

# 上海樓市癩價茶水費再現

## 限價令下怪招 豪宅賣5000萬額外再收1300萬

被官方三令五申嚴禁出現的茶水費又在上海樓市中現身，且價格越演越烈，從之前的幾十萬元（人民幣，下同）大漲到千萬元。此前茶水費可能僅僅是中介人員或售樓人員的中飽私囊的好處費，如今卻因着房價漲幅面臨管控，茶水費悄然演變成購樓價格的一部分。業內人士認為，各地對住宅預售許可證依然嚴控，這就使得貓膩操作頻頻出現。

●香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道



●市場人士指，開發商又不想低價賣樓，於是想出以茶水費作為房價補充。 資料圖片

香港文匯報記者近日從一位知情人士處獲悉，上海一處黃浦江附近的豪宅，一套房總價約在4,000-5,000萬元之間，但收取的茶水費卻高達1,300萬元，佔房價的30%。據該人士透露，因為備案價格需要審批，不能過高，但開發商又不想低價賣樓，於是想出以茶水費作為房價補充。「開發商收茶水費就是做房款，但又不會體現在合同上。」該人士如此表示。

茶水費成為房價的一部分，在上海樓市中並不是個案。此前6月份，恆盛地產在上海的高海灣豪宅亦被曝光要收500萬元茶水費。據《時代週報》報道，有購房者稱購房時被中介告之，買高海灣豪宅的樓「需提前交茶水費，在原有的備案價格上每套起碼加500萬元。」「如果需要裝修，每平方米還要另加7,000元裝修費。」

### 房價審批令新盤平過二手

7月，復興與龍御同樣被曝要支付300萬

元茶水費。從鳳凰網房產頻道放出的截圖看，一位暱稱為「anson」的購房者，自稱付了300萬茶水費之後就可以直接選房，60天內付全款，避開了認籌、算積分、搖號的環節。有業內人士告訴記者，開發商收取茶水費，是因房價審批制度下新房與二手房價格存在嚴重倒掛。目前復興與龍御7月加推新一批房源均價為13萬元/平方米，但復興與龍御在售的二手房掛牌價卻達到21.05萬元/平方米。該人士還表示，如果不收取茶水費，開發商就可能捂盤。從購房者方面來看，不少人甚至認為，支付一筆茶水費可以買到鍾意且能升值的樓，是值得嘗試的。

實際上，今年2月上海市多部門就聯合約談了在滬經營的主要房地產經紀機構、銷售代理公司和有代表性的房企，明確新住宅項目不能收取所謂「茶水費」、「關係費」等。目前上海豪宅沒有回應茶水費一說，復興與龍御則表示「任何其他個人、單位、組織宣稱可以

在規則之外預留、賣號的言行均不屬實，且不能實現」。

### 花式捆綁搭售 各地湧現

除了直接收取茶水費，開發商為了抬高房價還想出各種搭售的花招，目的就是要讓購房者支付的錢一定要比備案價的高。南通購房者遇到買住宅必須搭售寫字樓，買一套153萬元的住宅，必須同時買一套16萬多的寫字樓。銷售人員還直言「集團要求，房子不管怎麼賣，得比備案價多賣20萬，要麼就是讓客戶多出20萬，要麼就是想其他辦法。」蕪湖亦有購房者遇到類似情況，50萬元的住宅一定要搭售6萬一個的車位。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，房價漲幅將繼續面臨管控，但從實際過程看，一些貓膩的操作需要防範，包括購房需要全款、私下收取茶水費、變相零認籌以迴避搖號監管等。調控只有常抓不懈，才能真正促進市場、價格和預期的穩定。

### 傳買樓將要審查

#### 深圳二手網簽暴增58%

香港文匯報訊（記者李昌鴻 深圳報道）為進一步堵住房地產市場漏洞，近日深圳房地產市場盛傳將進一步加強購房資格審查，7月15日後網簽的二手房買賣，需通過購房資格審查後才能生成政府系統的深圳市二手房買賣的網簽合同。為規避該新政影響，近日網簽數量大增，據深圳市房地產中介協會的數據顯示，7月12至18日深圳二手房（含自助）網簽量環比上升58.4%，為1,117套。

據悉，此次網上流傳的調整主要內容為：自2021年7月15日後，網簽的二手房購房資格審查由深圳市不動產登記中心轉移至深圳市住房公積金管理中心承接；所有成交的二手房買賣，需通過購房資格審查後，才能生成政府系統的深圳市二手房買賣合同，即網簽；備案完成後，網簽合同內容不能修改；同時，該房產不能再次錄入網簽合同。

