

# 三年前「爆粗」美聯吳家棟今道歉



美聯物業港島區營業董事吳家棟為其粗口失言道歉。實習記者陳家恩攝

畫面左邊出現「美聯物業」鍍金招牌。地監局對此深表關注，重申從業員不應做出影響行業形象行為。至於片中主角，美聯物業港島區營業董事吳家棟亦為此交代事件及承認「做錯了一件事」。

美聯昨回應短片有關短片，由片中採流廣東俗語的當事人吳家棟向公眾交代事件。吳家棟解釋，片段乃攝於三年前，當時講粗口是因為公司管理制度偏於高壓，加上生意壓力大，故此失言責罵同事。他坦承，「3年前，我做錯了一件事」，並指現時已學習排解壓力，在新班子的領導下，文化煥然一新，自己深受感染，並已努力改善個人素質及管理技巧。

手法早已過時，「係Out咗喇」，而現時公司多透過激勵、鼓勵及獎勵等正面方法助員工發揮所長。他又表示，眼下甚多高學歷人才加入，大多數員工追求「成就感」多於純粹金錢，營銷文化正在改變。布少明強調，如吳家棟片中的訓話手法，就他所知，現時管理層不會採用，因為對銷售無甚作用。

## 布少明稱近兩年無復萌

記者會尾段，布少明評價吳家棟乃「勤力」同事，以往雖然時會講粗口，但近兩年已無此狀，而從其下屬亦得知他近來並無故態復萌，開會時不再如三年前般謾罵同事。他又讚賞吳家棟的銷售表現出色，每朝早都迅速為大家更新地產市場資訊。

其實「激勵」與「高壓」有何分別，外行人對此實在難辨分野。不過，Jason聽到上司的盛讚，應該可以放心繼續他逾20年的從業生涯。

記者 謝孟謙

## 「粗口行為」收警告信

吳家棟表示，公司其實早已就「粗口行為」向他發出警告信。他昨日微微彎腰，向同事與市民道歉，希望各界接受，給予其機會繼續努力工作。

美聯住宅部行政總裁布少明昨指出，高壓式管理

「點解你開唔到單啊？你無料啊嘛，你無質素，你樣衰，成個乞兒咁×樣，點做啊？」近期網上廣傳一段半分鐘片段，鏡頭描準一名穿西裝男子背影，其正對着數十人的連珠炮發訓話，

# 美聯大股東內鬥「白熱化」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 據顯示，美聯即將公布的業績美聯本月26日將舉行股東大會，第二大股東Apex基金表明會派代表出席質詢管理層，並揚言已準備至少十億元資金全面收購美聯，「(內部)已決定吃收購，我哋無得揀」，預料美聯股東之間角力接下來數月將白熱化。

Apex基金表示，會派代表出席股東大會，並會質詢包括管理層薪酬、關連交易及公司財務等問題，若美聯方面未能給予滿意答覆，Apex不排除於股東會後2個月內召開特別股東大會及提出收購。

## Apex預留10億增持

Apex Benchmark營運總監廖宏邦表示，由最近市場買賣數

應該不會理想，Apex會留意股價，若跌至心目中的價位，將對美聯提出全面收購逾51%股權，而公司已預備好約10億元的資金。由於Apex近期增持美聯的股價低於4元，而黃建業家族曾以5元高價增持，相信若爆發收購戰，黃氏家族須投入更多資金。  
廖宏邦又指，Apex作為美聯股東，只希望賺錢，但美聯管理出現問題，所以「爛要做落去」。既然美聯強調無家族色彩，那麼誰人接班都一樣，「一係你做一係我做」，相信美聯管理層一旦易位，會有多位有能力的舊員工願意返回美聯工作。他透露，早前曾向黃建業提出收購其手持股權，但未成功。

# 環宇原價添食 或周六開售

## 御峯或日內開價 禧滙肆然刷新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府微調雙倍印花稅(DSD)付稅期限，令新盤掀起換樓熱，發展商打鐵趁熱加推單位應市，荃灣環宇海灣昨公布再以原價加推178伙，包括首推43伙平台及天台特色戶，市傳此盤連復活票已累收約1,000票。該盤至今已開價未推售單位合共492伙將會於日內公布銷售安排，有機會於本周六賣樓。至於大角咀奧朗·御峯尚餘約100伙將於日內開價，首批不少於50伙。而灣仔禧滙及西半山肆然齊錄新高價。

