

# 爭生意偏激手法 地監局密切監察操守 投訴代理數字飆84%三年最多

近年本港樓市交投持續疲弱，今年上半年更為甚，代理在僧多粥少下，為爭生意而採較偏激經營手法，至今地產代理監管局上半年投訴代理數字較去年同期飆升84%，半年計是三年來新高。該局對此感失望，會正視問題，下半年會更密切監察代理的操守。

大公報記者 林志光

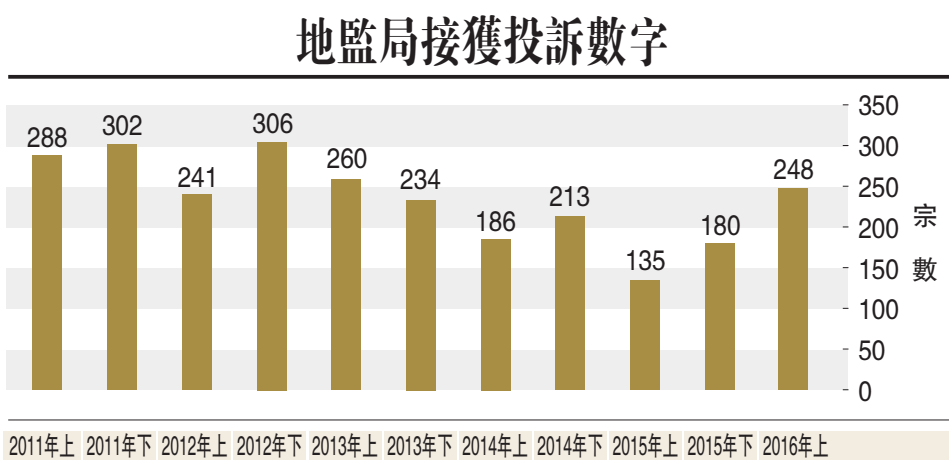
根據地監局數字顯示，今年上半年該局接獲投訴地產代理的數字有248宗，較去年下半年升近38%，較去年同期升近84%；半年計，是自2013年上半年260宗後的三年新高。另該局於今年上半年對持牌人採取行動及處分的數字有182宗，當中暫時吊銷牌照，及撤銷牌照合共44宗，較去年同期升逾91%，半年計更是近十年新高。

## 違規廣告投訴升幅逾六倍

該局主席梁永祥指出，投訴數字大幅上升，相信是物業市場交投放緩及行業競爭激烈等，對部分代理構成巨大壓力；而且交投減少，亦導致代理要從事多種類型的物業買賣求生，因此衍生出較多的問題。

有關投訴主要涉及四方面，其一是提供不準確或具誤導性物業資料如物業面積及按揭申請等；其二是未有妥善處理臨時買賣合約或租約，或未有解釋內容；其三是發出違規廣告，當中以網上廣告佔多；其四是未有履行有關回贈承諾。

當中以發出違規廣告的投訴升幅最驚人，由去年上半年的4宗，急升今年同期至31宗，升幅6.75倍；其次是提供不準確或具誤導性物業資料，由去年上半年的39宗，上升至今年同期的93宗，升幅近1.7倍，此應是



跟某投訴商場舖位銷售手法有關，單此投訴便佔48宗。另關於一手市場的投訴數字，今年上半年也有46宗，較去年同期19宗，上升1.4倍，主要是與代理未有履行回贈承諾有關。

梁表示，投訴數字過去兩、三年持續有改善，但今次卻不跌反升，令他覺得失望，該局極為關注，因代理如違規，不但令客戶受損，更影響所屬公司及行業聲譽，和影響其個人前途，甚至犯上刑責，因此，他提醒代理公司理應對員工的行為作出適當指導，而不是只顧爭生意。該局下半年亦會對行業

加強監察，及發出執業通告，如增加查察網上廣告及交易，以防出現違規情況。

## 爭客打鬥處分九月生效

此外，今年上半年還有出現假業主賣樓問題、代理外國樓盤銷售問題，以及最新頻現的代理協助銷售一手樓盤時，經常發生爭拗甚或打鬥問題，該局也會嚴肅處理。其中假業主問題，該局已將修訂的執業通告，交由執業及考試委員會討論，取得共識後便會更新，以給予買家最大保障，梁亦提醒買家將訂金交由律師行代為託管。



