



民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街11號
中區政府合署西翼401-409室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319

傳真Fax 2537 4874

致：立法會內務委員會劉健儀主席

立法會CB(2)1898/09-10(01)號文件
(只備中文本)

LC Paper No. CB(2) 1898/09-10(01)
(Chinese version only)

劉主席：

港島中西區天匯發展項目 24 個延期交易單位中只有 4 個完成交易，撻訂率逾八成，包括開售時以「天價」七萬多元一平方呎「售出」的全球最貴分層單位及同組內其餘單位，事件令公眾及政府高度關注。

政府早前曾就天匯延期交易事件向發展商以書信往來方式作出查詢，但內容一切保密。本人於 4 月中開始，曾三度去信政府要求政府公開有關信函，包括政府查詢的問題及發展商的回覆，並提出一系列問題，要求政府回答，以讓公眾了解有關「交易」的詳情，有否偏離正常的物業買賣交易，以至構成製造虛假交易或有欺騙成份，以及有否違反「預售樓花同意書」的規定等，但政府卻沒有提供有關資料或回答問題內容。詳見附件本人去信地政總署的信函及有關回覆。

因此，本人擬於本年立法會會期結束前最後一個立法會大會上，提出動議，根據《立法會（權力及特權）條例》（第 382 章）第 9(1) 條作出命令，要求政府出示地政總署與發展商就天匯延期交易單位的查詢的書信往來。

就此，本人懇請 主席安排於本周五的內務委員會上加入議程，作出討論，謹此致謝。謹祝

工作愉快、身體健康！

立法會議員李永達

二零一零年六月二十二日

附件：李永達議員致函地政總署及回覆



民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環靈廠街11號
中區政府合署西翼401-409室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319
傳真Fax 2537 4874

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 20 樓

地政總署

地政總署署長譚贛蘭女士

By Fax

譚署長：

天匯以「天價」交易及於買賣合約簽署後至今仍有廿多個交易未有完成交易，引來社會高度關注，交易是否真確，本人得悉署長閣下亦高度關注事件，並曾去信有關的地產發展商作出查詢，本人現有以下要求及問題，請予以回覆，以讓公眾得知事件的詳情，謝謝。

1. 地政總署曾多少次去信地產發展商作出查詢，提出甚麼問題及獲得甚麼回覆，可否在刪減個人敏感資料後，公開地政總署及發展商覆函的內容，或讓立法會議員得悉有關問題及回覆內容？
2. 地政總署是透過甚麼機制去信地產發展商作出查詢，是就有否違反地契條款或預售樓花同意方案條款而作出查詢或是怎樣？請提供該項目的地契條款及預售樓花同意方案條款，供研究之用。
3. 地政總署有否查詢或是否知悉發展商在買賣合約以外，就天匯出售的單位與買家達成其他口頭或書面協議，例如購買多過一個單位可獲折扣、買家完成合約交易後有折扣回贈予買家、如未能完成合約亦不會「殺訂」或退回部分「訂金」予買家；或有任何違反買賣合約附件 8 內有關「沒有其他代價」的申述情況？
4. 地政總署是否已就調查所得資料向律政司徵詢意見，若是，就哪些範疇徵詢意見？地政總署是否初步認為發展商有任何行為與地契條款或預售樓花同意書條款有抵觸？若有，請詳列情況。
5. 天匯至今共售出多少個單位，請表列每個已出售單位於臨時買賣合約上的售價、買賣合約上的售價（如有不同）、買賣合約上的付款方式、買賣合約簽署日期、原訂成交日期、簽署轉讓樓契日期、已支付賣家的部分樓價、買家（若是以公司名義購買，請提供公司註冊的地方及其登記董事名字）、買家代表、經手的地產代理、有沒有獲批延期繳交印花稅？