### 堵塞先買後賣漏洞

此前從深圳發布的樓市調控新政執行情況來看，其執行認定通常以房產的網簽時間為準，即在某個時間點前已網簽的交易不受新政影響。為規避新政影響，有房產中介選擇提前網簽部分房產，鎖定這些房產的網簽時間，等待確認買家後，再修改網簽合同上買方資料。此外，以往網簽前不審查購房資格，一些單身的購房者可先買入1套住宅操作至網簽，再將手上有住宅出售，從而實現「先買後賣」，但新規可以將類似漏洞堵住，讓二手房市場交易更加規範。

不過，對於網上傳言，深圳市住建局並未明確回覆二手房交易調整會否落地，深圳市房地產中介協會相關負責人表示，協會仍未接到通知。但購房者和一些房產中介早已聞風而動。據深圳市房地產中介協會數據顯示，14、15日的網簽量就達到551套，約佔全周網簽量的5成，從16日開始網簽量出現斷崖式下跌。

## 中電信回歸A股申請獲批

香港文匯報訊（記者孔雯瓊 上海報道）中國證監會昨公告，中國電信A股IPO申請獲得發行審核委員會審核通過，意味着公司將實現A+H股兩地上市。中國電信今年3月宣布回A計劃，擬申請公開發行不超過120.93億股A股並在上交所主板掛牌，擬用募集資金544億元（人民幣，下同）投資5G產業互聯網建設項目、雲網融合新型信息基礎設施項目、科技創新研發項目。公司預期，1-6月淨利潤約為175.76-178.55億元，同比增約26-28%。

### 北向淨流入59億

昨日A股三大股指走出分化行情，滬指在權重股走強帶動下保持強勢震盪格局，創指在醫藥生物等板塊低迷下震盪下跌。盤面上芯片、半導體、鋼鐵股領漲，白酒、飲料等跌幅居前。截至收盤，上證綜指漲0.34%，報3,574點；深證成指漲0.33%，報15,262點；創業板指跌0.44%，報3,544點。滬深兩市成交總額13,008億元（人民幣，下同），北向資金合計淨流入59億元。

熱點輪番發力，泛科技股有不俗表現。有機硅板塊漲逾6%，光刻膠板塊漲逾5%。中芯國際概念、MINILED、MCU芯片等板塊均有不同程度漲幅。鋼鐵股亦表現亮眼，鋼鐵板塊漲逾4%，特鋼概念漲逾3%。領跌的則是白酒，板塊跌超3%，個股上青海春天跌停，海南椰島、古井貢酒等跌逾5%，皇台酒業、金楓酒業等跌逾4%。跌幅居前的還包括醫美概念、醫療器械服務、中藥、醫藥電商等。



# 忠誠

C S GROUP

**拍賣 - 超然佳績**

**測量 - 專業保證**

**代理 - 信心之選**



鄭永銘 關榮平 Mark Staples 盧漢昌 林澤榮 鄭世傑 周耀輝

---

**忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室**

網址 [www.chungsen.com.hk](http://www.chungsen.com.hk)

**承業主、銀主及遺產承辦人命公開拍賣**

茲定於2021年7月28日(星期三)

下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	土瓜灣浙江街48號明發大廈2樓C單位連平台。物業編號：21072801 聯樓日期：24/7(3-4) 26/7(5-6)	實用318 平台196	400	9227 6625 謝洽
2	大埔大棠里9號聯豐大廈11樓A單位。(2份之1業權) 物業編號：21072802	實用421	180	6117 1413 黃洽
3	九龍太子道西107號(利泰大樓12樓A單位)利泰大樓12樓。 (租期至31-12-2022 租金\$12200) 物業編號：21072803	實用449	450	6117 1413 黃洽
4	沙田沙田正街3-9號希爾頓中心D座28樓7號單位。(銀主命) 物業編號：21072804 聯樓日期：23/7(5-6) 24/7(3-4)	實用412 建築670	612	9227 6625 謝洽 9430 7655 周洽
5	屯門龍門路55-65號新屯門中心第6座2樓D單位。(銀主命) 物業編號：21072805 聯樓日期：24/7(3-4) 26/7(5-6) 27/7(5-6)	實用603 建築750	570	5177 8750 李洽 9374 4386 任洽
6	香港天后廟道97號康德大廈9樓7號單位連34號單位。(遺產承辦人) 物業編號：21072806 聯樓日期：23/7(5-6) 24/7(2:30-3:30) 有意競投本物業者，須於2021年7月26日中午12時之前，提交港幣\$1,200,000元正之銀行本票(抬頭「V. Hau & Chow」)予侯穎承周明實律師事務所，地址：香港中環皇后大道中59-65號泛海大廈4樓。	實用1109 建築1350	1200	9833 1884 鄭洽 9374 4386 任洽 9227 6625 謝洽
7	香港天后廟道11號興興大廈10樓M單位。物業編號：21072807 聯樓日期：23/7(5-6) 24/7(3-4) 有意競投本物業者，須於2021年7月26日中午12時之前，提交港幣\$30,000元正之銀行本票(抬頭「V. Hau & Chow」)予侯穎承周明實律師事務所，地址：香港中環皇后大道中59-65號泛海大廈4樓。	實用645 平台93	630	5177 8750 李洽 9866 6104 陳洽
8	大角咀海輝道10號豐地地庫第一層B1010號車位。(業權人士才可購買) 物業編號：21072808	XXX	265	9374 4386 任洽
9	將軍澳翠濠路11號翠林邨(第2座)秀林樓8樓40號單位。(銀主命) 物業編號：21072809 聯樓日期：23/7(5-6) 24/7(2-3)	實用349 自由287	287	6117 1413 黃洽
10	油麻地廣東道608號廣康大廈1樓9號舖位。物業編號：21072810	建築399 (未核實)	270	6922 4519 馬洽
11	長沙灣青山道413號東景大廈26樓A單位連天台A。(銀主命) 物業編號：21072811 聯樓日期：24/7(3-4) 26/7(5-6) 27/7(5-6)	實用441 天台339	498	9138 6079 劉洽
12	西灣河筲箕灣道72號千禧閣23樓A單位。物業編號：21072812	實用252	538	9092 0099 吳洽 9430 7655 周洽

