

代理墊支入票 銷監局要求徹查

提醒買家：買新盤問代理代表誰



■銷監局相信現時有代理為登記人士「墊支入票」，從而為項目製造宣傳效果。圖為銷監局專員馮建業。

相關人士誇大入票數目，以製造市場氣氛，或在促銷一手住宅物業時作出失實陳述或傳佈虛假或具誤導性資料，銷售監管局會立案跟進。

趙國雄：難釐定家庭入票規則

對於被一手住宅銷售監管局指，環宇海灣出現高票數有相當水分，有關登記規則，會出現任何人士組成的組合登記，而每個組合內的人數越多，可以遞交越多購樓意向登記以及本票的情況。長實執行董事趙國雄昨回應表示，收票較預期理想，集團規定每名買家只可入兩張票認購單位，但由於家庭成員組合各有不同，每名成年人亦可按規矩再入票，將來亦難以用家庭作單位來釐定入票規則。

銷售監管局指出，該登記規則的目的，明顯是以增加中籤機會為理由，誘使每個登記人士盡用其可以遞交的購樓意向登記以及本票的上限。一般普羅購買者未必願意動用一筆如此可

觀的金額以增加其中籤機會。銷售監管局有理由相信，有地產代理為登記人士提供貸款，例如「墊支入票」，從而為該發展項目製造宣傳效果。銷售監管局高度關注該賣方所採用的登記及入票安排，以及利用有關安排以製造宣傳效果而可能衍生的負面情況。

趙國雄重申，長實一直根據銷售條例為項目進行銷售，強調不會公布任何數字，包括入票數目，報道所列數字應由傳媒調查所得。他又強調，項目實際銷售收票數字多寡更為重要，而報道刊登後一手住宅銷售監管局未有向集團聯絡查詢。他又指，今年有信心達標，目前環宇海灣維持800伙的推售目標，至於旗下大埔嵐山1期，亦將好快推出。

銷售監管局昨再提醒公眾或準買家，在參考賣方或坊間在發展項目開售前流傳的登記人士入票數目時要謹慎，別輕率以有關數字作為有關發展項目的銷情「指標」。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手住宅物業銷售監管局提醒各準買家，當地產代理向其推銷一手住宅物業時，應向對方了解他是代表有關賣方，代表準買家，或是同時代表有關賣方及準買家；及會否於其後同時代表雙方行事。

根據銷售監管局了解，現時有數個一手發展項目，如目前尚未出售的麥花臣匯，以及正在出售的DIVA，有關賣方在價單均表示自行或只委任有關聯繫公司擔當地產代理的角色。當局正與上述賣方了解他們與其他代理在上述項目的銷售事宜上關係。根據《一手住宅物業銷售條例》，如賣方已委任地產代理在指明住宅物業的出售過程中行事，須在該項目價單上列出該代理的名稱或姓名。

介紹人非代理人

銷售監管局注意到，最近愈來愈多賣方在要約出售一手項目時，聲稱自行或只委任有關聯繫公司擔當地產代理的角色，其他代理在向準買家推銷有關物業時，只是將準買家介紹予賣方，但並非賣方的代理人，亦沒有獲賣方授權出售有關物業、訂立合約或作出任何陳述、保證或承諾。

在上述情況下，準買家須有心理準備，向其推銷物業的地產代理，在推銷過程中作出的陳述、保證或承諾，可能只是其個人的陳述、保證或承諾，未必是該賣方的陳述、保證或承諾。日後出現問題時，有關賣方可能認為自己無須負責任。

環宇收逾9000票原價加推

市旺打鐵趁熱 MacPherson 同步加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）以低於二手價10%掀起入票熱潮的荃灣西站環宇海灣，消息指至昨晚累收逾9,000票。同時，發展商亦夥拍美聯中國力吸內地客。發展商之一長實昨公布以原價加推241伙，今日會公布銷售安排，市傳本週六推售。至於旺角麥花臣匯MacPherson Residence昨晚亦公布原價加推42伙，連同首批60伙單位於本週五推售。