6. 發展商是何時向地政總署申請「滿意紙」或地政總署署長同意可簽署物業轉讓樓契，何時獲得批准？
7. 發展商曾否指示其律師代表發出書面通知買家，項目已取得入伙紙及發展商可有效地簽署物業轉讓樓契，要求買家於訂明的成交日期或之前辦妥買賣轉讓手續？若有，何時發出書面通知（「成交通知書」）及通知了哪些買家，若沒有，原因為何？
8. 發展商如有發出「成交通知書」，發展商有否於發出後的 14 日內收到買家書面通知，提供準備轉讓樓契的詳細資料，包括物業承轉讓人的身份證號碼及地址及任何金錢支付的詳情？若沒有，原因為何？就仍未完成交易的單位，是否所有的轉讓樓契已準備妥當，只等待買家或其代表到律師行辦理簽署手續？
9. 就逾期仍未完成交易的單位，發展商有否發出通知要求買家履行交易及按合約規定支付逾期成交利息，如有，何時發出，發出了多少次，而按合約規定，發展商是可於何時發出通知給買家，終止買賣合約？發展商是否沒有發出終止買賣合約通知，並已發出書面通知同意延長成交時限，若是，何時發出通知、給予哪些買家、涉及哪些單位，以及各單位獲延長的成交日期及條件為何？
10. 仍未完成交易的買家有否按合約規定支付任何利息予發展商？
11. 天匯各單位的買賣合約是否有條文規定，買家可在未完成買賣合約之前，在書面通知發展商或其律師代表之下，可分售單位或轉讓合約權益或把物業抵押或按揭？若是，發展商現已接獲哪些單位的買家及共多少個買家作出有關的書面通知（如有的話）？
12. 天匯各單位的買賣合約是否有條文規定，在買家提出取消合約時，賣家將可保留單位售價的 5% 作為同意取消合約的費用？是否亦有條文規定，當買家未能履行合約完成交易時，賣家可「殺訂」？若現時買家在未能履行合約完成交易之情況下，提出取消合約，買家只需要給予賣家多少訂金，是單位售價的 5% 或是已按買賣合約支付的 15%？

如有任何查詢，可致電 2537-2122，聯絡研究主任鄭慕貞。

謹祝
工作愉快！

李永達

立法會議員李永達

2010 年 4 月 16 日
副本呈運輸及房屋局局長



地政總署
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 2231 3722
圖文傳真 Fax: 2801 4798
電郵地址 Email: tercsawong_laco@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref.: LACO(H) 61/582/61 III
來函檔號 Your Ref.:
覆函請註明本署檔號
Please quote our reference in response to this letter.

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角海旁道三三三號北角政府合署二十樓
20/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICERS
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

傳真及郵寄
(傳真號碼：2537 4874)

香港中環
雪廠街 11 號
中區政府合署西翼
401-409 室
民主黨立法會議員秘書處
李永達議員

李議員：

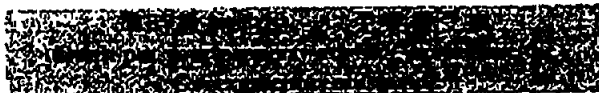
有關「天匯」查詢

二〇一〇年四月十六日致地政總署署長的來信收悉，署長並已於同日確認收到該信。

根據換地條件第 7423 號特別條件第(38)條(藉日期為二〇〇五年五月二十三日的修訂書予以修訂)，天匯所處地段的承批人必須在土地註冊處註冊每一份轉讓契約。地政總署曾就這 24 宗在二〇〇九年十月簽立的買賣協議是否已符合上述特別條件向承批人作出查詢。該 24 宗的買賣協議是在二〇〇九年十二月二十四日發出合約完成證明書(俗稱「滿意紙」)前簽立的。

經諮詢有關政府決策局和部門後，我們向承批人發出了四封信，要求承批人提供上文所述 24 宗交易的資料，並已收到承批人四封覆信。我

This message and any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.



們現正等候承批人就我們在二〇一〇年四月十九日發出的第四封信作出回覆。

我們注意到，承批人曾就有關發展作出公開評論，包括提及延長該 24 宗交易的成交時限。

至於該 24 宗交易的其他詳情，例如發展商和買家的權利和義務(包括分售單位的權利、取消買賣合約和取消買賣合約的後果的相關事宜，以及收取利息等資料)，則可查閱在土地註冊處註冊的有關買賣協議。

地政總署署長

(黃小雲代行



)

副本送：運輸及房屋局局長

二〇一〇年四月二十三日

This message and any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

地政總署地稅：以平負擔受捐
Don't put your property at risk - make sure the Government/tenants paid!



民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雲咸街11號
中區政府合署西翼401-409室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319
傳真Fax 2537 4874

香港北角渣華道333號北角政府合署20樓

地政總署

地政總署署長譚贛蘭女士

By Fax

譚署長：

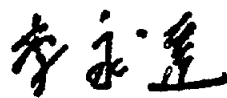
就天匯24宗仍未完成交易的查詢，署長覆函已於2010年4月23日收悉。謝謝。現仍有以下問題，敬希提供資料，以讓公眾得知事件的詳情，謝謝。

