

文匯

WEN WEI EDITORIAL

# 旅業監管局應盡快成立

商務及經濟發展局昨日公布，將成立旅遊業監管局，規管旅行社、領隊和導遊，但最快3年後才能落實。旅遊業是本港的重要經濟支柱之一，成立獨立的法定機構監管業界，才能根本改變目前旅遊業「自己人管自己人」的弊端，有效維護本港旅遊業聲譽。不過，香港旅遊業缺乏監管的問題相當突出，3年後才成立獨立監管機構實在太慢，步伐必須加快。同時，對於目前存在的零團費、強迫購物等違規行為，應嚴厲打擊，不能留待監管局成立後才解決。

現時旅行社、領隊、導遊等旅遊業從業機構和人員的監管由旅遊業議會負責。由於議會成員大部分是旅行社的經營者，與業界有密切的利益關係，一直被詬病為「自己人管自己人」，導致逼客購物等現象層出不窮、屢禁不絕。今年年初旅遊業議會推出包括「一團一導遊」及「十招」進行管理，希望收到規管的阻礙之力，但實際成效未如理想。可見，由旅遊業議會監管的模式行不通，要求政府成立獨立的旅遊業監管機構已成為社會共識。根據當局的建議，日後的監管局理事會以非業界代表佔多數，主席亦會由非業界人士出任，以保證監管超脫利益糾纏。

成立旅遊業監管局勢在必行，目前的問題是必須加快進度。按照政府的計劃，接下來的工作是草擬一條新法例以取代現行的《旅行代理商條例》，賦予旅遊業監管局的監管權力。只是即使進展順利，新條例草案最快也要兩年半後才能提交立法會，真正落實最少也要三年。其間難保不會有業界人士因為擔憂利益受損，採取抵制行動，令立法程序一再拖延，令本港旅遊業監管繼續處於鬆軟狀態，害群之馬得以一再混水摸魚謀取暴利，讓遊客受害。成立旅遊業監管局保障遊客的利益，提升業界的經營質素，關乎本港的整體利益，政府必須以大局為重，拿出決心排除障礙，早日完成立法工作。

制訂新的法例、成立獨立的旅遊業監管局尚需時日，但並不意味著對於目前旅遊業存在的逃避監管、欺客宰客現象只能聽之任之、坐視不理。當局應該敦促旅遊業議會嚴格執行監管責任，加強不定期派員到景點巡查是否有違規情況出現，更應大力打擊零團費、自團費等極不合理經營模式，禁止本地旅行社承辦類似業務，截斷引發逼客購物經營行為的源頭，對遊客和本港旅遊業的利益作出根本性的保障。

(相關新聞刊A2版)

# 規管一手樓銷售 實用面積是底綫

地產建設商會就政府提出規管一手物業售賣的白紙草案，提出8點質疑，包括只用實用面積計價恐引起混亂，要求繼續提供建築面積等。事實上，本港一手樓銷售最為人詬病之處，就是以建築面積計價，導致「發水樓」愈益嚴重。現在要正本清源，關鍵就在於強制所有宣傳、銷售都必須以實用面積計價，所有交易一目了然，可有效防止置業人士墮入「發水樓」陷阱的風險。當局要求以實用面積計價是必須堅守的底綫，絕不能讓步。至於在其他範疇上卻可多一點彈性，並且明確對誤導、欺騙等違法行為的定義，避免業界誤墮法網。

長期以來，本港發展商在售楼時都是以建築面積計價，發展商可以各出奇謀，例如將屋苑內的公共設施、環保露台等面積都計入建築面積之內，藉此將單位大為「發水」，近年新盤的「發水」情況愈來愈離譜，部分單位的實用面積甚至僅為建築面積四成，對置業人士造成極大損失，這也是本港一手樓銷售中最受爭議、最令社會不滿的問題。不少國家及地區早已使用實用面積計價，交易銷售一清二楚，反觀本港卻任由「發水樓」情況不斷惡化，並由此衍生出各種誤導、不實宣傳等問題。因此，當局推出的規管一手樓銷售措施，內容雖然涉及不同範疇，但最重要的卻在於

