

# 實用面積計價 樓書禁用構思圖

# 賣樓誤導須負刑責

# 最高可入獄7年



鄭汝樺(右)介紹有關規管一手住宅物業銷售建議法例的公眾諮詢。

運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日發表這份名為「規管一手住宅物業銷售建議法例公眾諮詢」文件，建議法例將全面涵蓋所有一手住宅物業，包括舊樓契物業，並且於樓書和價單作詳細規定，規定發展商須於開售前最少7個曆日公布樓書、3個曆日前公布價單，又訂立呎價標準，規定以「實用面積」為所有單位訂價，不包括窗台。

## 高層教唆要負刑責

為禁止發展商作出失實陳述和發放虛假或具誤導性的資料，新法例訂明，違例者最高罰款500萬元及監禁7年，運房局將設立擁有相當法定權力的執法機構，負責執行建議的法例，以加強法例的阻嚇性及效力。另外，亦規定發展商須設立單一成交紀錄冊，臨時買賣合約和正式買賣合約的資料，分別在簽訂後24小時和1個工作天內載入。

鄭汝樺表示，條例的目的是為提高一手住宅銷售的透明度，務求在消費者及發展商之間取得平衡。有指立法僅影響地產代理及發展商前線人員，高層毋需負責，鄭汝樺強調，建議法例已列明任何人士或公司違例，不單是前線人員，就連背後涉及教唆或協助的高層職員亦要負責。

## 實用面積有詳細定義

事實上，雖然過去政府多次就樓花銷售規管，但是次執法力度明顯加強，例如3日前派價單的，新例下，需再公布開售日期、時間及地點，並定買家優先次序的方法；實用面積有詳細定義；樓書的物業資料更需隨特定次序排列，示範單位亦列明具體要求。反映政府決定整頓過去賣樓時的不公平現象。

其他受到關注的新安排，包括規定100呎以上的樓盤，首張價單需50呎或樓盤的20%單位，之後每張價單最少為單位總數的10%，以杜絕發展商慣常沿用的「啣牙膏」式賣樓。披露成交資料的同時，需記錄與買樓有關的各種折扣、贈品、財務優惠或利益，令買家更易掌握成交詳情，免被大額折扣誤導，令樓盤感覺「好抵」。

## 居屋不涉及規管範圍

根據建議法例，日後樓書不可附有構思圖片，而賣方仍可自行印刷廣告，如有構思圖需附加聲明，提醒準買家須參考樓書及實地視察。鄭汝樺指，現行法例不會完全禁絕以廣告方式推廣樓盤，重申有足夠有效條例防止失實陳述資料，日後所有樓盤推廣資料(包括由地產代理派發之宣傳物)，均需獲發展商證實並註明來源。

建議法例將涵蓋所有一手住宅物業，但有5種情況例外，包括全幢物業交易、僅1幢物業交易、樓盤有95%單位租出36個月以上、貨尾單位、單位售予租用1年以上的現有租戶、房委會居屋單位。鄭汝樺表示，房委會出售居屋時，由於機制不同，非市場化經營，單位售價及數量於發售前數月已公布，故不適用新的規管機制。



新盤示範單位須設有清水房。

## 運房局增兩首長級職位助規管

香港文匯報訊 政府昨起就立法規管一手物業銷售，展開為期2個月的諮詢，內容涵蓋所有一手物業，包括現樓、樓花和舊樓契項目。而為加快推進立法規管一手住宅物業銷售工作，運房局下月起新增兩個首長級政府官職，專責立法工作。運房局指出，政府自去年10月起成立督導委員會規管一手樓銷售，目前正處理相關立法工作，並進行公眾諮詢。而完成立法後一年內，亦會成立執法機構，工作繁重而且緊迫，新增職位將協助立法程序及制定相關守則。

據運房局文件顯示，當局已成立特別職務組及計劃增設兩名政府官處理相關立法工作，職位屬編外首長級，年薪達161.16萬及187.02萬元，任期由財務委員會批准即時起至2013年6月30日。

