

一手招標違規 銷監地監調查

陳帆：個別或違例 不排除檢控

運輸及房屋局局長陳帆



若銷監局發現違規情況，不排除會作出檢控；政府會按需要採取任何可行措施。

政府對賣樓現行要求

- 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），每次推售住宅單位均不能少於有關預售樓花同意書所涵蓋的住宅單位總數20%。
- 如果剩餘未賣出的住宅單位數目少於總數20%，發展商須一次過推售所有剩餘單位。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府高度關注發展商採用招標賣樓方式透明度不足，運輸及房屋局局長陳帆昨日出席立法會財務委員會時透露，一手住宅物業銷售監管局正調查個別新盤銷售手法及成交資料的透明度不足，可能違反《一手住宅物業銷售條例》（下稱銷售條例），不排除會作出檢控。地產代理監管局接受本報查詢時亦指，已接獲一宗涉及地產代理參與以招標形式銷售的投訴，正在跟進。銷監局及地監局均將向業界發出指引以提高賣樓資料透明度。

陳帆指出，當局留意到近期有個別新盤招標發售時，透明度不足，做法不理想，而銷監局早前透過主動監察發現，個別新盤銷售手法及成交資料的透明度不足，可能違反銷售條例，當局正調查。銷監局指出，個案仍在調查中，現階段不便透露詳情。

陳帆重申，若當局發現違規情況，不排除會作出檢控。

銷監局「給業界的提醒」

陳帆又指，銷監局亦將發出一份「給業界的提醒」，要求賣方在成交紀錄冊內列出支付條款的所有詳情，提高成交資料的透明度，使買家能夠清楚掌握市場狀況。政府會繼續密切留意以招標方式出售一手住宅物業的情況，並按需要採取任何可行措施，確保招標發售的透明度與以價單形式公開發售的一手住宅物業看齊。

地監局正跟進相關投訴

與此同時，地產代理監管局接受本報查詢時指出，已接獲一宗涉及地產代理參與以招標形式銷售的投訴，正在跟進。監管局會於稍後向業界發出「致持牌人函件」，提醒他們無論發展商採取何種形式銷售一手住宅，持牌人均須按照監管局發出的執業通告規定，在編制及發出任何宣傳物品（包括向準買家建議之投標價格資料）以協助推廣項目之前，須先取得賣方就該些宣傳物品所載資

料的準確性及完整性之明確書面批署，並確保已符銷售條例的規定。當局會繼續密切留意市場情況，積極配合政府可能採取的措施。

地產建設商會執委會主席梁志堅回應指，商會現時未掌握當局所指可能違反銷售條例是哪個發展商、哪個新樓盤、哪個單位，以及哪一方面涉嫌違反銷售條例。他認為，當局應公佈涉嫌違例的新盤或發展商，以及在哪些方面違例的詳情。

地建會籲公佈出事主角

梁志堅強調，商會會員均相當重視賣樓透明度，根據商會上周四特別會議後達成的共識，即使是招標售出的二手單位，亦會於成交紀錄冊內列明各項購買條款和所享優惠。他指出，銷售條例並非不准發展商招標賣樓，只是部分行家連500方呎至600方呎細單位都採用招標，牽涉到民生所需，才惹起爭議。

此外，陳帆表示，現時一手樓空置單位約9,000個，政府計劃推出一手樓空置稅，並非強迫發展商賣樓，亦非與發展商對立，只是希望發展商把已建成單位盡快推出市場。他指出，發展商可透過賣現樓或樓花方式出售單位，若存有困難，可於物業獲發入伙紙12個月內，將單位出租，此舉可避免繳付一手樓空置稅。

地建會執委會主席梁志堅



當局應公佈涉嫌違例的新盤或發展商等詳情；地建會會員均相當重視賣樓透明度。

地建會3自律措施

- 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；
- 有關單位的成交額及買家最終選擇之優惠計劃，均會及時在成交紀錄冊更新；
- 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。

