

# 標售欠透明未收斂 政府研再檢控

## 運房局陳帆：執法絕不手軟



希望讓市場作自我調節約制，政府如果發現問題必定嚴肅跟進，確保銷售資訊公開、透明及公平。

運房局局長陳帆



「招標」隨時以「唔到價」拒售單位，任由發展商「調控」，這無疑令特首推出的新招名存實亡。

立法會議員柯創盛

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）發展商濫用招標賣樓備受社會批評，運房局局長陳帆昨日指，早前已就個別招標賣樓個案提出檢控，現正跟進其餘個案，不排除之後會再作出檢控，強調執法絕不手軟。短期內則會發出「良好作業守則」，指示發展商於成交紀錄冊內，更清晰地列出各項折扣、財務優惠或利益。立法會議員柯創盛回應指，對局長未有進一步規管招標售樓表示擔憂，批評現時發展商「招標」賣樓容易「調控」，以及地產建設商會的新指引容易鑽空子避監管。

陳帆昨日回覆柯創盛的提問，指出招標賣樓雖然無須提供價單，但仍須遵守《一手住宅物業銷售條例》（條例）內其他關於售樓說明書、示範單位和披露交易資料的成交紀錄冊等規定。早前一手住宅物業銷售監管局透過主動監察，察覺個別招標發售的新盤，其銷售手法及成交資料透明度不足，並就其中一宗個案提出檢控，局方現正跟進其餘的個案，視乎證據的情況，不排除會再作出檢控。

### 銷監局視搜證情況行動

新地本月中被一手銷監局提出檢控，指旗下雲滙沒有在成交紀錄冊列出支付條款之完整資料，屬違例。據了解，雲滙個別單位折實價（俗稱「光緒價」）可較「面價」差最多25%，變相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。

### 希望市場自我調節約制

銷監局早前已發出一份「給業界的提醒」和常見問答，要求賣方列出支付條款所有詳情，隨後成交紀錄冊內的相關資料有所改善。自4月初至本月23日，新發售的6個新盤，共1,900個單位，只有7個以招標發售。陳帆希望讓市場作自我調節約制，強調政府如果發現問題必定嚴肅跟進，確保銷售資訊公開、透明及公平。

陳帆指，政府正採用三管齊下執行條例：一是監察業界遵守條例情況，有需要時進行執法工作；二是適時向業界發出指引，讓業界切實有效遵守條例；三是加深公眾對條例認知，保障消費者權益。當中，政府月中已發佈「入標買樓你要知」新宣傳聲帶以提醒準買家。同時，地產代理監管局亦正進行調

查，以及向地產代理發出「致持牌人函件」，確保他們參與招標時嚴格遵守《地產代理條例》及該局指引。當局特別提醒持牌人，未取得賣方書面同意前，不得發放任何以招標銷售的一手住宅推廣資料，包括建議投標價格。

### 發「守則」教發展商列折扣

此外，銷監局計劃短期內發出「良好作業守則」，指示發展商如何在成交紀錄冊內清晰有序以金額形式列出各項折扣、財務優惠或利益。同時亦會在其網頁，以個案形式方便準買家理解上述資料，以掌握計算實際樓價的方法。

陳帆表示，銷監局及地監局會確保招標發售的一手住宅之透明度與以價單公開發售的一手住宅看齊，讓消費者的權益得以保障。

### 柯創盛：「招標」任由「調控」

柯創盛回應指，歡迎銷監局計劃在短期內發出「良好作業守則」，惟對局長未有採取進一步措施規管招標售樓表示擔憂。他稱，發展商以「招標」賣樓，基於無需提供價單及可以隨時以「唔到價」拒售單位，結果每一輪賣樓的數量雖然符合項目單位總數20%的規定，但實際數量卻任由發展商「調控」，這無疑令特首推出的新招名存實亡。

另一方面，地產建設商會向會員發出新指引對「特色戶」沒有清晰定義，容易被鑽空子，規避監管。而753方呎至1,076方呎的單位，亦屬一般用家或「家庭客」的置業目標，非所謂的「豪宅」。可見，現時指引限制過於寬鬆，未能有效防止濫用招標售樓。