1. 地政總署除了於2010年4月19日發信予發展商作出查詢外，並曾於何年何月何日去信發展商作出查詢，可否在刪減個人及商業敏感資料後，公開地政總署查詢的問題？就每次發信，地政總署獲得多少封覆信？地政總署是否滿意發展商的解釋？地政總署可否在保密情況下，讓立法會議員得悉有關問題及回覆內容？
2. 除了根據特別條件第(38)號外，地政總署有否根據換地條件其他條款，或「預售樓花同意方案」條款作出查詢？請提供該項目的地契條款及「預售樓花同意方案」條款，以了解發展商有否違反相關規定。
3. 地政總署有否查詢或是否知悉發展商在簽立買賣合約以外，有否就天匯出售的單位與買家達成其他口頭或書面協議，例如購買多過一個單位可獲折扣、買家完成合約交易後有折扣回贈予買家、如未能完成合約亦不會「殺訂」或可退回部分「訂金」予買家；或有任何違反買賣合約附件8內有關「沒有其他代價」的申述情況？
4. 地政總署是否已就調查所得資料向律政司徵詢意見，若是，就哪些範疇徵詢意見？若否，原因為何？地政總署是否初步認為發展商有任何行為與地契條款或預售樓花同意書條款有抵觸？若有，請詳列情況。

5. 就該 24 個單位，發展商就每個單位已收取多少訂金，佔樓價百分之幾？何時收取有關訂金？當中有否違反「預售樓花同意方案」條款？
6. 發展商曾否指示其律師代表發出書面通知買家，項目已取得入伙紙及發展商可有效地簽署物業轉讓樓契，要求買家於訂明的成交日期或之前辦妥買賣轉讓樓契手續？若有，具體於何年何月何日發出書面通知（「成交通知書」），若沒有，原因為何，以及是否違反「預售樓花同意方案」條款？
7. 發展商是否已收到買家書面通知，提供準備轉讓樓契的詳細資料，包括物業承轉讓人的身份證號碼及地址及任何金錢支付的詳情？若有，是於何年何月何日收到？若沒有，原因為何？就該 24 個單位，其轉讓樓契是否已準備妥當，只等待買家或其代表到律師行辦理簽署手續？
8. 就該 24 個單位，發展商曾否發出書面通知要求買家履行交易及按合約規定支付逾期成交利息，如有，何時發出，若沒有，原因為何，以及是否違反「預售樓花同意方案」條款？
9. 發展商是於何時與買家達成口頭協議，同意延長成交時限？各買家是於何時及以甚麼理由提出這要求？發展商是於何時發出書面通知同意延長成交時限，及同意延長成交日期的條件為何？
10. 發展商有否同意買家可少付或不追收逾期成交利息？發展商有否同意買家改動最終成交價？這些會否違反「預售樓花同意方案」條款？
11. 發展商曾否收過買家提出以裝修、間格、管理或其他理由，要求取消交易？如有，雙方就上述問題不能達成共識而同意取消交易，發展商並退回全部訂金予買家，這是否違反「預售樓花同意方案」條款？
12. 在 2010 年 6 月 16 日之前，若成交取消，由誰繳付簽立買賣合約的印花稅？

如有任何查詢，可致電 2537-2122，聯絡研究主任鄭慕貞。

謹祝
工作愉快！



立法會議員李永達

2010 年 5 月 26 日
副本呈運輸及房屋局局長



地政總署
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 2231 3722
圖文傳真 Fax: 2801 4798
電郵地址 Email: teresawong_laco@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref.: LACO(H) 61/582/61 III
來函檔號 Your Ref.:
覆函請註明本署檔號
Please quote our reference in response to this letter.

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三三號北角政府合署二十樓
20/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

傳真及郵寄

(傳真號碼：2537 4874)

香港中環
雪廠街 11 號
中區政府合署西翼
401-409 室
民主黨立法會議員秘書處
李永達議員

李議員：

有關「天匯」查詢

二〇一〇年五月二十六日致地政總署署長的來信收悉，署長已於五月二十七日確認收到該信。

就「天匯」24 宗在二〇〇九年十月(即發出合約完成證明書前)簽立的買賣協議，港島西及南區地政專員(下稱“地政專員”)曾根據換地條件第 7423 號特別條件第(38)號(藉日期為二〇〇五年五月二十三日的修訂書予以修訂)向承批人查詢，並要求提供資料和作出澄清。有關換地條件和修訂書的副本，可向土地註冊處索閱。

自二〇一〇年三月十八日以來，地政專員先後向承批人發出六封信，並已收到承批人就前五封信的回覆。地政專員現正等候承批人就我們在二〇一〇年五月二十六日發出的第六封信作出回覆。在這個過程中，地政專員亦有諮詢有關的政策局和部門。

This message and any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

準時繳納地稅，以免業權受損
Don't put your property at risk - make sure the
Government rent is paid!

