# 招標涉披露不足 銷監告新地

## 「面價」「光豬價」可差25% 罪成最多罰款50萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 近期多個新盤頻繁地以招標出售中小型單位，被市場批評為極不透明的賣樓方式，終於「玩出火」。一手銷監局近日向新地提出檢控，指新地旗下雲滙沒有在成交記錄冊列出支付條款的完整資料，屬於違例。據了解，雲滙個別單位折實後的價錢（俗稱光豬價）可較「面價」差最多25%，隱藏數據變相會令市場錯覺售價仍處高水平，影響置業判斷。案件7月9日在觀塘裁判法院進行聆訊，一經定罪可處罰款50萬元。

一手住宅物業銷售監管局(一手銷監局)昨表示，早前發現個別以招標形式發售的新盤項目，其銷售手法和成交資料透明度不足，可能違反《一手住宅物業銷售條例》，故主動調查有關個案。經調查搜證並徵詢律政司的意見後，決定向有關發展項目的賣方提出檢控。

### 無披露成交實際回贈幅度

據了解，有關住宅項目是位於白石角的「雲滙」，發展商是新地。據銷監局所指，今次檢控涉及新地於今年3月22日銷售雲滙後，沒有在成交記錄冊列出支付條款的完整資料。翻查資料，新地當時上載的成交資料，只提及印花稅現金回贈的幅度範圍介乎3%至10%，但無披露每宗成交的實際回贈幅度，令市場難以了解扣除回贈後的實際成交價。

招標賣樓因為透明度極低，一直被市場猛烈批評，地產建設商會亦被迫回應，並於上月初開會討論，公佈「三招自律措施」，管束會員招標賣樓。但事件已引起政府關注，上月中運房局局長陳帆亦公開表明，有個別新盤招標發售手法不理想，不排除會作出檢控。最終新地承受多方壓力下，才上載包括投標價和回贈資料的招標文件。

■上月初地產建設商會提出「自律三招」，試圖避免政府出招規管。 資料圖片

根據《一手住宅物業銷售條例》，賣方若沒有在發展項目的成交記錄冊列出住宅物業的支付條款，包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶提供的贈品、財務優惠或利益，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款50萬元。案件7月9日在觀塘裁判法院進行聆訊。

### 新地回覆：密切跟進事件

新地昨日回覆，現階段正研究有關指控，集團會密切跟進事件。新地重申，一向重視銷售手法符合法例規定，讓買家清晰掌握售樓資訊及程序，確保買家權益得到保障。

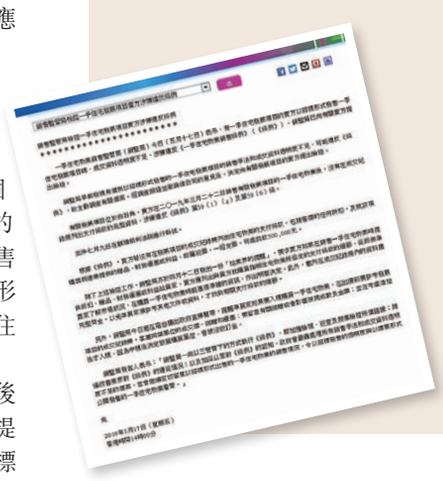
地建商會執委會主席梁志堅表示，是次個案並非針對招標出售形式，而是有關成交記錄資料披露等問題。該會下周會再向會員發出新指引，初步建議三房或以上單位才可以招標形式推售。他重申，早前已與會員達成共識，例如優化成交記錄冊披露資料等，希望會員自律，相信已可回應市場對新盤賣樓透明度的關注。

### 銷監籲入標前做好「功課」

銷監局發言人表示，政府會嚴肅處理所有銷售手法和成交資料透明度不足的個案，並會繼續密切留意以招標形式出售的一手住宅物業的銷售情況，令以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。

銷監局又指，日後會推出宣傳聲帶，提醒準買家如果要入標購買一手住宅物業，在出價前要參考發展項目的成交記錄冊，掌握同類單位的成交價、回贈和優惠。此外，亦要留意有關回贈或會影響按揭成數及金額；並在考慮清楚後才入標，因為中標後決定放棄購買單位，會被沒收訂金。

