

非豪宅首20%單位需公開發售

地產商訂3自律措施 避免濫用招標賣樓

現行法例管不了招標賣樓

地建商會提3建議

1. 日後招標文件，包括為買家提供之所有優惠計劃及詳細條款，均會上載至發展項目的網站，並提交予一手住宅物業銷售監管局；
2. 有關單位的成交金額及買家最終選擇之優惠計劃，均會及時在成交記錄冊更新；
3. 非豪宅項目日後推售首批兩成單位時，將會以公開發售形式進行，不能招標。

發展商做法

發展商自去年中開始，大量以招標形式賣樓，個別大型新盤甚至首批單位全數招標出售，又或以招標佔大多數，公開發售佔少數等方式，以達到政府要求每次出售項目20%單位的要求。

招標賣樓過往較常用於銷售豪宅或特色戶，原因這類單位準買家需要較長時間考慮，亦需要更貼身服務。然而，招標賣樓亦一向被視為欠缺透明度，因為外界並不知道發展商底價，發展商亦只在售出後才公佈當中涉及的優惠條款等，有否「枱底交易」無從知曉。

銷監現行要求

政府去年中修改「預售樓花同意方案」，要求發展商不論透過何種方式銷售樓花（包括公開發售、招標及拍賣），每次推售的住宅單位數目，均不能少於有關預售樓花同意書所涵蓋的住宅單位總數的20%。

如果剩餘未賣出的住宅單位數目少於總數的20%，發展商須一次過推售所有剩餘單位。



梁志堅(中)表示相信非會員也會跟從業界自律措施。 記者 顏倫樂攝

近期標售單位比例較高新盤

項目	招標售出單位(伙)	單位總數(伙)	比例	銷售方式	發展商
何文田 KADOORIA #	63	77	81%	招標	中信泰富
白石角海日灣(I)	約300	667	45%	招標	億京
屯門弦海*	約113	371	30%	價單、招標	莊士機構
白石角雲滙(一、二期)	約400	1,444	28%	價單、招標	新地
屯門 Carmel	約42	178	24%	價單、招標	永泰
油塘海傲灣*	約134	646	21%	價單、招標	九建
愉景灣意堤	21	196	11%	招標	香港興業
屯門上源	約105	1,154	9%	價單、招標	萬科

註：*主打細單位 #主打4房大宅 資料來源：一手成交網及市場資訊 製表：記者 黎梓田

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近月多家發展商採用招標方式賣樓，連300多萬元の上車盤亦採用這種不透明的賣樓方式，遭受各方批評。為免政府出招，地產建設商會昨日主動召開特別會議，並公佈三項「自律措施」，當中列明，「非豪宅項目」推售首批兩成單位時只可公開發售，不能招標。運房局局長陳帆昨開腔指政府正跟進情況，不排除採取適當措施確保一手銷售公平及透明。

對於地產建設商會昨日召開會議商討，陳帆表示，政府會留意開會結果及跟進安排，若處理適當，市民權益得到保障，便會容許進行自律的規範；若自律的規範情況不理想，政府不排除會在有需要時採取適當的措施，確保一手住宅物業銷售安排公平透明。

陳帆指出，政府留意到，近期有相當多發展商以招標形式出售一手住宅物業，更指有個別發展商招標出售的方式並不理想，當局正在跟進。又指一手住宅物業銷售監管局早前已去信發展商及地產代理，要求提交資料。

所有優惠條款均公開

地產建設商會執委會主席梁志堅此前已多番強調關注情況，並稱業界會考慮方法自律處理問題。昨日早上商會突然召開特別會議，經過長達兩個多小時的商討後，向傳媒公佈三項措施：首先，日後招標文件，包括為買家提供之所有優惠計劃及詳細條款，均會上載至發展項目的網站，並提交予一手住宅物業銷售監管局。

第二，有關單位之成交金額及買家最終選擇之優惠計劃，均會及時在成交記錄冊更新；第三，非豪宅項目日後推售首批兩成單位時，將會以公開發售形式進行，不能招標。梁志堅表示，昨日共有廿多個發展商開會，大家交換了不少意見，最後達成以上三點共識，即日實施，希望能提高賣樓透明度。

