

大公報

經濟

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpj@takungpao.com.hk

經濟新聞提要

- 國浩提私有化每股88元B2
- 美企業願加稅求終止拉布B3
- 明年經濟充滿挑戰B4
- 中石油 126 億投澳天然氣B5
- 茅台擬 20 億增持股價升 5%B9
- 萬科綠地 54 億奪滬新地王B10



紅磡鳥瞰圖

放盤短缺茅招搶生意 物管及代理涉「射盤」

傳為紅磡私人屋苑 地監局接投訴跟進

地產代理行業競爭激烈，連物業管理公司也涉嫌違守自盜，夥同地產代理「射盤」搶生意。地產代理監管局收到投訴，指紅磡物業管理公司要求管理員非法「收盤」賺轉介費，該局現正調查有關個案，並向全港逾 90 間管理公司發出提醒信函。市場消息盛傳，涉事大型管理公司現正為紅磡 2 個私人屋苑提供服務。

本報記者 林惠芳

政 府於 2 年前推出額外印花稅 (SSD) 措施後，全港住宅放盤愈趨短缺，地產代理爭盤競爭激烈，有物業管理公司就暗爭管理員與住客的關係，要求員工提供收盤活動。地產代理監管局行政總裁伍華強表示，數月前接獲投訴，指稱有物業管理公司指示其管理員進行無牌地產代理工作，向有意買賣、承租或出租單位的住戶收集資料，並轉介予地產代理以獲取轉介費。

證實即交警方廉署處理

伍華強續說，該局就有關投訴的調查工作接近完成，發現該管理公司有規模地向員工提出「收盤」要求，倘若證據確立，涉事公司和管理員均干犯了無牌經營代理，甚至連同涉事代理一併觸犯《防止賄賂條例》，該局正就投訴收集證據，一經證實，將把案件轉交警方或廉政公署處理。

今次為監管局成立 15 年來首宗同類事件，伍華強指出，這種事件 1 宗也嫌多，該局已向全港逾 90 間物業管理公司負責人發出信函，提醒他們不應安排未持有地產代理或營業員牌照的管理員或員工向地產代理公司轉介客戶，因為有關工作可能涉及無牌從事地產代理工作。

假設一間集團旗下 2 間子公司，分別經營物業管理及地產代理業務，是否可容許管理員「射盤」？

伍華強重申，根據《地產代理條例》

，任何人士未領有地產代理牌照而從事代理工作，或持牌地產代理僱用無牌人士從事地產代理工作，均屬刑事罪行。

此外，監管局亦向地產代理持牌人發出信函，提醒他們不應要求管理員「射盤」，或向他們提供任何利益從而獲得轉介服務，以免觸犯《防止賄賂條例》。

據了解，該局成立以來，無牌從事地產代理個案漸降，今年首 11 個月只接 15 宗有關投訴，比去年全年 17 宗減少 2 宗，比 2010 年全年 25 宗更大減 10 宗。而過去 3 年接獲的無牌經營投訴中，有 10 宗已被警方檢控。

擬「射盤」予系內公司

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，凡向管理員提供利益「收盤」，已觸犯《防止賄賂條例》，地產代理一定不會以身試法，公司亦不容許員工做出這些不當行為，萬一有員工涉及這種罪行，公司一定會舉報。

香港置業高級執行董事伍創業說，在監管局成立以前，少數代理或會向管理員等送贈「利是」等，以求第一掌握住戶動向，但該局成立以後，地產代理均明白此屬非法行為，所以一直沒有察覺上述情況發生。

有消息指出，今次涉及事件的物業管理公司甚具規模，在紅磡區服務 2 個私人屋苑，轄下更有地產代理業務，不排除是「射盤」予系內的地產代理公司。



▲伍華強（中）說，物業管理公司無牌從事地產代理的事件一宗也嫌多 本報攝

業主查實用面積費 差估署擬明年豁免

全港地產代理將於明年起，全面以實用面積從銷二手樓，為免加重代理成本，據悉，差餉物業估價署將於明年 4 月份開始，可免費向業主披露單位的實用面積。

地產代理監管局行政總裁伍華強表示，明年元旦開始，地產代理在促銷二手物

業時，必須清楚闡釋實用面積的資料，該局早前已向代理界發出執業通告，並向他們作出合適培訓，為配合實施在即，該局早前已聯絡了約 5020 間地產代理分行、發出約 1870 個電話，並巡視 352 間代理店舖，以了解他們的準備情況。

