<https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/14431/%E9%A6%AE%E7%A8%8B%E6%B7%91%E5%84%80%E8%B3%AD%E7%8E%8B%E5%A7%A8%E4%BB%94%E4%BA%92%E6%8F%9B%E8%B1%AA%E5%AE%85-%E4%B8%80%E5%80%8B%E6%8F%9B%E5%85%A9%E5%80%8B-%E4%BD%8E%E7%A8%85%E5%B1%80%E4%BC%B0%E5%80%BC130%E8%90%AC>

**馮程淑儀賭王姨仔互換豪宅　一個換兩個　低稅局估值130萬**

撰文： 香港01記者

發佈日期：2016-04-01 07:45

回歸以來政府高官屢次爆出利益衝突問題，惹起社會廣泛關注。《香港01》記者調查發現，位居公務員最高職級的民政事務局常任秘書長馮程淑儀，2年多前以一個半山單位，與賭王何鴻燊三太的胞妹陳婉玉名下公司，交換跑馬地2個相連單位，馮並向陳繳交650萬元作為差價。

《香港01》亦發現馮太夫婿馮永業約10年前身為政府高層，曾與陳婉玉就開放航權及直升機業務上有關係。

事件惹起多項涉及利益衝突的質疑。馮太回覆稱這交易由物業代理處理，自己不知悉交易的另一方是誰，亦已依正常手續繳付印花稅及向政府申報。不過，土地監察主席李永達批評馮太嚴重缺乏政治敏感度，促請她向公眾交代內情，釋除公眾疑慮。

[【馮程淑儀回應：稱議價全交地產代理　不知交易方身份】](http://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/14551/%E9%A6%AE%E7%A8%8B%E6%B7%91%E5%84%80%E7%A8%B1%E8%AD%B0%E5%83%B9%E5%85%A8%E4%BA%A4%E5%9C%B0%E7%94%A2%E4%BB%A3%E7%90%86-%E4%B8%8D%E7%9F%A5%E4%BA%A4%E6%98%93%E6%96%B9%E8%BA%AB%E4%BB%BD)

[【專訪中原代理 認馮太合約無提代理違常規（有聲）】](http://www.hk01.com/article/14581)

根據土地註冊文件，2013年11月6日時任康文署署長的馮程淑儀，與志俊有限公司簽訂一份物業交換合約（agreement for exchange）。

記者翻查土地註冊文件發現，2013年11月6日時任康文署署長的馮太，與志俊有限公司簽訂一份物業交換合約（agreement for exchange），公司註冊處資料顯示，志俊有限公司的單一股東，為直升機公司空中快線行政總裁陳婉玉。文件顯示，當時馮太以手上位於西半山雍景臺一個實用面積1117平方呎的中層單位，另加650萬元，換取陳婉玉於跑馬地成和坊持有的2個同層相連單位，該相連單位的實用面積共2359平方呎。

交易最終於翌年，即2014年4月30日完成，馮太按合約向陳婉玉的公司補上650萬元，便達成從一變二的豪宅交換，實用面積比以前多出一倍。

**[【官商換樓醜聞】AO界金童玉女　俱居政府要職　年薪逾850萬](https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/14376/-%E5%AE%98%E5%95%86%E6%8F%9B%E6%A8%93%E9%86%9C%E8%81%9E-AO%E7%95%8C%E9%87%91%E7%AB%A5%E7%8E%89%E5%A5%B3-%E4%BF%B1%E5%B1%85%E6%94%BF%E5%BA%9C%E8%A6%81%E8%81%B7-%E5%B9%B4%E8%96%AA%E9%80%BE850%E8%90%AC)**

**[【官商換樓醜聞】土地物業價值高　高官易捲利益衝突](https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/14423/-%E5%AE%98%E5%95%86%E6%8F%9B%E6%A8%93%E9%86%9C%E8%81%9E-%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%89%A9%E6%A5%AD%E5%83%B9%E5%80%BC%E9%AB%98-%E9%AB%98%E5%AE%98%E6%98%93%E6%8D%B2%E5%88%A9%E7%9B%8A%E8%A1%9D%E7%AA%81)**

