

# 樓市廿年起伏 由官地拍賣說起

財經 Cafe

趣味樓市 採訪點滴篇

小記任地產版記者20多年，見證行業轉變，樓價起伏，當中遇上不少難忘經歷，回想起來，有笑有淚有汗水。今篇《趣味樓市》不寫地產知識，只是分享個人的採訪點滴，過程甜酸苦辣紛陳，深深明白記者採訪除了要快準真之外，更要做到「鐵腳、馬眼、神仙肚」。

大公報記者 連風



▲每逢樓盤開價都會有大批記者採訪，並層層包圍發展商，查詢對樓市的意見，場面墟口。



▲當年土地公開拍賣是地產界的盛事，有大批發展商出席，十分熱鬧。

## 辛苦 地皮競投 場內追到場外

小記基本上每天會進行採訪，搜羅最新地產新聞，訪問內容包括一手樓動態、新盤發布會、代理行報告會、街頭訪問等，若論最辛苦肯定是官地拍賣。千禧後讀者可能對官地拍賣比較陌生，在此先略為交代背景，為何奉行多年的官地拍賣會消失。

本港於1997年回歸不久遇上亞洲金融風暴，樓市泡沫爆破，特區政府賣地計劃也多次改動以適應市場供需變化，包括兩次暫停賣地、引入申請表制度（勾地機制）、重掌賣地主導權；賣地由拍賣為主，變成目前全部招標等。官地拍賣壽終正寢的實際時間，是特區政府於2013年3月取消歷時近14年的勾地機制，並全面重掌供應主導權。

### 發展商空群而出 星光熠熠

那些年的官地拍賣是地產界盛事，不論地皮的規模大小，全港發展商大仔沙幾乎傾巢盡出，如新地（00016）前聯席主席郭炳江、長實（01113）主席李澤鉅、信和置業（00083）創辦人父子黃廷方（已故）及其子黃志祥、時任新世界（00017）集團總經理梁志堅、華懋集團董事局主席龔如心（已



▲發展商每次舉牌競投地皮，均會即時引來全場目光。

故）、南豐發展主席陳廷驊（已故）、時任太古集團大班簡基富等等，均是拍賣會的座上客，經常親自出馬指揮，場面星光熠熠，發展商出席陣容媲美本港演藝界一年一度盛事的金像獎頒獎典禮。

每逢官地拍賣，各大報館的地產版記者幾乎全數出動，中外傳媒機構也派出多隊攝製隊到場前後包抄，單是記者已過百人，非常誇張。而記者通常會在拍賣之前半小時甚至45分鐘到場準備，在門外守候一眾大仔沙發出提問，雖然內容多數大同小異，例如：對哪一幅地皮感到興趣？有信心奪得地皮嗎？獨資或合資投地？發展商的回答也十分公式，例如：對所有地皮皆有興趣、有信心奪地等，但這個一問一答的互動是官地拍賣前不能缺少的。

經過一輪拍賣競逐後，地皮成交，發展商開始離開會場，這時候，又到了記者群起追逐的時間。在拍賣場內外，一班記者向發展商方向既追且跑，然後如層層疊疊圍着受訪者，不過，縱使千辛萬苦迫到核心內圍，你已無空間舉機拍照甚至連頭也抬不起（因為四肢已遭夾實，頭頂全是攝影機、收音咪、錄音機），加上外圍嘈吵，受訪者說話聲音細，成為「三不」人士（聽不到、影不到、動不到），有時候更慘淪人肉沙包，被同行不小心肢體碰撞。若果拍賣時正值夏天，大家還要交換汗水，互吸對方的氣息，五官同受折磨。

採訪官地拍賣雖然辛苦，但也令記者大開眼界，在會場內看到大仔沙為奪得心水地皮，果斷舉牌出價競投，過程緊張刺激，有時更見證地王的誕生，場面相當難忘。

## 刺激 突破重圍 與發展商鬥智

記者採訪中，部分是預約專訪，事前可做好準備，與受訪者一問一答；部分是街頭採訪，如在樓樓處訪問睇樓客或準買家，多數提問對樓市的看法，順利的話，受訪者肯回答兼拍照，有時受訪者不肯上鏡，記者只好另找對象。說到最刺激的採訪，同樣是在官地拍賣，不少出席的發展商會各出奇招，希望避過記者耳目，記者則拚命追截，途中互相鬥智兼鬥腳力。

還記得，大批記者在官地開拍前提早到場捕捉發展商提問，每當見大仔沙到場，記者便四方八面撲到其座駕，實行全面包圍，大仔沙根本無法下車，就算下車也舉步維艱。記得當年長實李澤鉅的座駕到場，有數個保鏢坐另一輛車從後護駕，到達拍賣場館正門後，車輛還未停定，身材魁梧的保鏢用「搶救式」的速度下車，然後撲到前車保護高層，但仍快不過一早在門口守候的記者，李澤鉅只好「被迫」接受採訪。

