

# 新例新樓少賣一成

## 業界倡簡化流程 貨尾小型樓盤可彈性

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為保障買家權益、提高賣樓透明度而實施的一手住宅銷售條例，明日（29日）將屆滿一周年，發展商見招拆招，雖然有不少小風波，但幸而未有入坐監。不過，其間加上辣招發酵，過去一年新盤銷售同比大減11.3%，只有約1.1萬伙，其中率先應變的新地成為大贏家，估計售出逾2,100伙，回籠190億元稱霸。業界接受訪問時就新例提出多項改善建議，以期加快銷售流程，如對少於整個樓盤1%至5%的貨尾盤，可以簡化售樓書，給予100伙以下的小型樓盤銷售流程彈性空間，二手樓亦應看齐一手以實呎計價。



辣招及一手樓銷售條例推出後，發展商減價及送禮優惠吸客。資料圖片

### 買家心聲

#### 蔡先生：實呎計價清楚好多

現時的粉嶺、蔡先生對於現時一手盤採用實用面積計價，感覺良好，可以切實知道其價錢是包括多少實際面積，相比以前用建築面積計價，可以清楚好多。

#### 會親身視察樓盤現場

對於售樓書資料方面，他指，現時售樓書資料較齊備，對買家是好事，但稍厚了一點，資料太詳盡，自己無全部看齊，但會親身到樓盤現場附近了解，他認為，樓書清楚交代樓盤周邊的建築物及規劃，是最重要的。

■記者 梁悅琴

發展商對於適應一手新例各師各法。過去一年賣樓大落後的長實，其執行董事趙國雄指出，新例實施後確令賣樓流程放慢，主要是買家要簽確認文件比以往多，但對發展商賣樓無影響，只要條例清晰，依足條例賣樓便可。他指出，新例實際上沒有甚麼難處，只是實施的早期未太熟習，現時已陸續適應，強調新例可調節市場各方的訴求，作為發展商都會跟足條例去做，長實過去一年已先後出售3個新盤，包括昇柏山、DIVA及丰滙，都跟足條例去做。他稱對新例無任何意見，亦不覺得有需要改善的地方。

#### 鄭家純稱掣肘多費時

不過，新世界發展主席鄭家純認為，現時一手樓盤銷售監管條例掣肘多，發展商售樓時速度較慢及較複雜，印刷大量售樓書亦浪費紙張，需增加人手和製作時間，而消費者並無得益。他認為現時的售樓程序可以簡化，又建議部分較瑣碎的項目毋須在售樓書內刊載。

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰聰認為，以現時實際情況看，售樓書因要求提供更多資料會偏向較厚，但

一些基本買家要知道的資料如管理費等，反而不准如以往那樣印入售樓書內，這個值得商榷。此外，現今售樓書內平面圖的圖則線猶如蜘蛛網般，比發展商交予屋宇署的平面圖更複雜，一般買家能否看明白亦是問題。他覺得，售樓書內的單位平面圖則應該可以簡化一些，令買家容易明白。

他續稱，作為中小型發展商，新例實施後售樓書製作時間都比以往長，又要交由律師、則師把關，成本明顯加大。他認為，一手住宅銷售監管局應該如新例實施前一樣，多與發展商、廣告界以及地產代理多開會來分享心得，作出改善。

#### 學者建議增細盤彈性

理工大學建築及房地產學系教授許智文指出，業界最關注的是售樓書製作令成本增加及時間延長，每本售樓書成本要數百至數千元不等，由於要經過多位專業人士審議，製作時間亦延長，影響銷售靈活性。他建議，現樓樓盤及整體可售單位數目少於1%至5%的貨尾盤，售樓書資料要求可以簡化一點，亦可減少一些重複資料，或者可以強化

網上版資料，以免過於浪費紙張，又符合環保原則。他又建議，100伙以下的小型樓盤作出彈性銷售安排，未必要3日前更改價單；首批單位數目要求可以彈性一點，令銷售流程加快。此外，建議一二手樓統一用實呎計價，以免價錢對比標準不同，容易造成混淆。

#### 代理有經營成本壓力

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新例可以令賣樓程序更透明，但發展商賣樓流程減慢，以往可以短時間內推出大量單位，如今每一批單位、加價或改優惠亦要提早3天派價單，令發展商推盤態度變謹慎，以往一個盤可能1個月可以沽清，如今要2個月才可，令地產代理派駐一手盤的人數及日子比以往長，影響地產代理兼顧二手市場的流程。

另外，由於發展商多傾向以抽籤賣樓，地產代理為方便鎖客，一般會先預留資金作買家票手續費，縱然銀行未必會過數；及若準買家最終不選購單位，地產代理可以收取本票手續費，但始終對中小型地產代理有經營成本壓力。

