1076 呎「豪宅」定義 變「753 呎+3 房」

新魁標售底線降地鎮

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悦琴)發展商招標賣樓備受批 評, 地產建設商會之前公佈「自律三招」, 其中一招是要求「非豪 宅項目」日後推售首批兩成單位時,將要以公開發售形式進行,不 能招標。地建會本月9日曾經公佈,1,076方呎或以上的分層戶、特 色及獨立屋等才能招標,但遭到不少發展商反對,經一輪開會後, 昨日商會公佈「終極指引」,加入一項新條文,容許 753 方呎以上 3房單位亦能招標,變相向會員妥協,將底線再降。

地日曾經向會員發出指引,當中列明 100平米(1,076方呎)以下單位不可招 標,意味商會認為大過1,076方呎才稱 得上「豪宅」。可惜指引並未事先與會 員溝通,據了解有會員對新指引不滿, 認為影響銷售彈性。商會遂決定與會員 重新開會商討,昨日終於有最終定案

實用面積刪彈性設定條文

根據新指引,地建會維持獨立屋、洋 房及特色戶等可以招標出售,以及1,076 方呎以上單位可以招標出售,但額外再 加入一項條文,即3房或以上、兼且實 用面積不少於753方呎之分層單位亦能 夠招標。此外,指引亦重申,招標文件 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;而成交價及優 惠計劃等亦會於成交記錄冊上更新。

值得留意,5月9日舊指引中曾提到, 實用面積的設定可因應市況變動而作出 相應調整,被市場認為是「守龍門」 幫商會旗下發展商日後違規先「戴頭 令新指引日後「走盞空間」更細,變得 具可參考價值。而為了顧及個別發展項 目之現有銷售安排,執委會設置一周過 渡期,有關指引於2019年6月1日後才 落實,正在招標中的則可以繼續。市場 估計下周會有更多發展商於「死線」前 推出單位招標。

儲物房或工人房不計在內

地建會執委會主席梁志堅昨日向傳媒 指,今次新指引已經很清晰地闡釋新盤 招標準則,而當中有關3房的定義,是 依照建築物(規劃)規例之定義,屬於真正 睡房、儲物房或工人房等不計算在內。 他又指,新指引已經屬商會各會員的共 識,沒有會員反對,相信業界會自律, 如果仍然犯規,則屬自取其咎。



■梁志堅指出,今次新指引已經很清晰 地闡釋新盤招標準則,沒有會員反對,

長實執行董事趙國雄表示,新指引可 增加銷售透明度,保障買家的權益,長 實全力支持並會落實商會的指引。恒基 物業代理營業(一)部總經理林達民表示, 旗下項目的分層戶甚少採用招標賣樓, 而目前亦沒有少過753方呎的分層單位 正在招標而受到影響。他認為新指引可 以照顧到市場上大部分情況,覺得適合

發展商:全力配合指引

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰 永表示,公司會全力配合新指引,旗 下不符合指引容許招標的單位,如果 已經開始招標程序,便會於6月1日前 改為發出新價單。而若果目前招標的 單位屬於特色戶,由於屬指引容許招 標的範圍,則賣樓部署不會更改。他 強調,新指引不難執行,公司已經在 按指引部署銷售。

百利保執行董事兼首席營運官范統表 示, 支持地產建設商會新指引, 未來推 盤時若有753方呎以上三房戶亦會跟新 指引銷售。億京發言人表示,公司正積 極研究地產建設商會最新指引內容,如 有任何消息將對外公佈。

自律變「自廢」



建設商會於是在上月公佈 「自律三招」,提出「豪

宅」才可以招標,希望釋除市場疑慮。 標準來制定,但觀乎昨日地建會的新指 引,豪宅定義更自降門檻,令人懷疑發 意。

方呎的3房單位只屬於「中型單位」而 或者推出200呎特色户時,就可以變得 已,絕對無人會稱之爲「豪宅」,但地 理直氣壯,因爲連政府都未見就自律措 建會卻將其形容爲「豪宅」,除了貽笑 施提出異議。 大方,更是自揭肚皮,令香港房屋問題 再一次淪爲國際笑柄。

分層戶界線明顯後退

定義的廣泛討論。本月9日,地建會曾 嗎?相信政府自有定論。 經向會員發出指引,獨立屋及特色户、 實用面積1,076方呎以上的分層單位才能 建樹,至少上車盤日後招標難度提升, 招標。但短短兩個星期便向會員跪低, 市場受影響人數減少,反對聲音也許會 界線後退。

753 方呎及三房以上的單位亦可以招 出相應調整」這一句條文,令個別發展 標,究竟是哪個發展商提出這個改動不 商對於指引各自表述的機會減低,「走 得而知,但令人不解的是,作爲自律措 盞」空間減少,總算令新指引變得硬性 施,原本應該以高標準來設定,但現在 可以跟從,而非一場扮煮飯仔的小孩玩 地建會卻將底線後退,除了令市場觀感 意。 變差,亦令政府立場變得尷尬,因爲政

不透明,引起社會關注, 等於變相認同地建會形同虛設的「自 政府也揚言要出手。地產 律」,繼續助長招標歪風。

特色戶面積未作規範

另一可圈可點之處是,新指引雖然維 本來自律要得到市場認可,便應該用高 持特色户可以招標的條文,但卻未爲特 色户的面積大小作出規範,意味日後很 大機會出現200呎特色户招標的畸形現 展商在招標問題上,回應社會關注的誠 象。而且今次指引公佈後,變相令招標 這一不透明的賣樓方式變得合理化,日 按照今天一般的認知,實用面積753 後發展商推出753方呎以上3房單位時、

