低價開售宣傳 提價要約實賣

銷監局斥發展商濫用自由度

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手新例去年4月實施以來，地產商賣樓依舊花樣百出，政府官員只好見招拆招。一手銷監局專員馮建業昨日大吐苦水指，「局方這一年面對相當強勁的對手，無論創意、適應力均非常強，給予局方及買家很多挑戰」。他又嚴詞批評個別發展商濫用條例給予的自由度，例如以較低售價開價做宣傳，之後就加價再賣。雖然相關安排並未違例，但會造成反效果，令準買家有被愚弄的感覺，更損害發展商形象。另外，條例實施一年，當局於期間共接到53宗投訴，其中對銷售安排的投訴最多。

■馮建業(左)形容一手新例為買家的「守護天使」。 張偉民 攝

銷監局趁昨日《一手住宅物業銷售條例》實施一周歲之際召開記者會。馮建業於會上形容一手新例為買家的「守護天使」，使一手住宅物業銷售變得更具透明度、更公平、更有秩序。他又說，除去年5月新例實施初期發展商對條例不熟習外，經過一年的磨合，無論小至大型的發展商均更熟悉條例規範。

內部認購籲另日銷售

然而，馮建業不斷加重語氣，指出雖然大部分發展商已熟習條例，但近期有個別發展商採用的銷售手法不值得鼓勵。更罕有嚴詞批評發展商濫用條例給予的自由度，認為發展商應珍惜條例給予他們彈性作出商業決定的空間，對個別發展商濫用條例給予的自由度感到「失望」。

他舉出兩個不良例子，包括在要約出售同一批住宅物業時，「內部認購」或「大戶認購」的環節與其他準買家的環節在同一日進行。這安排令其他準買家事前難以掌握可供他們購買住宅物業的數量，以及是哪些住宅物業，建議賣方可以分兩日銷售，提高透明度。

另外，他批評有發展商以較低售價開價作招徠但不要約出售物業，營造宣傳效果，繼而將該物業提價出售。馮建業認為這種手法會產生反效果，令準買家有被愚弄感覺，損害了公眾對賣方的印象。他坦言，這種「低開高賣」的手法「技術上」並不違例，但並非條例漏洞，因為法例亦要顧及賣方可依法處置其物業財產並作出商業決定。

「天台」「平台」所指有別

條例實施一年，當局公布一共接到53宗投訴，其中對銷售安排的投訴最多，有17宗；失實陳述及發布虛假資料有12宗；涉及樓書的亦有7宗。當局亦於1年內檢視了多份樓書、價單、銷售安排文件、廣告、成交紀錄冊等，對售樓處及示範單位巡查了約850次。

當局就檢視及巡查時發現懷疑違例、投訴或傳媒查詢，會進行調查。調查結果連同是否展開檢控行動的建議及理據，會提交律政司刑事檢控科考慮。馮建業稱，當局曾就個別違例建議律政司展開檢控行動。不過，目前仍未有發展商受到檢控。趁新例實施滿一年，當局特別向準買家發出兩點提醒，希望注意「天台」、「平台」之間的區別，因為個別樓書會因為建築圖則的原因，將天台稱為平台。

注意樓書「有關資料」

另外，亦要留意樓書中「有關資料」的部分，因為當中可能刊載對買家有重大影響的事宜。馮建業稱，個別新盤因為單位種類多，令樓書厚重，但準買家不應因篇幅長略過樓書，並提醒要了解單位會否安裝固定窗戶，以及到實地視察樓盤環境。他補充，當局會不時發出提醒準買家要注意的事項，「防患於未然」，屬行前一步的做法。

錦平中心昨起招租

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）錦平旗下港島東項目「錦平中心」昨日起透過仲量聯行招租，項目樓高24層，總建築面積約5萬方呎，可供出租的樓面建築面積由1,947方呎至3,237方呎不等。其中地下4層會作零售用途，地面1層呎租100元，1樓至3樓則40元至50元，4樓至20樓則會用作辦公室，呎租由28元至30元。

目標音樂補習等機構

項目位於英皇道93號，鄰近炮台山港鐵站。由於附近舊樓及住宅林立，該新建商廈於其中顯得相當醒目。錦平高級副總裁彭承輝預計項目6月底竣工，由於鄰近多所教育機構，日後希望成為學生課餘活動的集中地，會傾向租予從事音樂、補習、藝術等的機構。