長實昨公布以原價加推環宇海灣241伙，今已推出單位增至591伙，新加推平均呎價12,269元，以即供連優惠折扣15.75%計，平均即供實呎價10,367元，今日會公布銷售安排，市傳本週六推售。至於九龍建業旗下MacPherson 首批60伙，至昨晚累收約300票，發展商昨晚亦公布加推42伙，同時公布於本週五推售102伙。

百組內地客擬參觀環宇

長實地產投資董事郭子威指出，環宇海灣於上週六於深圳已進行10多場推介會，吸引5,000個有興趣客戶留下資料，亦有地產代理組織內地客來香港參觀該盤示範單位，至今已有一百組內地客，佔此盤參觀人數2%，期望內地客的參觀比例最終可以增至3%，即約有300組客到場。他坦言，內地客仍受BSD及DSD重稅影響，來香港入市買一手盤比例難以如以往佔5%至15%般高，然而，集團於3個月前已予地產代理關於此樓盤的基本資料，於內地進行推介，並夥拍美聯中國等力吸內地客。

美聯集團執行董事兼中國部行政總裁張錦成表示，政府微調DSD換樓期限後，內地客查詢香港樓盤的問盤意亦

比之前上升20%至30%，美聯中國自上周五已於深圳組織個別內地客用7人車直接載他們參觀環宇海灣示範單位，部分亦有入票，本週會繼續安排內地客來香港。

美聯：內地居民恢復入市

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，內地買家佔本地一手私樓註冊量比率自2012年底雙辣招推出後大幅下滑，2013年首季更曾跌至8.4%之谷底水平，不過，隨着消息漸漸消化，有實際需求之內地居民亦恢復入市，加上發展商提供稅務優惠下，有關註冊比率亦回升至逾10%水平，反映一手市場對內地實際用家有吸引力。

長實地產投資董事劉啟文表示，環宇海灣自上周五正式開放示範單位及收票以來，反應熱烈，因此決定加推241伙，此售價計市值約19億元，連同已公布首批350伙，至今已推出591伙，以售價計市值約48億元。

長實高級營業經理封海倫昨表示，上述241個單位，分佈於第2及5座，其中2房佔77伙、3房佔140伙、4房佔24伙，售價由544.9萬至1,315.5萬元，呎價由9,412至14,393元。

■環宇海灣至今推出591伙，以售價計市值約48億元。資料圖片



長實美聯深圳設點吸客

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）為更好吸引內地買家，長實聯合美聯物業共同在深圳福田口岸美聯物業網點舉行「環宇海灣」駐點推介儀式。



■長實劉啟文、郭子威等與美聯一眾高層於深圳為環宇海灣推介。 記者 梁悅琴 攝

長實地產投資董事郭子威表示，設銷售點意在吸引更多的內地客。他稱，港府近期推出有利樓市平穩的舉措，改善樓市氣氛。

中原、中聯等多家中介聯合推介，每場吸引300人，有興趣確定購房的達100多客戶。

上周五，長實在深圳聯合美聯、

天巒雙號屋蝕341萬出賃

香港文匯報訊 一手熱銷，二手慘淡，上水天巒雙號屋出現賬面蝕341.5萬元離場個案。

轉讓公司形式易手

中原豪宅課永康表示，分行最新促成上水天巒本月首宗成交，單位為二期洛卡諾大道雙號屋，單位實用面積2,466平方呎，連約1,399方呎大花園，業主早前叫價4,200萬元，見日前有買客洽購，經議價後減價380萬元，以3,820萬元將單位易手，實用面積平均呎價15,491元。原業主於2010年10月以4,161.5萬元一手購入上址，持貨約4年，是次以轉讓公司形式將單位轉手，賬面蝕讓約341.5萬元離場。

另一方面，香港置業歐蘇林表示，紅磡海濱南岸一個低層單位剛獲承接，業主有意套現而減價放盤，較市價低出約5%，買家睇樓未幾便決定以692萬元購入單位。單位為海濱南岸7座低層H室，單位實用面積590方呎，屬3房套房間隔，若以成交價計算，實用呎價約11,729元。原業主於2008年10月以約420萬元購入單位。

