

地監局：查嵐山代理涉教唆



■地監局主席陳韻雲（左）強調，當局已與地產代理公司管理層就「代客墊支」事件會面。旁為地監局行政總裁韓婉萍。 記者顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中原一名地產經紀最近於銷售大埔新盤嵐山時，因涉嫌教唆準買家偽造工作及入息證明向銀行申請按揭貸款，準買家已報警求助。管理地產經紀的地監局證實已收到該名準買家的投訴，地監局主席陳韻雲昨表示，局方已立案調查，強調事件若有屬實將涉及刑事，局方亦一定會處分，最高刑罰是吊銷牌照，由於事件屬非常嚴重罪行，希望業界不要以身試法。

「代客墊支」零容忍

新盤銷售手法一直備受爭議，雖然政府去年推出一手新例，但發展商賣樓依然花樣百出。地監局昨公布，上半年就接獲5宗有關「代客墊支」的投訴，數量明顯上升。今年1月亦透過巡查發現1宗相關個案，已經透過紀律研訊審結，一名營業員被譴責、罰款5,000元，及須在一年內進修12個持續專業進修計劃學分；其所屬的代理公

司亦被譴責及罰款6萬元。

陳韻雲強調，局方對於「代客墊支」零容忍：「地產代理在推銷一手住宅物業時，如向準買家提供或提出提供貸款，不論該筆貸款作任何用途，都屬違反指引，一被證實，會被局方紀律處分。」她續說，地監局已經與地產代理公司管理層會面，表達關注情況，提醒不可以墊支外，亦不應用任何手段製造樓盤受歡迎的假象，以免誤導消費者。

上半年投訴跌28%

此外，地監局亦與銷監局保持溝通，未來並會從地產代理公司的管理層入手，督促他們管理好員工，因為員工違規，很多時與管理層沒有管理好有關，同時亦會優化執業通告，做好消費者的教育工作。被問到局方對業界違規的刑罰可能過輕，地監局行政總裁韓婉萍表示，局方最高刑罰為吊銷牌照及罰款，屬法例賦予的範圍，已有阻嚇作用。

地監局上半年共接獲186宗投訴個案，同比跌約28%，但當中涉及一手物業的投訴有23宗，反而按年增5宗，投訴最多涉及「提供不準確或具誤導性的物業資料」，包括代理沒有履行回贈承諾、誤導按揭申請資料、代客墊支等。

另外，上半年局方主動調查的個案有33宗，同比增加2.6倍，當中9宗涉及一手新盤，按年勁升8倍，下半年預計更多新盤推出，當局將按情況加強巡查。

30代理釘牌破紀錄

同時，局方上半年一共進行235次處分，其中撤銷30個地產代理牌照，破歷年新高，主要因為當局簡化聆訊程序，令多個案件可加快處理。但當中沒有一宗是直接因為違反地產代理條例而被撤銷牌照，據當局所指，其中有兩宗涉及虛假學歷，其餘都因為本身涉及欺詐、舞弊或不誠實，涉及刑事成份而被認為不適當的持牌人。

陳韻雲表示，近月牌別數字雖然有所回升，但資格考試考生人數仍處於低位，上半年參加地產代理及營業員的考生人數一共3,630人，同比下跌38%，預料今年整體牌照人數有機會比前一年少。

TWELVE PEAKS 名鑄齊流標

貴價貨難靠回贈 發展商謀新安排

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為求高價，新地及新世界同樣選擇標售手上豪宅，可惜算盤打不響。兩者為分別本周二截標的山頂加列山道12號TWELVE PEAKS洋房及昨日截標的尖沙咀名鑄特色戶，終因入標反應差或入標價未達要求，同告流標收場。新地計劃於下周再公布新銷售安排，而新世界則將會稍後再定日子公布安排。

新地副董事總經理雷霆昨表示，TWELVE PEAKS首批2座即11號及12號洋房，在招標過程中，客人對物業的地點、環境及質素反應正面，可是沒有標書反映物業的真正價值，集團於下周將公布新的銷售安排。雷霆早前曾表示，近期山頂新盤成交價不錯，平均實呎價逾10萬元，具有指標作用。市場估計，TWELVE PEAKS售價參考白加道28號、天比高及歌賦山道3號的成交紀錄。

TWELVE 下周有新安排

TWELVE PEAKS今次推出招標的洋房，其中11號洋房實用面積3,759方呎，花園面積2,238方呎，另天台及停車場面積719方呎及508方呎；12號洋房實用面積3,771方呎，花園面積2,211方呎，天台及停車場面積為719方呎及519方呎。標書詳列稅務優惠，包括回贈11.75%買家印花稅（BSD）或8.5%從價印花稅（DSD）。稅款由買方先付，完成購買前提供相關證明，該現金優惠直接用於支付部分樓價餘額。