梁志堅表示，昨日開會長達兩個多小

時，發展商之間較為關注一些豪宅單位的招標要如何處理，是否要一併規管，以及豪宅該如何定義。由於豪宅面向的客戶群並非大眾，影響性較小，所以會議最終決定豪宅物業可以照舊以招標方式出售。而為了大局着想，個別只得30個至40個單位的項目，如果並非豪宅，亦建議首批單位用公開招標方式出售。

餘下80%單位仍可招標

然而，即使自律措施出合後，中小型住宅於銷售首批20%單位過後，餘下80%單位仍可用招標方式銷售，當然每次推售的單位數目不少於項目總數的20%，就合法及沒有違反今次的業界自律措施。梁志堅說，小型項目亦可能有特色戶要招標，一些小型新盤賣到最後幾伙，發展商亦可能想用招標方式出售，所以目前定在這個比例，日後會跟進及改善。

至於如何通知非商會成員，堅叔表示，他們透過傳媒報道可以得知開會結果，相信大趨勢下亦會跟從。

對於市場質疑商會能否約束成員跟從自律，梁志堅坦言，商會無特權規定會員如何做，會否有人不同意亦很難說，但過往會員絕大部分對達成的協議都願意去遵守。

問到今次自律措施能否說服政府不出招時，梁志堅強調，措施並非想說服任何人，亦不擔心政府出招，只是傳媒近期較為關心，故此開特別研討會，希望能提高透明度，認為昨日會議取得共識已算成功。



愉景灣意堤為近期曾標售樓盤之一。

招標托市 避直接減價衝擊

特稿

早前有統計指，首季售出逾5,500伙的新盤當中，有1,480伙(佔27%)是以招標售出，比例按季勁升13個百分點，而招標出售的樓盤亦由過去的豪宅蔓延至中小型新盤。發展商之所以用招標方式代替公開發售，原因是樓市承接力見頂，直接減價會引發撻訂潮及影響其他樓盤的銷售，而招標則由賣方佔主導，可以暗地裡用大量優惠及回贈代替減價，緩衝「面價」下跌的衝擊。但這種方式對小買家來說相當不利，因為售價及回贈被蒙在鼓裡，無法合理公平地購入單位，過程非常不透明。

買家被動過程不透明

招標賣樓過往較常用於銷售豪宅或特色戶等，因為這類單位準買家需要更長時間考慮，亦需要更貼身服務。但發展商自去年中開始大量廣泛地採用招標形

式賣樓，個別項目如億京海日灣等，去年底至今售出約290伙，更全屬招標賣出；亦有部分新盤以招標及公開發售混合的方式，以達到政府要求每次出售20%單位的要求。

其實招標方式賣樓本來並無問題，目前《一手住宅物業銷售條例》亦容許發展商以招標方式出售單位，當初「放生」的原因，是想給予發展商更大彈性去銷售單位。

條例規定，若發展商以招標出售物業，無須提供價單，但須要提供樓書，公佈銷售安排，亦要於成交記錄冊上載成交價及支付條款。

雖然被視為較不透明的銷售方式，但如果只涉及豪宅或特色戶，由於這類單位的準買家客群較細，對市場影響不大，反而有助發展商成功出售單位，減少市場干預，保持自由市場運作，形成雙贏局面。

惟近期連中小型新盤亦以招標方式賣樓，情況就已經「變質」甚至「失控」。原因是

廣大市民並不知道發展商的底價，買家亦只能於單位售出後才得知自己出價是否過高，同時亦難於比較其他買家獲得的優惠，尤其是經紀的佣金回贈，更只有當事人才知，過程變得非常不透明，一手銷路局成為紙老虎。

成交價不計佣金回贈

目前有新盤的回贈高達樓價25%，而新盤的經紀佣金也高達樓價13%，經紀向買家回贈的佣金，理論上可達10%樓價。由於成交記錄只計面價，不計佣金回贈，因此招標賣樓客觀上有托市效果。

