

# 文匯報

WEN WEI PO  
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物  
獲特許可在全國各地發行  
2011年10月 星期一  
4897001360013  
11 二期 大致多雲 間中有雨  
氣溫：24-27℃ 濕度：80-95%  
港字第22507 今日出紙5疊12張半 售6元

# 誤導買家可囚7年 成立專責執法機關 限實用面積報價

# 辣招規管新盤

香港文匯報訊（記者 李永青）為提升一手住宅銷售透明度，立法規管一手住宅物業銷售督導委員會向政府呈交報告，在12個範疇提出建議，除失實樓判監7年外，更首度提出設立3日「冷靜期」，期內違訂罰金由樓價10%減至5%；另又規定價單須用實用面積呎價等新招。同時，報告又建議，在運房局下成立新機構執法，料最快2013年可實施有關條例。

綜觀有關報告所提出的建議，涵蓋立法規管的範疇；售樓說明書、價單、銷售安排、售樓秩序和示範單位；禁止失實陳述；懲處的性質及級別；以及執法機構的設立等等，可謂是現時監管一手樓銷售的「強化版」。運房局發言人表示，為了令建議盡快成為法例，將以白紙條例草案的形式諮詢公眾，並會在立法會本年度會期內提供法案，爭取在2013年正式實施有關條例。

## 買家撻訂將沒收樓價5%

對比現行規管措施，《建議》加入了發展商失實賣樓最高判監7年的辣招（見另稿）。《建議》又指出，由於各界對建築面積未有統一定義，相反香港地產建設商會已就實用面積作出定義及量度方法，故發展商不應在售樓說明書內講述個別單位建築面積及呎價，只可提供實用面積計算的呎價。價單和交易紀錄亦要列明買樓附送的贈品或相關優惠，及任何影響樓價的因素。同時，買家亦有權自行委託地產代理，或直接向發展商處理其交易。

另外，因應樓市波動，報告建議設立「冷靜期」，買家可在簽訂臨時合約後3個工作天內，單方面不簽買賣合約，會被發展商罰沒收5%樓價。而現行措施中並無「冷靜期」，且買家簽臨約後撻訂，最高可被罰沒收10%樓價。

## 未建成單位須先設清水房

在示範單位規管上，《建議》指，一手未建成單位，必須先設清水房，才可設已裝修的單位（化妝房），不可只設化妝房，而清水房必須設有門和牆。同時，應容許參觀人士在示範單位內拍照、錄影及度呎，發展商不得向有關人士索取個人資料。對於一手已建成的單位，報告認為，發展商應為買家安排實地視察已建成的單位；若無法參觀，應就其項目的每類典型單位，提供至少一個實地單位。

至於公布交易資料方面，現行做法是簽臨約後5個工作天，發展商要在其網站公布交易資料，而報告則建議，發展商在簽臨時合約後24小時內，以指定範本的方式，在其網站公布；買賣合約須在簽臨時買賣合約後6個工作天內簽訂。

## 售樓書不可有構思圖片

報告又建議，成立新的專責執法機關，負責監察及執法，所有開支由政府支付。運房局發言人表示，新的專責執法機關將屬運房局下屬機構，而報告則建議，當局可在適當時候考慮將該執法機構轉為法定機構。

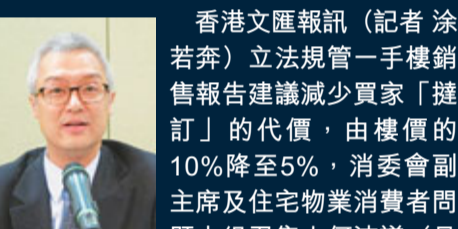
報告又指，售樓說明書必須在開售前7天派發，不可有宣傳資料或構思圖片，亦要列明內部尺寸、位置圖比例、項目航空照片等資料，並要定明字體大小下限，而其它刊物不得稱為售樓說明書。

至於價單規定與現行措施一致，即必須在開售前3天公布，項目數目為30個單位或以下，所有單位要納入首張價單內；30個單位以上，但100個以下單位，每張價單最少有30個單位；100個或以上單位的項目，首價單最少為總數兩成，以50個單位為下限，其後每價單最少為總數一成。



港府擬立法規管一手樓銷售，以加強透明度。資料圖片

## 消委會批「冷靜期」搵笨



香港文匯報訊（記者 涂若奔）立法規管一手樓銷售報告建議減少買家「撻訂」的代價，由樓價的10%降至5%，消委會副主席及住宅物業消費者問題小組召集人何沛謙（見圖）認為，5%的比例仍然偏高，有很大的討論空間，建議政府效法新加坡及澳洲，將該比例進一步降低。對於3個工作日的所謂「冷靜期」，他指並非真正的冷靜期，呼籲給予買家更長時間考慮。

