

# 消委會首8月接11宗涉地產代理投訴

# 代理沒披露「凶宅」須賠訂

不論是買樓自住抑或置業投資，過程中地產代理是買賣雙方之間的重要橋樑，若地產代理在推銷及交易過程中的陳述與事實不符，買家隨時會因為作出錯誤的決定而蒙受損失。消委會今年首8個月接獲11宗涉及地產代理的投訴，包括有地產代理沒披露單位曾發生墮樓事故，最終須賠償訂金予買家。

●香港文匯報記者 費小輝

消委會昨日引述一宗個案指出，買方在視察一個二手物業時，曾經諮詢地產代理「有無古靈精怪」及「無嘢唔妥呀嗎」，得到「沒有」的回覆。然而，買方在簽署臨時買賣合約後發現該單位曾發生墮樓事故，於是決定終止交易並向地產代理追討賠償。投訴人除向地產代理提訴外，亦向賣方提出撤銷交易。法庭指出，賣方訂立的地產代理協議並無授權地產代理向買方提供任何非賣方提供的資料，因此駁回買方對賣方的申索，買方在「撻訂」後只可向地產代理追討被賣方沒收的訂金。法官認為地產代理有責任以謹慎行事之態度向買方提供資訊，最終裁定該地產代理須向買方賠償被賣方沒收之訂金。

## 代理失實陳述 賣方未必需負責

另一宗案例是買方在購買物業前向地產代理索取的平面圖所顯示的單位面積較實際為大，買方因而以賣方作出失實陳述為由提出撤銷交易及追討訂金。惟法庭指出，賣方純粹委託地產代理出售其單位，並無給予該代理權向買方提供該幅並非源自賣方的平面圖或作出失實陳述。地產代理向買方提供該平面圖，是為買方而非賣方行事。法庭判定買方不能以地產代理的失實陳述向賣方提訴，亦沒有證據顯示賣方作出任何行為誤導買方，故裁定買方敗訴。

亦有案例是地產代理安排買方視察一套連花園的村屋，但沒有告訴買方該物業其實只包含村屋，花園是向政府以短期租約形式租用。法庭判定地產代理的行為構成失實陳述外，同時指出由於在視察物業時業主亦在場，且沒有說明花園的問題，因此業主同樣作出失實陳述。法庭判定買方可撤銷交易並向業主及地產代理取回已付訂金。

消委會提醒消費者，即使在地產代理失實陳述下促成交易，若責任不在賣方，消費者未必可撤銷交易而只能「撻訂」或完成交易，再向地產代理追討損失。消委會建議消費者須格外小心謹慎，除應委託持牌地產代理外，亦應核實地產代理所作的陳述及資料來源，有需要時可尋求獨立法律意見，以保障自身權益。



●長實趙國雄(中)指，黃竹坑站Blue Coast II會根據市況及買家負擔能力來開價。旁為郭子威(右)及楊桂玲。

## Blue Coast II擬下月售 趙國雄：不囤積居奇

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憧憬美聯儲本周啟動減息，加上十一黃金周快到，發展商爭相部署推新盤吸客。正當新地與港鐵合作元朗站The YOHO Hub II第6座最快今日開價之際，長實夥港鐵合作的黃竹坑站港島南岸第3C期昨日命名為Blue Coast II，長實執行董事趙國雄表示，項目銷售工作已籌備數月，現正屬合適推盤時機，將盡快推出市場，會根據市況及買家負擔能力來開價，不會囤積居奇。若市場反應熱烈，不排除有提價空間，但肯定幅度一定不大。

### 提供558伙兩房至四房戶

Blue Coast II提供558伙，戶型涵蓋兩房至四房戶，長實營業部首席經理郭子威指出，首輪銷售很大機會10月內進行，有望成為第四季首個推售新盤。

對於美聯儲本周的議息結果，趙國雄預計減息0.25厘的機會大，對樓市有正面作用。惟因市場供應多，預計樓價走勢應該穩定或持平，認為現時是買家入市好時機，因市場選擇多。

至於眾多新盤部署等待美聯儲減息後推售，趙國雄表示，買家們都非常聰明，會自行對比優劣作出選擇。他又稱，Blue Coast第一期首8日開售已吸金逾百億元，為今年銷售額最高新盤，因此對今期銷情亦充滿信心，直言「其他盤應該(對我們)更加擔心」。

Blue Coast今年4月推售至今已售571伙，套現約108億元，平均每伙約1,900萬元，平均呎價約2.5萬元。

新盤成交方面，鷹君集團與港鐵合作何文田站朗賢峯昨連環錄得2宗成交，其中一宗更屬雙破頂成交。該單位為第1座20樓B，面積1,433方呎，四房雙套間隔，以4,132.9萬招標售出，呎價28,841元，均為項目開售以來最高。此外，嘉里建設旗下九龍龍駒道鏡外以1.918億元招標售出第5座2樓A室分層戶，連兩個車位，按單位4,437方呎折算，呎價43,227元。