他指，會密切注視6月1日起生效的地產建設商會新指引的成效，有需要會敦促政府採取果斷措施。

### 過去兩日新盤招標情況

樓盤	最新部署
馬頭角 Downtown 38	周六推出5伙291至561方呎特色戶招標，連天台或平台
將軍澳天晉IIIB	周六推出6伙1,087-1,384方呎高層複式單位招標，連平台
薄扶林63 POKFULAM	周六推出8伙859-1,291方呎單位招標，包括三房戶或連天台特色戶
油塘海傲灣	周六推出14伙243-576方呎特色戶招標，連平台或花園
何文田皓啟	周六推出23伙904方呎以上單位招標，分別為三房至四房戶
西貢清水灣傲瀟	周日推出7伙連花園複式戶及7伙頂層連天台複式戶招標，面積2,200-2,619方呎
山頂 MOUNT NICHOLSON 第3期	下周四重推6伙招標，面積4,230-4,596方呎

製表：記者 梁悅琴

## 一手招標未停 特色戶243呎

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場關注新盤招標銷售手法，地產建設商會招標賣樓新指引本週六正式生效，過去兩日至少有10個樓盤加推單位或公佈銷售安排，單是本週六至少有293伙推售，當中80%（約237伙）以價單形式發售，另有20%（約56伙）以招標形式發售，雖然招標單位符合新指引，惟部分特色戶面積其實僅二、三百方呎。

### 油塘海傲灣細戶改價單賣

部分發展商亦因應新指引改變賣樓方式，其中九龍建業旗海傲灣早前主力以招標方式賣樓，但前日推出2號價單，加推87伙標準戶，面積283方呎至425方呎，定價由636.7萬至1,015.8萬元，價單呎價21,664至26,423元，於本週六發售。

然而，該盤於本週六亦推出14伙特色戶招標，此批特色戶的單位面積只有243方呎至576方呎，由於是連平台或花園特色戶，因而仍可納入招標行列。

同系的薄扶林63 POKFULAM亦於本週六推出8伙招標，面積859方呎至1,291方呎，包括三房戶或連天台特色戶，其中859方呎三房戶亦是剛好符合新指引規限。

### 嘉里新地新世界現貨標售

嘉里旗下已屆現樓的何文田皓啟於本週六推出23伙三房至四房戶招標，面積904方呎起，招標文件已詳細列明付款方式及

優惠，包括180日成交日期，並提供指定財務公司提供70%一按，發展商提供最高20%二按，惟一二按最高為80%。新地亦於本週六推出已屆現樓的將軍澳天晉IIIB 6個高層複式單位招標，單位面積1,087方呎至1,384方呎，全部連平台戶，其中1,087方呎單位同樣剛好符合新指引規限。系內馬頭角Downtown 38亦於本週六推出5伙特色戶招標，實用面積只有291至561方呎，惟全部連天台而可納入招標行列。

現樓豪宅盤亦爭相招標發售。新世界旗下西貢清水灣現樓盤傲瀟亦推出14個單位於6月2日起招標發售，包括7個連花園複式戶及7個頂層連天台複式戶，面積2,200方呎至2,619方呎，另外連花園或天台。

九龍倉及南豐合作的山頂超級豪宅MOUNT NICHOLSON第3期重推6伙招標，分別為C座5樓、8樓、15樓單位，以及D座5樓、9樓及15樓單位，面積4,230方呎至4,596方呎，單位早於5

月曾經推出招標，惟未有成交。銷售安排顯示，該批單位分兩日一次性招標，首次招標期為下周四（6月6日）。招標文件顯示，該6伙招標戶每月管理費約3.74萬至4.07萬元。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本月初熱賣、會德豐地產與港鐵合作的將軍澳日出康城MONTARA吸引地產代理主帥入市。土地註冊處顯示，美聯物業住宅部行政總裁布少明斥658.6萬元購入MONTARA第2B座低層F室，並須繳15%辣稅，涉稅98.8萬元。