長實地產投資董事劉啟文昨表示，環宇海灣昨日決定再以原價加推178伙，其中4房佔13伙、望海3房佔93伙、望城市景3房佔16伙、2房佔56伙，當中43伙為特色戶，當中有22伙為連平台單位及21伙頂層連天台單位。他稱，已開價未推售單位合共492伙將會於日內公布銷售安排，有機會於本週內賣樓。他稱，環宇海灣已售出逾1000伙，套現逾70億元。

## 環宇首推43伙特色戶

根據最新價單顯示，此批178伙實用面積由487方呎至895方呎，售價由548.7萬元至1,225.3萬元，以15.75%最高折扣優惠計售價由461.85萬至1,032.3萬元，折實呎價11,534元，當中3房戶最低呎價為第6座6樓B室，實用面積686方呎，呎價9,313

元，最高折實售價538.3萬元，折實呎價7847元。  
首度推出的43伙特色戶，22伙為連平台單位，實用面積由465方呎至889方呎，平台面積由99方呎至444方呎，訂價由548.7萬至1,183.8萬元，以15.75%最高折扣優惠計售價由462.3萬至997.35萬元。至於21伙頂層連天台單位，實用面積由481方呎至768方呎，天台面積由263方呎至639方呎，訂價由723.6萬至1,216萬元，以15.75%最高折扣優惠計售價由609.63萬至1,024.5萬元。

## 逸瓏灣或月內取預售書

另一方面，由信置及市建局發展的奧朗·御峯，上週六重新上載樓書，信置營業部聯席董事田兆源昨指，項目剩餘100伙待售單位，首批不少於50伙，預



長實劉啟文(右二)、郭子威(左一)、封海倫(左一)及南豐麥一擊表示環宇海灣新一批單位有機會於本週內推售。

計日內開放示範單位及開價。他續指，項目共提供113伙，主打開放式及1房戶，屬細單位為主，適合首次上車及分支客，項目預計關鍵日期為9月30日，屬短期樓花，故目標客群為用家。他又稱，大埔白石角逸瓏灣1及II期有望於本月內取得預售樓花同意書，示範單位設於奧海城。  
至於信置與合和及市建局合作的灣仔禧滙第1期(即第5座)昨日推售新一批33伙，消息指，售出32樓B室，實用面積1,046方呎，另平台843方呎，

折實價3,121萬元，呎價29,838元，創出此盤新高價。買家為香港人，用私人車義買入。

## 肆然37樓9114萬售出

其他新盤成交方面，太地於西半山西摩道63號肆然37樓以折實價9,114.628萬元售出，實用面積2,182方呎，實呎價41,771元，為該盤自去年9月重推以來新高售價。此外，尚悅售出3伙、悅堤、浪澄灣、晉嶺各售出1伙。

# 天晉高層呎價1.7萬 區內新高



天晉1期創出實用呎價17,735元成交，為同區呎價新高。

香港文匯報訊(記者 蔡競文、蘇洪鏘) 一手潮不減，入市氣氛轉好，二手交投同轉活，將軍澳天晉有4房單位以實用呎價17,735元易手，創同區呎價新高。另外，日前市傳馮州地產(1628)副主席

郭英蘭沽出名下大坑名門單位，市場人士證實涉及的2座高層B室單位並未易手。  
美聯物業林振聲表示，該行剛促成將軍澳天晉優質戶成交，換樓客斥約1,550萬元入市自住，實用呎價約17,735元，創同區呎價新高。成交涉及1期6座高層A室，實用面積874方呎，4房間隔，望海景，原業主於2012年2月斥資約1,147.3萬元購入，期內升值約35%。

## 沙田中心2房刷新高

另一方面，中原地產馮澤源表示，用家紛紛積極梯樓，對細價樓前景看好。沙田中心本月至今暫錄約2宗成交，市場最新錄得B座中層G室易手，實用面積310方呎，兩房間隔，日前以391.8萬元易手，實用呎價12,639元，屬同類型單位本年新高價。原業主是次轉手賬面獲利118.8萬元，單位升值約43.5%。  
至於豪宅名廈成交延續，市場消息指，薄扶林貝

