



▲銷監局位於柴灣利眾街東貿廣場的資源中心昨起開放，圖為馮建業

資訊倘誤報 樓盤可照賣

一手樓銷售新例正式生效，業界對一手銷售監管局執法仍存在疑問，當局不設煞停機制，即使發展商樓書出錯或誤報資訊，樓盤可繼續照賣，有違當初強調要清清楚楚下賣樓的原意；另當局已派員巡查其中一個可按新例銷售的新盤售樓處及示範單位，初步認為大致符合要。

銷監局專員馮建業稱，即使發展商發放錯誤資訊，負責執行條例的銷監局亦無權即時叫停賣樓，該局會在不妨礙司法的情況下公布有關資料，令準買家可以防範。只要發展商在整個銷售過程中都有無間斷地提供售樓說明書，

即使其間修訂內容，亦不需要待7日後才能賣樓。他補充，如果修改價單而牽涉價錢，發展商則要在3日後才能售樓。此外，發展商不會在新樓書提供管理費及單位數目等資料，馮建業認為現時樓書資料已非常詳盡，但稱會不時審視條例是否配合公眾要求。

經歷長時間討論的一手樓銷售新例昨生效，銷監局專員馮建業稱，初步審視過兩份已上載的新樓書，大致符合要求，會在昨日及今日分別派員巡查兩個新盤的售樓處及示範單位。

對於會否因為一手樓新例出令新盤市場出現真空期，馮建業相信發展商會因應自己的時

間表推售物業，又認為發展商重視及嚴謹處理新例是好事。他續稱，若細心閱讀相關指引，要符合新例要求並不困難，又指未來會與地產建設商會繼續溝通。

另邊廂，不少發展商趕在周一凌晨新例生效前賣樓，馮建業稱，暫未收到投訴指發展商賣樓超時。

此外，銷監局位於柴灣利眾街東貿廣場的資源中心昨起開放，運輸及房屋局局長張炳良昨午到場參觀，並與銷監局工作人員會面，勉勵他們確保一手住宅物業銷售安排和交易公平及透明，保障準買家權益。

新例生效僅兩盤開售 政府放蛇查違規賣樓

一手銷售條例昨日生效，全港只有兩個新盤粉嶺逸峯及何文田DUNBAR PLACE符合條例要求可開售，遂成為緊盯對象。政府昨日執行全方位巡查大行動，地產代理監管局及一手住宅物業銷售監管局（簡稱銷監局）昨日派員到兩盤「放蛇」，意圖查出經紀違法及不良銷售行為。銷監局巡查逸峯後，認為示範單位面積與樓書有出入，可作改善。另據市場消息，DUNBAR PLACE落實今日凌晨排隊揀樓。

本報記者 梁穎賢

新例昨生效，全城預期政府勢必全方位巡查違規銷售經紀及發展商。據市場消息，負責監管代理的地產代理監管局，昨日派出大量「卧底」到逸峯及DUNBAR PLACE，混入睇樓客「放蛇」。消息稱，「卧底」總是問經紀「單位建築面積有多大、是否可以收票」等問題（因為新例規定，經紀推銷樓盤時不能以建築面積陳述，而是統一以實用面積陳述及進行收票，若說出建築面積，經紀便作違規論）。

暫未有代理違規

消息稱，由於「卧底」沒有像一般買家問些售價、按揭安排以及樓價會否跌等問題，很容易被經紀一眼看破，所以監管局首日「放蛇」行動未有代理違規。

逸峯乃新例下首個開賣的樓盤，銷監局昨日派員到逸峯巡查，兩名職員手持一份驗樓清單，於交樓標準的示範單位內逐項檢驗。巡查員稱，主要在單位進行度尺及核實樓盤有否展示不合規格的資料。巡查員未有透露涉及檢驗項數，只表示稍後會把驗樓報告呈交上司核實，故暫時未知逸峯是否百分百合格。據記者觀察，單位內的景觀模擬圖已移走，改以燈箱布遮蔽，窗外景觀「一片空白」。

銷監局證實巡查過香港小輪（00050）的粉嶺逸峯，初步認為售樓處及示範單位大體上符合條例要求。不過銷監局認為仍有改善空間，例如示範單位內可設有告示，告知準買家示範單位的牆壁上塗有裝修物料，故面積與樓書所述有些微分別。

銷監局專員馮建業表示，該局會主動巡查所有一手住宅的售樓處及示範單位，並主動檢視所有交予該局的售樓說明書、價單和相關文件。銷監局稱，在條例全面生效初期，若在檢視時發現賣方在某些地方容易出錯，會透過銷監局網頁及地產建設商會，提醒業界留意，避免賣方日後重犯錯誤。

逸峯為配合新例，封盤3日後昨午解封，並於昨日下午二時半開放及開售，由於該盤已開賣一段時間，現場所見參觀及揀樓氣氛不算熱烈，人流稀疏，有睇樓客陳太稱，新例下缺乏建築面積，難以計算單位實用率，但會慢慢適應以實用面積報價。