承批人已經書面落實延長該 24 宗交易的成交時限至二〇一〇年六月十六日。由於當天是公眾假期，因此有關交易日期可能順延至二〇一〇年六月十七日。

有關該 24 宗交易的其他詳情，例如買家的詳細資料、繳付的按金和印花稅、收取的利息及完成交易的正式手續等，則可在土地註冊處註冊的買賣協議內找到。

地政總署署長

(黃小雲代行 )

副本送：運輸及房屋局局長

二〇一〇年六月三日

This message and any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

準時繳納地稅 - 以免業權受損

Don't put your property at risk – make sure the Government rent is paid!





民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環靈廠街11號
中區政府合署西翼401-409室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319
傳真Fax 2537 4874

香港北角渣華道333號北角政府合署20樓
地政總署
地政總署署長譚贛蘭女士

By Fax

譚署長：

有關「天匯」查詢

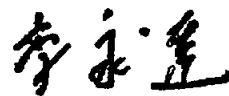
就天匯24宗仍未完成交易的查詢，署長覆函已於2010年6月3日收悉。謝謝。現仍有以下問題，敬希提供資料，讓公眾得知事件的詳情，謝謝。

1. 就「天匯」24宗仍未完成交易個案，地政專員先後向承批人發出六封信，並已就前五封信獲得書面回覆，就第六封信是否已獲回覆，地政總署可否在刪減個人及商業敏感資料後，公開地政總署查詢的問題及回覆內容？
2. 地政總署是否滿意承批人的解釋？地政總署可否在保密情況下，讓立法會議員得悉有關問題及回覆內容？
3. 據報道，承批人在出售另一樓盤「名家匯」時，有向買家提出購買多個單位可獲優惠如減少支付首期或原價回購保證或更長成交期等（見附件報導），有鑑於此，地政總署曾否查詢或是否知悉承批人在出售天匯這24個單位時，在簽立買賣合約以外，有否就出售單位與買家達成其他口頭或書面協議，例如購買多過一個單位可獲折扣、買家完成合約交易後有折扣回贈予買家、如未能完成合約亦不會「殺訂」或可退回部分「訂金」予買家；或有任何違反買賣合約附件8內有關「沒有其他代價」的申述情況？
4. 來函覆示地政專員在向承批人查詢的過程中，有諮詢有關的政策局和部門，當中包括哪些政策局及部門？有否包括向律政司徵詢意見，若是，就哪些範疇徵詢意見？若否，原因為何？地政總署是否初步認為承批人有任何行為與地契條款或預售樓花同意書條款有抵觸？若有，請詳列情況。
5. 就該24宗交易，都是透過 Henderson Real Estate Agency Limited 安排簽署臨時買賣合約，地政總署是否知悉涉及的地產

- 代理是否受地監局規管，若由不受監管的地產代理安排銷售樓花單位，有否違反批出的「預售樓花同意書」條款？
6. 承批人曾否指示其律師代表發出「成交通知書」及「逾期成交須付利息通知書」，若有，何年何月何日發出，若沒有，原因為何，以及是否違反批出的「預售樓花同意書」條款？
 7. 承批人是於何時與買家達成口頭協議，同意延長成交時限，並於何時書面落實同意延長成交日期及有關的條件為何？各買家是於何時及以甚麼理由提出這要求？
 8. 承批人有否同意買家可少付或不追收逾期成交利息？承批人有否同意買家改動最終成交價？這些會否違反批出的「預售樓花同意書」條款？
 9. 承批人曾否收過買家提出以裝修、間格、管理或其他理由，要求取消交易？如有，雙方就上述問題不能達成共識而同意取消交易，承批人是否需要退回全部訂金予買家，這是否違反批出「預售樓花同意書」條款？
 10. 承批人是否已收到買家書面通知，提供準備轉讓樓契的詳細資料，包括物業承轉讓人的身份證號碼及地址及任何金錢支付的詳情？若有，是於何年何月何日收到？若沒有，原因為何？就該 24 個單位，其轉讓樓契是否已準備妥當，只等待買家或其代表到律師行辦理簽署手續？
 11. 若成交取消，承批人是否會繳付簽立買賣合約的印花稅？

就上述問題，希望 貴署能盡快作出詳細回覆，而不用透過立法會根據《立法會（權力及特權）條例》（第 382 章）第 9(1) 條作出命令，要求出示有關資料。如有任何查詢，可致電 2537-2122，聯絡研究主任鄭慕貞。