市場對於錦平這間地產商相當陌生。彭承輝說，公司由爺爺彭錦榮所創，早於上世紀50年代就投資香港地產市場，「錦平」兩字，來源自爺爺名字中的「錦」及其妻子石巧平中的「平」字。彭錦榮已逝世，公司由四名子女承繼，第四子彭志剛指重建「錦平中心」是為紀念彭錦榮，項目見證一對夫妻的愛情，未來只會長線收租，不會拆售。

彭志剛的兒子彭承輝原來任職於高盛銀行，半年前加入公司。他表示，公司於香港不同地區均有投資物業，以商廈及舖位為主，近年樓價上升，加上政府辣招下買賣住宅成本上升，公司投資會保守些，但亦有購入甲廈單位。近月投資氣氛有好轉，他透露領匯亦有前來接觸，正研究是否投資領匯旗下商場。

凱譽首批22伙入場費1395萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）前日一度流傳首張80伙價單隨即收回的尖沙咀棉登徑凱譽，昨日下午終在官方網頁公布首張價單，涉及22伙，呎價29,484元至41,721元，473方呎單位入場費1,395萬元。價格與前日流傳價單一樣，但加入4%折扣優惠，令折扣連送稅優惠最多達14.75%，隨即推售。市傳只售出1伙，為26樓B室，實用面積689方呎，價單售價2,284.4萬元，呎價33,155元。多個大型新盤接力出擊，除了長實於荃灣西站7區環宇海灣計劃5月推售外，新地於下半年亦有將軍澳天晉3期及東涌兩個合共逾2,500伙新盤推售。

由李兆基持有的凱譽，根據官方公布首張價單顯示，分布於23樓、25樓及26樓，實用面積由359方呎至689方呎，售價介乎1,394.6萬元至2,368萬元，呎價29,484元至41,721元。

環宇海灣擬5月售

長實地產投資董事劉啟文昨表示，與南豐合作發展的荃灣西項目環宇海灣樓書準備就緒，隨時上載售樓書，該盤於尖沙咀港景匯商場設有6個示範單位，包括3個附設裝修單位，以及3個清水房，待上載售樓書後便可隨時開放。消息指，環宇海灣計劃5月開售。

長實高級營業經理封海倫指出，環宇海灣共提供1,717個單位，設有2、3、4房及不同特色單位。

瓏山1號20伙沽清

新地副董事總經理雷霆表示，粉嶺瓏山1號昨日推售的20伙已沽清，該盤開售2周已售出136伙，佔樓盤總數約95%，套現超過10億元。新地代理物業投資部助理總經理胡致遠表示，此盤的2房及3房已沽清，4房至尊大宅亦售出大部分。

雷霆又指，未來新地繼續「月月有盤推」，5月及6月將分別推出兩個分別位於青龍頭海瓏珀及山頂加列山道洋房，下半年會推售將軍澳「天晉」三期A及B（逾1,000伙）、東涌第1期（近1,500伙），合共超過2,500個單位。

麗新發展高級副總裁潘銳民表示，油塘OCEAN ONE已售出115伙，套現10億元，現時尚有9伙待售。他期望下半年會以現樓形式推售大坑豪宅，該項目共有9個分層單位，實用面積約1,500方呎至5,000方呎。

其他新盤方面，灣仔囍滙售出4伙、高士台、溱柏及雲暉大廈各售出1伙。

傳印度商人8億奪灣仔商廈

擬建酒店

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）何世柱家族旗下灣仔福怡大廈全幢物業昨截標，市傳以約8億元易手。交易呎價約1.74萬元，較招標估計市值6.55億元，高約1.45億元或22%，料為今年工商市場最大額單一成交，估計涉及稅款約6,800萬元。此物業獲兩個客爭，最終由印度籍商人中標，計劃重建作酒店，其出價比第二標四太梁安琪的出價高出1億多元。

雖然物業牽涉住宅物業，買家需要繳交買家印花稅，不過新買家有意將物業重建，料可退回買家印花稅，然而仍難逃雙倍印花稅，估計稅款約6,800萬元。

灣仔駱克道324號福怡大廈，佔地約4,719方呎，總樓面約46,000方呎，樓高22層，地下至3樓舖面，現正出租，每月收租逾100萬元。樓上為住宅，一梯三伙，提供逾50伙單位，早前招標，估計市值約6.55億元。目前該地段屬商業用途，以地積比15倍計，重建後可建樓面約70,785方呎，較現有樓面增加逾50%。