為免講多錯多，發展商對銷情封口不提，負責逸峯銷售的發展商恒地（00012）未有公布銷情，銷售詳情可瀏覽一手銷售監管局網頁。

DUNBAR今早發售

另外，太古地產（01972）何文田DUNBAR PLACE今早11時先先到先得發售。太古提醒經紀，昨晚凌晨12時到售樓處排隊，排隊期間離開超過20分鐘需再排隊，發展商會登記人名，負責排隊的經紀不得換人，直至今早集合的10點等買家到場。示範單位於開賣期間將會關閉，直至5時完成開賣程序始重新開放。

DUNBAR PLACE示範單位昨日續開放，下午參觀高峰約有50人排隊等入場，買家雖衆，隊伍中佔多數的仍為地產代理。由於示範單位外「代理多過客」，代理拉客時「有殺錯有放過」，記者在現場所見，有年長夫婦途經示範單位外即成經紀獵物，代理苦苦哀求老婦：「當（睇樓）幫我（交數）」，新例下經紀搵食更艱難。



▲DUNBAR PLACE落實今日凌晨排隊揀樓

二手上周百宗成交

一手新例令發展商提供優惠全力促銷貨尾，二手成交繼續冰封。利嘉閣指出，50大屋苑上周僅錄得102宗成交，連續3星期徘徊在100宗左右的極低水平。不過該行料短期內一手項目銷售將會停滯，50屋苑成交量可望回升至約120宗水平。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，發展商落力「清貨尾」，搶截各方購買力，令二手交投成交量持續低迷。該行統計顯示，50個指標屋苑成交量雖按周回升3%，但亦僅有102宗，連續3星期在100宗的極低水平徘徊，每個屋苑平均全星期只錄兩宗買賣。

按地區劃分，新界受惠上車用家續入市追捧，該區21個指標屋苑上周共錄60宗買賣個案，較前周的54宗增加11%，為唯一成交量增加的地區。其中元朗YOHO Town及東涌映灣園成交量按周急增3倍，荃灣爵悅庭及大圍金獅花園亦於上周分別錄得3宗及2宗買賣，打破膠着局面。天水圍嘉湖山莊及沙田第一城全星期成交量保持在雙位數字水平，分別為19及14宗。

九龍區屋苑表現則個別發展，該區20個指標屋苑上周僅錄27宗買賣個案，按周減4%，整體交投表現尚可。相比之下港島區成交量跌幅較大，9個指標屋苑上周僅錄15宗買賣個案，按周下跌12%，其中鯉魚涌太古城及鴨脷洲海怡半島成交量分別按周減少50%及67%。上周共有16個屋苑沒有任何成交。

他指出，短期內一手項目銷售將停滯，地產代理可趁勢回流二手市場促銷單位，加上購買力已積累一段時間，下周50指標屋苑的成交量可望攀至120宗水平。

◀YOHO Town上周錄8宗成交，按周升3倍

19貨尾盤「死線前」清倉

一手銷售進入新年代，一手物業銷售條例昨日生效，最少19個貨尾盤清倉，未能趕及製作樓盤書及價單的樓盤全部叫停，如今只得兩盤合規格應市，僅得176伙供應，意味新盤頓時陷半斷層狀態，是本港物業市場史無前例最大規模的新盤空窗期，業界預期一手的半真空狀態，樂觀估計需要持續一個月才有突破。

據統計，一手銷售條例生效前，最少19個貨尾盤清倉，包括新地（00016）的新蒲崗譽、港灣、牛池灣峻弦、馬灣海珏、頂峰別墅等，連恒隆（00101）的「千年貨尾」馬鞍山觀瀾雅軒及英皇的九龍城御、太子也清倉。其餘未能趕及昨晚死線前清倉的貨尾，前晚歷史性地齊齊叫停，全港最少40個貨尾盤齊齊封盤封示範單位，睇樓活動全部要停，一手市場歷史性地只得兩個樓盤開賣，供應變相被截斷，估計涉及逾5000個貨尾單位被迫「曬太陽」。

現時在市場發售當中的粉嶺逸峯及何文田DUNBAR PLACE，其樓書將成各發展商的參考樣板，相信將有助各發展商加快趕製新樓書，預料真空期最樂觀會維持一個月內，部分大型地產商早已着手趕貨尾樓書，以維持全年的賣樓成績。

代理倡放寬二套房按揭

新例實施，衆多新盤未趕及登場，一手供應陷半斷層，而二手流轉及交投處於不健康水平，有代理倡議政府考慮放寬第二套房按揭，重駁幾乎斷裂的換樓鏈。

政府實施買家印花稅（BSD）及雙重印花稅（DSD），嚴重打擊換樓鏈甚至整體二手市場，樓市成交處於冰封狀態。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，雖有發展商趕及迎新例賣樓，然而可發售數目相當有限，相信短期內一手供應難免受影響，另一方面二手流轉量及交投又處於不健康水平，當局宜考慮放寬第二套房按揭，為有換樓需求的用家，及買樓投資的人士打開方便之門，促進樓市交投。