何沛謙昨日於記者會上表示，報告建議若買家「撻訂」，沒收金額為樓價的5%，雖然較前有改善，但目前本港的樓價動輒數百萬，不少甚至逾千萬，5%意味着買家將付出50萬元以上代價，相較其他國家和地區仍然太高。以新加坡為例，沒收金額僅為樓價的1.25-2.5%；澳洲亦低至樓價的0.2%；一些國家甚至僅沒收象徵式的行政費用，故他認為該比例應繼續降低，但他未有建議應降至何種水平。

## 冷靜期內應可取回定金

另外，報告規定買家必須在簽訂臨時買賣合約後3個工作天簽訂正式合約，被業界稱為「冷靜期」。但何沛謙指這並非真正的冷靜期，因為買家若「撻訂」將無法取回定金，而真正冷靜期是可取回定金的。他強調，消委會雖然建議要減少沒收金額，但不建議讓買家取回全部定金，即

買家仍然要承受一定損失。

他又稱，應給予買家更多時間考慮是否「撻訂」，例如新加坡的考慮時間長達5個星期，本港有不少買家在代理游說下簽訂臨時買賣合約，但要多日後才發現找按揭有困難，故認為目前的3個工作天時間太短，買家需要更多時間才能作出最終決定。

## 不應「擠牙膏」方式推售

何沛謙表示，消委會贊成推出中央登記制度，列明成交、取消交易及售予董事或相關公司等資料，但認為有關時間長達24小時，仍不夠理想。他建議推出一個物業資訊平台，發展商在該平台上即時更新資料，以便消費者隨時查閱最新資訊。

對於報告建議價單需於銷售前3天推出，何沛謙表示支持，但認為發展商應列明推出單位的數量，不應以「擠牙膏」的方式一點一點推出。至於預留單位安排，他指應在樓盤正式向公眾發售時才收票，否則對消費者不公平，亦鼓勵投機活動。

## 三地「撻訂」代價比較

	冷靜期	沒收佔樓價比例
香港（建議新規定）	3天	5%
新加坡	5星期	1.25-2.5%
澳洲	3天	0.2%

資料來源：消委會  
製表：香港文匯報記者 涂若奔

## 立法規管一手住宅銷售建議摘要

- 發展商要在樓盤開售前至少7天派發售樓說明書，內容要包括：內部尺寸、位置圖比例、樓板厚度、建築物總樓面面積寬免等資料；不准有宣傳資料或構思圖。
- 價單規定，項目單位數目為30個或以下，所有單位要納入首張價單內；30個以上，但100個以下單位，每張價單最少有30個單位；100個或以上單位的項目，首價單最少為總數兩成，以50個單位為下限，其後每價單最少為總數一成。
- 價單必須用指定的範本，並要列出實用面積呎價，不應提供個別單位建築面積及呎價；買家有權自行委託地產代理或直接向發展商買樓。
- 售樓說明書不應引述個別單位之建築面積及建築呎價。
- 發展商要在簽臨時買賣合約後24小時內披露交易資料，亦要記錄交易是否涉及高層和直系親屬。
- 廣告不得刊出建築面積和呎價，字型要符合標準。
- 一手未建成單位的示範單位，須先設清水房，才准設已裝修的化妝房；准許參觀人士度呎，並在清水房拍照及錄影。已建單位的示範單位，若無法安排參觀，應就每類單位提供至少一個實地單位。
- 設「冷靜期」，買家可在簽臨時買賣合約後3個工作天內不簽買賣合約，發展商可沒收樓價5%。
- 發展商要開售前3天公布開售時間、日期、售樓地點等資料。
- 若發展商作出失實陳述或發放虛假或誤導資訊，最高可被罰款500萬元及監禁7年；妨礙獲授權人士行使法例，可被罰50萬元及監禁半年。
- 在運房局下成立新專責執法機關。
- 設立網上中央物業資訊平台，發放一手私人住宅資料。

資料來源：立法規管一手住宅物業銷售督導委員會報告  
製表：香港文匯報記者 李永青

## 財經 立法需時 堵塞漏洞待觀察

香港文匯報記者 趙建強

「天價成交撻訂收場」、「豪宅實不對辦」，本港一手樓銷售缺乏監管受人詬病。目前主要的規管機構地產建設商會，又有「自己友管自己友」之嫌，市民買樓受騙總有「有冤無路訴」之嘆。此次運房局將一手樓銷售規管刑事化，的確可進一步保障消費者。不過，由於立法程序仍然需時，條例仍有不少變數，能否堵塞漏洞仍需時間觀察。

### 藉殼股公司炒樓難追討

運房局出新招將一手銷售違規刑事化，最高可判發展商高層7年監禁。不過，實樓由樓書設計、推廣、示範單位設計、到銷售等，牽涉多個部門，若發展商確實出現違規，會被檢控的「高層」究竟有多高？哪個職級的職員「撻訂」？會否最後總是由小職員做擋箭牌則值得關注。《建議》對此並無交代。新招設有「冷靜期」，買家於3日內撻訂會被沒收

