

# 代理氹買樓 墊支投訴飆4.5倍

## 地監局研增罰則 杜絕不公平交易

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)一手新例實施後,大部分發展商採用「抽籤」方式賣樓,準買家入票數量越多,中籤機率越大,導致地產代理「代客墊支」的違法情況大幅急增。地監局昨公布,去年共接獲11宗代客墊支的投訴,較2013年僅2宗飆升9宗或4.5倍,反映市民對於這種不公平的交易手法「怨氣」上升,並直接推高2014全年一手投訴宗數至56宗,按年急升27%外,更創3年來新高。當局透露,正研究提高罰則增加阻嚇力。

新盤買賣利潤高,一向為地產商「兵家必爭之地」,因應過去多種對消費者的不公平現象,政府去年4月終於推出新法例規管,然而新盤的「蠱惑」賣樓招數禁之不絕,去年新盤收「發水票」現象就困擾全城。地監局主席梁永祥昨嚴肅地指出,當局非常重視地產代理在推銷一手住宅時的操守,並高度關注地產代理涉嫌在銷售物業時「代客墊支」。

### 去年被釘牌代理53人創新高

根據地監局公布數據,2014年一共收到399宗投訴,其中二手涉343宗,按年減少23.7%,顯示地產代理在銷售二手住宅上有改善情況,但反觀有法例規管的一手買賣,去年收到56宗投訴,數量反而按年急增27%,表現差強人意,其中「代客墊支」更涉11宗,佔一手投訴的兩成,相比2013年僅2宗更大幅增加4.5倍。

去年地監局共巡查75個新盤銷售處共1,141次,其間發現12宗涉嫌違規個案,數字亦較2013年的3宗大幅上升3倍。梁永祥表示,雖然近期「代客墊支」情況已有所收斂,當局會繼續與一手銷路局緊密聯繫,並採取適當措施確保業界守法。據了解,去年中曾有新盤首批單位僅350伙,但收票高達1.6萬票,引起社會關注「代客墊支」、「發水票」等不良現象。

局方亦公布,去年一共進行457次處分,按年跌21%,其中撤銷53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,大部分都不是因為違反地產代理條例,主要涉及欺詐、舞弊或不誠實,涉及刑事成份而被認為不適當的持牌人。

### 代理入票一手樓研要求申報

另外,就早前有報道指新盤「入票」中,不少是代理自己及相關人士的「入票」,地監局行政總裁韓婉萍表示,當局亦研究要求有份入票參與新盤銷售的代理作出申報,相關細節有待執業及考試委員會詳細討論,及與業界研究,希望總結各方意見,半年內可以有可行政策對外公布。



| 年份   | 2012年 | 2013年 | 2014年 |
|------|-------|-------|-------|
| 一手投訴 | 42    | 44    | 56    |
| 二手投訴 | 505   | 450   | 343   |
| 總數   | 547   | 494   | 399   |

製表: 記者 顏倫樂

  

| 年份    | 巡查新盤數目 | 巡查新盤次數 | 主動調查新盤個案 | 就所有違規所作處分 |     |            |        |      |
|-------|--------|--------|----------|-----------|-----|------------|--------|------|
|       |        |        |          | 訓誡        | 罰款  | 於牌照附加/更改條件 | 暫時吊銷牌照 | 撤銷牌照 |
| 2012年 | 55     | 1,019  | 18       | 345       | 150 | 279        | 35     | 0    |
| 2013年 | 65     | 1,475  | 3        | 450       | 251 | 303        | 28     | 12   |
| 2014年 | 75     | 1,141  | 12       | 260       | 174 | 254        | 12     | 53   |

製表: 香港文匯報記者 顏倫樂

## 「墊支」罪成最高罰30萬兼釘牌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)目前地產代理被證實違反「代客墊支」規定,或遭紀律處分,最嚴重可撤銷牌照及罰款最高30萬元。但去年,11宗投訴中,1宗因資料不足而取消調查,2宗轉介紀律委員會,8宗現正調查中,全部均未作出裁決,而巡查時發現的一宗墊支個案,地產代理亦只被罰款5,000元,地產代理所屬公司則被罰6萬元,令當局被外界批評「無牙老虎」。

地監局行政總裁韓婉萍昨表示,今年會於現行地產代理條例框架下,研究紀律研訊中常見的個案及罰則,以檢討其阻嚇力,如有需要,會就一

些較嚴重的違規情況,提議施行較重的罰則。常見個案包括提供不準確或具誤導性的物業資料,不妥善地處理臨時買賣合約(或臨時租約)或未有解釋其內容,未有與客戶訂立或解釋地產代理協議,沒有進行或沒有提供土地查冊等。

地監局主席梁永祥稱,吊銷牌照的阻嚇性較高,未來或考慮更多使用,當局亦研究資格考試的深度是否需要提高,以提升入行水平,並會檢討去年實施的「紀律處分新計劃」,是否由目前八項的指明違規事項,擴展至把其他違規事項納入計劃之內。