## 議員冀二手樓統一實呎計價

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手新例下新盤只可以實用面積計價，經過一年實踐，市場開始習慣新模式，但二手物業仍然以建築面積及實用面積「雙軌制」計算呎價。有立法會議員認為，一手物業變成二手放售時，雙軌計價易造成混亂，建議地監局應盡早統一面積標準。不過，地監局回應，目前未有時間表全面採用實用面積計價。

#### 一手樓日後放售恐混亂

立法會議員謝偉銓最近於專欄中提到，業內人士普遍贊成實施統一標準，而建築面積沒有明確定義，將來一手樓買家放售單位時，若以「雙軌制」計算樓面就會出現困難，如果自訂建築面積，缺乏統一說法，就會對市場造成混亂。

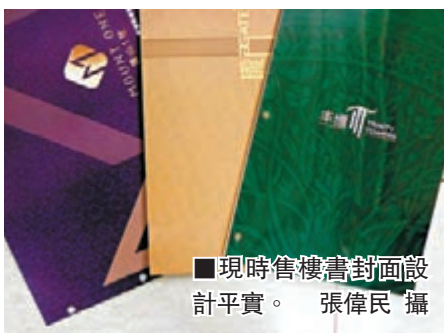
他認為：「除規定一手樓以實用面積

計算價格外，佔總成交量達八成半的二手樓盤亦要有清晰規例，盡早統一容許以實用面積作為計算樓價的標準。」

#### 地監：暫無統一時間表

地監局發言人表示，建築面積計價已沿用多年，因此要全面推廣使用實用面積計價是一項「移風易俗」的重大工程，需要長時間的教育宣傳，故現時容許地產代理在已提供有關物業實用面積的大前提下，可同時提供物業建築面積或其他樓面面積資料。至於何時過渡到只限使用實用面積，要視乎公眾對於使用實用面積適應情況而定，當局並沒有時間表。

當局又指，自從去年初二手住宅採用實用面積及建築面積「雙軌制」計算樓面後，當年共收到11宗相關投訴，大部分個案均於通告生效不久後發現，有關代理



現時售樓書封面設計平實。張偉民攝

亦隨即作出改正。至於今年首季暫未接獲相關投訴，因此當局認為業界已大致遵從有關業通告的要求。

港置高級執行董事伍創業表示，一手新例實施約一年，相信市場已開始習慣新盤以實用面積的計價。不過，二手物業始終沿用建築面積多年，要扭轉市場觀念需要時間。而且，他又認為，目前二手樓以「雙軌制」計算樓價方法有效，代理於銷售物業時亦會同時將單位建築、實用面積告訴買家，未收到前線代理表示會有麻煩。

#### 過去兩日一手銷情

地區	樓盤	售出
灣仔	靚匯1期	4伙
元朗	蔚林	3伙
深水埗	曉尚	3伙
天后	DIVA	3伙
鯉魚涌	Mount Parker Residences	2伙
粉嶺	瓏山1號	2伙
西營盤	高士台	2伙
元朗	爾巒	2伙
油塘	OCEAN ONE	1伙
天后	維峯	1伙
何文田	DUNBAR PLACE	1伙
高溪沙	迎海·星灣	1伙
元朗	尚悅	1伙
大角咀	浪濤灣	1伙
大埔	海鑽·天賦海灣	1伙
總數：		28伙

製表：顏倫樂

## 新盤兩日沽28伙 傳凱譽今開賣

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）剛過去的周末，市場缺乏全新樓盤，一手交投顯得稀疏。綜合市場資訊，兩日只錄得28宗成交，與再上一周復活節4天假期151宗的成交量差天共地。雖然新盤暫時鳴金收兵，但接下來5月將有4個全新盤開售，數量多達2,116伙，數量之多為近年少見。市傳今日恒地沙咀棉登徑凱譽將開賣64伙，率先為市場「熱身」。

周末成交的新盤中，以信置灣仔蘭匯交投最多，有4宗。新世界元朗蔚林亦沽出3伙，發展商表示，項目自開售以來，半月累售81伙，佔可售單位90%，套現

逾3.9億元。另外，恒地深水埗曉尚、長實天后DIVA亦分別錄得3宗成交。

4月接近尾聲之際，恒地今日將開賣沙咀凱譽。項目因為過去10年保留長線收租，毋須受新例規管。據悉項目先後推出的8層共64伙，所有望維港海景的3房單已獲預留，單位實用面積約689方呎，涉及約15伙。項目現樓示範單位上星期六已對外開放，市傳恒地亦通知買家今日到中環國金中心簽約，屆時會派發價單及付款方法。