靠業界自律 社會焉能釋疑

新盤招標賣樓透明度低引起公眾熱議下，更發展到連細面積的上車盤也招標「求價」，情況離譜。雲集本港主要地產商代表的地產建設商會為此在日前敲定3條自律措施，包括標售前上載文件、及時更新成交紀錄冊，以及「非豪宅」首批20%單位須公開發售。然而，從運房局昨日表態看，政府顯然是「唔收貨」，並決定出手。

其實翻看3條自律措施，確實不能釋除公眾疑慮。

80%單位仍可招標

第一，「非豪宅」首批20%單位作公開發售，換言之，仍有80%單位可以繼續用這種備受爭議的招標方法賣樓，予人敷衍態度明顯。

第二，何謂「非豪宅」？地建會當日亦坦言業界對此未有共識，未來需要更多時間討論，在有共識之前，項目是否「豪宅」由發展商自行決定，簡單就是「龍門任你擺」。

第三，香港發展商並非全部都是地建會的會員，非會員會否執行該會自律措施，無人知曉。

第四，地建會並非法定機構，沒有執法權力，也不能強制會員執行自律措施，其執行成效令人懷疑。

佣金回贈 未見處理

還有，地建會呼籲會員自律交代招標細節雖是好事，但地產代理的佣金回贈卻未有觸及。事實上，目前代理佣金回贈也是嚴重影響樓市交易透明度的一個因素。早前有發展商為新盤提供高達樓價25%回贈，而地產代理也可有高樓價13%佣金。若代理為爭生意而向買家回贈佣金，理論上隨時可達樓價10%。由於田土廳成交紀錄只計面價，不計代理事後的佣金回贈，因此外界對真實成交價無法知曉。

本港樓價高企，買樓是不少小市民一生人最大的投資及最重要的資產，故此政府當日成立銷監局及地監局，目的就是想讓樓市交易正規、公平、透明，但有地產商不惜挖空心思賺盡小市民最後的一分錢，以為可以隨時見招拆招，這恐怕是聰明過頭。須知他們在市民心中的形象只會愈見低下，做更多慈善都是補不回來。■香港文匯報記者 黎梓田



地建會坦言業界需要更多時間討論什麼是「非豪宅」。資料圖片

新地2盤標售 首載招標文件

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手盤招標賣樓在社會鬧得熱烘烘之際，新地旗下多個招標發售樓盤陸續上載招標文件。繼南區赤柱村道50號後，大埔白石角雲滙一期及西半山巴丙頓山昨繼續推出招標單位，並跟隨地產建設商會上周公佈的新指引首度上載售招標文件，詳列付款方式及現金回贈安排等。

雲滙2單位下月15日截標

雲滙一期昨日上載銷售安排推出2個單位招標發售，下月15日截標。該2個單位為第7座20樓A1室，面積1,051方呎，連148方呎平台；及第7座21樓A1室，面積1,084方呎，連508方呎天台。

招標文件顯示，項目提供兩種付款計劃，包括現金付款計劃及HT1靈活付款計劃，買家可選擇樓價10%、5%、3.75%、3%的印花稅現金回贈金額，或選擇沒有印花稅現金回贈，其他回贈包括樓價1%的新地會會員現金回贈、樓價6%或3%的提前付清樓價現金回贈等。

至於西半山巴丙頓山推出20樓A室招標，面積1,059方呎，5月31日截標。招標文件顯示，準買家須預備30萬元本票，單位管理月費為5,537元（即每方呎5.22元）。

雷霆：文件盡可能上載

新地副董事總經理雷霆表示，集團一向非常重視賣樓資訊的清晰度及透明度，希望每個買家

在購入物業時，都可獲得最佳的知情權，旗下樓盤新的招標文件都會盡可能上載。

家壹提價2%加推30伙

此外，恒基地產旗下長沙灣家壹首輪100伙沽近80%後，昨日再提價2%加推30伙，單位面積269方呎至479方呎，售價由613.6萬至1,077.6萬元，平均呎價23,517元，扣除最高8%折扣後，折實價由564.5萬至991.4萬元，折實平均呎價21,635元。