## 樓價年升逾一成 負資產再絕跡



劉圓圓負資產「零」個案紀錄,上半年可保持不變。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價持續上升,令負資產再度絕跡。金管局昨日公布新增負資產住宅按揭貸款個案由第三季的1宗跌至0宗,負資產個案事隔兩年後又再消失。業界預期,上車盤持續受到追捧,格價屢創新高,預期負資產「零」個案紀錄於今年上半年會保持不變。

經按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指出,去年第四季再無新增負資產住宅按揭貸款個案,換言之負資產再次絕跡市場,主要是因為去年樓價先跌後回升,自去年5月份政府宣布放寬雙倍印花稅(DSD)起,樓價升幅逐漸擴大,若以建築面積計算本港二手樓價,按季以第三季的升幅5.9%最大,其次為第四季的3.4%,最終全年累計上升10.9%,不但與2013年樓價先升後跌的情況完全相反,而且升幅較2013年僅錄得2.1%明顯為高,因此去年負資產個案亦隨之而減少。

### 上半年樓價料仍高企

她指出,今年上車盤持續受到追捧,價格屢創新高,反映本港市民置業需求不絕,預期上半年樓價仍然高企,除非美國加息步伐快過市場預期,以致市場負面情緒突然升溫,否則負資產「零」個案紀錄今年上半年可保持不變。

她認為,美國聯儲局最新議息聲明表示會耐心等待加息時機,似乎開始為加息鋪路,雖然未有具體時間表,但加息方向十分明確,預期美國採取循序漸進步伐啟動首輪加息周期,理論上對樓市影響輕微,若然加息速度及幅度超出市場預期,令供款支出超出業主可負擔水平,屆時本港樓價才有機會出現調整,令負資產個案回升,至於負資產個案多寡,實際上要取決於加息步伐。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦稱,自去年5月中政府修訂雙倍印花稅措施,購買力逐步重返市場,樓價重拾升軌,去年樓價升幅超過10%,故令已除下為數甚少的負資產個案於第4季降至消失。她預期,在市場缺盤及剛性需求持續的情況下,短期內樓價預期平穩向上,料今年第1季將維持零負資產。

## 恒地員工最高獲逾10個月花紅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年樓市交投氣氛良好,地產界打工仔荷包亦水漲船高。恒地消息人士指,恒基地產員工按去年表現平均獲發花紅一個月,其中營業部有員工最高獲發逾10個月花紅。中原地產去年全年分發予後勤員工之花紅高達2,290萬元,按年大幅上升118%,該公司管理層亦通過,今年中原地產全線後勤一律加薪5%。

恒地消息人士指,恒基地產一向按員工表現發放花紅,有高有低,亦有人沒有花紅,去年平均有一個月花紅,而營業部有員工最高獲發逾10個月花紅。

### 中原後勤員工花紅倍增

中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示,去年中原地產透過靈活部署,最終超標完成全年營業目標,全年分發予後勤員工之花紅高達2,290萬元,按年大幅上升118%。中原地產管理層亦通過,今年中原地產全線後勤一律加薪5%。

陳永傑指出,去年第四季,中原地產住宅部佣金錄7.87億元,全年累計則高達28.83億元,打破歷年紀錄。中原地產早前已發放第3季花紅,後勤員工可獲發放0.96個月花紅,主任級或以上可獲花紅1.44個月。累積去年首三季,中原地產後勤可獲2.09個月花紅,主任級或以上首三季花紅為3.14個月,較去年同期升約1.3倍。

## 河畔「凶宅」吊高賣 叫價11口仍流拍



河畔花園凶宅單位拍賣,連「凶宅大王」伍冠流亦被吸引到場。

已近萬元,卻未到底價收回,業主更可能封盤不賣。原來,樓市也有「一人得道,雞犬升天」這回事。

### 實呎搶至9591元還未到底價

昨日拍賣的河畔花園D座17樓凶宅單位,實用面積僅269方呎(建築385方呎),開價218萬元,每口叫價4萬元。開始競投後吸引3名準買家輪番舉手,包括伍冠流,但最終於11口叫價至258萬元後,即使實呎價升至9,591元,高開價已18.3%,卻仍然未到底價而收回。翻查紀錄,原業主2012年以150萬買入單位,昨日最後一口價已較兩年前買入價高出逾七成,可見業主非常心雄。

上址屬香港「知名凶宅」之一,曾於1997年發生「歡場屠夫案」而轟動全香港;當時一名夜場女子在單位內遭刺殺後,再被藏屍木箱棄於城門河。忠誠拍賣行總經理鄭世傑表示,物業最後承價已近業主底價,坦言現時業主信心好,叫價企硬之餘;該凶宅單位未知會否再推出,業主或收租,或封盤不賣。

### 伍冠流:超心水價故放棄

伍冠流昨表示,以往購買凶宅會有市價六成折讓,但近年樓價上升,連凶宅亦相當搶手,即使本身願意調高折讓價至七五折,仍然無法購入凶宅,去年他就未有任何進賬。而昨日河畔花園單位,他心目中價錢約250多萬元,但後來叫至258萬元,因折讓已過其心水價,故放棄競投。

