

利嘉閣  
墊支斷正罰六萬  
消委會早前猛烈抨擊一手銷售仍存不少漏洞，包括發展商及代理在認購登記機制下，大量製造「發水票」，和代理更代買家墊支買樓訂金等不良行為，地產代理監管局指出，該局今年就墊支問題，至今收到八宗投訴，去年僅兩宗。且透過該局主動出擊，更快速裁決一家代理行及有關代理違規，代理行被判罰款六萬元。據悉該代理是利嘉閣。

自去年底有發展商接受發水票成功為樓盤製造被熱搶效果後，其他發展商均爭相效法，而代理則負責為買家墊支訂金，以爭加入票數目。有關行為即惹來各方關注，地監局隨即加緊調查。

該局行政總裁韓婉萍（上圖）表示，在該局今年初主動出擊後，揭發一宗墊支事件，並即立案跟進，且在今年中有所裁決，所涉代理被判罰5000元，及要再進修12個學分，其所屬代理行則因疏忽監督而被重罰六萬元。該局今年至10月止，主動巡查逾900次，發現12宗違規個案涉及一手銷售。

地監局主席梁永祥表示，消委會早前提出代理墊支訂金問題，都反映行業有鑽研不同手法，希望能突破現有條例框框。因透過取用買家信用卡的信貸額，再代買家付買樓訂金的過程中，有關交易未算完成，所以實屬墊支行為，為該局現行指引所不容。

翻查該局裁決紀錄，僅七月份有代理行被罰六萬元，及有代理因墊支接受上述罰則，該代理行為利嘉閣。據了解，有關代理是在今年初促銷新界某新盤時出事。

### 運房局：一手修例勿過急

此外，對消委會上月建議政府要修訂一手住宅銷售條例，繼一手銷售監管局早前指無迫切需要後，運輸及房屋局昨日亦指不宜過急。

運房局昨日回覆立法會議員查詢時，對最近有意見認為透過修改條例，糾正目前未盡理想的一些銷售安排，例如賣方沒有一次過悉數推售已在價單上列出售價的一手住宅物業、賣方透過收票制度製造「發水票」，和抽籤及揀樓時是否留有合理時間，讓買方知道抽籤結果及揀樓場地等。該局認為一手條例只實施了一年多，仍需累積經驗，才可展開檢討，現階段實不宜匆忙修訂。而且透過銷監局與業界溝通並發出指引，較修改條例能更快收效。

自條例去年四月底實施至上月24日止，銷監局收到101宗投訴，當中75宗是與條例有關，涉及40個一手住宅項目。該局亦檢視約660份售樓書、1500份價單、850份銷售安排文件和4800份印刷廣告，另檢視成交紀錄冊次數約2000次。對懷疑違例個案，已立案調查，並陸續將結果提交律政司刑事檢控科考慮作出檢控。



# 東熹苑車位拆售索價百萬 投資客將領匯貨拆骨賣 劲賺半億

市區車位有價有市，投資者伺機拆售暴利，今年向領匯（00823）購入6個商場的林子峰，率先把筲箕灣東熹苑拆骨出售，頭炮129個車位平均索價近100萬元，比同區居屋車位貴一倍有多，與私樓車位看齊，可謂「搶錢」。若全數車位出售，未計地舖，林不足一年賺逾5000萬元，賺幅80%。

大公報記者 林惠芳

跑馬地禮頓山車位造價400萬元，貴過新界區上車盤，觸動炒家神經，今年活躍於舖位市場拆售的林子峰，決定推出筲箕灣耀興道38號東熹苑停車場，合共涉及129個車位（另有約20個電單車位），市場人士指出，該批車位售價約80萬至120萬元，平均售價近100萬元，比同區愛蝶灣車位造價約30餘萬元貴一倍有多，訂價與私樓車位看齊，昨日已委託代理展開收票。

### 索價接近樓價一半

值得留意，東熹苑C座低層實用438方呎的兩房單位，最近以229萬元於第二市場（未補地價）沽出，若與拆售車位平均意向價約100萬元比較，車位身價幾乎是居屋樓價的一半，非常誇張。業界人士指

### 林子峰向領匯買入之 商場車位分布

| 項目        | 車位數量(約) |
|-----------|---------|
| 筲箕灣東熹苑停車場 | 146個    |
| 藍田興田商場停車場 | 387個    |
| 香港仔華貴商場   | 413個    |
| 屯門兆麟商場    | 463個    |
| 上水天平商場    | 471個    |
| 將軍澳翠林商場   | 711個    |
| 合共        | 約2591個  |