## 消委會盼執法機構有實權

消委會總幹事劉燕卿昨歡迎政府發表規管一手樓建議，認為刑罰具阻嚇力，能有效規管樓宇銷

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 研究長達1年的規管一手住宅銷售法例，終於進入最後諮詢公眾的階段，於2個月的公眾諮詢期後，明年首季有關條例草案會提交立法會審議。日後，若發展商賣樓時作虛假陳述或誤導，需要負上刑責，最高罰款500萬元及監禁7年。同時，賣樓時要統一採用實用面積定義，樓書內不得載有包括構思圖片等任何宣傳資料，以提高賣樓透明度。

# 業界：立法規管新盤 助增透明度

## 多表支持

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 香港測量師學會潘永祥表示，歡迎政府規管一手銷售，其中有關實用面積的表述，以及其他多方面的規定，可望提高樓花銷售時的透明度。香港建築師學會梁雲雲支持透過立法加強規管，認為是重要里程碑，令一手銷售有法可依，加強對消費者的保障，及對犯例者有較強的阻嚇作用，其中有關實用面積及示範單位的規定，為該會一貫的建議。

政府是次嚴厲立法規管地產發展商的一手物業銷售，代表一眾地產商的地產建設商會執委會主席梁志堅昨日回應時表示，該會需要重新開會討論，又稱合理的規管會配合，但仍有不少細節要釐清，於接下來的諮詢階段會作出回覆。長實執行董事趙國雄表示，其中有關實用面積的表述，由於市場要適應期，建議「雙軌並行」，實施初期實用與建築面積並用。

## 地產代理：罰則過嚴

趙國雄又說，支持政府推出一手樓花銷售規管措施，認為有助增加市場透明度及提供更多資訊予買家。不過，由於業界一直沿用建築面積作銷售，要市民一下子轉實用面積，適應上有難度，建議新法例實施初期可考慮「雙軌並行」，讓兩者可作比較。

有評論認為，新法例最終打擊的是地產代理，非發展商。作為本港龍頭代理行，中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，在樓宇銷售過程中，地產代理由發展商委託，並站於銷售前線，認為諮詢文件建議，在銷售過程中涉及失實和誤導資料，違例者最高罰款500萬元及入獄7年的罰則過嚴。

陳永傑又指，新條例下，日後審視發展商的宣傳品會更審慎，以免不小心作出失實陳述，不覺成為「幫兇」。不過，他表示今次的諮詢文件只是管制發展商提供的資料，相信地產代理只需跟隨，不擔心在執行上會出現困難。



梁志堅表示，需時研究諮詢文件，稍後才提出意見。



趙國雄支持政府監管一手樓銷售。

## 一手樓銷售規管主要內容

- 法例涵蓋一手未建成單位及已建成單位，舊契、及不論是否售預售樓花同意書方案監管的項目均受法例規管，範圍較「九招十二式」更廣泛。
- 重申開售前7日派樓書、3日前派價單規定，而售樓書不可有任何宣傳資料、構思圖片等，其他刊物亦不可稱作「售樓說明書」，違規者將負刑責。
- 廣告要清楚標明項目所在地區及地址，印刷廣告上的構思圖亦須附加聲明，提醒買家需參考樓書及實地視察。
- 現時僅規定首批價單數量，但沒有限定加推單位數量，新規定要求30呎以下項目需要一次過公布所有單位價單，100呎以下項目無論首批或加推價單，均不可少於30呎，而100呎以上項目，首批最少公布50呎或整個項目的20%，以高者為準，而加推亦最少公布整個項目10%的單位。
- 售樓說明書、價單及廣告內只可使用實用面積表達單位面積、呎價，實用面積包括露台、工作平台、及陽台，但不可包括窗台及其他設施。
- 發展商必須提供一個交樓標準單位，方可設計一個同類型、面積的示範單位。購買現樓則要安排買家參觀有意購買的單位，或同類型單位。
- 首次要求開售前三日公布開售日期、時間、銷售地點及決定買家優先次序的方法(揀樓程序)。
- 提出預留安排兩個方案作諮詢，包括公布價單日期之前不准預留，或開售日期前不准預留。
- 買方簽署臨時買賣合約後3日可放棄買賣，代價為沒收5%訂金。
- 賣方需在簽訂臨時買賣合約後24小時公布成交資料，及簽訂買賣合約後一個工作天內將資料載入紀錄。紀錄需包括各種折扣、贈品、財務優惠或任何附贈利益。賣方亦須披露成交是否涉及公司董事、董事親屬、或高級職員。
- 若95%以上單位已出租3年以上、出售小型村屋、售予已租用單位逾1年時間的租客、貨尾單位、或整幢及整期出售項目均可予豁免。