### 旗下多個凶宅亦加價逾8%

他認為,發生謀殺案的單位與一般凶宅不同,放租比較困難,而且單位間隔亦難以改動成兩房,所以昨日叫價會保守。有見樓價上升,伍冠流最近亦將旗下的凶宅加價,他目前持有約10個凶宅,全部都租出。其中沙田第一城48座低層G室,原叫價295萬元,上周加價至320萬元,加幅8.5%,另一個屯門市廣場2座高層D室,亦都由240萬加價到260萬元,加8.3%。

## TWELVE PEAKS 11號屋3.9億易手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)山頂豪宅再錄高價成交。根據一手住宅物業銷售網頁顯示,新鴻基地產於山頂加列山道TWELVE PEAKS的11號屋昨日以折實價3.92074億元易手,以洋房實用面積3,759方呎計,實呎價達104,303元,打入本港最貴洋房呎價十大之內。

TWELVE PEAKS共有12幢洋房,至今售出3幢,包括7、11及12號屋,套現12.96405億元。剛售出的11號屋,實用面積3,759方呎,另有花園面積2,338方呎,天台面積719方呎,售價4.042億元,買家選用150天付款獲3%售價折扣,以折實價3.92074億元成交,呎價104,303元。該盤於上周以折實價4.91億元售出7號屋,此洋房實用面積4,327方呎,實呎價達113,634元,除創出項目新高呎價外,亦躋身全港呎價第三貴洋房。

### 環宇迎海齊加價加推

另外,長實與南豐合作的港灣環宇海灣於2月1日以前先得加價1%至2%推售3伙高層4房特色戶「環宇至尊」,此3伙實用面積1,259平方呎至1,607方呎,平台面積由62方呎至

321方呎,扣除總折扣優惠達樓價19.5%後,折實價由1,952.1萬至2,555.2萬元。

長實地產投資董事郭子威表示,今次推售的3伙高層4房特色戶「環宇至尊」,分布於第2座的53A、第6座的53A及第7座的50E之4房連天台及平台單位,折實後最高呎價15,900元,若成交為該盤最高呎價單位,此3伙可套現7,000萬元,集團將採惜售策略,待此3伙單位售出後,會調高餘下3個特色戶的售價。他稱,該盤共有1,717伙,至今已售1,711伙,套現逾121億元。

### 全港最高成交呎價洋房

| 樓盤                      | 實用面積(方呎) | 成交價(元)   | 呎價(元)    | 成交年份  |
|-------------------------|----------|----------|----------|-------|
| 山頂普樂道天比高10號屋            | 5,989    | 8億       | 133,578  | 2011年 |
| 山頂歌賦山道3號                | 5,145    | 6.5億     | 126,336  | 2013年 |
| 山頂加列山道TWELVE PEAKS 7號屋  | 4,327    | 4.91億    | 113,634  | 2015年 |
| 港島南區南灣道35號              | 7,294    | 8.08億    | 110,775  | 2014年 |
| 山頂加列山道TWELVE PEAKS 12號屋 | 3,771    | 4.12億    | 109,424  | 2014年 |
| 山頂白加道28號的8號屋            | 6,863    | 7.4億     | 107,824  | 2013年 |
| 山頂加列山道TWELVE PEAKS 11號屋 | 3,759    | 3.92074億 | 104,303元 | 2015年 |

資料來源:發展商樓盤網頁及市場

製表: 記者 梁悅琴

## 「玩具大王」家族再掃天賦海灣

香港文匯報訊(記者 蘇洪禧)大埔吐露港作為新晉豪宅地段,近年不乏擁躉,當中以有「玩具大王」之稱的商人蔡志明對該區情有獨鍾,據土地註冊處資料顯示,去年底傳出大埔豪盤天賦海灣第10座一籃子單位及車位,涉及金額達3.03億元,登記買家為蔡志明及其子蔡加讚。

### 一籃子單位及車位涉3億

由信置牽頭發展的大埔豪盤天賦海灣,去年底錄大手成交,據土地註冊處資料顯示,項目第10座地下至10樓的A及B室幾近全幢(1樓B室除外),共計19個單位與20個車位,以約3.03億元成交,登記買家為蔡志明(CHOI CHEE MING)及蔡加讚(CHOI KA TSAN KAR-SON),與商人蔡志明及其兒子姓名相同。去年12月市場已盛傳上述成交由蔡氏家族成員大手購入,惟蔡志



蔡志明(右)對大埔豪盤天賦海灣情有獨鍾,旁為兒子蔡加讚。

資料圖片

明當時曾向媒體否認該筆「大刁」。翻查市場資料,蔡氏一家可謂該項大埔盤的忠實擁躉,早於2013年一手樓條例生效前,蔡志明兩位千金蔡加敏及蔡加怡,先後斥資約1.6億餘元購入該盤4伙;同年盡任蔡加讚亦入市,以約6,653萬元購入一間天池屋。