## 景順：不排除港地產商債券違約

香港文匯報訊(記者 岑健樂)近年香港房地產市場表現持續疲軟，地產商的財政狀況備受市場關注。景順亞太區固定收益主管黃嘉誠昨表示，不排除日後會有個別香港地產商的債券出現違約情況。

### 市況欠佳 影響還款能力

他解釋，香港房地產市場氣氛與內地房地產市場氣氛相關，由於內地房地產市道疲軟，加上部分香港地產商在內地都有土地儲備或發展項目，市況持續欠佳下當中部分已被減值，加上部分公司負債較高，還款能力相對較差，財政狀況令人關注。但現時債市的投資氣氛可能不足以支持全數香港地產商發債，因此預期部分香港地產商可能需要謹慎管理其資產負債表，而行業間或出現整合的情況。

不過，他同時指出，香港地產商的情況未必像內房債務危機那樣差劣，因為有地產商已經透過出售現有資產等方式改善其債務問題，而且香港地產商所發行債券的持有人集中在機構投資者身上，加上銀行在批出貸款前亦會進行壓力測試，因此相信不會造成系統性風險。

### 美減息走勢勿過度樂觀

另外，美聯儲減息將對債券市場有正面影響。黃嘉誠預料，今年美聯儲或減息3次，合共減息0.75厘。由於市場已普遍預期美聯儲本周將會減息0.25厘，若結果與預期一致，估計市場不會對此有太大反應。而且，他認為現時美聯儲仍有空間決定減息的幅度與速度，市場不能對美聯儲的走勢過度樂觀。

## 確保中國業務 普華永道啟有形投資



●普華永道 Hemione Hudson 官網圖片

香港文匯報訊(記者 岑健樂)四大會計師事務所之一的普華永道(PwC，香港稱「羅兵咸永道」)涉中國恒大財務造假案被內地監管部門重罰後，據報公司向員工發備忘錄，指正進行有形投資，以確保在內地擁有高質量與可持續的業務。

路透社引述普華永道上周五晚間發出的內部備忘錄指出：「要認識到，這家公司所有人來說都是一個極具挑戰性的時期」，並強調普華永道的全球網絡將會繼續對中國事務所展示持續支持，並進行有形投資，確保在中國有高質量及可持續的業務。又指，普華永道中國長期以來一直提供高質量的審計服務，不認為極少數項目團隊成員的行為代表了普華永道中國1.8萬名專業人員中絕大多數的工作。

該公司新任中國區負責人Hemione Hudson表示，公司需要制定詳細的補救計劃，並開始為未來的成功做好準備。而其工作重點之一就是花時間與員工相處，尋找進一步發展的方法，包括對員工進行投資。

### 上半年至少流失60公司客

涉中國恒大財務造假案也影響普華永道業務發展前景。內地傳媒早前進行的統計顯示，今年3月18日以來，最少有60家公司終止跟普華永道的合作，包括36家A股上市公司及7家香港上市公司。基金公司亦紛紛跟普華永道解約，單是上週六一日之內已經有5家基金公司與其結束合作關係。

香港會計及財務匯報局上周五發表聲明稱，對香港羅兵咸永道就中國恒大集團審計同步進行的獨立調查，將繼續有序進行。彭博社引述香港大學商學院會計與法律教授Pingyang Gao表示，來自內地的嚴厲處罰將給香港監管機構帶來壓力，並認為內地監管機構對此事的定性不僅是嚴重的審計失誤，而且在一定程度上是與恒大勾結。

## 康佰控股負責人回水1.92億

香港文匯報訊 香港證監會昨日宣布，與涉事各方達成和解，透過簡易程序解決在香港高等法院針對康佰控股三名負責人吳國輝、廖天立及李敏滔(答辯人)的法律程序，三名答辯人同意向康佰控股支付約1.92億元的賠償，以分發予該已除牌公司的獨立公眾股東。待法院批准後，這將成為已除牌公司以特別股息的方式向獨立少數股東支付的歷來最高賠償額。

### 除牌公司向小股東最高賠償額

證監會行政總裁梁鳳儀昨表示，這是此類和解的首例，使康佰少數股東能夠直接從不法分子支付的賠償金額受惠，「我們一直竭力維持市場的公義秩序，為少數股東討公道，並使違法者付出代價。」

是次和解源於證監會在2018年7月展開的調查，當中發現康佰的營運及其管理層的行為和誠信存在令人嚴重關注的情況。2020年5月18日，證監會對該等答辯人展開法律程序。康佰股份在2020年12月24日被聯交所除牌。

作為和解的一部分，待法院批准後，該三名答辯人將向康佰支付約1.92億元的賠償。康佰同意以特別股息的方式向其股東分發全部賠償額。此外，合共持有24.4%康佰股份的兩名股東承諾交回其有權收取的特別股息，以重新分發給獨立公眾股東。如果法院批准和解方案，獨立公眾股東將收取每股0.066元，較康佰於暫停股份買賣前的最後收市價高2.75倍。

## 城市規劃條例(第131章) 規劃許可申請 進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)(b)條，城市規劃委員會(下稱「委員會」)曾就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，刊登報章通知。委員會已依據條例第16(2K)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱，以及在委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)瀏覽。