■銷監局昨日發出公報（下小圖）指出，有發展商以招標形式發售新盤時，成交資料透明度不足，涉嫌違反《一手住宅物業銷售條例》，並已向該發展商提出檢控。隨後新鴻基地產確認旗下白石角雲滙涉及有關檢控。 資料圖片



### 近期標售單位比例較高新盤

| 項目 | 標售單位(伙) | 單位總數(伙) | 比例 | 銷售方式 | 發展商 |
|---|---|---|---|---|---|
| 白石角雲滙(一期、二期) | 超500 | 1,444 | 35% | 招標、價單 | 新地 |
| 白石角海日灣 | 超400 | 667 | 60% | 招標 | 億京 |
| 油塘海傲灣 | 約390 | 646 | 60% | 招標、價單 | 九建 |
| 馬鞍山泓碧 | 約142 | 547 | 26% | 招標、價單 | 碧桂園牽頭 |
| 屯門弦海 | 超130 | 371 | 35% | 招標、價單 | 莊士中國 |

資料來源：一手成交網及市場資訊

# 代理回佣買家 或下個規管目標

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 發展商招標賣樓一直被指透明度極低，但過去只用於豪宅物業，近1年才延伸至中小型住宅。3月初新地白石角雲滙更一口氣將700個單位全數招標，引起市場廣泛關注。4月初代表一眾地產商的地產建設商會公佈「自律三招」，試圖力挽狂瀾，避免政府出招規管，但一直未能就豪宅作出定義，解決問題變創造問題。而除了招標賣樓外，近年代理回佣問題亦令資訊不透明及引致不公平，據悉政府亦對此表達關注。

地建商會上月初主動召開特別會議，並公佈三項自律措施，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，均會上載至樓盤網站並提交予一手銷監局。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。

### 豪宅定義仍未有定案

一手銷售條例本已規定，若發展商以招標出售物業，須要於成交記錄冊上載成交價及支付條款。因此上述「自律三招」，其實只得第三項較有新意，即非豪宅項目首批兩成單位不能招標。但這裡又牽涉到「豪宅定義」，地建會最近曾指1,076方呎以上屬豪宅，但之後又改動，最新版本是三房或以上單位才可以算豪宅，但該會指並非最終定案。

須留意，地建會的自律措施並無罰則，亦不會罰錢，約束力有限。上周地建會公佈「豪宅定義」的同時，特別提到「執委會認同可因應市況變動而作出相應調整」，意味該「定義」仍然會調整，令所謂的自律措施作用更加有限。

除招標賣樓外，「新盤回佣」問題惡化，個別代理向買家所付出回佣高達八成至九成，而有新盤的佣金竟高達樓價的13%，代理向買家回佣多少，無從得知，造成銷售不公平，或成為政府下一個打擊目標。最近有報道指，政府正密切關注發展商推售新盤時，有關回贈及代理佣金欠透明度，擬加強規管發展商賣樓手法，包括發展商須全面公佈代理佣金，避免買家因未能得知實際佣金比率，就回贈上與代理產生爭拗，甚至對簿公堂。

特稿

# 消委會曾斥「十宗罪」 5年後逾半問題依舊

新地遭銷監檢控，一經定罪最多罰款50萬元。但今天樓價高企，動輒數百萬上千萬元，50萬罰款可能只佔到賣一個單位利潤的一小部分，究竟有多大阻嚇力？翻查資料，近年發展商賣樓手法常常爲社會詬病，5年前消委會曾經提出10項新盤銷售問題，筆者對比發現，5年過去了，超過一半問題依然存在，招標賣樓只屬「冰山一角」。

### 罰50萬阻嚇力成疑

雲滙1、2期合共提供1,444伙，由於沒有價單，市場參考資訊不多。資料顯示，3月時發展商曾公佈雲滙招標售出82伙，賬面成交呎價介乎1.53萬至2.1萬元（未計算20%至25%回贈），以此計算，如果最終新地被罰款50萬元，其實只相等於33至42方呎左右，對發展商來說等於「隔靴搔癢」。

