

# 研立法規管新盤銷售 虛假陳述刑事化

# 誤導買家 董事可判監7年

香港文匯報訊 存心欺騙固然有罪，發展商日後在新樓銷售時，「極速售罄」、「一鋪清袋」等催谷銷情的用語，或會大為減少使用。消息指，政府將立法進一步收緊一手樓的銷售規管，若有嚴重誤導或虛假陳述銷售，相關公司的董事及管理層須負刑責，最高將判監7年。相關建議料下月提交運輸及房屋局局長考慮，再以白紙草案方式，諮詢公眾。



政府擬立法收緊銷售一手樓，若誤導買家，最高判監7年。

資料圖片

立法規管一手樓銷售督導委員會，下月將會向運輸及房屋局提交有關立法規管一手樓銷售的建議，當中包括，將發放虛假陳述及誤導買家列為刑事罪行，一經定罪最高可判監7年，發展商的董事和高層管理人員都可能要負上刑事責任。香港地產建設商會執行委員會主席梁志堅表示，規管一手樓對地產行業影響深遠，地建商會不反對政府立法，並指商會將跟足政府要求，但希望政府明確界定誤導或虛假資料定義。有業界則指，最高刑罰要坐監似乎太嚴重。(地產建設商會及業界意見詳見另稿)

西半山樓盤天匯以天價成交，但最後大部分買家「撻訂」；政府去年開徵額外印花稅，宣布當天有發展商高層在雜誌發表被指誤導的言論；連串事件引起公眾關注發展商銷售一手樓時所發布的資訊是否正確。政府於去年10月成立督導委員會專責研究，期望透過提高透明度去穩定樓市。

## 價單需以實用面積計

有消息指，經過1年研究，督導委員會將於下月將會向運輸及房屋局，提交有關立法規管一手樓銷售的建議。身兼督

導委員會成員的立法會議員李永達透露，建議包括銷售新盤時，若發展商管理層或銷售人員，涉及發放虛假陳述，意圖混亂市場刺激銷情，都要負上刑責，一經定罪最高可判監7年，而規管期由預售樓花至樓盤落成後；另外還包括，價目表需以實用面積計算；發展商亦應在簽訂臨時買賣合約後一個工作天內披露交易資料；禁止發展商於新盤開售前預先向準買家「收票」；發展商日後須指定地產代理公司協助銷售樓盤，杜絕代理胡亂發放資訊的機會等。

## 施政報告將討論樓價

李永達促請當局於下月提交白紙草案，明年1月向立法會提交藍紙草案，以便趕及在本立法年度通過法例及生效，2013年設立執法機構後正式實施。他認為，對存心欺騙的發展商，判處最高刑罰監禁7年，可起到阻嚇作用。

另外，彭博通訊社報道，正在美國訪問的財政司司長曾俊華談及樓市及聯繫匯率時，預期本港樓市「軟着陸」，並透露行政長官曾蔭權下月公布的施政報

告，或將討論樓價問題。他並指出，在政府推出打擊樓房炒賣的措施後，現時樓市交投已下跌，樓價開始出現向下趨勢。

## 進一步規管一手樓銷售建議

- 銷售新盤時，若發展商管理層或銷售人員，涉及發放虛假陳述，意圖混亂市場刺激銷情，都要負上刑責，一經定罪最高可判監7年
- 價目表須以實用面積計算
- 發展商應在簽訂臨時買賣合約後一個工作天內披露交易資料
- 禁止發展商於新盤開售前預先向準買家「收票」
- 發展商日後須指定地產代理公司協助銷售樓盤，杜絕代理胡亂發放資訊
- 落實時間表
- 計劃10月提交白紙草案，明年1月向立法會提交藍紙草案，以便趕及在本立法年度通過法例及生效
- 2013年設立執法機構後正式實施

# 地建商會指有發展商踩界



梁志堅冀政府明確界定誤導或虛假資料的定義。

香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府準備立法規管一手樓，發展商首當其衝，代表絕大部分發展商的香港地產建設商會(下稱商會)昨罕有地召開記者會，執行委員會主席梁志堅表示，政府應明確界定誤導買