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
  - (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。
- 按照條例第16(2K)(c)及16(2F)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須註明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站送交委員會秘書處。

任何打算提出意見的人宜詳閱「根據城市規劃條例公布規劃許可申請及覆核申請以及就申請提出意見」的規劃指引。有關指引可於上述地點，以及委員會秘書處索取，亦可從委員會的網站下載。

按照條例第16(2K)(c)及16(2I)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網站瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網站，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網站上查閱決定摘要。

### 個人資料的聲明

委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

- (a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

### 附表

申請編號	地點	申請用途/發展	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/YL-SK/371	元朗石崗	擬議臨時露天存放建築材料、建築機	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見表、新的排水影響評估、地盤界線、地盤面積及布局的修訂、經修訂的填土工程圖、新的樹木調查建議及對營運細節作出澄清。	2024年9月24日
A/YL-KTN/1046	新界元朗錦田北丈量約份第109約地段第594號餘段及第595號餘段	擬議臨時商店及服務行業及公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬設施(為期3年)及相關填土和填塘工程	申請人提交進一步資料，包括新的消防設備安裝計劃和排水建議，及澄清營運細節。	2024年10月8日

城市規劃委員會

2024年9月17日

## 申請酒牌轉讓、續期及修訂公告 新銓滿記餐廳小廚

現特通告：余銓銘其地址為九龍旺角新填地街419號萬福大廈地下，現向酒牌局申請位於九龍旺角新填地街419號萬福大廈地下銓滿記餐廳小廚的酒牌轉讓給何卓如，其地址為九龍旺角新填地街419號萬福大廈地下及續期，並作出以下修訂：商號名稱更改為新銓滿記餐廳小廚。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2024年9月17日

### NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE NEW CHUEN MOON KEE RESTAURANT

Notice is hereby given that Yu Ho Chuen of G/F, Man Fuk Building, 419 Reclamation Street, Mong Kok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of CHUEN MOON KEE RESTAURANT situated at G/F, Man Fuk Building, 419 Reclamation Street, Mong Kok, Kowloon to Ho Cheuk Ka of G/F, Man Fuk Building, 419 Reclamation Street, Mong Kok, Kowloon and the following amendment(s): Change the shop sign to NEW CHUEN MOON KEE RESTAURANT. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 17th September 2024

## 申請酒牌續期公告 新新酒樓

現特通告：莫嘉欣其地址為九龍佐敦彌敦道219號莊士倫敦廣場11樓，現向酒牌局申請位於九龍佐敦彌敦道219號莊士倫敦廣場11樓新新酒樓的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2024年9月17日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SUN SUN RESTAURANT

Notice is hereby given that Mok Ka Yan Anita of 11/F, Chuang's London Plaza, 219 Nathan Road, Jordan, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of SUN SUN RESTAURANT situated at 11/F, Chuang's London Plaza, 219 Nathan Road, Jordan, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 17th September 2024

## 申請酒牌續期公告 ONE-THIRTYONE

現特通告：葛偉良其地址為新界大埔寶鄉街46-52號美雲樓6樓B座，現向酒牌局申請位於新界西貢十四鄉井頭村131號地下One-Thirtyone的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2024年9月17日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE ONE-THIRTYONE

Notice is hereby given that Kot Wai Leung of Room B, 5/F, Mei Wan Bldg., 46-52 Po Heung Street, Tai Po, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of One-Thirtyone situated at G/F, 131 Tseng Tau Village, Shap Sze Heung, Sai Kung, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 17th September 2024

## 申請酒牌續期公告 THAI THUNG FON

現特通告：PORNWAPEE, PADCHA 其地址為九龍九龍城南角道19號地下，現向酒牌局申請位於九龍九龍城南角道19號地下THAI THUNG FON的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2024年9月17日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THAI THUNG FON

Notice is hereby given that PORNWAPEE, PADCHA of G/F, 19 Nam Kok Road, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of THAI THUNG FON situated at G/F, 19 Nam Kok Road, Kowloon City, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 17th September 2024

## 申請酒牌續期公告 和發美食

現特通告：劉開平其地址為新界大圍隆亨邨善心樓16樓1606室，現向酒牌局申請位於新界沙田田心街田心村263號地下及舖前露天座位和發美食的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2024年9月17日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 和發美食

Notice is hereby given that LAU Hoi Ping of Flat 1606, 16/F, Sin Sam House, Lung Hang Estate, Tai Wai, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 和發美食 situated at G/F and The Outside Seating Accommodation at Shop Front, 263 Tin Sam Village, Tin Sam Street, Sha Tin, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 17th September 2024

## 申請酒牌續期公告 新泰地道

現特通告：彭佩文其地址為九龍九龍城城南道63-71號地下2號舖，現向酒牌局申請位於九龍九龍城城南道63-71號地下2號舖新泰地道的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2024年9月17日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE NEW HOT BASIL

Notice is hereby given that Pang Saengma, Orawan of Shop 2, G/F, 63-71 South Wall Road, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of NEW HOT BASIL situated at Shop 2, G/F, 63-71 South Wall Road, Kowloon City, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 17th September 2024