5%訂金，表面看似對買賣雙方都有一定保障，但實際來說，以一個300萬元單位計算，5%樓價仍高達15萬元，對一般小業主來說仍然相當肉痛，「冷靜期」之名並不實。而且，買家於「冷靜期」內撻訂後，發展商可否繼續追收差價並未寫明，買家未必可以徹底「甩身」。此外，《建議》亦沒有考慮到，若買家是透過海外空殼公司購入單位，發展商要追收罰金就非常困難，而這類人通常是炒家。

### 以上網價單為準防混亂

當局又建議推出網上平台，讓發展商可以統一發放價單、樓書等消息，若能有效利用，的確可以杜絕目前一些發展商「偷雞」。若政府可以提供網上平台，並以政府確認價單上網時間為準，跟足3日72小時規定方准賣樓，並落實執行不准預留的規定，大可避免一些發展商凌晨12時將價單上網（網站可能塞車），隔不足3日卻又聲稱已全數預留等不良賣樓手法。

## 業界對報告建議回應

■長實地產投資董事黃思聰：不會增加售樓困難

規管細節條文尚未公布，待公佈後會詳細再研究。他認為，集團有能力遵守要求及跟條例實樓，相信新條例亦不會增加售樓困難，強調集團有能力做得比市場要求更好。至於未發價單之前代理不准收票，他指出，地產代理主要負責搵客，及為樓盤進行前期介紹工作，只要守法賣樓，亦不會有困難及仍有生意可做。

■嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成：恐扼殺中小型代理生存空間

不應只准由發展商在樓書上指定的代理行作為銷售中介人的限制，只要有銷售委託書的代理行就可作為銷售中介人，以免扼殺中小型代理行的生存空間。至於其餘細則，他指出，市民應要慎重討論，詳細考慮，細則要有清楚定義及如何跟從指引，相信發展商均會盡量做。

■中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑：清水房增加小發展商成本

銷售樓花要設置清水房示範單位，由於有個別小型發展商發展的單幢樓，涉及單位戶數少，相信條例會令該類細發展商成本大增，令經營難度增加。

香港文匯報記者 周穎

## 阻授權人執法 可監禁半年

香港文匯報訊（記者 李永青）失實賣樓最高判監7年，被視為整個報告中最辣一招。不過，報告指出，若被檢控人士可證明已「盡應盡的努力」，可作為一般免責的辯護。

對於違反一手住宅銷售的罰則，報告建議，若作出失實陳述、發放虛假或誤導資訊，最高可被監禁7年及罰款500萬元；而相關公司的董事、經理、秘書及其他高層人員，若涉及以上罪行，會被依法懲處，而檢控時限則為3年。另外，妨礙獲授權人士行使與法例所授予的權力，罰款50萬元及監禁6個月。

報告建議，一手已建成的單位，若是售予持續租單位的現有租戶，又獲準買家書面同意免除有關規定，亦仍要向買家提供賣方資料。

若屬「貨尾」單位，在滿意紙/轉讓同意書/入伙紙發出後仍售出，發展商只要提供最近期資料，加上賣方資料表格，便毋須再提供一份新的售樓說明書；若一手已建成的單位，其特色單位已有租戶，只要買家簽了豁免文件，發展商便不用安排實地的示範單位。

## 版面導讀

**要聞** 社科院倡減稅 紓中小企危機  
內地中小企業融資難等問題凸顯，中國社科院昨日發佈的秋季報告建議，通過結構性減稅減輕中小企業負擔。  
詳刊A2

**要聞** 中央匯金托市 力吸四大內銀股  
中央匯金公司昨起入市掃內銀股托市，從市場買入「工、中、建、農」四大內銀股，刺激恒指「W型」反彈。  
詳刊A3

**要聞** 普京今訪華 主打能源牌  
俄羅斯總理普京今日訪華，隨行的包括國有能源巨頭的CEO，據稱雙方未來三十年的天然氣合作將是重中之重。  
詳刊A5

**要聞** 黃金水道險惡 毒販劫匪橫行  
中國船隻在湄公河遭非法武裝分子劫持，13名船員被殺，揭露出這條流經東南亞6國的「黃金水道」險惡一面。  
詳刊A6

**要聞** 「佔領華爾街」 邊示威邊做愛  
「佔領華爾街」運動踏入第4周，運動愈見組織，但示威者放蕩瀟灑也不斷升溫，有人竟肆無忌憚當街做愛，叫人齒冷。  
詳刊A7

**體育** 國足戰伊拉克 甘馬曹憂心  
中國男足11日晚在深圳上演的世界盃預選賽對陣伊拉克隊，屬一場「生死戰」，但主帥甘馬曹批評國足球員鬥志弱，吃苦能力差。  
詳刊A36