強制以實用面積計價之上，將計價機制撥亂反正。

固然，本港過去都是以建築面積計價，但主要是習非成是，現在改為以實用面積計價，童叟無欺，不但有助置業人士了解單位的實際面積，而且也令發展商難以再將單位「發水」，保障置業人士的利益。對大部分市民而言，置業是畢生的最大投資，當局應將置業人士的利益放在首位，堅持要以實用面積計價，絕不能作出任何的讓步。同時，發展商也應重視社會人士的不滿，回應市民訴求。始終君子愛財，取之有道，發展商必須珍惜得來不易的商譽。現時地產建設商會基本上支持以實用面積計價，無疑是踏出了重要的一步，未來更應積極配合有關措施的落實，提高一手住宅銷售的透明度，體現企業的社會責任。

對於其他規管一手樓銷售的建議，當局現時提出的措施與其他國家及地區相比，已算溫和。在發展商同意嚴格遵守實用面積的前提下，具體操作細節可在諮詢中集思廣益，加以完善，在保障置業人士利益的同時，也避免對業界的經營造成太大的影響。當局在立法過程中，應廣泛諮詢業界的意見，並對發布失實、虛假及誤導資料等刑事行為作出更清晰明確的定義，以免業界誤墮法網。(相關新聞刊A4版)

# 地建會提8質疑 圖阻規管樓花

## 盼政府修改法例 學者稱大改空間不多

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府擬立法規管一手樓銷售，在公開諮詢近一個月後，代表一眾發展商利益的地產建設商會(地建會，下同)終於按捺不住，昨日「還擊」，提出8點質疑：包括已建成一手單位為何受規管、建築面積應繼續提供、新盤減價出售時應予彈性等等。不過，學者及測量師對於相關質疑卻不以為然，認為建議法例雖有可作修訂的地方，但已涵蓋大部分層面，大改的空間不多。

曾任新世界管理層的地產建設商會執委會主席梁志堅，昨日聯同四間大型發展商新地、信置、長實、恒基的管理層代表共同召開記者會，指責政府制定一手樓規管法例的細則，指未有顧及發展商立場，更提出8點質疑，希望政府能修改，並指相關的提議於上週與運房局開會的時候已經提出。

### 稱交易指標改變惹混亂

梁志堅認為，一手已建成的住宅與二手物業性質一樣，不應受到規管，建議政府就貨尾單位作出定義，例如批出滿意紙後6個月內受規管，之後則不受限制等；又指發展項目需要95%或以上的單位在三年內一直出租才可豁免，這三年內二手可自由轉讓，發展商則處處受限，對發展商太嚴格。

不過，對此有業界擔心，倘有關要求獲准，意味著只要物業屬於現樓就可獲豁免，容易給予發展商走險機會，日後只要發展商於現樓發售一手單位即可避開規管。

政府建議法例提及，樓書、價單、廣告等日後都只可採用實用面積表達。地建會原則上表支持，但指建築面積是長期以來物業市場的交易指標，貿然改變會令市場混亂，希望將實用面積和建築面積的資訊一併提供予買家，讓買家可進一步了解發展項目內公共設施的性質與面積等。梁志堅說：「公共面積難以定義的話，可以圖則為準，政府不應扼殺發展商增加透明度的機會。」更反建議為建築面積訂立一個統一的定義。

### 失實陳述須訂清晰定義

他又認為政府只規管一手物業對發展商不公平，因二手交易不受規管，當發展商跟足

規例三日公布價單，之前的買家就可以於該三日時間以建築面積出售單位，並將價錢訂得較一手單位更低來「搶客」。建議政府應盡快規管二手物業，又或規定一手物業售出後，再次轉手時要跟隨使用實用面積表述。

地建會亦要求為「誤導性資料」、「失實陳述」訂立清晰定義，否則買賣動輒「打官司」，中小型發展商難以負擔。該會認為，只有當有關行為為具欺詐性或罔顧實情時，才可定性為犯罪行為。一些程序上的失當如沒有在售楼處提供建築圖則供公眾查閱，不應刑事化，擔心市況下時，買家可以此威脅踢契。