一手銷路局網頁中評論招標賣樓時亦指出，「準買家切勿心急及誤信市場的消息和流傳的資訊，在未清楚了解該發展項目尚有多少單位待推售的情況下，貿然以過高投標價倉卒入市。」側面顯示了這種賣樓方式對於買家的保障較少。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

點至係豪宅？差估署金管局也分歧

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新盤濫用招標備受社會爭議，地建商會昨日定出新盤的推售模式，表示非豪宅項目會撥出至少20%單位公開發售，至於豪宅及非豪宅的界線，地建商則指可能會在呎價、售價上考慮。其實，業界多年來對「豪宅」定義一直未有共識，甚至迷你戶也可自稱「豪宅」，然後「吊高嚟賣」增加利潤。另一方面，政府機構也對「豪宅」的定義也有分歧，差估署及金管局就有著不一樣的詮釋。

差估署1076方呎歸類大型單位

市場上對住宅物業的分類常用詞包括迷你戶、中小型單位、豪宅等，差餉物業估價署對住宅則有明確分類，並以面積劃分，包括A至E五大類別。少於430方呎的單位定義為A類，431方呎

至752方呎單位定義為B類，753方呎至1,075方呎則定義為C類。

至於1,076方呎至1,721方呎為D類，1,722方呎以上則界定為E類；A至C類單位均屬於中小型單位，D及E類則屬於大型單位。若以差估署的分類來計，至少1,076方呎才可稱為「豪宅」。

金管局1000萬元樓 最多借50%

有市場人士認為，現時樓價高企，單以面積計的話，即使是價值數千萬的單位也只能稱作「中小型單位」。事實上，金管局多年來對「豪宅」的定義一直有所調整，以反映物業市場及政策的變化，例如2011年金管局出招收緊按揭成數時，將1,000萬元或以上物業界定為豪宅，並限制其按揭成數限制為最高五成。

不過，若以金管局的界線來看，現時不少市區新盤細單位已達到千萬水平，例如北角海璇、維港頌，西營盤63 Pokfulam，甚至是紅磡「劏房之城」環海，東岸的個別開放式及1房單位也能稱作豪宅，若然樓價繼續升，「豪宅」盤可能會愈來愈泛濫。

地建商會：由發展商自行決定

對於何謂非豪宅，地建商會執委會主席梁志堅昨日亦坦言，會員對於應該由呎價還是由售價來界定未有共識，需要再討論。「肯定唔會話500呎至600呎嘅叫豪宅，但都可能有幾百呎至一千多呎叫豪宅，因為地段問題。」暫時交由發展商自行決定。

他又補充，豪宅或上車盤定義也牽涉到一手空置稅，亦需與政府商討，故未有定案。

CCL連漲8周 升浪逾兩年最長

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中美貿易戰談判進展良好，樓價借勢向上，反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報179.50點，按周升1.18%。三大整體指數齊升8周，為100周以來首見，當中CCL累升5.62%。分析認為，樓市升勢可望持續到今年年中，目前CCL距離去年樓市高位尚相差約半成。

樓價距高位僅差5%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今次升市由新界西開始，其後蔓延至港島，帶領大市加快向上。近3周港島樓價表現突出，累升5.35%，九龍升2.47%，新界東升3.07%，新界西升2.97%。而早前3周計，新界西升3.09%，新界東升1.54%，九龍升1.85%，港島升0.27%。

據統計顯示，中原八大樓價指數齊升3周，是367周(逾7年)以來首見，即2012年3月後再見。黃良昇相信，樓市升勢可望持續到今

年年中，CCL目標為去年歷史高位188.64點，現時相差約半成。

銀行樂觀 估價向上

另外，該行的估價指數(CVI)亦顯示樓價繼續向上，CVI最新報92.19點，較上週的89.71點上升2.48點。CVI今周升穿90點水平，顯示銀行對樓市前景非常積極樂觀，支持樓價繼續上升。

CCL近期持續上升走勢