製表：香港文匯報記者 趙建強

## 一手樓銷售違規的處罰和刑責

- 誘使另一人購買某一手住宅物業，而作出具欺詐性、或罔顧實情的失實陳述即屬犯罪。而明知有關資料是虛假或具誤導性，仍然傳佈或授權傳佈亦屬犯罪。但若「已作出所有應有努力」者，可免責。
- 輕微違規，如未有提供建築圖則供公眾免費查閱，判罰10萬元。
- 對準買家可能造成直接影響，或為其帶來潛在財務損失的，如未有披露成交資料，罰款50萬至100萬元。
- 作出失實陳述及傳佈虛假、或具誤導性資料，列為嚴重罪行，罰款50萬至500萬，或判監6個月至7年。

製表：香港文匯報記者 趙建強

## 預留細則欠清晰 業者冀明確界定

## 專家分析

政府即將立法嚴管一手樓花銷售，經過長時間研究，建議法例已盡量完善，並一定程度打擊現時發展商的不良賣樓手法，但於市民關心的議題上，例如「預留」上就留有迴旋餘地，而且於豁免規管的一欄上所描述的情況未夠具體，易給予發展商走法律縫隙的機會，有學者建議政府可考慮規管預留。就預留的安排上，政府建議在法例中訂明於某一特定時間前，不能作任何預留單位的安排，不論有否涉及支付金錢，並提出兩個可供考慮的特定時間，分別為公布價單日期或開售日期。簡單而言，公眾諮詢期間，需決定往後預留是只能在公布價單後，還是正式開賣的時候。城大建築科技學部高級講師潘永祥表示，發展商亦有需要先收票預留以「試水溫」，故上述兩個日子均可作考慮，但由於現時只規定公布價單需在3日前，意味着發展商可以選擇在公布價單的十多天後賣樓，若其間容許發展商預留，則會出現訊息混亂或誇大的情況，建議政府應規管預留細則，例如若進行預留，則公布價單後3日後需即時賣樓。

## 貨尾單位定義含糊

此外，鄭汝樺於昨日記者會上曾指，若全幢易手後再分散轉售，仍需要受一手銷售規管。但潘永祥表示，政府需要具體描述那種情況下，物業是否屬二手物業，以免日後出現爭拗。此外，另一獲豁免的貨尾單位定義，建議法例亦寫得相當含糊，容易給發展商走避。理大建築及房地產學系教授許智文表示，是次規管的罰則有阻嚇力，相信日後發展商賣樓亦會更審慎，由於現時尚在諮詢階段，相信其中有不少待改善的地方，例如誤導的定義，認為需要實行一段時間，有案例後才會更清晰。

## 價單公布方式混亂

事實上，現時發展商經常透過規管漏洞賣樓，如政府目前僅指定發展商首批公布價單的數量，不少發展商在其後加推時繼續沿用「啣牙膏」方式，每張價單僅涉及極少量單位。而目前公布價單方式亦極為混亂，如有發展商將單位分成數批可供出售單位，同時又在不同批次中分階段公布多張價單。例如有樓盤於上週六同日公布「第六批可供出售的單位的第五及第六張價單」，及「第七批可供出售的單位的第二、三、四張價單」，次日卻又公布「第四批可供出售的單位的第七張價單」，及「第九批可供出售的單位的價單」，相信除了發展商之外，外人很難明白當中的玄機。未來發展商是否仍會如此故弄玄虛則尚待觀察。香港文匯報記者 顏倫樂、趙建強