新盤特色戶成交價持續破頂。新地旗下馬頭角Downtown 38招標售出頂層F室連天台特色戶，面積390方呎，天台面積307方呎，成交價1,096萬元，呎價28,103元，同創項目新高紀錄。



Downtown 38 招標創呎價新高。資料圖片

搭升市順風車 辣稅增收66%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市回暖，交投增加，連帶政府於房屋買賣的稅收上亦有明顯增長。稅務局昨日公佈，3月三辣稅收入15.83億元，較2月9.54億元回升66%。業界指，由於2月屬於歷史上極低位時期，導致3月辣稅收入升幅較誇張。各項稅收中，以新住宅從價印花稅（DSD2）增幅最明顯，3月錄349宗及7.259億元，按月上升77%及95%。

DSD總收入逾11億元

稅務局最新數據顯示，3月三辣稅宗數及稅款均錄明顯升幅，以從價印花稅升幅顯著，雙倍印花稅（DSD）及新住宅從價印花稅（DSD2）合計錄得1,807宗及11.732億元，較2月1,098宗及7.197億元大升65%及63%。但值得留意，2月屬於史上辣稅收入低位，當時DSD成交宗數創2014年8月有記錄以來新低，所涉稅款亦創2016年1月後新低。

當中，新住宅從價印花稅（DSD2）3月錄得349宗及7.259億元，月升77%及95%，為各類辣稅中升幅最大；非住宅需要繳交的雙倍印花稅亦錄1,458宗及4.473億元，升62%及29%。

BSD宗數按月升60%

至於反映外來買家及公司客的買家印花稅（BSD），3月錄得150宗及3.739億元，按月上升60%或79%。反映香港樓市短炒風氣的額外印花稅（SSD）錄得49宗及3,605.6萬元，上升17%及43%，反映外來資金或公司客有上升情況。

市建局觀塘項目收18標書

英皇國際張思薇香港文匯報記者顏倫樂攝



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市建局觀塘恒安街重建項目昨日截標，並公佈收到18份標書，反應理想。項目佔地約8,500方呎，屬第三輪「需求主導」重建項目，可建樓面71,688方呎，包括7,976方呎非住宅樓面（其中5,382方呎屬政府、機構或社區用途），提供單位約138伙。市場估值約5.7億元至7.6億元，樓面地價8,000元至1.15萬元。

局方此前共邀請約37個發展商遞交標書，最後收到18份，佔比48.65%。入標財團以本地地產商為主，包括新地、建灝地產、高富諾、長實、華懋、信置、香港興業、英皇國際、會德豐地產、嘉華國際、

華懋、宏安地產、麗新發展、莊士機構、會德豐地產及遠東發展等，大部分獨資競投。內房則未見蹤影。

今次招標條款列明，賣樓收益達13.8億元就必須要向市建局分紅，達標後首3,000萬元分紅20%，其後按比例遞增至最多50%。同時，單位面積繼續設限，最細不可細過300方呎，並規定一半單位面積須為300方呎至480方呎。

建灝：樓市改善 出價進取

英皇國際助理物業經理張思薇表示，項目交通生活配套充足，且觀塘區有「起動九龍東」政策配合，可帶動區內住宅需

求。她說出價已經考慮到近期市況較穩定，以及興建安老中心導致建築成本上升的因素。建灝地產行政經理林綺華認為，項目屬難得的市區地，而近期樓市有所改善，出價會較為進取。

麗新奪元朗地 貴次標71%

麗新發展上月以2.098億元投得元朗旗嶺住宅地皮，每方呎樓面地價4,977元。地政總署昨公佈其餘3份標書的出價，入標價介乎2,360.8萬元至1,222億元，以可建樓面42,157方呎計，每方呎樓面地價560元至2,899元。換言之，麗新發展出價較次標高出8,760萬元或71.69%，可謂相當進取。