新地中標日出康城四期

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）港鐵將軍澳日出康城第四期昨日截標，結果令外界相當意外。長實「大熱倒灶」，地皮由「黑馬」新地中標，未來擬投資約90億元開發項目，發展中小型單位。按照港鐵估計，地盤可提供約1,600個單位。測量師預料地皮將來開價可能達每呎8,000元或以上。

日出康城第四期周一才截標，港鐵火速於周二開標。根據招標條款，項目補地價約27.1億元，每呎補地價2,059元，較6年前同區日出康城第三期下跌15%。另發展商需付約2.9億元前期建設費用。發展商入標競爭，主要由分紅比例「定生死」，新地中標，意味着今次長實的分紅比例不及新地提出的優厚。

投資90億建中小單位

新地副董事總經理雷霆昨日回應本報查詢時，指項目補地價合理，相比其他港鐵站住宅項目工程，日出康城四期亦相較簡單，集團會以發展中小型住宅單位為主，總投資額料90億元。日出康城第四期地勢臨海，佔地約139,964方呎，可建4幢約46層至55層高住宅，住宅樓面約1,316,459方呎，不包括商場，不設限呎條款，預料可提供1,600伙。

資深測量師陳東岳稱，日出康城一期至三期均由長實夥拍南豐發展，今次新地加入，對於該區是一件好事，有競爭才有進步。高緯環球大中華評值及諮詢部董事張翹楚表示，因為大型發展商才有機會壓低建築費成本，故對於新地中標不太出奇。由於新地擅長發展高增值項目，如將軍澳天晉等，今次投得將軍澳地皮，市場及居民將觀望新地的定價水平。

近年購多幅將軍澳地

事實上，近年新地於將軍澳一帶買入多幅地皮，今次擴大版圖，連同日出康城四期在內，已至少持有5幅將軍澳大型地皮，可興建365.86萬方呎樓面，提供4,500多個單位。無論地皮或單位數量均於發展商之中最多，名副其實為「將軍澳大地主」。

值得一提的是，港鐵順利賣出日出康城第四期的發展權，實為「零的特破」。因為近年港鐵項目（不計西鐵地盤）賣地進度極差，其間推出的大圍站及天水圍輕鐵天榮站項目全部流標收場，今次為港鐵自2010年2月賣出旗下柯士甸站地盤後，4年多來再次賣出地盤。

新地近年將軍澳買地紀錄

地盤	地盤面積	總樓面(呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	買入時間(月/年)
將軍澳第66B區	132,397	728,185	33.7	4,628	2/2010
將軍澳第66A區*	144,162	792,898	31.2	3,935	9/2011
將軍澳第66C1區*	46,845	257,647	10.33	4,009	5/2012
將軍澳第66D2區*	160,965	563,377	25.45	4,517	11/2012
港鐵日出康城4期	139,964	1,316,459	27.1**	2,059**	4/2014

*限量地 **補地價 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

麗新中標新山道項目

另外，市建局馬頭角區新山道/炮仗街地盤昨日亦開標，由麗新發展中標。公司高級副總裁潘銳民表示，項目將發展中小型高級住宅。根據規定，當中不少於一半單位的實用面積約300至500方呎，其餘單位實用面積料約700方呎至800方呎，預計興建1幢27層高商住樓宇，包括約200個住宅單位、商用面積約1.8萬方呎，並有24個車位，建築期約42個月，投資總額逾11億元。

中原地產首季錄盈利

香港文匯報訊 受樓市辣招影響，地產代理持續面對艱難的經營環境。中原地產公司上下通力合作，於今年首季錄得盈利，按照「有盈利，有花紅」的管理理念，中原地產後勤於首季可獲發放0.35個月（普通員工）及0.53個月（主任級或以上）花紅。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，2014年首季發展商加快推盤步伐，中原地產抓緊契機，於多個一手項目錄得亮麗銷售成績，中原地產住宅部首季佣金錄得逾5億元，雖較去年第四季減少17%，但仍錄得盈利。陳永傑預期，第二季發展商仍以提供多項付款優惠促銷，市場仍以一手項目主導，二手市場持續受壓，本港樓市仍維持價跌量升局面。