物業(3)以連約出售，其餘物業以交吉出售。  
(除拍賣前收回及售出外) \*以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤\*

查詢及委託拍賣熱線 2581 9366 牌照號碼：C-012527

**沙田 希爾頓中心**

D座28樓7號單位

銀主拍賣

實 412 呎

建 670 呎

開 612 萬

9227 6625 謝洽 9430 7655 周洽 物業編號：21072804

**屯門 新屯門中心**

第6座2樓D單位

銀主拍賣

實 603 呎

建 750 呎

開 570 萬

5177 8750 李洽 9374 4386 任洽 物業編號：21072805

**將軍澳 翠林邨**

(第2座)秀林樓8樓40號單位

銀主拍賣

實 349 呎

自由開 287 萬

6117 1413 黃洽 物業編號：21072809

**長沙灣 東景大廈**

26樓A單位連天台A

銀主拍賣

實 441 呎

天台開 339 呎

開 498 萬

9138 6079 劉洽 物業編號：21072811

承遺產承辦人、業主、銀主命及法院令公開拍賣

茲定於2021年8月6日(星期三)

下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

**灣仔 永德大廈**

地下G34號舖位E部份

銀主拍賣

實 60 呎

未核實

開 230 萬

9092 0099 吳洽 物業編號：21080405

**赤柱 龍德苑**

C座(至德閣)3樓11號單位

銀主拍賣

實 214 呎

自由開 308 萬

5177 8750 李洽 物業編號：21080412

**將軍澳 欣明苑**

E座(欣菊閣)2樓6號單位

銀主拍賣

實 401 呎

建 515 呎

開 265 萬

自由開 440 萬

5177 8750 李洽 物業編號：21080410

**元朗 御景園**

第2座地下及1樓B複式單位

銀主拍賣

實 1054 呎

花園 438 呎

開 1100 萬

6117 1413 黃洽 物業編號：21080408

上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

內有更多精彩推介及影片

**西貢 相思灣**

13號全幢，近海濱別墅

地庫 450 呎

1樓 450 呎

2樓 450 呎

天台 450 呎

開 1050 萬

9374 4386 任洽 物業編號：21080402

**太子 龍盛樓**

7樓

總租金\$24000

實 741 呎

開 790 萬

9227 6625 謝洽 物業編號：21080407

**油麻地 文昌樓**

1樓30號單位

每月租金收入\$19700

實 565 呎

未定價

2581 9366 洽 物業編號：21080409

**粉嶺 美輪大樓**

5字樓8號單位連天台

遺產執行人拍賣

實 460 呎

天台 355 呎

開 278 萬

6922 4519 馬洽 6117 1413 黃洽 物業編號：21080401

**李達西 栢德豪庭**

5樓46號車位

開 198 萬

9833 1884 鄭洽 物業編號：21080403

**李達西 栢德豪庭**

5樓47號車位

開 198 萬

9833 1884 鄭洽 物業編號：21080403

(除拍賣前收回及售出外) \*以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤\*

**注意事項**

所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投，賣方並不保證該物業並無違例之建築，加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例，買家不得對物業之違例建築，加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。