



中國雙喜之特約文匯財經

—— 双喜·邮喜 ——

中国喜 传天下



双喜文化传播

銷監局拒認係「無牙虎」

稱修例言之尚早 適時公布檢控數字

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）消委會日前針對新盤銷售提出8項改善建議，「一手住宅物業銷售監管局」（銷監局）昨主動回應指出，新例實施年半時間，現時談修訂仍言之尚早，但會仔細研究相關建議。對於被質疑新例實施年半以來無檢控個案，銷監局專員馮建業意有所指表示：「時間會證明我哋做咗好多工作，會喺適當時候公布成功檢控的數字及個案，一切醞釀緊。」

馮建業昨日突然召開記者會，回應消委會日前發表的《一手住宅物業銷售研究報告》。馮建業強調，局方尊重並重視報告內容，消委會所提出的8個建議亦與銷監局的理念一致，但留意到消委會報告內提出的建議，主要重申之前於立法會討論時的意見。關於消委會建議提及的冷靜期長短、「沒收金額」多少等內容，要讓市場有共識並不容易。

搜證難檢控門檻高

消委會提及銷監局成立以來，未聞一宗檢控個案。馮建業坦言，明白社會希望銷監局能盡快公布檢控數字，因為這樣最容易見到局方的執法成果，但案件進入檢控程序，實在不宜張揚。他表示：「案件搜證需時，加上檢控門檻相當高，局方如果不小心謹慎處理，容易弄巧反拙，不單止無法令違規人士繩之於法，相反更會令正義不能得到伸張。」

發展商踩界宣傳增

馮建業重申，局方一旦發現違規個案，調查及搜證會轉交律政司刑事檢控科決定是否起訴。他又指局方過去曾調查的個案不少，但搜證時間長，複雜的個案甚至動輒要一年以上，簡單的亦要數個月。對於被市場質疑為「無牙老虎」，馮氏無奈表示：「我哋都希望可以盡快公布第一宗檢控個案，因為背後真係做好多嘢，唔係因為要『零』的突破。」

馮建業舉例，局方接獲投訴時，首先投訴人要願意陳述，有時投訴人會失去聯絡，有時投訴人在陳述內容又會漏資料，投訴人在述說投訴對象亦經常不清晰，只記得A君，卻忘記B君、C君、D君，一來一回花費時間。他補充，目前銷監局接獲的投訴或主動調查，均以樓書問題、廣告、失實陳述、虛假資料等相關。

問及發展商最新的賣樓違規個案，馮建業表示，新例實施至今一年半時間，發展商開始時樓書的技術上錯誤較多，但經過長時間磨合已有改善，最近個別發展商轉在銷售安排、廣告、宣傳上「發揮創意」，踩界個案增加，惟檢控工作相對複雜。

定期進行公眾教育

他表示，銷監局的工作除執法外，另一項工作是要進行公眾教育，故早前曾經針對一些不良的賣樓手法，透過傳媒向公眾傳達，市場不應將兩項工作混為一談。局方亦並非將勸喻、提醒公眾等做法等同檢控調查，強調執法、公眾教育兩者並行。

事實上，局方今年至11月10日，已檢視630份樓書（包括曾修訂）、1,400份價單、800份銷售安排、4,700份印刷廣告、1,900份成交紀錄冊、5,000個賣方網站、1,600個售樓處及示範單位。馮指，正構思聯合消委會、地監局等推出小冊子，或舉行講座，講解樓書及條例內容等。



■馮建業指，會在適當時候公布成功檢控的數字及個案。

張偉民 攝

地建會稱銷售依足法例

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）消委會日前發表《一手住宅物業銷售研究報告》，除銷監局高調回應外，同為與事者的地產建設商會（地建會），日前亦高調反擊，表示對於報告中對法例提出的批評感到意外。地建會指消委會由始至終均有參與制訂條例草案的過程，就今次的研究亦似乎未有徵詢其他與事者的意見。

地產建設商會執委會主席梁志堅日前回應，不同意消委會的報告，反駁稱發展商銷售新盤的部署是依足法例，且因為要視乎市場吸納程度，不能一次過推售全部單

位。他又指每次加推相隔的時間不長。

代理促銷是否高壓難判斷

對於地產代理被指墊資問題嚴重，並對買家造成高壓式賣樓文化。多間地產代理公司表示內部已嚴禁有關做法。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑日前表示，代理代客墊支屬嚴重違法行為，相信物業代理不會以身試法，中原內部亦嚴禁有關做法。美聯住宅部行政總裁布少明認為，促銷、介紹樓盤會否對準買家造成「壓力」，將視乎客戶的接受程度，難有明確界線。