謹祝
工作愉快！



立法會議員李永達

2010 年 6 月 11 日

副本呈運輸及房屋局局長、發展局局長

附件：壹週刊 2010 年 5 月 13 日報導

名家匯買家爆恒基「造價」蠱惑招

發展商恒基近排運滯，繼創出七萬元一方呎的天匯被政府窮追猛打，銀行對這類豪宅的按揭都敬而遠之後；上月才發售、曾創出呎價萬九元的沙田**名家匯**，亦因樓盤未能批出滿意紙，四成買家要求取消交易。萬多元一方呎的新界樓隨即成泡影，本刊將所有買家大起底，部分買家抖出，恒基的賣樓過程原來五花八門，始能吸引買家攜手造出高價。

原來恒基為引買家落疊，不單買得愈多、訂金愈少，發展商甚至有原價回購保證，肆意讓炒家「篤手指」買貨，變相製造炒風，引人落疊，極之離譜。

名家匯共賣出的二十八伙中，十一個單位已取消交易，佔賣出伙數近四成。其實**名家匯**上月中發售時，正值政府嚴打豪宅炒風，加上該盤就在仁安醫院旁，位置普通，兼夾附近的長實新盤名城亦來勢洶洶，**名家匯**遂打造成頂級豪宅「救亡」。

物業催谷為有半複式的「主席公館」及全複式的「主席閣樓」，另每戶獨立屋特設私人電梯；且戶戶皆有智能保安及名牌廚廁，會所則有露天風呂及滑雪練習場。恒基還提供半年成交期及為期半年「先住後付」等付款方法，但這樣仍未夠，未揭出的優惠原來更筍！

引人落疊愈買愈多

本刊追查**名家匯**總共二十八個買家，發現大部分付首期都不多於一成，且獲贈送百分之三點七五釐印費；其中以四千六百萬元，購入一座中層B、C單位的雜貨舖老闆許金祥，抖出恒基引人落疊使出的離奇招數。

「當時我透過恒基內部的地產代理入貨，只諗住買一個B單位。點知職員同我講，買一個單位要俾兩成首期，但買兩個單位，每個只須俾一成，仲有一年超長成交期，可以搏樓價嘍呢一年升放盤獲利。」許先生計過數，其B室單位成交價三千萬元，兩成首期要六百萬元，若然購入旁邊C單位，售價一千六百多萬元，則合共只須付四百六十多萬元首期便可睇到尾。若然樓價有得升，其中一個自住一個「收割」，相當和味，結果許先生一口氣以逾四千六百萬元買入B、C單位。

付款後，再有其他地產經紀向許先生落嘴頭，表示買多一個、「儲齊」一圈即全層共三個單位，發展商甚至會提供原價回購保證。「如果一年成交期內摸唔出唔想要，恒基承諾可以無條件回購其中兩個，只保留樓價較平個一伙。」這樣變相「篤手指」炒樓。許先生其實亦心動，不過他認為風險過大，「A單位係最大最貴的，我又怕恒基講完唔算數。」故此最後作罷。

三組買家購三圈

這個原價回購保證計劃，當時在市場已有所流傳，但恒基否認，其營業部總經理林達民表示，的確有地產代理向恒基建議此計劃，但已遭拒絕。不過區內經紀及部分曾參觀該盤的投資者，證實真有其事，並表示恒基曾推出此計劃招呼友好，並以此力谷二千多呎、較難清貨的A單位。但當時政府嚴打炒風，恒基受壓推出數天便「腰斬」，受惠的只有少數人。記者

翻查土地註冊處記錄，發現共有三組買家購入一圈共三個單位。

當中包括恒基的捧場客、資深投資者黎汝遠，他以共六千二百多萬元購入三個分別A、B、C單位，但C單位並不是同層，且三間都以不同公司名義購入。本刊向他查詢，他正外遊截稿前未回覆。另一組買家，是登峰製衣廠有關人士，共以八千多萬元購入一座二十七樓A至C全層一圈單位。而其A單位，亦離奇地由另一間公司名義購入。登峰製衣廠董事李柏泉，證實已因樓盤未批滿意紙而取消所有單位的交易，但對於與恒基的關係及有否參與原價回購計劃，他都一概微笑表示：「無可奉告。」

至於最後一組買家，是分別以三間公司名義，購入二座十六樓A至C單位的鴻裕行貿易公司負責人林秀錦，涉資共六千四百多萬元。她向本刊表示不知道有原價回購計劃，並維持交易：「我係見同區好少大單位，而且買足一圈都唔使一億。原來有啲咁好嘅優惠（指回購保證）？點解無人話我知，我要問番經紀至得！」

取消退訂買家甩難

部分買家表示，付多少首期及有多少現金回贈，全部是買家個別和發展商「埋枱傾」，令過程混亂，亦容易不公。政府早已「盯上」恒基，運輸及房屋局局長鄭汝樺早前已「參觀」過**名家匯**示範單位。