沙灣2期3座高層A室易手，單位實用面積1,366方呎，作價2,720萬元連車位成交，折合呎價19,912元。原業主於2010年以2,080萬元購入單位。而美聯阮培華表示，九龍站擎天半島5座中層E室，實用面積849方呎，以約1,600萬元易手，折合呎價18,846元。原業主於2009年以約998萬元購入上述物業。

## 太古城97貨升值4成

儘管買家入市意欲有所上升，惟藍籌屋苑仍不乏大幅減價個案。美聯物業吳肇基表示，該行於日前深夜促成太古城一個897呎呎戶成交，涉及海榮閣中層C室，原業主於曾叫價1,572萬元，近日最終以1,240萬元沽出物業，折合實用呎價13,824元。買家為換樓用家，鍾情藍籌屋苑潛力優厚，加上政府建議放寬DSD換樓期限，故斥資入市自用。原業主於1997年4月份以約888萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約352萬元，物業升值約4成。

## 肉房訊息

# 杉杉杭州散貨 140%原價回購保證

香港文匯報訊(記者 卓建安) 曾稱「現在再做房地產就是一個傻蛋了」的杉杉集團，日前入股恆和集團位於杭州的一個房地產項目，並推出5年140%原價回購的促銷策略。

「我們給你免費住5年，5年後如果不想要了，可以把房子賣給我們，我們給你原價的140%。」這是杭州城西近郊一樓盤推出的促銷宣傳，主導這一「誘惑」廣告出台的則是多次宣稱不會涉足房地產項目的杉杉集團。

## 5年回購保證涉逾百伙

據內地《每日經濟新聞》報道，上述項目位於杭州市近郊餘杭區徑山鎮，此前的開發商為恆和集團。據項目現場售樓處人員稱，早在2008年前後，恆和集團就開始介入項目的開發與銷售，但由於此前交通等條件尚未完善，項目去化率並不理想，而適用此次回購政策的僅限於剩餘的100餘套裝修公房。

上周五(6日)，上述項目相關負責人向《每日經濟新聞》記者證實，杉杉集團確實進駐該項目，新公司杉杉地產集團由杉杉控股51%，剩餘49%歸屬原開發商恆和置業，而本次回購模式則是杉杉團隊為主策劃出來的結果，「用金融的思維去操作房地產」。

對於這家新公司，國家工商總局企業註冊局公佈的核准公告(2014年04月10日)顯示，杉杉地產集團有限公司已成立，編號為(國)名稱變核內字[2014]第634號。

不過，有業內律師疑稱，5年後的事難以說清，萬一出現風險，140%回購政策該如何兌現？上述項目相關負責人認為，此前售出的房源以及後續待開發別墅產品，均不在此次回購範圍內，這100多套房源的貨值只有4,000多萬元人民幣，不會構成負擔；推行上述回購政策，一是開發商對其項目以及後市預期具備信心，其二則是目前很多購房者處於觀望中，希望通過該措施重樹購房者信心，帶動成交。

有杭州房地產業內人士對此向記者表示，回購銷售模式並不少見，但更多是用在商業地產項目，像這樣用在住宅的幾乎沒有，估計開發商願意用這種模式與整個項目困境有關。

## 曾稱再做地產就是傻蛋

鄭永剛領軍的杉杉集團是內地大型企業集團，旗下產業包括服裝、科技、投資、園區和貿易等，但之前並未涉足房地產行業。早在2012年4月1日，鄭永剛在博鰲論壇民營企業家圓桌會議上說，「十年前不做房地產就已經邊緣化了，現在再做房地產就是一個傻蛋了」，並稱金融服務業未來是中國經濟爆炸性增長的一塊蛋糕。

# 佛山樓市跟風「限降」



佛山更多樓盤降價促銷跑量。古寧攝

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道) 繼早前杭州與東莞捲入「限降令」漩渦後，佛山也試圖對售價減幅過大的樓盤進行網簽限制。佛山物價部門近日向媒體稱，售價降幅超10%的樓盤網簽將受到限制，開發商需重新辦理明碼標價手續。對於這種做法，佛山市物價部門表示，政策是希望規範商品房銷售價格申報備案行為，並非禁止降價干擾市場。