家或虛假資料定義，規管亦不宜過緊以致影響賣樓等；但若政府最終決定立法，商會將配合。對於外界指違規最高刑罰為判監，商會未正面回應，但承認有違規將面對刑責等。

梁志堅說，規管一手樓對整個地產行業均影響深遠，但商會將跟足政府要求，亦同意立例規管違規行為。又指過去多次會議討論上，已提到大部分賣樓的灰色地帶，相信日後規管後發展商不會再行險着。同時，商會亦希望政府不要立法過嚴，以致發展商生意難做。

## 刑責未必會波及管理層

按照新規，若發展商誤導買家或發放虛假資料將列為刑事罪行，最高監禁7年，發展商的董事、主席、管理層及銷售人員都有可能負上刑事責任。梁志堅稱，由於白紙草案未公布，無法回應罰則內容，但承認將來一手銷售違規的話，將會有懲罰，可能涉及監禁或罰款等。

不過，他相信刑責未必會波及管理層，除非有證據顯示下屬的行為由高層所允許，才會一併受罰。他又坦言，過往商會對於違規會員只可發警告信及點名批

評，未必有阻嚇作用。政府提出多個條例與督導委員會研究，包括證監會、廉政公署及商品說明條例，商會認為商品說明條例較合適，但由於條例始終沒有針對地產行業性質，不排除參考其他條例意見。

## 禁預先「收票」影響經紀

對於外界指，督導委員會建議禁止發展商於新盤開售前預先向準買家「收票」，梁志堅認為，發展商可沿用舊時代的排隊揀樓方式，不透過代理賣樓，有關措施反而對地產經紀的影響更大，地產代理監管局要先了解考慮代理的反應。他補充，未來規管一手樓時，除新盤樓花外，不受預約樓花同意書規管的一手樓宇，如舊樓重建物業等，亦將受到規管。

談到樓市前景，梁志堅指本港地少人多，因此對樓市長遠仍有信心，何時回升要視乎政府的土地政策；當樓市氣氛過冷時就是入市時間，但強調市民買樓要量力而為。

他於記者會後特別重申，商會將以更開放及具透明度的態度面對傳媒，希望提高業界形象，一反早前神秘作風。業內人士相信，這是為近期社會仇恨地產商的情況「降溫」。

## 業界憂被捉字蝨入罪



黃思聰表示，長實於賣樓過程中是講事實。



張炳強指出，若是存心欺騙，應該受罰。



關堡林表示，若要坐監似乎太嚴重。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於立法規管一手樓銷售工作的督導委員會建議規管所有一手住宅樓花，若有嚴重誤導，公司董事及管理層會刑事化。業界表示，贊成有誤導時作出譴責，但要坐監似乎太嚴重，並擔心被一些有心人以「捉字蝨」入罪，故冀政府亦應對相關罰則或規管定義作出清晰界定。

## 存心欺騙應受罰

長實地產董事黃思聰表示，長實一向於賣樓過程中都是講事實，令賣樓銷售透明度增高。英皇集團執行董事張炳強指出，若是存心欺騙，應該受罰。

## 2吋海景算不算海景

泛海執行董事關堡林表示，若有誤導受譴責，絕對贊成，亦同意要向市場發放清晰及正確資訊，但要坐監似乎太嚴重。他指出，政府應對部分定義作出清晰界定，由於所有產品於推廣時都一定會標榜其好處，部分字眼可能於不同人會有不同理解。若因此亦成為誤導便會引起不公平，如部分單位有2吋海景，可視為有海景，但不可稱為有全海景。

關堡林又謂，政府若真的要做到公平公正，不應該只針對發展商，即使是二手樓業主於賣樓發放資訊時亦應作出規管。

## 港府近年規管一手樓銷售措施

- 08年10月 政府將實用面積定義及價單格式納入「預售樓花同意書方案」規管範圍，地產建設商會亦修訂指引，定明樓書要準確披露的內容。
- 09年6月 地建會修訂價單公布的格式及內容。
- 09年10月 地建會對樓書的內容和宣傳品格式作規限。
- 09年11月 政府3招規管樓花銷售，包括簽臨約後5工作日內公布成交資料，價單內須列實用面積呎價，樓層編號須見於明顯地方。
- 10年4月 房屋局與地產建設商會商討增3措施規管樓花銷售，包括廣告要有樓盤真實地址、示範單位要像真及設交樓標準示範單位，以及公布發展商高層買樓的連連交易資料等。
- 10年4月 政府推出9招12式，一手賣樓最少7日前要派樓書及3日前要派價單等。
- 10年7月 發展商於售出一手單位後的5天內，需公布成交資料及預期完成交易的日子。
- 10年8月 一手買賣交易取消後發展商要5天內公布資料。
- 10年8月 政府再出措施，禁止一手樓花摩貨，取消樓花交易沒收訂金由5%提高至10%等。
- 11年4月 實施新的發水限制，限新盤的發水比例在10%以內。