本來**名家匯**須於今年三月三十一日前批出滿意紙，怎料過此期限仍遲遲未獲批。據部分買家表示，經紀及律師向他們解釋，是屋苑範圍內斜坡上部分珍貴的樹木被斬伐，恒基要移植或承諾補種樹木才會批出滿意紙。而根據合約，買家有權因延遲收樓而取消交易，恒基要發還訂金及賠償利息。結果在現時政府推出九招十二式、市況逆轉下，十一個單位被要求取消。其中亦包括創下同區新高、呎價一萬九千元、由玩具廠商會副會長陸洪邦購入的單位，牽涉七千四百多萬元。

上週五，本刊向買入兩伙單位的許金祥查詢，他表示仍在考慮取消單位：「嘻嘻，考慮多幾日先啦，而家睇番，當時呢個價係貴咗啲呀呵？」但同日恒基表示已獲批滿意紙，若買家想取消單位便作撻訂計算。本刊本週一再問許金祥，他失望地說：「出咗喇…咁咪好囉，可能機遇嚟嘅！」但他仍抱一線希望：「我覺得無理由買三個有得回購，我哋買一至兩個就無，對我哋好唔公平！我覺得買兩個都應該有權退番俾恒基囉，你哋（指記者）幫吓忙講吓啦！」

恒基一身蟻

賣樓賣出大頭佛，恒基公關表示近月四叔李兆基都無任何公開活動，一反過往他愛出風頭、暢所欲言的風格。過往恒基賣樓，雖然由營業部總經理林達民及副總經理鄧鳳賢負責，但背後發功者，仍為四叔頭馬林高演。而身為恒基顧問、林高演的弟弟林高禹亦有份部署策劃。售價及優惠經售樓部計算商議，會呈交李兆基拍板。

「今次**名家匯**事件，同天匯賣七萬元一呎天價，令恒基被政府緊緊盯住，四叔都好唔高興。職員內部開會時，大家都埋怨個價唔使造咁高，打個七折四叔都會收貨。」一名知情人士說。搞出大頭佛的**名家匯**只是前奏，重頭戲將是五度被政府去信查詢的天匯。天匯的交易日期是今年六月十六日，能否如期完成交易，屆時即可揭盅。

名家匯買家

恒基造價 轟感招

原價高價近於瀕瀕，繼創出七萬元一平方米的天
 價政府調漲猛打，進行對此類豪宅的按揭限制而
 之後，上月才重售，曾創出呎價萬九元的沙田名
 園，亦因樓宇未能發出滿意紙，因成買家要求取消交
 易，萬多一平方米的屋宇隨即成為影，本刊將所有
 買家大起底，部分買家叫出，恒基的賣價過程原來五
 花八門，始能吸引買家出手購出高價。

原來恒基為引買家落盤，不單買得極多，訂金推
 少，發展商甚至有原價回贈保證，除意舖炒家「翻手
 搖」買貨，更相繼炒炒風，引人落盤，極之離譜。



在恒基的豪宅市場中，恒基的豪宅市場，恒基的豪宅市場
 恒基的豪宅市場，恒基的豪宅市場，恒基的豪宅市場

45

NEWS 匯豐銀行



名

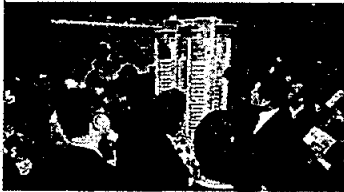
家誠共賣出的二十八伙中，十一個單位已取銷交易，估價出伏虧耗四成，其實多家業主月中發售時，正依政府嚴打豪宅炒家，加上該盤就在仁愛醫院旁，位置普通，成交附近的長實新盤名域亦成燙手山芋，名家匯連打邊爐線豪宅「殺價」。

物業價格在半年內的「主席公租」及全租六的，主席開價，另兩層獨立屋，行號私人電梯，且戶戶皆有智能保安及名牌傢俬，會所則有露天風呂及滑草練習場。但該盤提供半年成交及房費月開半年「先住後付」等付款方法，想這樓仍未夠，未夠出的優惠原來更精！

引人嚮往 應買者多

本刊道名家匯總共二十八個單位，發現大部分首期都不多於一成，且獲悉百分之三點七五厘車費，其中以四千六百萬元，購入一在中層B、C單位的雙層複式四房三廁，叫出恒基引入外資進出的條件可觀。

「當時我透過恒基內部的地產代理人，只說住買一個B單位，點知該單位



名家匯推銷，發展商放風意向叫價高六至萬七元，但附近新盤如名城雙層四房，高後兩層叫價只萬一、二。(林林攝)