### 罰則太重責樓誠惶誠恐

梁志堅更稱：「做生意只要證明無行騙就可以，做錯當然要懲罰，但又坐監又罰錢是過重，入罪定義一定要清晰，否則發展商責樓誠惶誠恐。」地建會又認為條例草案不應以證券及期貨條例作藍本參考，因為證券條例是以規管高度複雜的證券交易，與規管擁有實體性質的物業交易不應相提並論。

梁志堅續說，部分新盤需提供折扣或減價吸引買家，建議法例下發展商需要三日後才可出售單位是缺乏賣樓彈性，認為減價出售時可即時售樓。至於三日冷靜期沒收訂金5%，他指，早於去年中政府曾經提出沒收訂金比例由物業價格的5%調升至10%，現在又減少至5%，對此做法不理解。「發展商最唔希望冷靜期人人都取消交易，咁做發展商損失好大，廣告、印書仔、建築費樣樣都係錢。」其他質疑包括認為房委會不應豁免於法例之外、簽訂臨時買賣合約後24小時內披露成交資料有難度等等。



梁志堅表示，規管措施應只適用樓花而非現樓。香港文匯報記者張偉民攝

### 地產建設商會8點質疑

1. 一手現樓與二手已建成住宅本質上無分別，不應列入規管
2. 建築面積有其存在價值，應訂立統一定義，並與實用面積一併提供
3. 「誤導性資料」、「失實陳述」等應有清晰定義，程序上失當不應列刑事化
4. 建議法例不應參考證券及期貨條例，因兩者本質上有差別
5. 減價出售物業應有彈性，否則發展商必須3日前派價單，會失去賣樓機會
6. 房委會不應豁免於一手樓規管之外
7. 簽訂臨時買賣合約後24小時內披露成交資料有難度
8. 冷靜期內取消交易，買家須支付5%樓價太少，過往沒收訂金10%行之有效

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

# 實用面積計價 更易分平貴

香港文匯報訊(記者 周穎) 對於地產建設商會認為，按建築面積計算呎價是物業市場長期交易指標，貿然更改會為市場帶來混亂。有市場意見認為，由於新盤「發水」情況嚴重及攤分龐大會所面積等，用實用面積計價可方便買家更易比較哪個盤較抵買；同時，只要向買家提供實用及建築呎價，買家可以自行理解，相信不會引起市場混亂，由於最終物業的總售價不變，因此報單位售價是最穩陣做法。

「大家都話係1,000呎，樓價又係1,000萬，點分邊個平D呢？用實用面積就計到出來，若A盤實用面積係700呎，呎價即1.43萬，B盤實用面積800呎，呎價即1.25萬，咁就好易分邊個抵D」，有業內人士說。

### 新盤建築實用呎價相差20%

以嘉華、南豐、信和等合作發展的香港仔深灣9號價單顯示，3座31樓A室，單位訂價3,792.5萬元，建築面積1,606平方呎，建築呎價23,615元；實用面積為1,269平方呎，實用呎價29,886元，兩者呎價差幅20.98%。

另長實旗下大圍名城3期盛世最新價單顯示，5座北翼3樓A室，單位訂價682.9萬元，建築面積916平方呎，建築呎價7,455元；實用面積為691平方呎，實用呎價9,883元，兩者呎價差幅32.56%。

太古城華山閣中層C室，單位以756萬元成交，建築面積779平方呎，建築呎價9,704元；實用面積為685平方呎，實用呎價11,036元，兩者呎價差幅13.06%。中原地產太古城高速公路分行經理馬玉慶指出，由於目前一手樓銷售時，發展商已經提供建築呎價及實用呎價，買家容易習慣。二手物業方面，只要兩者的呎價均提供予買家，買家可以自行理解，相信不會引起混亂。

### 美孚新邨相差25%

美孚新邨6期蘭秀道19號低層B室，早前以399萬元易手，以建築面積758平方呎計算，建築呎價5,263元；若以實用面積568平方呎計算，實用呎價7,024元；實用呎價與建築呎價兩者相差25%。