新地逾10億奪屯門墳景宅地

景秀里地皮小檔案

地段編號	屯門市地段第515號
地點	屯門第4區景秀里
用途	住宅（乙類）
地皮面積	118,921方呎
地積比	4倍
可建樓面面積	475,683方呎
限制	不少於735伙
中標價	10.51億元
每呎樓面造價	2,209元
中標財團	新地

製表：香港文匯報記者 蘇洪鑄

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑄、梁悅琴）港府積極增加土地供應，吸引龍頭發展商再度出手掃貨。地政總署昨天公布，上周截標的屯門景秀里住宅地，以10.51億元售出，中標財團為新地。中標價在市場預期範圍之內，折合樓面呎價達約2,209元。市場人士認為，項目鄰近濾水廠及祖墳等環境因素，已反映在出價上。

投資30億建中小單位

該幅地皮佔地面積約118,921方呎，以地積比4倍計算，可建總樓面約為475,683方呎。根據章程，項目限建最少735伙。新地副董事總經理雷霆昨表示，此地皮方正，開則容易，地段交通方便，會興建中小型住宅單位，預計總投資約30億元。該幅地上周共截獲11份標書，除新地外，入標財團亦包括長實、K&K Property、遠展、香港小輪、信置、嘉華國際、佳明集團、百利保及富豪合組財團等，以及由德祥地

產等組成的財團。

成交價符合市場預期

美聯物業測量師行董事林子彬稱，是次屯門限量地皮成交價符合市場預期，與同區早前售出的地皮造價相若，並由大型發展商出價投得，反映該地皮具一定發展優勢。項目鄰近輕鐵站、地勢較高、景觀開揚，以及規模相比較早前同區多幅地皮為大，不過項目有修葺山坡要求，且鄰近濾水廠及附近有祖墳等，這些環境因素已計算在發展商出價之上。

中原測量師行執行董事張競達則表示，市場對於中小型住宅需求殷切，景秀里地皮鄰近輕鐵站，交通方便，且設有限量條款，預計將會興建數百呎的中小型單位為主，符合用家需要，所以有不少發展商感興趣入標競投。地皮日前截標共收到11份標書，反應踴躍。張氏預計，項目落成後實用呎價售約8,000元至9,000元水平已可得到合理利潤。

長實維港·星岸明年搶開賣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年本港住宅賣樓收入已逾210億元的長實集團，開始為明年推盤大計作準備。集團於紅磡紅鸞道住宅項目正式命名為「維港·星岸」，長實地產投資董事郭子威昨表示，項目正待批出預售樓花同意書，料最快於明年首季推出，主打3房戶及4房戶，最細單位實用面積近千呎，並提供9幢3層高洋房，為紅磡首個洋房項目。

最細1000呎涉312伙

郭子威表示，維港·星岸目標是明年第一季批出及推售，項目312伙共4座分層住宅大廈，每幢26層高，兩梯三伙設計，主打3房至4房大單位。最細單位近1,000方呎，另有9幢洋房，大部分單位享維港海景，預計2016年6月入伙。項目主要參考九龍站海景單位，根據地產代理數據顯示，現時九龍站此類單位二手實用呎價約3萬元至4萬元。

他續稱，近年推出新盤以細單位為主，此批新盤相繼入伙後，未來對大單位亦會有需求，加上「滬港通」通車，港人無上限制兌換人民幣，反映中央支持香

港經濟，即使明年香港有可能加息，預計加幅最多1厘，息口並非影響樓價的關鍵因素，只要本港未來經濟有支持，樓市仍樂觀，亦看好大單位樓價走勢。

香港仔深灣9號加價

發展商看好豪宅前景下，嘉華國際亦把香港仔深灣道9號其中9號及10號兩間屋齊齊加價。嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明昨指出，香港仔深灣9號尚餘頂層4個複式戶、8個洋房單位。集團於前晚及昨日上載新價單，把該盤9號及10號屋提價，其中9號屋大幅提價17%至最新訂價為2.48億元，實用面積3,238方呎，最新呎價7.66萬元，若落實沽出，將創區內豪宅新高。10號屋亦加價5.8%至2億元，實用面積2,634方呎，呎價75,930元，但未公布銷售安排。