▲林子峰買入東熹苑停車場不足一年，已急不及待推出拆售

出，按照地契，今批停車場沒有指明不准拆售，車位使用權亦不設限制，非居屋苑業主亦可使用，料今次拆售以同區私樓業主或投資者為目標。

資深投資者林子峰表示，該停車場車位出租率100%，有數十名車主排隊輪候承租，每個車位月租約2700元，按售價計，估計回報逾三厘。為吸引投資者，林子峰再次拋出「殺手鐗」，為今批車位提供首年租金回報保證。

中原（工商舖）商舖部高級區域營業董事黃東雄表示，今次拆售的車位共129個，以及不足20個電單車位，買家可購入自用或投資，更可享首年4厘租金回報保證，現有東熹苑停車場租客提供相關文件副本將作優先處理。

車位身價大升，也造就投資者身價暴漲。今次

拆售的東熹苑停車場連地舖（幼稚園舖位），為林子峰今年5月以7290萬元向領匯買入，其後斥資翻新，若全數129個車位賣出，以平均意向價近100萬元計，林套現近1.3億元，撇開幼稚園舖位約6000方呎，帳面勁賺逾5000萬元，料獲利甚豐。

### 坐擁原領匯2600個車位

林子峰今年共擲23.1億元向領匯購入六項商場，包括將軍澳翠林商場、香港仔華貴商場及藍田興田商場等，撇除全部零售舖位，該六個商場合共提供約2600個車位。對於其他車位會否出售，林子峰指出，現階段未有新一輪拆售部署，而且個別商場與停車場相連，即使拆售，也會預留部分車位配合商場經營發展。

## 元朗御豪山莊賺千萬離場

樓價升至失控，單位放置十年八載，價格動輒翻一番，造就元朗私樓狂賺千萬離場，賺價區內首見。消息指出，元朗低密度住宅御豪山莊，有複式單位剛約1380萬元沽出，原業主勁賺近千萬；同時，破頂不絕於耳，將軍澳新都城一期364方呎單位賣近490萬元，實呎13401元破盡新都城紀錄。

市場消息透露，樓齡15年的御豪山莊有業主勁賺千萬離場，涉及10座頂層複式戶連天台，實用面積1379方呎，建築面積1967方呎，以約1380萬元沽出，折合實用呎價10073元，為該屋苑紀錄新高。據了解，原業主於2001年以395萬元一手買入上址，捲過了2003年「沙士」及2008年「海嘯」，現趁樓價狂飆以1380萬元高價沽出，帳面勁賺近千萬元，單位於13年升值2.5倍，代理笑言入行超過十年也未見過，料屬元朗最大額單一住宅獲利個案。

同時，細單位搶到癲，利嘉閣地產分行經理劉浩勤透露，將軍澳新都城一期二座高層G室，實用364方呎，建築511方呎，以487.8萬元易手，折合實用呎價13398元，打破二期上月造出的13398元紀錄，創新都

城一至三期歷史新高。世紀21分行經理梁榮貴表示，馬鞍山新港城5期海濤居4座中層C室，實用404方呎，建築529方呎，以525萬元易手，實呎12995元，創同類單位新高。

土地註冊處資料顯示，薄扶林貝沙灣2期7座27樓B室，實用707方呎，建築895方呎，買家今年7月以2638萬元買入，文書顯示單位遭撻訂。

### 內地生6.3萬月租天賦海灣

內地學生愈住愈豪，鄰近中文大學的大埔白石角天賦海灣，有海景單位剛獲內地生豪擲一年租金進駐，月租達6.3萬元，折合實用呎租37.4元，創屋苑入伙以來新高。

中原地產高級分行經理黃達雄表示，大埔天賦海灣1期2座高層A室，實用面積1686方呎，建築面積2148方呎，採3房間隔，享海景，獲內地生以每月6.3萬元承租，比同類單位月租約5.3萬元高出1萬元或19%，折合實用呎租37.4元，打破了今年7月份9座相連單位造出的實呎34元紀錄，創屋苑新高。