我講，買一個單位俾俾我成首期，兩個單位，每個只供一萬，剩有一年還長成交，可以夠權價吸現一年升股額獲利。許先生引過數，其時交單位成交價三千萬元，兩成首期委六百萬元，若於購入家匯C單位，售價一千六百元，則各共只須得四百六十多萬元首期便可拿到尾。若然樓價有回升，其中一個自住一個收租，相當和味，結果許先生一口氣以逾萬六千萬元買入B、C單位。

付款後，再有其他地產經紀向許先生



買了名家匯兩個單位的許先生(前)，睇唔大手買賣可唔好睇原價回購，認為對他們不公平。(林林攝)

名 匯 買 起 原

單位	買家	單位	價	呎價	單位
1座27A	匯豐集團	豐華閣老舖	\$38,470,000	@13,099	匯豐
1座27B	Dominant Garments Factory Ltd.	豐華閣老舖	\$26,702,000	@12,206	匯豐
1座27C	匯豐	豐華閣老舖	\$17,024,000	@11,040	匯豐
2座12A	匯豐	匯豐	\$26,124,000	@11,373	匯豐
2座12C	匯豐	匯豐	\$14,850,000	@10,095	匯豐
1座30A	匯豐	匯豐	\$74,176,000	@19,000	匯豐
1座22B	匯豐	匯豐	\$28,057,000	@11,632	匯豐
2座15A	匯豐	匯豐	\$25,417,000	@11,183	匯豐
2座26C	匯豐	匯豐	\$15,786,000	@10,828	匯豐
1座15C	匯豐	匯豐	\$16,558,000	@10,608	匯豐
1座8C	匯豐	匯豐	\$15,854,000	@10,281	匯豐
1座25B	匯豐	匯豐	\$20,000,000	@12,438	匯豐
1座25C	匯豐	匯豐	\$18,658,000	@10,333	匯豐
1座21C	匯豐	匯豐	\$16,613,000	@10,774	匯豐
1座20C	匯豐	匯豐	\$16,530,000	@10,720	匯豐
2座10A	匯豐	匯豐	\$25,653,000	@11,256	匯豐
2座10B	匯豐	匯豐	\$22,269,000	@11,041	匯豐
2座11C	匯豐	匯豐	\$14,823,000	@10,045	匯豐
2座16A	匯豐	匯豐	\$26,322,000	@11,550	匯豐
2座18B	匯豐	匯豐	\$22,550,000	@11,350	匯豐
2座16C	匯豐	匯豐	\$15,004,000	@10,305	匯豐
2座25A	Sino Origin Holdings Ltd.	匯豐	\$27,743,000	@12,078	匯豐
2座13A	匯豐	匯豐	\$29,249,000	@11,432	匯豐
2座11A	匯豐	匯豐	\$25,890,000	@11,315	匯豐
2座20C	匯豐	匯豐	\$15,305,000	@10,587	匯豐
1座17C	匯豐	匯豐	\$16,030,000	@10,396	匯豐
2座10C	匯豐	匯豐	\$14,087,000	@10,087	匯豐
2座9C	匯豐	匯豐	\$14,527,000	@9,777	匯豐

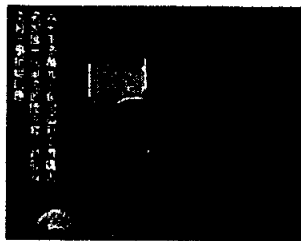
匯豐 05.13

匯豐



名廠重慶二千二百呎的承購單位，廁所風門、全區氣派，衣櫃透明之鏡面櫃門也罕有！(2008)

數，故此最後作罷。
三、三進買家第二個
 這個原價回購係推計劃，當時在市場已有所演，但風聲甚惡，其後某部地產經理表示，的確有地產代理向區某建議此計劃，但已遭拒絕。不過區內經紀及部分專業媒體的投資者，認實有其事，並表示區某曾推此計劃時招呼友好，並以此方有二千多呎，較難清拆的A單位，但當時政府嚴打炒風，恒基受牽連出幾天後一腰斬，受牽的只有少數人。區某藉著土地註冊區某，發現共有三進買家購入一區共三個單位。當中包括恒基的綠地客，資深投資者陳汝強，他以共六千二百多萬元購入三個分別A、B、C單位，但C單位並不甚明瞭，且三間都以公司名義購入，本刊向他查詢，他正外遊未回國。另一組買家，是登時對衣廠有關