他又稱，集團於將軍澳項目料於明年年初推出，提供約370伙，包括1房至4房單位，明年亦計劃推售元朗朗屏站項目，正準備申請預售樓花同意書。

此外，會德豐地產於將軍澳THE PARKSIDE首批連加推188伙於明日截票，消息指至昨晚累收約1,800



■郭子威(右)及長實營業經理曹皎明主持紅磡住宅項目「維港·星岸」命名儀式。

票，超額登記8.5倍。新地於將軍澳天晉III B昨日下午1時開售12伙，其中4伙只供內地客選購，並有12%稅務回贈。消息指全日售出5伙，當中4伙供內地客購買單位共售出3伙，來自3個內地客。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）「滬港通」將於下周一開通，金管局亦宣布取消港人每日最多兌換2萬元人民幣的限制，以配合推行。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨指出，「滬港通」將有助鞏固本港金融中心地位，藉資金流動引發「財富效應」。不過目前在本港銀行調升人幣定期存息趨勢下，已拉近人幣定期存息及住宅租金回報率，不排除有部分本港資金由原來於本地樓市作長線收租，轉投入人幣產品市場或轉買內地樓。

二手交投料進一步萎縮

他表示，「滬港通」最終落實推行，釋除市場疑慮，加上市場憧憬措施有利資金流動，對股市具利好作用。「滬港通」開通前夕，銀行已陸續上調人幣定存息，或推出「滬港通」相關優惠吸客，當中不少銀行人幣定期存息達3厘以上。以目前住宅物業市場租金回報率在扣除管理費、差餉等開支後約為3厘至3.5厘計算，料隨着當局放寬人幣兌換上限，部分本港資金或由物業投資收租，轉投入幣定存收取高息回報，但同時要承受匯率波動所引發之風險，且人幣定存較物業市場走勢及租金回報相對穩定，具一定市場優勢，此趨勢會令本港二手交投進一步受壓。布少明相信，發展商先求賣樓量自然續以低價搶客，二手業主無力招架，或不願減價放售下，交投量只會進一步萎縮。

萬宜漁村高開價九成拍出



■拍賣現場人頭湧湧。

顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑄）市場再有另類物業拍賣，政府產業署昨天將一籃子11伙西貢萬宜漁村單位推出拍賣，以3,080萬元拍出，較開價高出逾九成，平均呎價約6,009元。場內吸引不少投資者登記競拍，包括有「銀主盤大王」之稱的資深投資者區寶鏞及相關人士。由於買家需要一籃子購入，不能零散選購，有消息指有多位投資者集合資金到場競價。

是次拍賣由忠誠拍賣行舉行，該批單位為11伙萬宜漁村45號至48號的地下至3樓，每戶實用面積為466方呎，合計總面積達5,126方呎，於1978年落成，每年地稅約2,000元。項目開價為1,600萬元。項目先後獲承18口價，最終以3,080萬元拍出。

昨天現場所見，拍賣場內吸引近百人進場，忠誠測量行董事關樂平形容，項目反應熱烈，自公布拍賣以來，接獲逾150次電話查詢，並吸引逾百組客到現場睇樓，及至昨天推拍則有約40組客登記。他又指，成交價較原先預期約2,000萬餘元理想；由於物業樓齡較舊，預計每戶裝修費約10萬元。

將軍澳車位成交首破200萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑄）樓價升勢不止，帶動車位造價水漲船高，將軍澳車位成交首度突破200萬元。市場消息指，天晉I期1個B1層100號車位，以212.8萬元易手，造價貴絕將軍澳一帶車位。原業主於去年一手買入，涉資約148萬元，今番轉手車位升值44%。

遠晴呎租達66.4元

近期陸續有新盤落成，中原陳凱超表示，協成行發展的筲箕灣盤遠晴近期陸續收樓，暫錄得10多宗成交。最新一宗位於低層C室連平台特色戶，實用面積253方呎，以16,800元租出，折合呎租達66.4元，創項目呎租新高，堪比鄰區太古旗下的MOUNT PARKER RESIDENCES。業主今年9月以462萬元買入單位，租金回報約4厘。