根據土地註冊處資料顯示，截至4月26日，

新例生效前清倉貨尾盤

樓盤	發展商
荔枝角一號、西九龍	長實
洪水橋尚城	長實
牛池灣峻弦	新地
馬灣海珏	新地
上天水巒	新地
新蒲崗譽、港灣	新地
大圍頂峰別墅	新地
奧運站帝柏海灣	信置
奧運站柏景灣	信置
大埔比華利山別墅	恒地
西環Lexington Hill	會德豐地產
西環Vuxing	嘉里
北角半山曉峯	九建
沙田碧濤花園	華懋
黃大仙匯豪山	爪哇
馬鞍山觀瀾雅軒	恒隆地產
九龍城御、太子	英皇
土瓜灣帝庭豪園	信置
奧運站海桃灣	南豐

二手住宅買賣註冊暫僅錄得約2,231宗，預期整月二手註冊量仍然低企，並極有機會創出有紀錄以來的單月新低。辣招令二手市場交投萎縮，加上收緊第二套房按揭的措施，打擊部分用家換樓及買樓作長線保值活動，扭曲二手住宅市場發展及物業流通量，故為保持二手正常買賣活動，放寬第二套房按揭是值得考慮。

陳坤興指出，為迎合新例，該行早已作出相應部署，包括更新分行舖面宣傳，提供專業培訓課程予員工，至於該行從業員在一手住宅銷售時會依照條例及指引進行。因此，新例實施首日，地產代理的運作如常，暫未見太大困難，隨著更多新盤陸續開售，相信代理很快會作出適應，但該行仍會密切監察情況。

油麻地舖炒家蝕160萬離場

工商舖市況轉淡，有炒家見勢頭不對寧願蝕讓離場。消息稱，油麻地吳松街一地舖新近以2400萬元成交，較兩個月前的購入價低4%，連同佣金等使費蝕近160萬元。

市場人士透露，油麻地吳松街83號地舖，面積800方呎，新近以2400萬元摸出，成交呎價3萬元。據了解，舖位上手業主在2月才以2508萬元購入，是次轉售帳面已蝕108萬元或4%，估計連同佣金等使費蝕近160萬元。

另外，消息稱西環皇后大道西345A號地庫、地下及閣樓，以2500萬元摸出，呎價約1萬元。原業主在年初買入舖位，當時作價同為2500萬元，今次平手離場，料蝕佣金約50萬元。

此外，市場減價潮仍然持續，市場盛傳大坑施弼街12至16號地下A號舖，面積1150方呎，原業主本來叫價4500萬元，減價300萬元至4200萬元沽出，成交呎價36522元。據悉，新買家為羅姓投資者，原業主則約兩年前購入舖位，帳面賺1200萬元，升值四成。

劍橋道15號逾3億易手



▲劍橋道15號早在1955年落成

市場再現大額洋房成交。據土地註冊處資料，九龍塘劍橋道15號洋房，早前以3.338億元成交，按實用面積7302方呎計算，成交呎價逾4.5萬元。

政府連番出招後，豪宅市場幾乎冰封，但市場仍連錄多宗大額洋房成交登記。據土地註冊處資料，九龍塘劍橋道15號洋房，在3月29日以3.338億元成交，登記買家為HUI PUI FUNG。雖然買家以個人名義入市，如果是本地居民可省卻逾5000萬元的買家印花稅（BSD），但估計仍要支付雙倍印花稅（DSD），涉2837.3萬元。

資料顯示，該物業早在1955年落成，樓齡將近58年，樓高3層，地下2428方呎，1及2樓各2437方呎，總實用面積7302方呎，成交呎價高達45714元。土地註冊處資料顯示，上手業主為ROSE MARK WEI LAI，惟未

有顯示購入年份及買入價。

筆架山道2號3.7億沽售

據了解，雖然近期整體豪宅市道未見起色，但近日九龍塘區卻頻錄大額洋房或屋地成交，其中金額較大的包括筆架山道2號地皮，成交價3.7億元。新買家為曹惠婷（Chao Wei Ting Ronna），與港龍航空創辦人曹光彪孫女同名。

另外，據土地註冊處資料，新地（00016）早前沽出3伙新蒲崗譽、港灣複式單位，成交價由5884.4萬至6800萬元不等，實用呎價則由26978至31380元。其中，6座49樓A室登記買家為李德良（Li Tak Leung），7及8座49樓A室，則分別由薛晨（Hsueh Sen）及楊和輝（Yeung Wo Fai）買入。