中原地產美孚區首席分區營業經理林家傑表示，代理一直有向買家提供建築面積及實用面積。一般做法是首次睇樓提供建築面積，睇樓後至議價階段，會再提供實用面積，不過由於最終物業的總售價不變，因此報單位售價是最穩陣做法。

他認為，市場上買賣雙方一直大多沿用建築呎價為主，如果日後只用實用呎價，相信買家由於未習慣，因此接收的信息會混亂。而消息者應要自己衡量要求代理應提供邊種自己可以理解的呎價，而代理亦應同一時間既提供建築面積呎價，又提供實用面積呎價，方便買家了解。

### 樓盤實用呎價與建築呎價比較

樓盤	單位訂價	建築呎價	實用呎價	差幅
■深灣9號	3,792.5萬元	23,615元	29,886元	20.98%
■大圍盛世	682.9萬元	7,455元	9,883元	32.56%
■太古城華山閣	756萬元	9,704元	11,036元	13.06%
■美孚新邨6期	399萬元	5,263元	7,024元	25%

# 學者：聽從發展商 監管變虛設

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 地建會昨日連環提出多項質疑，其中更要求日後減價賣樓時，政府應給予彈性。理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，若減價賣樓可以即日公布即日賣，則三日前公布價單「形同虛設」；價單毫無意義之餘，會增加很多買賣混亂及爭拗，亦有違一手規管增加公平性的原意。

### 主要目的防止走轉

許智文表示，現時一手樓規管建議法例仍在諮詢階段，的確尚有改善地方，但改善空間並不多，例如就廣告誤導、虛假陳述的定義，都必須要待市場有實質案例後才可作檢討。

對於地建會要求貨尾單位豁免不受規管的建議，他認為現時的建議法例中，已將現樓與樓花的規管有分開，例如清水房及示範單位的提供方式等，其餘規管條文應一視同仁。但認同貨尾單位定義含糊，政府應釐清。而有關發展項目需要95%或以上的單位在三年內一

直出租下才可豁免，的確較嚴格，但主要目的防止發展商走轉。

至於地建會建議建築面積亦納入價單公布，許智文認為於採用實用面積作基礎的同時，提供建築面積資料亦無不可，相信不會產生混亂。另外，對於房委會是否應納入規管，他認為一手樓規管的立法精神，是源於過去所接獲的投訴，若房委會過去一直自律，就沒有急切性及必要性立法規管；這方面市場的爭議亦較少。

### 冷靜期罰5%可接受

地建會另一質疑，在於冷靜期罰款的多少，認為罰樓價5%太少，應沿用以往10%的做法。許智文指，雖罰樓價10%可令買家置業時更謹慎，但對用家來說太苛刻，現時建議的5%屬可接受的罰款。他又指，雖然發展商聲稱簽訂臨時買賣合約後24小時內披露成交資料有難度，但其實只是公布基本成交資料，如那個單位售出及成交價等便可以了。

堅叔夠火氣 批足兩個鐘

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 人稱「堅叔」的地建會執委會主席梁志堅，昨日對於一手樓銷售規管提出多項質疑，亦連帶打地批評政府其他樓市措施，堅叔中氣十足，連珠炮發足足兩個鐘。

### 指招標賣地透明度低

他指，過去幾年樓價高，一定程度是政府推地太少，近年雖有改善，但卻連環使用招標方式，透明度低，發展商又未能掌握市況，期間更批評：「但政府吓吓都慢幾拍架啦。」

### 反對繼續實施額印花稅

地建會又反對繼續實施額外印花稅，認為市況差的情況下，條例易令用家遭受損失。近期曾與蝕本賣樓的用家接觸，他指出，若將來經濟環境轉差，裁員時情況將會更差：「用家已經被裁員，供唔起樓要賣樓，之後要再罰額印花稅，好淒涼。」建議若買家蝕本是否能夠不罰款呢？認為政府是時候為額外印花稅作檢討。