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



THE ICON 業主收樓時發現單位，由牆身到地板無一完好，投訴貨不對辦。資料圖片

# 賣樓巧取豪奪 逼政府出手

買樓動輒要數百萬元以至逾千萬元，但近年不少市民除發覺自己的工資越來越迫不上樓價外，買來的單位還愈來愈「縮水」，甚至「貨不對辦」，小市民對發展商的種種巧取豪奪，早已「谷到爆」。再加上，近年部分新盤銷售手法受到買家及小市民的質疑，引起社會關注，促使政府近年對一手盤銷售作出連番規管。

西半山天匯現天價成交後大規模撻訂、尖沙咀名鑄高層內部認購事件引發不少社會質疑。今年初港島西半山于德道豪宅「The Icon」亦有小業主投訴收樓發現「貨不對辦」，令立法規管一手住宅物業銷售督導委員會亦同意將「舊契樓花」一併納入一手樓銷售的規管範圍。

## 開售前7日須公布價單

為保障消費者權益，去年4月政府已推出9招12式以規管一手樓銷售及示範單位規格，包括發展商銷售樓花及一手現樓，都需要遵守地產建設商會的售樓指引；發展商在銷售現樓時，需要在樓盤內提供實地單位供公眾參觀；單位成交後，發展商需在5日內公布，

並需同時披露涉及發展商高層及直系親屬的交易；示範單位需要符合一系列規格要求，包括必須提供至少一個間格、裝修用料以及附送的設備上，完全和交樓標準一致的示範單位(俗稱清水房)。

首張價單必須包括更多單位，小型發展項目(規模100伙以下)需要提供最少30伙，或可供出售單位30%，兩者以高者為準；大型發展項目(規模100伙以上)最少提供50個單位，或可供出售單位50%，兩者以較高為準；將當前開售前24小時提供樓書的要求，提早至在開售前7日提供；發展商在出售任何數目的單位給何人時，必須在3日前公布有關價單；樓盤宣傳物品需清晰提供有關樓盤坐落的地點和地址的資料；發展商網頁需同步公布樓書和所有價單。

## 市建局推八招遏炒風

其後市建局亦為新盤推出新八招遏炒風，包括合作發展商不可內部認購單位，只可公開發售；合作發展商挑選首批單位，必須經市建局同意；單位不可售予協助推售該樓盤的物業代理及中介人，包括參與銷售該樓盤的工作人員；首批單位只可售予個人名義買

家，嚴禁公司名義買家購買；每個住宅項目內，公司名義買家購入的單位數目，不可多於總數10%；任何買家不可於同一住宅項目購買多於2個單位；合作發展商及其控股公司的任何董事局成員、經理級或以上高層職員及港交所主板上市規則說明的相關人士，購買單位前須書面申報，並公布有關單位由合作發展商的關連人士購入；售樓期間合作發展商須在其網頁發放及在售樓處張貼價單，已成交及關連人士買賣資訊。

除監管發展商外，為免再出現以往地產代理墊支代客入票等變相鼓勵供款能力不足人士「上車」，地產代理監管局亦於去年5月推出新指引，包括嚴禁代理與發展商合作預先向準買家「收票」，亦嚴禁代理先替買家支付訂金等行為。

上周地產代理監管局再發出一份新執業通告，於今年10月起要求代理收集個人資料前須提供一份聲明，直接促銷時必須告知客戶可拒絕服務。代理若違反指引，最高罰則為吊銷牌照，為免代理行將責任推卸給前線從業員，地監局實行「連坐法」，除前線從業員外，管理層、代理行公司亦會被追究，最高懲罰是吊銷牌照。

香港文匯報記者 梁悅琴