另外，嘉里九龍塘義德道1及3號已取得入伙紙，涉及41伙，包括40個分層及1幢洋房，估計最快今年中開賣。

## 新樓銷售拖慢 追落後逼減價

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）新例實施一周年以來，新盤銷情由慢轉熱，主因受適應期影響，而根據一手住宅銷售網頁顯示，期內新盤銷售量約1.1萬伙，與2012年5月至2013年4月同期售出約12,412伙相比，回落約11.3%。由於不少新盤押後至今才推出，令今年可供售的新盤累計增至近3萬伙，去年賣樓成績落後的發展商恐難免減價搶客，有望惠及置業人士。

#### 發展商降價促銷抗辣招

自去年4月底實施一手銷售新例後，各大發展商要摸著石頭過河來適應新例，恐墮入陷阱，令新樓供應變得龜速。美聯物業統計，新例實施首個月（即去年5月，登記數字於6月反映）一手登記跌至135宗的歷史新低水平，其中粉嶺逸峯率先作無縫交接樓盤，何文田DUNBAR PLACE及土瓜灣港灣灣成為新例推售的新盤先鋒。

事實上，除新例影響，政府的重稅亦影響豪宅交投。困局直至去年10月新地送稅變大劈價約30%開售天璽貨尾後才得以打開，誘發本港睇樓客以內地買家重新入市，其他發展商亦爭相仿效以送稅補貼賣樓亦奏效，令去年11月至今年1月一手交投量回升至逾千宗水平。

翻查資料，去年全年一手私人住宅買賣合約為9,753宗，宗數是1996年有紀錄以來新低。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新盤成交少，反映政府先後推出買家印花稅(BSD)、額外印花稅加強版(SSD)和雙倍印花稅(DSD)，以及實施一手銷售監管，打擊一手樓市，令去年首三季交投低迷，第二及三季更曾陷於停頓。

事實上，受一手新例影響，去年一手登記幾乎集中於第四季。黃良昇分析，去年第四季一手登記約3,880宗，按季急升1.5倍，反映第四季發展商減價補貼印花稅，成功促銷，追回前三個季度嚴重落後的進度。

#### 本季逾15個全新盤爭客

他預料，今年一手私宅登記宗數可達1.5萬宗，按年升53.8%。而首季的登記已有3,552宗，按年已升24.3%，一手銷售數字連續兩個季度高企，告別去年首三季的低迷局面。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑稱，發展商積極推盤，並且用相宜訂價及各式優惠促銷單位，帶動一手住宅買賣登記連續兩季逾3,000宗成交水平。他又預料，次季為新盤銷售高峰期，一手競爭更趨白熱化，可供發售的全新項目最少15個，不乏逾千伙的大型項目，季內一手住宅登記有機會上闖5,000宗甚至更高水平。

#### 一手銷售條例 實施後重點大事

- 浪濤灣醜聞亂改抽籤：恒地地產去年10月底以先到先得形式發售奧運站浪濤灣40伙，吸引大批代理及南亞裔人士通宵排隊，終釀成衝突並驚動警方到場調停，發展商最終改為抽籤發售。銷監局指發展商對該事件責無旁貸。
- 壹臺開售前「煞停」：凱成置業去年10月銷售跑馬地壹臺其中15伙，但在原定銷售前一晚，完成截票後突叫停不賣。發展商其後回應指出，由於市場多個新盤減價促銷，若此時推售並不理智，故決定取消發售。
- 龍門II取消外判予代理：新地去年12月21及22日原定推售龍門II兩批共170伙標準單戶的抽籤程序銷售安排，但因銷監局指其部分揀樓程序不清晰，而外判抽籤安排亦令程序變得不公開及不透明，有可能影響準買家利益。新地決定取消原有包括按買家認購單位數目決定揀樓優先次序，以及外判予代理的抽籤程序的銷售安排，改為沿用首批發售時的方式，透過電腦抽籤分配組別編號，按時報到再抽籤方式決定揀樓次序，並將銷售日期延遲至12月26日一併推售。
- 最低/平均折實價疑涉誤導：今年1月銷監局專員馮建業表示，發展商的部分銷售手法極可能違例，如以最低或平均折實價作宣傳，由於該價格涉及諸多附帶條件，並非所有買家可以享有，所以極有可能構成誤導，是非常危險的做法。此外，當局亦不鼓勵發展商於公布價單前公開接受查詢的數字，或地產代理於未公布價單前公開意向價，也均有可能觸犯法例。

製表：梁悅琴