▲梁永祥(左)，右為地監局行政總裁韓婉萍

大公報記者林志光攝

而代理爭客打鬥問題，該局將發出相關執業通告，並於九月生效，代理個人甚至代理公司如犯規，也將一併受到紀律處分，希望能更有效處理代理協助銷售一手樓的秩序

問題。至於本地代理，協助銷售外國樓盤，是該局較難有效處理的問題，該局雖可管理本地代理的操守，但對外國盤及其發展商的質素則無法處理。

## 栢慧「跳樓貨」低市價12%沽

【大公報訊】筲箕賣少見少，百無禁忌買家平執凶宅。天水圍栢慧豪園一伙「跳樓貨」剛賣369萬元，平市價12%。

市場消息指出，栢慧豪園五座高層E室，實用498方呎，建築656方呎，剛賣369萬元，較同呎數的三座高層E室近期賣420萬元低12%。單位平賣有原因，據指2012年10月有人從單位墮下，單位淪為凶宅，名副其實跳樓貨，上手業主買入時已知單位屬凶宅，於13年3月以260萬元買入，今次轉手帳面仍賺逾一萬。

蝕讓大圍名城又見血。世紀21奇豐



▲天水圍栢慧豪園一伙「跳樓貨」剛賣369萬元，平市價12%

物業分行經理李仕明表示，名城二期盛薈三座高層ND室，實用面積678方呎，三房間隔，向東南望山景，剛賣820萬元，實用呎價12094元。據了解，業主2011年4月以830萬元買入，持貨五年帳面已蝕10萬元，蝕值約1%，若連同釐印費及佣金等使費，實蝕近58萬元。

中原地產區域營業經理張光耀表示，太古城本月至少錄得8宗逾千萬元成交，換樓意欲轉強外，造價逐步回勇，屋苑現時平均呎價14328元，較今年低位平均呎價13151元，回升9%。屋苑目前約有400個放盤，連租約50%，匙盤僅得10伙，最平放盤叫價610萬元。

屋苑昨日再開單，高安閣高層E室，實用580方呎，建築675方呎，是屋苑兩房則王，放盤半年原叫價830萬元，僅象徵式減15萬元以815萬元易手，實呎14052元，較寧安閣高層A室同呎數4月賣796萬元，升值2%。單位早於06年以312萬元買入，十年帳面賺503萬元。

祥益地產副董事胡志偉表示，屯門居屋新園苑E座高層2室，實用面積554方呎，英國脫歐前仍受綁架「辣招盤」，期時叫價358萬元，脫歐後獲三組買家爭購，爭至單位鬆綁抬高至365萬元連地價賣出，創同類單位今年新高價，重返去年價位，實用呎價6588元。據指業主2013年7月以270萬元買入，現轉售帳面獲利約95萬元。

土地註冊處資料顯示，上水公屋天平邨天明樓高層7室，屬罕有相連單位，實用698方呎，395萬元售出，料是北區公屋歷來新高，實呎5659元。

## 逸瓏海滙全日賣23伙套1.3億

【大公報訊】信置(00083)西貢逸瓏海滙昨首度推售90伙，據指超過25拾客到場揀樓，全日賣出23伙，套現1.3億元，有豪客斥千萬元買入兩伙。

逸瓏海滙昨午首推90伙，事前接獲一倍超額認購，據指昨有超過25拾客出席，三時開始揀樓，消息稱下午四時完成揀樓程序，最後一伙由39號號埋單。發展商公布，全日售出23伙，佔可售單位數量24%，套現1.3億元。售出單位售價最貴為地下花園特色戶的二座地下B單位，實用面積593方呎，折實售價851.6萬元，呎價14362元；至於呎價最貴為三座地下B室面積436方呎，呎價達14856元，售價647.7萬元。

頭籌買家斥1042萬元連購兩伙，分別為二座中層D室，及三座中層E室，實用各433及424方呎，折實547.8萬及495萬元。另有3組買家買入地下花園特色戶。

頭籌買家曾先生及曾太太，本身居住郊區故酷愛郊區環境，睇中西貢環境及空氣好，市區根本無類同供應，一擲千萬元買入兩伙，暫未決定投資抑或自住。

另一買家朱先生可謂老來從子，子女一句鍾意逸瓏海滙，即豪氣一炮過斥700餘

萬元買入1伙2房送子女，無打算做按揭。對於樓價或續有下調壓力，朱生坦言自住，無懼樓價升跌。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，逸瓏海滙與信置系內同區的逸瓏園份屬姐妹盤，客戶或會重疊，有可能是發展商的銷售策略，部分客戶轉投同系項目，帶動同系項目銷情可持續。