不容非法勾當 長實新地同稱

地監局爆出紅磡區物業管理串同管理公司職員及物業代理進行不法勾當，紅磡兩大發展商長實（00001）及新地（00016）頓成嫌疑人物，而當中又以新地旗下的康業嫌疑較大，兩間龍頭發展商均聲稱不容許管理公司進行非法勾當。

長實回覆稱，旗下物業管理公司至昨傍晚仍未收到有關信函，同時不容許屬下管理公司進行違法勾當。

新地旗下康業則透過聲明指出，該公司對員工一直有既定的工作守則及操守要求，包括提醒前線物業管理從業員不能從事無牌地產代理工作，同時要求有牌地產代理員工必須嚴格遵守《地產代理條例》。

紅磡區內數個指標屋苑，主要由長實及新地瓜分，長實旗下最大規模的黃埔花園，由和記黃埔花園管理，海名軒則由和黃物業管理，而海逸豪園則為長實旗下的高衛物業管理；至於新地旗下的康業物業管理公司，則負責

海濱南岸及半島家庭的管理，而康業同時擁有物業代理牌照。有消息指稱康業的管理員無論收盤、收匙或簽睇樓紙均可賺取轉介費，故有指康業涉案嫌疑頗大，但只屬傳聞，未能求證。

律師：或犯私隱條例

對於有物業管理公司要求旗下的員工將住客的資料，轉交予地產代理「放盤」，管理員可從中獲得「紅封包」作回佣，律師梁永鏗認為該名管理員並無持有經紀牌，仍然收取佣金，當中可能觸犯經紀牌照相關的法例。他又指，該物業管理公司將資料轉交予地產代理，收集住客的資料作公司業務範圍以外的用途，亦有可能觸犯私隱條例，相關人士可能會到私隱專員公署作投訴。

他又補充指出，對於個案中物業管理公司持有地產經紀牌，既從事物業管理，亦可從事地產代理，雖然現時法例並沒有任何規管，但可能會引起爭拗，認為當局需要研究監管。

他又謂，鑑於住宅實用面積只可從兩個途徑獲得，包括差估署的資訊聆服務及單位首次買賣合約，惟透過資訊聆查詢單位的實用面積，每次成本 9 元，有代理坦言增加負擔，該局早前遂與差估署商議，據悉，差估署最快明年起，可以豁免業主網上查詢單位實用面積的費用，但詳情有待該署公布。

本報就此向差估署查詢，以了解生效日期及詳情細節，該署回覆表示預計可於 2013 年 4 月透過該署的物業資訊網向私人住宅物業（鄉郊式屋宇除外）的差餉繳納人免費提供其物業的實用面積資料，以提升差餉估價的透明度。

漾日居呎價重見 1.4 萬

二手回復生氣，九龍站上蓋物業群的漾日居，剛錄得 1 宗面積 1168 方呎單位以呎價 1.4 萬元易手，呎價創同類新高；另東涌映灣園 1228 方呎也以 777 萬元易手，屬屋苑「雙辣招」後最大額成交。

市場消息稱，漾日居 6 座中層 D 室 1168 方呎，剛以 1650 萬元易手，呎價 1.4 萬元屬同類新高，業主 2008 年以 1150 萬元買入，帳面賺 43%。

映灣園沽 777 萬「招後」最大額

此外，美聯物業高級營業經理鄭啓鋒表示，東涌映灣園 10 座高層 H 室約 1228 方呎，屬 3 房套房連士多房間隔，望機場海景，屬優質單位，以約 777 萬元高價成交，呎價 6327 元，屬辣招出後屋苑最大額成交。買家為區內換樓客，見單位質素理想兼市場缺盤，故購入單位自用。原業主於 2005 年 5 月份以約 488.6 萬元購入，帳面獲利約 288.4 萬元或約 59%。

