負責任。

不過，若今次取消交易，最終演變成「毀約」，賠償責任會變得複雜，亦會涉及樓價差價的賠償。如果摸貨易手獲利，更有可能變成「三邊訴訟」，第二手買家會控告第一手買家，第一手買家再控告發展商情況會變得複雜。

中原創辦人施永青亦認為，長實雖同意向買家退還相關金額或開支，但交易已出現「摸上摸」，當中涉及中間人利益問題；如一手買家不能交貨予二手買家，當中是否涉及賠償，以及相關權責問題。

### 難以指控地產代理誤導

律師伍家賢指出，事件會否引發連串訴訟主要視乎買賣合約條款，認為倘發展商做法依足合約條款，小業主難以興訟追討。他續稱，小業主亦難以指控地產代理誤導，因為已經簽署正式合約及付大訂，相信在地產律師已解釋交易是「投資產品」，而不是「房地產項目」。

伍家賢表示，若指控地產代理誤導，通常於只簽署臨時買賣合約階段，例如指控代理未有全面披露資訊等，但若已簽署正式合約，小業主已有律師代表，律師應已解釋所買的是「投資產品」，業主需「後果自負，追代理意義不大」。他指出，合約條文傾向維護地產商的情況普遍，「即使條款苛刻，小業主都須本著合約精神，承擔後果」，但認為小業主仍可以「想往而無得往」追討，例如小業主已賣出自住單位，計劃遷入雍澄軒，但現在無屋住而要租屋等的損失。