## 減價超10%禁網簽

根據佛山市物價部門回應，早在2009年7月3日，佛山市物價局、佛山市建設局聯合頒布通知，要求商品房經營者在銷售過程中如需調整價格高於或低於《商品房銷售價目表》所標示的價格10%，應重新辦理該項目《商品房銷售價目表》、《商品房銷售價格相關信息公示表》等手續，而今年4月起實施的相關通知也繼續沿用此項規定。

目前佛山市商品房網簽辦理系統具體由住建部門管理，該系統將對超出價目表10%價格波幅的樓盤限制辦理。

有房企則介紹，之前確實是已有相關報備措施，但沒有很嚴格去執行，此前有樓盤降價幅度超過10%也可以成功網簽，現在物價局出面表態應該是要嚴格執行相關措施。業內人士則表示，嚴峻的市場壓力才是地方政府希望通過行政手段減緩降價壓力的主要目的。在內地樓市降價促銷的趨勢下，佛山樓市也不例外。統計顯示，佛山樓市5月量價齊跌，更多樓盤加入降價促銷或部分戶型降價促銷。稍早，佛山中心區禪城區的雅居樂(3383)、新鴻基地產(0016)項目均低價開賣。

# 工廈買賣三個月累升67%

香港文匯報訊 本港工業樓宇買賣連升三個月。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，5月工業樓宇買賣合約登記錄得223宗，按月上升3.7%，由2014年2月的133宗起連升三個月，累計上升67.7%；金額總計17.81億元，創五個月新高。

## 九龍區表現最好

從分區來看，九龍區表現最好。新界區工業樓宇買賣合約登記在5月錄得

124宗及8.91億元，較4月下降8.1%及上升13.8%。九龍區則錄得86宗及7.68億元登記，較4月上升45.8%及13.4%。港島區錄得13宗及1.22億元，按月下降38.1%及42.7%。

特別一提是，本港5月五千萬元以上買賣登記錄得3宗及2.51億元，較4月的5宗及4.08億元下降40.0%及38.5%。當月3宗逾五千萬元登記個案均位於葵涌貨櫃碼頭路88號永德利廣場，分別價值1.01億元、0.97億元及0.53億元。

# 測量師會：物管局宜納業界團體

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府為提升物業管理專業水平而草擬的《物業管理服務條例草案》，相關發牌制度已正式進入立法程序。其中物業管理業監督局的組成方面，香港測量師學會認為草案建議四分之一的成員來自從事物業管理服務的個人並不足夠，建議應不少於三分之一的成員來自物業管理業的專業團體。

該會同時建議，監管局在進行投訴調查或上訴聆訊前，被監管局委任的調查委員會、上訴委員團及上訴審裁小組的成員應不少於一半的成員來自物業管理業的專業團體。

另外，惡意投訴在物業管理行業非常普遍，其中一個目的乃試圖影響或阻礙有關的物業經理採取合法的行動，將來的監管局須制定指引，以避免接納可能發生的惡意投訴，建議引入一套轉介機制，當有需要時轉介有關個案到其他政府部門處理，例如廉政公署及警務處。發牌收費方面，收費水平不應影響到物業管理服務的收費，避免增加市民經濟壓力。

## 發牌不應低於現行準則

至於條例草案的發牌制度，應跟從3個準則。首先監管局須推行一套不低於現時行業標準的評估準則；其次發牌的其中一項要求，必須根據其管理物業的數目，僱用符合比例的第一級「註冊專業物業經理」，作為其全職董事或高級管理人員。同時，物管從業員的發牌準則亦不應低於現時的物管行業的一般標準。

過渡安排上，學會認為現時的物業管理公司及物業管理從業員，若已能符合發牌準則，應於過渡期內發出正式牌照，而無須額外發出臨時牌照。此外，監管局應參考現時的物業管理專業團體的評核基準，作為將來過渡期內的評核準則。

# 中環全幢商廈1.05億拍出

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 高力國際昨日以公開拍賣形式推出中環威靈頓街96號全幢商廈，獲買家承接了11口價後售出，成交價1.05億元。消息指，買家為資本策略代表的一名私人投資者，負責主持今次拍賣的高力國際(香港)

常務董事郝煒卓表示，場內競投氣氛熱烈，認為今次成功拍賣出售項目，有機會吸引更多業主採用此方式出售物業，投資者亦願意出價競投。據了解，成交地盤的面積約1,035.6方呎，總面積約4,215方呎，按成交價計算，每呎樓面地價約24,911元。