翻查資料，此項目地皮是新地於2006年12月19日以當時創世界紀錄的地王呎價投得。地皮成交價18億



元，較底價高逾1.34倍，呎價42,149元。

名鑄標書「未反映價值」

至於新世界於尖沙咀的名鑄以招標形式推出5伙特色戶於昨日下午4時截標，新世界發言人同樣表示，市場對項目反應正面，但收到的標書未能反映物業的真正價值，故決定不接納任何標書，下一步銷售安排有待公布。

今次推出單位包括60樓C、61樓D、62樓B、63及65樓B複式、66及67樓E複式，全屬交樓標準形式發售，其中2伙複式戶的實用面積分別為2,508及3,861方呎，發展商並提供參考價，定價介乎8,800萬至2.25億元，呎價介乎49,002至58,275元。項目提供12.5%買家印花稅或8.5%雙倍印花稅回贈。據了解，項目至今尚餘29伙特色戶待售。



■TWELVE PEAKS（圖左）及名鑄（圖下）終因入標反應差或入標價未達要求而流標。 資料圖片

嵐山或削優惠變相加價



■西環 EIGHT SOUTH LANE 累售33伙，佔可售單位逾82%。

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、梁悅琴）大埔嵐山將於明天推售次輪合共246伙。長實地產投資董事劉啟文昨表示，近期換樓客增加，樓價出現上升趨勢，集團會因應市場需求，考慮調整嵐山的優惠，但強調項目價格不會有大變動。

嵐山明天推售的單位中包括首度推出11伙「嵐山第1期」四房單位，折實後單位售價介乎831.2萬至923.7萬元，實用呎價折合約8,919至9,911元。該盤至今已累售近436伙。

利嘉閣：市場轉至中高價

利嘉閣地產董事陳大偉指出，樓市5月中開始轉角，旺市初期由細價樓領軍，隨着細價樓搶購潮不斷蔓延，加上業主賣樓套現後，正於中高價樓甚至超級豪宅市場尋覓入市機會，預期升市下

一浪將透過「換樓鏈」傳導至中高價住宅市場，故發展商迎合市場變化、瞄準市民換樓目標。

陳大偉表示，根據本港每周統計全港50個指標屋苑成交數據，發現由六月中旬開始，三、四房單位成交比例正不斷冒升，數值由6月最後一周(6月23日至29日)的36.2%，反覆上升至上周(7月21日至27日)的46.6%，間接反映換樓買家群不斷壯大。

換樓買家群壯大的趨勢，亦顯示在成交單位售價分布上。數據顯示，1,000萬元或以上的物業成交比例，由6月最後一周的4.8%上升至最近一周的8.0%。另外，上周錄得的176宗二手成交當中，有4宗屬於四房單位，作價介乎1,077萬元至3,000萬元不等，成交之多近年罕見。

此外，新世界於西環 EIGHT SOUTH LANE 昨晚再公布加推B單位及C單位各5伙，實用面積分別為315方呎及304方呎，售價由708.3萬元至756萬元，呎價由23,299元至24,000元。其中，New World CLUB會員可就指明住宅物業獲得額外一次性3%售價折扣優惠，另180天內成交，照售價再減7%。買方同時可享7.5%售價折扣優惠，作為「100%從價印花稅津貼」回贈。加推單位將於下周一早上登記及抽籤發售。

新世界西環盤加推10伙

消息又指，該盤昨日再沽出一伙11樓C室，實用面積304方呎，成交金額為608.1萬元，據悉買家購入單位作投資用途。項目累售33伙，佔可售單位逾82%，共套現逾2億元。

記暫錄586.09億元，估計整月為650億元，料創2012年11月697.27億元後20個月新高，將較上一個月的479.64億元上升35.5%。他又指，整體買賣料將連升5個月，反映樓市氣氛持續暢旺。

一手登記額料歷史新高

一手按月統計，7月份一手私人住宅買賣合約登記暫錄2,323宗，料全月將錄得2,500宗，將為2009年6月2,696宗後的五年按月新高，較6月多85.3%。金額暫時錄得總值271.81億元，料全月金額達300億元，將為1995年7月有記錄以來的十九年按月歷史新高，較6月高出1.7倍。

截至29日，7月暫錄得最高登記宗數新盤是荃灣環宇海灣，錄得692宗及總值46.83億元。其次為柯士甸 Grand Austin，共有503宗及總值100.97億元。大埔逸瓏灣一期則錄得373宗及總值42.88億元。

二手按月統計，私宅買賣合約登記暫錄得4,387宗，連升五個月，預料全月將錄4,800宗，將為2012年11月5,498宗後的二十個月新高，高於6月的4,203宗約14.2%；金額總值暫為236.06億元，料全月金額達260億元，將為2013年12月301.6億元後的七個月新高，較6月的212.7億元高出22.2%。

恒地統一嘉善街舊樓業權

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、實習記者 陳家恩）恒地作為大業主所持有約96%業權的大角咀嘉善街舊樓因尚餘地舖未被收購，昨日由萊坊負責進行強制拍賣。恒地代表持1號競投牌到場競投，由於沒有競爭對手，物業最後由恒地以底價1.35億元投得發展。