### 大仔沙聲東擊西避追訪

大仔沙與記者在官地拍賣前經常先來一場開車鬥門鬥車的熱身賽，最後久而久之，



▲長實李澤鉅每次出席公開場合，都有大批記者爭相拍攝和追訪，場面混亂。

大仔沙也學精了，為避開記者，變陣捨棄在拍賣場館正門下車，駛遠點行兩步到場館，又或先叫同行拍檔落車，來一招聲東擊西然後金蟬脫殼，成功避過記者耳目。

現任信置主席黃志祥在賣地場也受過記者「迫訪」。黃志祥為人低調，極少公开发表對樓市的看法，通常以行動說話，例如高價投地或淡市出擊，所以獲得「地產大好友」稱號。

話說當年在尖沙咀文化中心拍賣官地，賣地完畢後，記者又要展開追逐，剛追訪完堅叔（時任新世界集團總經理梁志堅）準備返會場，此時與正欲離開的黃志祥撞個正着，黃志祥無路可走，對記者任何提問一貫笑而不答，邊行邊貼地提醒記者有樓梯、有一級、睇路睇路、小心小心，還伸出手欲扶記者一把。就這樣來往數個回合後，不知不覺追到場外，黃志祥剛好見到受訪完畢的堅叔準備登上座駕離開，黃志祥見到堅叔如見救星，突然加速向堅叔求助：「阿堅哥堅哥，可唔可以兜埋我？」堅叔二話不說：「得，上車上車。」注意，黃志祥是稱堅叔為堅哥，可見堅叔地位之深重。



▲信置黃志祥是「地產大好友」，不過甚少在公開場合發表對樓市看法。

## 驚嚇 拍攝放盤 相機突然失靈

過去不時從代理及行家聽聞一些光怪陸離的靈異事件，當然少不了轟動一時的九龍灣德福花園五屍命案、荃灣中心六屍命案等，部分已事發多年的事故，坊間仍流傳不少令人不寒而慄的靈異怪事，有興趣的讀者請自行上網搜尋吧，在此不述了。

其實小記想帶出一點，靈異現象不一定在凶宅發生，一些「乾淨」的二手放盤，有時也有二次元空間的「朋友」路過。聽過一個相對上不太恐怖的「故事」，是關於行家拍攝二手樓放盤時，遇到被「小朋友」捉弄的經歷。

### 大門無故從內反鎖 屋裏冰涼

事情是文字記者、攝影記者和經紀一行三人，相約到紅磡某大型屋苑的交吉盤進行拍攝。去到單位門口，經紀取出門匙開門，不知為何，反覆試了數次，門不但未能開啟，還好像從屋內反鎖，但單位是交吉盤無人住，根本不可能從屋內反鎖。經紀茫無頭緒自言自語「無理由的，之前開到門的，為何今次不成」，於是致電同事帶後備門匙來營救，同事表示或要半小時後才可到達。經紀唯有再嘗試開門但仍不得要領，三人商量後決定離開，擇日再拍攝。就在準備離開之際，大門傳來

「咁」一聲，就似有人從屋內解鎖的聲音，三人六眼相投面面相覷，經紀於是膽粗粗再取出門匙開門，一插一扭「喀」一聲，終於「成就解鎖」。

進入單位後，不安感隨之而來，最奇怪是窗戶關上兼且是夏天，但屋內似開了冷氣一般。攝影記者希望快手快腳拍攝，當年還是用菲林相機，但每當按下快門均無法操作，嘗試多次後終成功按到，但卻拉不動菲林卷軸、又或無法對焦，攝記於是停下來檢查相機是否出現問題，但發覺操作正常，可是偏偏拍攝不到。

經紀早前致電求救的同事原來早已到來，目睹屋內所有事發經過，神情略帶緊張地喊「拍不到就不要拍了，走吧，找另一個單位給你。」

文字記者見其神色有異，就問「發生什麼事」，經紀同事回答「到樓下才說」。原來該名經紀同事是「高靈人士」，俗語所謂擁有「陰陽眼」。據行家覆述，指屋內有個「細路女」在捉弄攝記，每次舉機均用手指按着快門，又或刻意站在鏡頭前，令攝記無法按下快門或對焦，不過該名「細路女」面帶笑意，看來只想跟攝記開玩笑，沒有惡意。真假無從判斷，雖然沒有受到太大阻礙，但三人聽後不其然出一身冷汗。



## 尷尬 張冠李戴 記錯名認錯人

記者每次採訪雖然事前做足準備，但人的記性有限，不時會叫錯姓名或認錯人，情況如同早前有網友誤認許志安為杜德偉一樣。傳媒行內有個出名無記性的記者，經常記錯地產商名字，其中一個受害人是大型地產老闆陳斌，十次有九次都把陳生叫錯作黃斌，每次均被同行「大力」提醒陳斌不是姓黃。

至於認錯人事件則是小記自己。有次拍賣會場在灣仔伊館，一如以往，場外有數個被訪者，每個有如移動墨羅漢，密密麻麻插針不入，小記只好站在一旁守株待兔，就在此時遠遠望見某個發展商

的營業部高層，從容不迫地獨自一人步行向會場方向，於是一個箭步衝上前，邊追着該營業部高層邊噓：「葉生葉生，可否停下說兩句呀？」前後追了「三條街」，但葉生只顧低頭前行完全沒有反應，心想這人如此沒禮貌，完全不睬不睬，只好停下一邊調整呼吸，一邊向行家苦呻：「呢位葉生好無禮貌，叫極不睬人」，行家失控大笑：「人家不是姓葉，係姓……」正當他想講出「葉生」真姓的同一時間，電視台記者到達：「朱生可否講兩句，對哪幅地感興趣？」然後朱生很有禮貌停下接受訪問。小記終於清楚為何「葉生」不睬本人的原因，最後只好以笑遮醜。心水清的讀者，應該估到這位姓朱的「葉生」是何方神聖了吧。