### 計劃長線收租

布少明表示，是次入市打算作長線收租，看好區內未來發展潛力。該單位面積450方呎，屬兩房戶，成交價658.6萬元，呎價14,636元。

其他新盤成交方面，會德豐地產旗下屯門NAPA昨日售出D7號屋，面積1,786方呎，成交價2,875.46萬元，呎價1.61萬元。香港興業旗下愉景灣意堤售出第6座2樓D室，面積412方呎，開放式，成交價682.8萬元，呎價16,573元。

## 美聯布少明 辣稅購 MONTARA

## 林高演：恒基系無重組計劃

■恒基地產副主席林高演表示，接任為恒地聯席主席的李家誠及李家傑合作得非常好，掌握絕大部分公司運作。資料圖片



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產（0012）副主席兼香港小輪（0050）主席林高演昨日出席股東大會後表示，在恒地創辦人李兆基退休後，公司一切如常，現時並沒有重組計劃。而接任為恒地聯席主席的李家誠及李家傑熟識公司運作，前者主力香港業務，後者負責中國業務，兩兄弟合作得非常好，並掌握絕大部分公司運作。林高演重申，除非集團有重大決定，

或需要李兆基參與決策，如200億元以上的地皮招標，否則會由聯席主席作決定。不過，他提到李兆基仍然關心公司運作，一向喜歡親閱公司例會記錄。

### 香港小輪投地將需借貸

另外，他又透露，香港小輪手持現金已用得「八八九九」，若再投地將需借貸，而投地與否會視乎項目規模及前景而定。

展望本港樓市前景，他預期，今年樓價會維持平穩，未來樓價則取決於中美貿易談判、利息及匯率的變化，惟相信香港土地供應有限，買戰等不利因素對本港短期影響不大。

### 逾30億人民幣奪北京宅地

此外，恒地前日落實以30.2億元（人民幣，下同）投得北京一幅不限價住宅地皮，亦是恒地15年來首次涉足北京住宅市場。該地為孫河地塊（北京市朝陽區孫河鄉北甸西村、北甸東村、西甸村、孫河村2902-31地塊R2二類居住用地），處於中央別墅區，為孫河今年首宗出讓的不限價宅地，被業界稱為「孫河明珠」。

該地建設用地面積39.5萬平方米，起始價為24.49億元，吸引恒基地產、平安（2318）、昆泰、中海外（0688）、碧桂園（2007）、保利及龍湖（0960）等多家財團參與。經過24輪報價後，最終由恒地以30.2億元投得，溢價率23.32%，每平方米樓面成交價6.95萬元。

## 居屋愛蝶灣首破900萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）二手居屋屢現新高價，筲箕灣居屋愛蝶灣一個3房單位，於自由市場上以948萬元沽出，為該居屋屋苑樓價首破900萬元。

### 自由市場呎價16014元

資料顯示，愛蝶灣第5座中層D室，面積592方呎，以948萬元於自由市場沽出，折算呎價16,014元，樓價屬於屋苑新高。

原業主2000年以155.2萬元，以綠表價一手購入單位，於2018年進行補地價。翻查紀錄，毗連屋苑的東濤苑3房單位，今年曾以955萬元於自由市場易手，利好愛蝶灣樓價破頂。

世紀21富山地產聯席董事劉倩彤表示，鑽石山公屋鳳德邨第3座高層07室，面積149方呎，開放式間隔，坐向西北，外望開揚景觀。單位原開價288萬元，減價12萬元或4.2%，以276萬元（居二市場價）沽出，呎價18,523元。

### 鳳德開放式居二價276萬

據了解，原業主早於2014年購入上址，當時作價130萬元（未補地價），持貨至今轉

售，賬面獲利146萬元離場，單位5年升值逾1倍。

美聯物業林振聲表示，將軍澳居屋安寧花園有3房單位近日以自由市場價736萬元易手，該單位為安寧花園4座頂層單位，面積583方呎，屬3房間隔，吸引區內客承接，呎價12,624元。



■筲箕灣愛蝶灣3房單位以948萬元沽出，並刷新屋苑紀錄。資料圖片