人士，共以八千多萬元購入一區二十七樓A至C全層一圓單位，而其A單位，亦轉售由另一間公司名義購入，登時對衣廠董事李相泉，證實已因樓盤未批滿而取消所有單位的交易，但對於與恒基的關係及有否參與原價回購計劃，他卻一概置若罔聞：「無可奉告。」至於最後一組買家，是分別以三間公司名義，購入二座十六樓A至C單位的輪行貿易公司負責人林秀輝，她共六千四百多萬元，她向本刊表示不知道有原價回購計劃，並維持之為：「我話是向區某好少大單位，而且買是一團即時便一便，原來有咁好嘅優惠（指回購保證），聽解無人話我知，長要問番區某先得！」

取滿過訂 買家踴躍
 部分買家表示，付多少首期及有多少現金回購，全部是買家個別和房東商「埋格做」，令過程混亂，亦容易不公。政府早已「盯上」恒基，連輪及房東局局長鄭汝強早前已「多禮」多名區某



區某與區某經理陳國強(右二)去年初在商場與區某主席(右一)及區某(左一)擔任職位，不單與區某有密切關係，亦與區某(左二)有密切關係。



上週五，本刊向買入兩枚單位的許金存查詢，他表示仍在考慮取銷單位：「嘩，考慮多幾日先啦，而家話番，當時就係係真咁嘅呀？」但同日恒基表示已經批准意單，若以家私取酒單位便作退訂計算，本刊本週一再問許金存，他失望地說：「出咗喇！咁咪好囉，可能機遇唔囉！但他仍抱一線希望：「我覺得無理出賣三個有得回購，我哋買一至兩個就無，對我哋好嘢嘢公平，我覺得買兩個唔應該有權俾番俾佢買，你係（指記者）幫佢忙講吓囉！」



恒基一身纏
 實權賣出大頭佛，恒基公關表示近月四叔李兆基無任何公開活動，一反過往他愛出風頭，暢所欲言風格。但在恒基實權，驟然由營地處經理林達天繼。天賦的交貨日期是今年六月十六日，能否如期完成交易，目前即可揣測。

顧問，林高演約弟林高萬亦有份部署策劃。售賣及處理恒基樓部計算而議，會提交李兆基拍板。

DOCUMENT ID: 201005131120043

The copyright of this content is owned by the relevant media organization / copyright owner. Any reproduction, adaptation, distribution or dissemination of this content without express authorization is strictly prohibited. All rights reserved. This content is sourced from Wisers' electronic services.

Wisers Information Limited Enquiry: (852) 2948 3888 Email: sales@wisers.com Web site: http://www.wisers.com
 Copyright (c)2010Wisers information Limited. All Rights Reserved.



地政總署
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 2231 3722
圖文傳真 Fax: 2801 4798
電郵地址 Email: teresawong_laco@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref.: LACO(H) 61/582/61 III
來函檔號 Your Ref.:
覆函請註明本署檔號
Please quote our reference in response to this letter.

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣甸道三三三號北角政府合署二十樓
20/F, NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

傳真及郵寄

(傳真號碼：2537 4874)

香港中環
雪廠街 11 號
中區政府合署西翼
401-409 室
民主黨立法會議員秘書處
李永達議員

李議員：

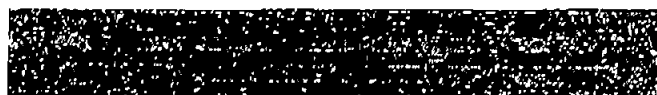
有關「天匯」查詢

本年六月十一日致地政總署署長的信件，署長已於六月十四日確認收悉，現回覆如下。

正如本署在二〇一〇年四月二十三日及六月三日的信件指出，港島西及南區地政專員（下稱「地政專員」）經諮詢運輸及房屋局及律政司後，已就該 24 宗於二〇〇九年十月簽立相關買賣協議的交易向承批人發信，要求提供資料。

地政專員於二〇一〇年六月八日收到承批人對其第六封信件的回覆，至二〇一〇年六月十五日再收到承批人的另一封信，表示其中 20 宗交易已取消。

This message and any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.



另外的 4 宗則已完成交易，地政專員已於今天向承批人發出第七封信，要求承批人進一步提供資料。

對於你有關恆基兆業地產代理有限公司的查詢，你可直接聯絡地產代理監管局要求澄清。

至於該 24 宗交易的詳情，例如買家的資料、繳付的按金及印花稅、收取的利息及完成交易的手續等，則正如本署二〇一〇年四月二十三日及六月三日的信件中所述，可參閱於土地註冊處註冊的買賣協議。

地政總署署長

(黃小雲代行 )

副本送：發展局局長
運輸及房屋局局長

二〇一〇年六月二十二日

This message and any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

準時繳付地稅，以至免繳受檢
Don't put your property at risk - make sure the Government rent is paid.