陳指出，多個新盤接連推售，買家不

乏選擇，用家市下多因應自己需要入市，交步投略為放慢亦屬正常，在大市氣氛持續造好下，預計本月一手成交可錄1500宗。

另外，華置(00127)西半山瓏珀早前售出的九樓C室，土地註冊處資料顯示，單位由「低調殺王」高振順兒子高軒庭購入，成交價5152.3萬元，單位實用1588方呎，實呎32445元。



▲逸瓏海滙昨日揀樓情況

## Sicilia擬添食17伙

【大公報訊】新地(00016)元朗PARK YOHO銳不可當，1C期Sicilia繼日前加推25伙後，擬短期內再加推不少於17伙加強攻力。

新地PARK YOHO越賣越旺，剛過去周一首輪熱賣逾90%單位，發展商乘勝追擊連環添食。

新地副董事總經理雷霆表示，項目新一批單位銷情不俗，1C期繼日前加推25伙

後，短期內再加推不少於17伙，最快日內公布銷售安排，下周開售。1C期一房示範單位昨向傳媒開放預覽，絕對是單身貴族或二人小家庭的理想居所。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，該盤全新一房示範單位前晚起開放，市場反應熱烈，短期加推的單位料包括一房戶，同時考慮限制每名買家最多選購一伙一房戶。



▲雷霆(左)稱PARK YOHO 1C期Sicilia最快日內公布銷售安排。旁為陳漢麟

## 六內地生預繳30萬合租盛世

【大公報訊】暑假租賃旺季續由內地生南下搶租擄起。六名內地女生一炮過預繳一年即30萬元租金，承租大圍盛世三房戶，實用呎租近32元。

中原分行經理陳國浩表示，大圍名城三期盛世三座高層SB室，實用786方呎，建築1030方呎，套三房間隔，業主原叫租2.6萬元，建議後以2.5萬元租出，實用呎租31.8元，建築呎租24.2元。租客為六名內地女學生，預繳30萬元租金租住單位。原業主2012年以808萬元買入，租金回報約3.7厘。

中原分行經理黃啟立表示，七月份二手租賃交投持續暢旺，粉嶺名都四座低層C室，建築面積502方呎，實用面積376方呎，兩房間隔，月租一萬元，實用呎租

26.6元。新租客為區內家庭，見單位租金合其預算，間隔合用，即決定租入自住。業主2007年以104萬元購入，租金回報約11.5厘。

香港置業分行高級聯席董事文愛玲表示，帝峰·皇殿一座高層A室，實用面積約1424方呎，建築約1882呎，四房雙套間隔，向正南望遠海景，獲租客以約6.35萬元承租，實用呎租約44.6元，建築呎租約33.7元。業主2010年8月買入價2422.8萬元，租金回報約3.1厘。

美聯物業山頂南區助理營業董事方富義表示，剛全幢翻新的淺水灣道37號，其二座中層B室，實用1227方呎，剛在市場上以全包價7.5萬元月租租出，實呎61元創近年新高。

## 維港·星岸四房戶削減優惠3%



▲郭子威表示，維港·星岸削減3%優惠，將於八月八日正式生效

【大公報訊】會德豐地產紅磡商廈以天價45億元賣出當日，長實地產(01113)毗鄰的豪宅維港·星岸即借勢預告加價及變陣出擊，昨日終落實調整，將五座四伙四房戶削減優惠3%，變相加價。

長實地產投資董事郭子威表示，維港·星岸鄰近甲級商廈近日以高價成交，相信將進一步帶動該區的樓市租賃及買賣。發展商對未來優質住宅物業前景一直抱着借貨態度，故考慮把第五座可供發售餘下僅四伙的四房單位，削減3%優惠，將於八

月八日正式生效。

## 萊蒙7700萬購元朗農地

此外，近期內地房企不斷在港尋求發展，其中在港上市的萊蒙國際(03688)，最近便斥7700萬元，購入元朗十八鄉路蝶翠峰旁的一幅約2.8萬方呎農地。

此地現規劃用途為住宅(乙類)，地積比率3.5倍，即可建樓面近10萬方呎，發展商未來可透過改契補償程序，興建25層高住宅大廈。