## 利·港灣18貴二手30%開賣

有單幢上車戶連環開天價，有利集團（00406）旗下土瓜灣利·港灣，18首批40伙折實平均呎價17402元，高開同區新盤及二手10%及30%，惟入場費折實365萬元四球有找屬「細細粒容易食」，最快下周發售，連同英皇集團（國際）西環維港峰及房協喜慶及喜盈等，六個單幢盤今年四月拗手瓜。至於房協長沙灣喜盈累收3400票，超逾兩年前喜雅收3109票的紀錄。

### 謝霆鋒任維港峰代言人

上車戶搶手越賣越貴，有利集團的土瓜灣利·港



▲英皇維港峰找來「萬人迷」謝霆鋒（中）作樓盤代言人，旁為張炳強（左）及楊政龍（右）

灣18昨日開價，首批40伙分布5至26樓，售價389.9萬元至1313.2萬元，呎價15377至28044元，平均呎價18797元。發展商提供建築期付款及即供付款方法，建築期照訂價，即供成交期由60日至180日不等，折扣額最多4%；另引入從價印花稅折扣，折扣額由2.25%至4.25%不等，視乎樓價而定。

以入場費最平的6樓B室389.9萬元舉例，面積215方呎1房間隔，實呎18135元。假設買家採用即供60日可減4%，另從價印花稅再減2.25%，折實365.5萬元，屬上車客目標範圍，與現時普遍上車戶售價相若；至於售價最貴的26樓B室1313.2萬元，從價印花稅津貼可減3.75%，連同即供減4%折實1211萬元，單位面積534方呎，夠買去年毗鄰港圖灣一伙800方呎低層單位。

至於今批40伙平均呎價18797元，折實17402元，較港圖灣去年平均呎價1.5萬元貴10%，若然抵銷過去一年樓價升幅，仍屬貼市價；但相對同區二手如羽龍灣及傲雲峰等大型屋苑，目前約1.28萬及1.31萬元，即貴約30%。

有利集團副主席黃天祥形容售價屬合理水平，樓價沒所有單位望海景，交通方便。負責該盤獨家代理的中原東南中九龍高級營業董事王鎮維指出，銷售安排日內上載，隨後才接受登記，最快下周發售。

### 喜盈累收3400票勝喜雅

本月單幢盤天下，另一個月內出場的英皇集團（國際）西環維港峰認真「巴閉」，找來同公司的「萬人迷」謝霆鋒作樓盤代言人，聯同執行董事張炳強及英皇集團企業行政主任楊政龍齊齊為樓盤宣傳，張炳強稱項目宣傳費「億億聲」。而該盤月內推售，首批不少於50伙，樓書周內上載，開賣視乎情況，考慮為英皇員工提供優惠，示範單位搭建中；4房單位買家可獲單位優先認購權。另指樓盤每呎建築費達6000至7000元。

另房協長沙灣喜字系第三擊喜盈已獲批預售同意書，代理指緊接喜盈登場，項目提供175伙，1房至3房間隔。同系喜盈周六發售130伙，房協稱至昨日累收約3400票，超越年前喜雅收3109票紀錄，超額逾27倍，該盤今晚七時截止認購登記。連同恒地（00012）鴨脷洲倚南及銅鑼灣雋琚等，月內6個單幢盤搶客。