在新界區，祥益地產袁思賢表示，日前錄得一宗屯門市廣場獲區內首置客「即睇即買」的成交個案，成交單位為3座高層K室，實用面積393方呎，日前獲一名區內首置客垂青，原業主增加議幅，累積減價13萬，以320萬成交，以實用面積計算平均呎價為8,142元。原業主於1998年06月以約139萬購入單位。

■上水天巒二期洛卡諾大道雙號屋以3,820萬元易手，呎價15,491元。 資料圖片

珀麗灣凶宅平市價一成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市缺盤，凶宅亦有人「百無禁忌」入市。馬灣珀麗灣2座中層F室，據知2004年曾發生燒炭自殺個案，消息指剛以375萬元成交，低市價約一成。物業實用面積531方呎，折合實用呎價為7,062元。原業主於2012年3月以290萬元購入，持貨逾兩年易手，現賬面獲利約85萬元。

開源道工廈遭申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）內地資金繼續積極在尋求投資機會，連舊樓亦不放过。土地審裁處顯示，伯恩光學董事長楊建文及相關人士剛就觀塘開源道業發工業大廈2期向土審申請強制拍賣，集團已收購該廈82.3%業權，由於工廈樓齡已36年，符合八成強拍的條件。按測量師對該廈估值約近10億元。

業發工廈2期估值近10億

申請文件顯示，楊氏及相關人士由2012年中開始對業發工業大廈展開收購，其中2期部分，至今已收購1,000份業權中的823份，即佔該廈業權份數的82.3%。由於大廈於1978年獲批入伙，至今樓齡36年，符合2010年政府放寬強拍門檻中有關30年樓齡以上的工廈可以八成強拍的條件，故楊氏決定引例強拍加快舊工廈重建或改建的步伐。

位於開源道75號的業發工業大廈2期，現址15層高，鄰近觀塘港鐵站，旁有鱸魚恤中心及apm商場，無論日後發展酒店、辦公室都大有可為。物業地盤面積2萬方呎，按城規會資料，地段已被劃為「其他指定用途(商貿)」用途，日後可以12倍地積比率，興建樓面約24萬方呎，並設置高限在主水平基準以上200米。測量師對大廈估值約9.97億元。

周大福8.5億購葵涌工廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）周大福珠寶(1929)昨日宣布，向新世界(0017)及周大福企業訂立關連交易買賣協議，以8.5億元收購葵涌禾塘咀街世和中心百分之百權益。該集團目前按市場租值租用該物業約三分之一的樓面面積用作珠寶工場及香港營運中心。

該交易須待（其中包括）買賣滿意其就目標集團及該物業所作盡職審查的結果方告完成，將為今年7月31日（或賣方與買方可能書面協定的其他日期）。世和中心為25層工業大廈，建築面積共約299,153方呎，是次連同多個泊車位成交。目前該物業主要供該集團成員公司、新世界發展及其他第三方租用。周大福珠寶董事認為取得長期物業可配合日後發展的良機，對現有運作所受到的滋擾減至最低。此外，該集團預期可節省在香港租用現有工場及辦公室所需的部分租金開支，又可透過出租該物業樓面賺取租金收入。

悅堤趕月底開價



■香港興業史慕蘭認為，雖然最近多個新盤推出市場，但客源不同。 記者 顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新盤推售於6月進入高峰期，香港興業旗下愉景灣豪宅悅堤亦來分杯羹。香港興業國際集團事務及銷售總經理史慕蘭昨透露，樓盤最快本週末開放示範單位，並有機會週內開價，首批不少於50個單位，按照日子推算，即樓盤將於6月初以現樓方式推出市場。

對於最近政府放寬雙倍印花稅（DSD）的換樓期限，史慕

蘭表示，對於準買家的心理影響會較大，尤其長樓花的樓盤，但對現樓項目的直接影響較少。不過，她坦言最近市場氣氛有改善，一班原本觀望樓市變化的人士重新入市。

香港興業：開價緊貼市場

史慕蘭認為，雖然最近多個新盤推出市場，但相信互相客源不同，希望早些開放單位予公眾參觀，可以讓買家有更充足時間考慮。問到項目會否推出優惠，史稱，日後開價會緊貼市場，亦會按市場情況設計付款方式。悅堤合共17座，提供102伙，每座6伙，一律為複式戶，實用面積由1,398方呎至1,949方呎，其中88間為3房戶，佔總數86%，另4房戶佔12間，餘下2間為2房戶。