運輸及房屋局局長陳帆近日書面回覆 立法會議員提問,講到政府對於新盤招 標賣樓的立場,強調政府會繼續密切留 意招標賣一手樓的情況,並會按需要採 地建會制定豪宅定義,起源於上月公 取任何可行措施,令招標發售的透明度 佈的「自律三招」,其中一招要求「非 與以價單形式公開發售的一手住宅物業 豪宅項目」日後推售首批兩成單位時, 看齊。今次新指引後,招標賣樓的透明 將不能招標。於是掀起了市場對於豪宅 度有沒有增加呢?豪宅定義真的合理

雖然漏洞多多,但今次指引亦有一定 收細。此外,地建會亦刪除了舊指引中 根據昨日發出的新指引下,實用面積 「實用面積的設定可因應市況變動而作

■香港文匯報記者 顏倫樂



檢控。 資料圖片

地建會對豪宅定義 新舊指引大比併

豪宅定義

5月9日舊指引

獨立屋,洋房及特色 戶(如複式單位、頂層 連天台或平台之單 位、低層連平台庭園

實用面積大過1,076

方呎之分層戶才可以

或花園之單位)

招標

加入新條文,3房以上及 實用面積不少於753方呎

新指引不變

5月9日新指引

實用面積的設定,執 委會認同可因應市況 變動而作出相應調整

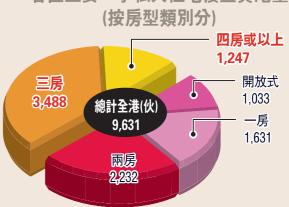
呼籲會員在可行情況 下盡早引入上述指 引,惟最遲須於 2019年6月1日全面 落實

之分層單位亦可以招標

刪除這項條文

新指引不變

各區主要一手私人住宅樓盤貨尾量



各區主要一手私人住宅樓盤貨尾量 (按房型類別分)

地區	開放式	一房	兩房	三房	四房或以上
港島	265	641	134	53	182
*九龍	174	530	523	601	368
新界東	243	310	839	2,042	408
新界西	351	150	736	792	289
總計全港	1,033	1,631	2,232	3,488	1,247

註:截至2019年4月30日之臨時合約成交數字 *西貢及將軍澳撥入九龍區 資料來源:中原地產研究部 製表:記者 黎梓田

恐最多一半新盤單位墮入標售網

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地產建設 別佔單位總數25%及20%,區內的嘉熙則 商會再為招標賣樓發出新指引,實用面積 753方呎以上3房戶都納入可以招標範圍, 門檻降低了, 觀乎近月來推售的新盤, 如 果今日才開盤,都仍然有約一成至一半單 級聯席董事黃良昇指 位可以符合新指引規定。

海日灣Ⅱ逾半達要求

以白石角海日灣Ⅱ為例,全盤共有1,408 及B類)的兩房或以 伙,主打3房戶,佔40%合共560伙,實用 面積700至1,336方呎,採用新指引753方 個,適合以開價方式 呎以上3房, 連同4房以及特色戶在內, 符 出售。他指出, 截至 合招標新指引規定的單位數目達711伙,佔 今年4月止,於2017 單位總數一半。

同區的雲滙及雲滙II亦分別有約198伙 兩房或以下AB類新 及約133伙,符合招標新指引的單位,分 盤,已推出38,219

有約106伙符合招標新指引單位,佔單位 總數9.4%。

中原地產研究部高 出,根據地產建設商 會新指引,實用面積 低於753方呎(即A類 下待售單位有4,580 年至2020年落成的

個。其中已售出的有33.639個,佔已推出的 88%,待售的有4,580個,佔已推出的

部分新盤符合新指引單付數目

樓盤	符新指引單位數*	佔總單位數目			
白石角海日灣Ⅱ	約711伙	50%			
白石角雲滙	約198伙	25%			
白石角雲滙Ⅱ	約133伙	20%			
白石角嘉熙	約106伙	9.4%			

*:包括753方呎三房以上單位、特色戶 製表:記者 梁悅琴

樓價指數15連升 離峰頂僅0.01%

濟在利淡盡出的情況下,樓價似跌還升。 反映樓價的中原城市領先指數CCL最新報 188.62點,按周升0.64%,連續升15周, 並創歷史次高,距去年188.64點的歷史高 差僅0.01%,相信下周將創新高。 位,相差僅0.01%。中原地產研究部高級 聯席董事黃良昇預測,下周將會創新高, 中美貿易戰的影響將於未來兩、三個星 期,開始反映。估計CCL重返高位後,未 來走勢將會高位爭持。

貿戰升溫 未來料高位爭持

該行表示,3大整體指數齊升15個星期, 平歷史最長齊升紀錄,上一次出現是1997 年 3 月 份。 連升 15 周計, CCL Mass 升 新界西 CCL Mass 相差 3.93%。

CCL(大型單位)報 188.59 點, 創歷史新 11.69%、 CCL(中小型單位)升 11.32%及 高。CCL(中小型單位)報 188.63 點,按周 CCL升 10.99%。今次升市穩定而緩慢,支 升 0.60% , 同為歷史第五高。黃良昇指 持樓價穩步邁向歷史高位。其後中美貿易戰 出, CCL 接近 188.64 點的歷史高位,相 氣氛轉趨緊張,估計 CCL 未來走勢將於高 位爭持,直到中美貿易談判有明顯進展。

> 港九兩區同樣迫近自己歷史高位,九龍 CCL Mass 距離高位相差 0.18%,港島 CCL Mass 相差 0.81%,未來數周將會重返 自己高位。新界東CCL Mass 相差 3.82%,