

News Clipping

Client / Product: The Hong Kong Institute of Surveyors

Publication: Hong Kong Economic Times

Date: 4 May 2023

Page: D4

論以招標形式發售單位

香港樓市在去年經歷了自回歸以來表現最差的一年，官方樓價指數全年累計下跌 15.6%，住宅成交量按年下滑 39.4%，其中一手成交量更按年減少 41.6%，全年僅錄得 10,315 宗。

樓市表現不佳，發展商自然會調整新盤銷售策略及步伐。去年第四季開始，愈來愈多發展商採用招標形式發售單位，意指買家按照自己的意願和對市場的理解自行出價，發展商以「價高者得」形式出售單位。雖然新盤透過招標形式出售並不是新鮮事，但對中小型單位而言卻並非市場主流。

香港地產建設商會於 2019 年 5 月就一手住宅物業銷售向會員發出指引，除了獨立屋、洋房、特色戶（包括複式、頂層連天台或平台、低層連花園）、實用面積不少於 70 平方米的 3 房分層單位、及實用面積不少於 100 平方米的分層單位外，其餘住宅物業均不鼓勵使用招標方式出售。

但為了提高市場透明度及保障消費者利益，香港大部分發展商都會上載有關發展項目的招標文件，包括所有為買家提供的優惠計劃及條款，至發展項目的網站上，同時交予一手住宅物業銷售管理局。另外，政府《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）規定賣方若以招標形式銷售一手住宅物業，不用提供價單，但仍要符合《條例》下其他各項規定，包括提供售樓說明書、載有銷售安排的文件以及成交紀錄冊，亦須在成交紀錄冊內列出有關招標住宅物業的成交價及支付條款。

招標文件列明優惠 確保透明度

對於發展商而言，以招標形式發售單位可以增加銷售的彈性及保持主導角色，特別在銷售市況不明朗或樓價處於下行軌道時，可以在不減價的情況下保持一定的銷售量，亦不用主動公開價單。

對於買家而言，由於一般公開發售是以抽籤形式進行，市場可能會出現錯配的情況，那些願意出價遠高於價單的準買家，可能會因為抽籤失敗空手而回。相反，以招標形式發售單位對那些對單位情有獨鍾且願意以更高價錢入標的買家而言，成功率自然相對較高。

樓市處於升勢時，由於大部分準買家希望在樓價升勢加劇前入市，除非價單定價過分進取，否則發展商不太擔心以公開發售單位的形式進行銷售會滯銷，而以招標形式發售單位所需時間則相對較長。但當樓市處於跌勢時，由於準買家普遍認為樓價短期內將會繼續下跌，不急於「上車」或入市，發展商按照估值公布價單、以公開發售單位的形式進行銷售則有可能會導致銷情不佳，而招標可能是更好方案。

整體而言，發展商不希望發放負面消息以影響市場情緒，採取招標只是一種定向方式在市場去選擇合適的買家。✎

■香港測量師學會產業測量組主席 陳致馨測量師