業界分析，今次政府向新地「開刀」，雖然金額的確無阻嚇力，但更重要是顯示政府有決心整頓新盤銷售亂局，而今次或許只是一次「殺雞儆猴」的舉動，規管工作或陸續有來。

招標賣樓除了能拖長賣樓時間，變相「啷牙膏」外，發展商在招標流程中更掌握絕對主導角色，可以「賺到盡」。首先，準買家於投標時可作參考的價錢資料已經欠缺，而同時間發展商優惠及回贈資訊不清晰，令準買家一直對樓盤的售價有錯誤的解讀，最終甚至會出現同時間招標，但低層單位貴過高層單位的畸型現象。其次，即使發展商大幅回贈買家（即是變相大減價），但由於田土廳只記錄「面價」，變相仍會予社會「樓價High High High」的感覺，達到「托價」目的。第三「面價」高企下，由於銀行批按揭也是只看「面價」，就曾發生過買家無法「上會」被迫撻訂事件。

### 銷售亂象比比皆是

其實，早在2014年11月，當時一手銷售條例實施一年半左右，消委會發表調查報告，指出新盤銷售「十宗罪」，但至今超過一半未有解決。資料顯示，消委會當時就曾經關注過發展商「啷牙膏」式賣樓，而目前備受批評的招標賣樓的方式，其實就是「啷牙膏」式賣樓的另一演繹方式。而其他則有「誇大認購登記的數量」、「示範單位傢俬不合尺寸」、「由揀樓至購買僅有數分鐘時間」等等，幾乎全無改善。

樓盤的銷售亂象還常見於賣樓現場。有消息指，新地「雲滙」早前招標賣樓時，因公佈了招標單位的意向價，導致幾個準買家入標時價錢相同，需要用玩「包剪揈」方法來解決中標者誰屬的荒謬情況。香港物業全球最昂貴，買樓是不少港人一生最重大的決定或投資，但諷刺的是不單沒有得到貴賓式的服務，反而像難民一樣在擁擠的售樓處，要在數分鐘時間作出自己一生人中最重要的決定。而發展商又極盡潑皮無賴欺瞞之能事，巧取豪奪。

■香港文匯報記者 顏倫樂

# 緹山特色戶呎售逾10萬 貴絕九龍新盤

■嘉里建設旗下筆架山緹山分層特色戶昨日截標，最終以逾3.07億元售出，呎價達101,800元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市氣氛向好下，有豪宅新盤招標單位以高價售出，嘉里建設旗下筆架山龍駒道緹山首推分層特色戶昨日截標，最終以逾3.07億元售出，呎價達101,800元，創出九龍區新盤呎價新高紀錄。

根據成交紀錄冊顯示，緹山第2座7樓A室，為頂層特色戶，實用面積3,017方呎，連91方呎平台、380方呎前庭及2,111方呎天台，屬4房4套連工人房間隔，連兩個車位，以逾3.07億售出，創該盤新高成交價，呎價達101,800元，創出九龍區新盤呎價新高紀錄。

根據招標文件顯示，該單位每月管理費用26,139元，以單位實用面積3,017平方呎計，即每呎約8.7元。

### 紅山半島洋房逾1億沽

華懋等旗下港島大潭紅山半島昨亦透過招標以逾1.01億元售出棕櫚徑137號洋房，呎價36,427元。該洋房實用面積2,788平方呎，享1,147平方呎特大庭院及578平方呎天台，為四房雙套間隔，雙套房連平台，私人車庫可停泊4部座駕。

# CCL連升14周 迫近歷史高位

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中美貿易戰升級，本港樓市卻繼續不跌反升。反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報187.41點，按周升0.73%，連升14周，與去年8月所創下歷史高位188.64點的距離，進一步拉近至只有0.65%。報告更預計，樓價升勢持續，未來一兩周CCL將會重上歷史高位。

報告指，CCL報187.41點，按周升0.73%。大型屋苑領先指數CCL Mass報189.46點，按周升0.20%。CCL(中小型單位)報187.50點，按周升0.45%。三大整體指數齊升14周，是1997年3月後首現，當時齊升15周，是歷史最長齊升紀錄。期間，CCL Mass累升10.89%，CCL(中小型單位)升10.65%，CCL升10.28%。CCL(大型單位)則報186.98點，按周升2.17%，連升2周共3.58%。

報告分析，整體樓價升勢持續，CCL及CCL(大型單位)亦向上迫近高位，同樣距離高位相差0.65%。預計未來一兩周，CCL將會重上188.64點歷史高位。CCL Mass距離自己高位相差1.15%，CCL(中小型單位)相差1.02%。