香港華安商會理事會謹啓  
本會各會員  
省覽  
告本會  
右通告  
時十五分  
茲定於二  
年十二月  
擬程如在  
（一）會務  
（二）通過上  
屆年會  
（三）會務  
（四）聘請下  
屆年會  
（五）會務  
（六）會務  
（七）會務  
（八）會務  
（九）會務  
（十）會務  
（十一）會務  
（十二）會務  
（十三）會務  
（十四）會務  
（十五）會務  
（十六）會務  
（十七）會務  
（十八）會務  
（十九）會務  
（二十）會務  
（二十一）會務  
（二十二）會務  
（二十三）會務  
（二十四）會務  
（二十五）會務  
（二十六）會務  
（二十七）會務  
（二十八）會務  
（二十九）會務  
（三十）會務  
（三十一）會務  
（三十二）會務  
（三十三）會務  
（三十四）會務  
（三十五）會務  
（三十六）會務  
（三十七）會務  
（三十八）會務  
（三十九）會務  
（四十）會務  
（四十一）會務  
（四十二）會務  
（四十三）會務  
（四十四）會務  
（四十五）會務  
（四十六）會務  
（四十七）會務  
（四十八）會務  
（四十九）會務  
（五十）會務  
（五十一）會務  
（五十二）會務  
（五十三）會務  
（五十四）會務  
（五十五）會務  
（五十六）會務  
（五十七）會務  
（五十八）會務  
（五十九）會務  
（六十）會務  
（六十一）會務  
（六十二）會務  
（六十三）會務  
（六十四）會務  
（六十五）會務  
（六十六）會務  
（六十七）會務  
（六十八）會務  
（六十九）會務  
（七十）會務  
（七十一）會務  
（七十二）會務  
（七十三）會務  
（七十四）會務  
（七十五）會務  
（七十六）會務  
（七十七）會務  
（七十八）會務  
（七十九）會務  
（八十）會務  
（八十一）會務  
（八十二）會務  
（八十三）會務  
（八十四）會務  
（八十五）會務  
（八十六）會務  
（八十七）會務  
（八十八）會務  
（八十九）會務  
（九十）會務  
（九十一）會務  
（九十二）會務  
（九十三）會務  
（九十四）會務  
（九十五）會務  
（九十六）會務  
（九十七）會務  
（九十八）會務  
（九十九）會務  
（一百）會務  
（一百零一）會務  
（一百零二）會務  
（一百零三）會務  
（一百零四）會務  
（一百零五）會務  
（一百零六）會務  
（一百零七）會務  
（一百零八）會務  
（一百零九）會務  
（一百一十）會務  
（一百一十一）會務  
（一百一十二）會務  
（一百一十三）會務  
（一百一十四）會務  
（一百一十五）會務  
（一百一十六）會務  
（一百一十七）會務  
（一百一十八）會務  
（一百一十九）會務  
（一百二十）會務  
（一百二十一）會務  
（一百二十二）會務  
（一百二十三）會務  
（一百二十四）會務  
（一百二十五）會務  
（一百二十六）會務  
（一百二十七）會務  
（一百二十八）會務  
（一百二十九）會務  
（一百三十）會務  
（一百三十一）會務  
（一百三十二）會務  
（一百三十三）會務  
（一百三十四）會務  
（一百三十五）會務  
（一百三十六）會務  
（一百三十七）會務  
（一百三十八）會務  
（一百三十九）會務  
（一百四十）會務  
（一百四十一）會務  
（一百四十二）會務  
（一百四十三）會務  
（一百四十四）會務  
（一百四十五）會務  
（一百四十六）會務  
（一百四十七）會務  
（一百四十八）會務  
（一百四十九）會務  
（一百五十）會務  
（一百五十一）會務  
（一百五十二）會務  
（一百五十三）會務  
（一百五十四）會務  
（一百五十五）會務  
（一百五十六）會務  
（一百五十七）會務  
（一百五十八）會務  
（一百五十九）會務  
（一百六十）會務  
（一百六十一）會務  
（一百六十二）會務  
（一百六十三）會務  
（一百六十四）會務  
（一百六十五）會務  
（一百六十六）會務  
（一百六十七）會務  
（一百六十八）會務  
（一百六十九）會務  
（一百七十）會務  
（一百七十一）會務  
（一百七十二）會務  
（一百七十三）會務  
（一百七十四）會務  
（一百七十五）會務  
（一百七十六）會務  
（一百七十七）會務  
（一百七十八）會務  
（一百七十九）會務  
（一百八十）會務  
（一百八十一）會務  
（一百八十二）會務  
（一百八十三）會務  
（一百八十四）會務  
（一百八十五）會務  
（一百八十六）會務  
（一百八十七）會務  
（一百八十八）會務  
（一百八十九）會務  
（一百九十）會務  
（一百二十）會務  
（一百二十一）會務  
（一百二十二）會務  
（一百二十三）會務  
（一百二十四）會務  
（一百二十五）會務  
（一百二十六）會務  
（一百二十七）會務  
（一百二十八）會務  
（一百二十九）會務  
（一百三十）會務  
（一百三十一）會務  
（一百三十二）會務  
（一百三十三）會務  
（一百三十四）會務  
（一百三十五）會務  
（一百三十六）會務  
（一百三十七）會務  
（一百三十八）會務  
（一百三十九）會務  
（一百四十）會務  
（一百四十一）會務  
（一百四十二）會務  
（一百四十三）會務  
（一百四十四）會務  
（一百四十五）會務  
（一百四十六）會務  
（一百四十七）會務  
（一百四十八）會務  
（一百四十九）會務  
（一百五十）會務  
（一百五十一）會務  
（一百五十二）會務  
（一百五十三）會務  
（一百五十四）