**[【官商換樓醜聞】馮太稱託中原代理換樓　惟合約無提　5疑團待解](https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/14561/-%E5%AE%98%E5%95%86%E6%8F%9B%E6%A8%93%E9%86%9C%E8%81%9E-%E9%A6%AE%E5%A4%AA%E7%A8%B1%E8%A8%97%E4%B8%AD%E5%8E%9F%E4%BB%A3%E7%90%86%E6%8F%9B%E6%A8%93-%E6%83%9F%E5%90%88%E7%B4%84%E7%84%A1%E6%8F%90-5%E7%96%91%E5%9C%98%E5%BE%85%E8%A7%A3)**

**[【官商換樓醜聞】馮程淑儀稱議價全交地產代理　不知交易方身分](https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/14551/-%E5%AE%98%E5%95%86%E6%8F%9B%E6%A8%93%E9%86%9C%E8%81%9E-%E9%A6%AE%E7%A8%8B%E6%B7%91%E5%84%80%E7%A8%B1%E8%AD%B0%E5%83%B9%E5%85%A8%E4%BA%A4%E5%9C%B0%E7%94%A2%E4%BB%A3%E7%90%86-%E4%B8%8D%E7%9F%A5%E4%BA%A4%E6%98%93%E6%96%B9%E8%BA%AB%E5%88%86)**

**[【官商換樓醜聞】夫馮永業曾主責開放航權　陳婉玉直升機公司受惠](https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/14369/-%E5%AE%98%E5%95%86%E6%8F%9B%E6%A8%93%E9%86%9C%E8%81%9E-%E5%A4%AB%E9%A6%AE%E6%B0%B8%E6%A5%AD%E6%9B%BE%E4%B8%BB%E8%B2%AC%E9%96%8B%E6%94%BE%E8%88%AA%E6%AC%8A-%E9%99%B3%E5%A9%89%E7%8E%89%E7%9B%B4%E5%8D%87%E6%A9%9F%E5%85%AC%E5%8F%B8%E5%8F%97%E6%83%A0)**

這類罕有的物業交易，引伸出多個疑問。第一，作為高官的馮程淑儀，為何會與一名富商進行罕有的物業交換？《公務員守則》規定，公務員必須確保公職與私人利益之間不會出現實際、觀感上或潛在利益衝突。如出現這些情況，須向上司申報決定如何處理。馮太如何衡量這物業交易，可能出現上述的利益衝突？

[【AO界金童玉女 年薪逾850萬】](http://www.hk01.com/article/14376)

2013年陳婉玉以此成和坊兩個單位，與馮程淑儀交換。(香港01記者攝)

**《香港01》委託測量師行估價　差額950萬元**

第二，馮太向陳補上的650萬元是否足夠？《香港01》委託了一間獨立持牌測量師行，對涉事3個單位估價。該行參考一系列市場交易及市場購買力分析，並預設單位買賣時狀況正常，無額外增值條款。報告顯示，陳婉玉2個單位，在交易當日的價值分別為1450萬元及1390萬元，合共2840萬元。馮太的單位則時值1890萬元，換言之，根據測量師報告，兩者差價為950萬元，馮太只向陳婉玉補上650萬元，較估值低300萬元。

另外，記者亦以顧客身分，委託了一間主要銀行為單位作估價，並以中原城市領先指數推算物業交換當日差價，計算出差價為1000.3萬元。而根據馮太事後向《香港01》表示，已繳交58.5萬元雙倍印花稅，除以稅率7.5%，推算得稅局評定的差價為780萬元。換言之，3項專業估價，同樣高於馮太所補的650萬元。

馮程淑儀以手上位於西半山雍景臺一個實用面積1117平方呎的中層單位，另加650萬元，換取陳婉玉的兩個單位。(香港01記者攝)

第三，根據《印花稅條例》，交換物業的計稅方法，是按涉及的兩組物業之間的差價而釐訂，但一般買賣物業交易，則以購入物業的價值計算。換言之，交換物業比一般買賣的方式，可大幅節省印花稅。因此，馮太如此與一間私人公司透過交換物業的操作，此舉是否為自己及私人公司避稅？

為計算馮太節省的稅款，記者按照獨立測量報告的物業估價，計算以一般方式買賣涉及的稅項。香港永久居民購入的第一個物業，才會豁免雙倍印花稅（DSD）。假設以有利馮太計算方法，以先購入成和坊相連單位較貴的，即1450萬元單位，按原印花稅3.75%徵稅計算，稅款為54.38萬元；之後購入相連較平的1390萬元單位，按較貴第1標準7.5%計算DSD，稅款為104.25萬元。換言之如馮太以一般方式買賣物業，須繳付約158.63萬元，比起馮太實際繳付予稅務局的58.5萬元印花稅，應要多繳逾100萬元。