強拍舊樓項目位於嘉善街16至16A號及18至18A號，地盤面積約3,354方呎。翻查資料，恒地是次嘉善街住宅重建計劃由6個地段組成，範圍涵蓋嘉善街8至30A號，恒地2012年開始申請強拍，其中5個地段在強拍前已完成收購，故最終只就今次地段作獨立強拍。

合併發展17萬呎樓面

合併附近地盤後，項目總地盤擴大至約19,738方呎，因位處「住宅(甲類)」地帶，若以地積比率9倍，可重建樓面約176,211方呎。負責拍賣的萊坊執行董事陳致聲表示，今年拍賣申請明顯減少，原因在於政府的辣稅增加收購成本，發展商出價下降，但要小業主接受新價錢需一定時間磨合，直言收購難度愈來愈大。

問到觀塘市中心重建項目標榜，他指出，市建局項目與政府官地不一樣，本身收購成本已高，加上市建局財政亦有問題，入場費80億元難以下調。其他招標條款中，社區設施、平台建築等難度都不算高，反而因發展需要分階段進行，發展商難以控制賣樓時機，風險增加，令發展商傾向購買其他較快回籠資金的地盤。



■圖為恒地代表。 實習記者 陳家恩攝

港置高層傳付SSD沽盛世

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑽）中小型物業交投火熱，市傳本港代理高層趁高位加入沽貨行列。消息指，大圍盛世2座低層戶新近易手，作價約778萬元。據土地註冊處資料顯示，物業登記者為伍創業（NG CHONG YIP），與香港置業高級執行董事伍創業同名同姓。

是次成交單位為盛世2座低層NA室，實用面積688方呎，以778萬元易手，折合呎價11,308元。至於原業主於2012年以648.1萬元一手購入單位，物業期內升值約20%，不過由於持貨不足2年，料需付成交價5%的額外印花稅（SSD），涉及金額近39萬元。本報昨致電港置伍創業查詢有關交易，惟對方未能給予有關回應。

灝景灣事故戶低市價15%

另外，市場消息指，青衣灝景灣8座高層一個曾經發生事故的單位以560萬元成交，低市價約15%，單位實用面積508方呎，折合呎價11,024元。原業主於2001年以約282萬元購入單位，今次轉手物業期內升值近1倍。翻查市場資料，於2008年一名男住客在上述單位墮樓身亡。而據網上銀行估價，該單位估值約685萬元，今次造價較此低約18%。

樓市速遞

帝峰特色戶刷呎租新高

香港文匯報訊 美聯物業麥國良表示，該行剛促成帝峰·皇殿「樓王」1伙連泳池特色單位之租務成交，租客鍾情上址質素，遂以每月約10萬元承租，實用呎租達約76元新高。上述單位位處帝峰·皇殿1座單邊「樓王」極高層A室，實用面積約1,310方呎。據了解，該盤本月錄得之租務成交約16宗，較6月全月倍升。

尚豪庭兩房反價獲承接

香港文匯報訊 美聯物業陳鋒表示，區內盤源收窄，部分業主見狀趁機調高叫價，惟仍不乏買家追價入市。該行日前促成一宗元朗尚豪庭兩房單位成交，用家追價以352.8萬元入市，略高於市價。單位為2座低層B室，實用面積353方呎，兩房間隔，業主臨場反價，終以352.8萬元成交，折合呎價9,994元。原業主於2011年4月以256.88萬元購入上述物業，物業升值約37%。

中原：CCI恒指齊反覆向上



■柯士甸 Grand Austin 7月暫錄登記宗數雖不及荃灣環宇海灣，但其百億總值卻拋離後者。 資料圖片

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，7月中原城市指數CCI（編按：CCI每月發布，另一中原城市領先指數CCL則為每周發布）估計衝破120點阻力位，將達122點，升穿去年3月121.53點高位，創歷史新高。同時，恒生指數7月31日收市報24,756點，衝破24,000點阻力位，為2013年11月23,881點後高位。7月樓價及股市同步升破阻力

位，顯示本港經濟向好，預料第三季CCI及恒指繼續反覆上升。

自2010年11月政府推出額外印花稅後，CCI及恒指齊錄得下跌。CCI由2011年6月的99.36點，下跌6.7%至2012年1月的92.67點低位。恒指則由2011年4月的23,720.81點，下跌25.8%至2011年9月的17,592.41點低位。其後，樓市及股市回穩，CCI上升至去年3月的121.53點高位，恒指亦上升至去年1月的23,729.53點高位。不過，去年2月政府再推雙倍印花稅打壓，令CCI從去年3月到今年6月期間，持續在118點上下反覆調整十五個月，而恒指亦從去年1月到今年6月間，在23,000點上下反覆調整十七個月。

整體買賣料連升5個月

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，7月整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄(截至29日)8,719宗，預測全月登記約9,500宗，料創去年2月9,643宗後17個月新高，將較今年6月的7,404宗顯著回升28.3%。金額方面，樓宇買賣合約登