中原地產分行經理李思行表示，荔枝角碧海藍天 2 座中高層 G 室 667 方呎兩房，享海景，剛以 632.8 萬元易手，呎價 9487 元，造價創屋苑兩房海景戶新高。原業主 2007 年 8 月以 337 萬元買入，帳面獲利 295.8 萬元或 88%。

市場消息，投資者出貨，尹柏權剛以 3800 萬元沽出跑馬地禮頓山 9 座高層 C 室，呎價 2.6 萬元，尹於 2010 年 7 月以 3115 萬元買入，帳面賺 685 萬元或 22%。

代理料明年推盤量萬六伙

利嘉閣地產統計，明年可售的全新私宅單位約 3 萬伙，實際推盤量則約達 1.6 萬伙，可望較今年的 2.4 萬伙及 1.15 萬伙分別增加 25% 及 39%，創出近 5 年及 9 年新高；冀新盤銷售繼續「量價兼備」，估計期間一手私宅買賣登記量額將增加 16% 及 29%，分別至 1.5 萬宗及 1725 億元，將創近 4 年及歷史新高。

綜合利嘉閣地產研究部最新資料所得，明年全港將有 111 個全新一手私宅項目、合共 30199 伙可供發售，數量較預測今年的 24209 伙增加 25%。其中元朗第 15 區有 2508 伙最大規模。

利嘉閣地產董事徐志華指出，港府推出辣招打壓樓市，二手交投急降，唯樓價未有大幅滑落，反映本地房屋剛性需求強烈、供不應求的大格局始終未變，初步展望明年一手住宅市場行情仍然利好。深信發展商勢將因勢利導更加積極推盤，並採取「以價為先」促銷策略，令整體新盤銷售仍然可以「量價兼備」。

美聯籲投資移民可免 BSD

政府對非本地居民及公司買家徵收買家印花稅 (BSD)，美聯移民顧問稱，有已獲批的投資移民因 BSD 暫緩買樓，認為政府應考慮免收投資移民在港買樓要支付的 BSD，否則有違當初吸引投資移民來港居住的原意。

特首梁振英在上台之後，提出叫停明年雙非孕婦在本港醫院分娩配額，美聯移民顧問行政總裁吉安表示，措施刺激內地客申請投資移民。他並預期今年全年申請數字將達 5300 宗，屬 2003 年投資移民計劃推出後次高紀錄，按年增加 56%。

不過，吉安同時指出，政府在 10 月底推出 BSD 之後，投資移民在港買樓受到影響。他舉例稱，有內地客獲批投資移民資格

後，曾來港睇樓兩次，但該內地客見政府推出 BSD 後即暫緩入市。

吉安稱，現時本港租金高企，若投資移民買樓要支付 BSD，或會阻礙一眾有意以投資移民身份來港的人士，亦有違當初吸引投資移民來港居住的原意，建議政府免收投資移民 BSD。

另外，政府兩年前將物業投資從投資移民計劃類別中剔除，隨著趕搭「尾班車」的申請陸續獲批，今年截至第三季，投資移民投資本港房地產的金額僅 47 億元，較去年全年 159 億元明顯減少，佔整體投資移民投資金額的比例亦由 50% 減至 18%。吉安預期，有關比例將逐漸降至零的水平。

嘉芙中心全幢傳 7.8 億易主

折售物業成風，市場消息透露，資深投資者林子峰等人，新近斥 7.8 億元向一廠家購入尖沙咀「樓上吧」集中地嘉芙中心全幢。據悉，林計劃分拆出售，估計最多可套現 13 億元，較購入價高出 66%。

大額工商舖成交接二連三，市場消息指出，資深投資者林子峰剛斥資 7.8 億元，購入尖沙咀漆咸道南嘉芙中心全幢商廈，以總樓面 47793 方呎計算，成交呎價達 16320 元。據了解，嘉芙中心前身為富國中心，為區內其中一幢「樓上吧」集中的大廈，樓高 19 層。