[【馮永業曾主責開放航權 陳婉玉直升機公司受惠】](http://www.hk01.com/article/14369)  
[【土地物業價值高 高官易捲利益衝突】](http://www.hk01.com/article/14423)

記者周四早上到馮程淑儀的寓所樓下守候，要求進一步回應事件。她說：「我已經在書面上回覆了你們，有什麼問題請你直接找她(負責的地產經紀)。」記者遂問負責經紀當年是否主動接觸她時，她向記者表示「當然」後，便上車離去。（香港01記者攝）

**馮程淑儀：由地產代理介紹　不知悉前業主是誰**

記者本周三書面要求馮太回應事件，她透過新聞組回覆稱，上述買賣交易是經由中原地產代理介紹，成交價的議價過程亦是經由地產代理代為磋商。在整個買賣過程中，她從來沒有接觸過交易的另一方，亦沒有參與議價過程。

馮太又稱，自己並不知悉有關單位前業主的公司的股東是誰，而在有關交易協議上簽署的另一方亦不是查詢所提及的陳婉玉女士。

**[【官商換樓醜聞】夫馮永業曾主責開放航權　陳婉玉直升機公司受惠](https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/14369/-%E5%AE%98%E5%95%86%E6%8F%9B%E6%A8%93%E9%86%9C%E8%81%9E-%E5%A4%AB%E9%A6%AE%E6%B0%B8%E6%A5%AD%E6%9B%BE%E4%B8%BB%E8%B2%AC%E9%96%8B%E6%94%BE%E8%88%AA%E6%AC%8A-%E9%99%B3%E5%A9%89%E7%8E%89%E7%9B%B4%E5%8D%87%E6%A9%9F%E5%85%AC%E5%8F%B8%E5%8F%97%E6%83%A0)**

**[【官商換樓醜聞】AO界金童玉女　俱居政府要職　年薪逾850萬](https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/14376/-%E5%AE%98%E5%95%86%E6%8F%9B%E6%A8%93%E9%86%9C%E8%81%9E-AO%E7%95%8C%E9%87%91%E7%AB%A5%E7%8E%89%E5%A5%B3-%E4%BF%B1%E5%B1%85%E6%94%BF%E5%BA%9C%E8%A6%81%E8%81%B7-%E5%B9%B4%E8%96%AA%E9%80%BE850%E8%90%AC)**

至於兩組單位的差價，馮太稱是由地產代理按照當時銀行的估價作出建議及進行議價。買賣交易完成後，政府稅務局亦作出正式估價，確認兩組單位的差價為7百多萬元，她已按照稅務局對兩組物業估價的差價全數繳付合共58.5萬元的雙倍印花稅。

她又稱，有關單位在買賣交易前已徵詢律師的意見，合乎法例要求，亦已根據公務員申報規則適時作出申報。惟記者向馮要求出示她委託地產代理的書面證據，但至周四晚仍未回覆。

**地產代理稱介紹馮陳互換物業**

記者向馮程淑儀所指的中原地產代理查詢，她表示是自己介紹馮太及陳互換物業，二人並不認識，「如果雙方見過，我們無法做生意啦！」代理承認如此交易「情況特別」，但其後又補充「物業一個買一個賣好正常，無乜特別。」該代理又表示上述單位曾交由銀行估價，亦指馮太已按金額補足差價，然而關於差價銀碼為多少，代理卻表示已經忘記。

**李永達批評馮缺乏政治敏感度**

土地監察主席李永達批評，馮程淑儀作為最高級公務員，與商人私下換樓，嚴重缺乏政治敏感度，促請她向公眾詳細交代。「交換契約換樓是非常罕見，而且透明度低，亦非一般市民容易接觸到。」

曾任廉政公署調查主任的林卓廷，表示互換物業是極罕見的行為，如果馮程淑儀知道丈夫馮永業曾於公務上與陳婉玉的公司有來往的話，根本不應該與對方交換物業，因為令人合理地質疑馮有利益衝突的嫌疑，容易令人懷疑開放航權事件與換樓事件有關。