發展商昨日率先向傳媒展示現樓18B室連裝修的示範單位，18A室的清水房，均屬地連複式的單位，面積同樣1,758方呎，連有戶外園林花園及泳池。不過，連裝修單位內的房間設計有所改動，由3房改為雙套房。史慕蘭表示，希望周末能一併開放其餘2個示範單位予公眾參觀。

內房企購三藩市甲廈

香港文匯報訊（記者 方楚茵）Flynn Properties與GEM資本集團近日公布，已與一中國南方房地產開發商達成位於美國三藩市中央商務區布希街225號辦公樓的出售交易，交易總額達3.5億美元，為2012年以來三藩市最大辦公樓交易。

交易總額涉3.5億美元

是次買方為一間華南房地產開發商，交易後其將持有新組建合資公司的大多數股份。Flynn Properties仍將作為新組建合資公司的投資者，擁有該辦公樓物業管理以及租賃代理權。Flynn Properties和GEM資本集團長期持該棟辦公樓，自2005年期

間曾與Whitehall、高盛共同持有，從2012年至今與SEB ImmoInvest公司共同持有。於今次交易中，SEB出售其全部股份。該棟辦公樓現總建築面積約54,160平方米，共22層，乃三藩市金融區內甲級辦公樓，現時出租率達99%，並有許多租戶簽署長期租約。

Flynn Properties總裁兼首席執行官Greg Flynn指，在公司最近實施的商業計劃中，改造辦公樓設施，同時重新定位。自收購該物業後，Flynn Properties幫助該樓新出租逾23,234平方米辦公空間，租戶包括Lithium Technologies、Groupon、Zillow等。

商場拆售谷工商舖買賣

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑昨表示，受惠天水圍嘉湖新城拆售及信德中心3樓—鑽石廣場的大宗收購活動帶動，令致5月工商舖買賣保持活躍，預計全月買賣登記宗數可達560宗水平，連續兩個月超越500宗大關，創出去年8月以後的首次。

根據利嘉閣（工商舖）地產資料所得，本港5月首23天共錄409宗工商舖物業買賣登記（主要反映2至4星期前市況），較4月同期的332宗增加23%。不過，由於今月物業成交偏重300萬元以下物業，令同期物業成交總值暫為44.61億元，較上月同期的39.58億元僅升13%。

按工商舖劃分，店舖買賣表現依然最

為出色，受惠天水圍嘉湖新城拆售帶動成交，今月首23天全港已錄185宗店舖買賣登記，較上月同期激增75%，而物業成交總值則達21.99億元，較上月同期增加69%。至於商廈同期買賣登記有69宗，增加30%，而成交總值為11.31億元，微升不足0.1%。工廈買賣表現較差，只錄155宗買賣登記，較上月同期減少10%，物業成交總值則倒退26%至11.31億元。

工廈買賣獨跌一成

周滿傑指出，元朗「又一新城」及天水圍「嘉湖新城」拆售活動過後，市場上暫無同類活動出現，相信6月數字或回落至400餘宗水平。

貨尾盤提價加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）環宇海灣掀起入票熱，令其他貨尾盤趁勢加推清貨。新地於元朗爾爾街昨公布加價3.5%推出菲利提諾大道第5座8個單位，實用面積826方呎至1,485方呎，售價由882.8萬至1,918.6萬元，於本週五推售。

新世界於元朗漆柏街昨亦公布加推63伙，當中加推的5座F室一房單位，會提價約9%，經調整後呎價由8,691至9,055，售價由407.6萬至424.7萬，New World CLUB會員可就指明住宅物業獲得額外一次3%售價折扣優惠，另照售價再減6%，120天內成交。完成交易後，買家可享70%從價印花稅回贈，同於本週五推售。

其他新盤成交方面，尖沙咀凱譽及元朗尚悅各售1伙。