據悉，林子峰有意拆售物業，市場估計連地舖最多可套現 13 億元，較購入價高出 66%。至於原業主則為 SUPERINVEST GROUP LIMITED，在 2005 年以 2.96 億元購入上址，近 8 年間升值 1.6 倍。該公司董事包括顏吳餘英及顏培英，為本地廠家，惟當年物業易手時有指買家為另一名廠家潘正洲，未知顏吳餘英及顏培英是否之後才透過公

司轉讓形式購入物業。

該區業主亦積極放售物業，中原（工商舖）高級營業董事李婉瑛指，藍馬集團放售尖沙咀厚福街 12 及 12A 號藍馬商業大廈全幢，以及加連威老道 24A 及 24B 號全幢物業，意向價共 15 億元。

另邊廂，荃灣區工貿物業造價發力向上，區內工廈呎價紀錄連續兩日創新高。美聯工商助理營業董事羅志明透露，荃灣 ONE MIDTOWN 高層 11 室，面積 1016 方呎，周初以呎價 5815 元易手創新高。不過羅志明稱，至周二晚該度高層 10 室，面積 980 方呎，亦以 580 萬成交，呎價達 5918 元，再度改寫區內工廈呎價紀錄。美聯工商舖（00459）行政總裁黃漢成分析稱，截至本月 8 日，今年工商物業註冊量為 8399 宗及 428.77 億元，較去年全年總數分別高 23.5% 及 49.3%，兩數字均創 1997 年後新高。他預期明年工商物業租售價格將分別升 15% 及 20%。

一號西九變陣推 3 房入場版



▲一號、西九龍變陣推 3 房入場版應戰，黃思聰（左）稱該批單位將恢復即供減 10% 優惠，旁為助理高級營業經理劉志佳

九龍將爆發新盤混戰，長實（00001）一號，西九龍腹背受敵之下隨即變陣出擊，推出 821 方呎 3 房入場版迎戰，並恢復即供減 10% 的折扣優惠，折實後平均呎價 9255 元，入場呎價 9097 元。另邊廂，九建（00034）大角咀福澤街住宅趁熱鬧，短期內開賣加入搶客戰，意向呎價 1.3 萬元起步。

長實地產投資董事黃思聰表示，一號，西九龍推出 2 座 7 伙 821 方呎的 3 房入場版抗敵，分布 2 座 19 至 26 樓 C 室，因應首度推出 821 方呎單位應市，屬新貨種，原先還原減 5% 的即供折扣額，又恢復擴大至減 10%，即再變相九折實樓，折實 10% 後平均即供呎價 9255 元，售價 746.9 萬至 774.1 萬元，呎價 9097 至 9429 元，不排除稍後加推會創優惠及加價。該批單位最快周日先到先得開賣，之前購入該盤 2 伙過千呎的買家，有優先揀樓權。據悉有若干單位已獲買家主動洽購。

黃思聰續說，該盤已售逾 40 伙，套現逾 5 億元，隨著近日市況回順，投資者入市比例明顯由開初 10% 升至現時 30%，可見投資者有偷步入市跡象；另有 10 組客買入一對單位，當中最大手仍是連購 3 伙，涉資達 3500 萬元。

市場消息，九建旗下大角咀福澤街項目，亦計劃趁九龍新盤混戰，推出湊熱鬧，該盤約 100 個單位，提供 1 至 4 房戶型，主打 300 餘及 500 餘方呎的 1 及 2 房細單位，整個項目意向呎價約 1.3 萬至 1.4 萬元，入場費約 400 萬元。

此外，恒地（00012）九龍兩個全新樓盤開賣前，繼續積極加推元朗尚悅及馬鞍山落禾沙迎海應市。尚悅加推 29 伙，平均呎價 6990 元，預料超過 1.25 億元，該盤至今累推 818 伙，沽出約 470 伙；另迎海加推 15 伙，平均呎價 9061 元，累推 800 伙。