

實用面積計價

虛假陳述要負刑責

賣新樓加兩規管 杜絕假二手

香港文匯報

訊 (記者 顏倫樂)

規管一手樓銷售的立法程序

步入尾聲，相關「條例草案」下

周三將提交立法會首讀，期望本立法年

度成為法例。除原有的違規銷售刑事化建議

外，草案還新加入規管新盤平台銷售要提供最低

住宅樓層與街道高度距離的條款，又把一手盤轉手空殼公

司再個別出售納入規管，防止出現「假二手」；草案同時也將代

表一眾地產商利益的地產建設商會之前高調提出的連串建議全數否

決，反映當局立法決心。

運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日公布，規管一手樓銷售的條例草案已獲行政會議通過，將在本周五刊憲，由於條例經過廣泛諮詢及研究，下周三於立法會首讀後，相信可以順利通過立法，不會受政府換屆影響，並於本立法年度成為法例。但由於當局要成立新監管機構，預期條例通過後約12個月後才正式生效。

防平台層銷售誤導爭議

條例草案過去兩個月諮詢期接獲959份意見書，當局收集意見後就條例作出多項關鍵性修正，包括澄清一手樓的賣方定義，以及買賣雙方地位是否對等作為其中一項指標，在這個尺度下，買家以「整幢樓宇或整期發展項目」方式向賣方購入一手物業可獲豁免規管，但新買家若之後「拆售」予個別買家，則須守法例規定，即仍當一手樓銷售辦。同時亦處理了成立聯營公司、空殼公司買賣物業的灰色地帶。

針對近期馬鞍山某新盤「平台單位」的高度貼近地面，外望街道，引起「銷售誤導」爭議，當局火速將相關問題列入規管。據鄭汝樺所指，日後發展商賣樓時，需提供平台層最低住宅樓層與地面的高度及與街道的距離，若日後再出現類似問題，當局亦會進行修例，但強調現行的條例已足夠處理不同的賣樓問題。

建築面積將成「歷史」

此外，發展商一直大力反對的實用面積計價，當局堅決採用，日後樓書、價單以及廣告等，均需用實用面積表達面積及售價，建築面積將成「歷史」。當局強調，停車場、會所等可以分項列出，但沒有必要列出建築面積造成混淆。另外，樓書、價單、示範單位及銷售安排等亦將受到法例規管，交易資料的披露亦訂定了24小時的時限，誤導及違規賣樓最高罰款為500萬元和監禁7年。

至於地產建設商會(下稱商會)過去提出

的多項修訂建議，無一被接納，更被當局一一駁回，好像商會批評規管賣樓違反《基本法》，運房局回應指：「規管是為達至保障買家利益的立法目的，所採取的方法與所要達到的目的在比例上並非不相稱。將確保建議法例符合《基本法》。」商會要求區分未落成與已落成的一手住宅，更被當局直斥做法牽強，理據不成立。

雖然商會所提建議全被否決，但商會執委會主席梁志堅仍堅持當日所言，強調一手樓與二手樓應採用同一計價標準，否則對發展商賣樓並不公平。又指日後賣樓「驚呆線」，當局應列清楚誤導的定義，否則賣樓很容易誤墮陷阱，易惹官司。

代理行：營運成本上升

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新例實施後公司營運成本將上升，好像準買家若對某個地區的一手樓有興趣，經紀要即時提供該區其他二手屋苑

的實用面積資料給買家，單計該行的電腦資料庫就要重新撰寫程式。中原研究部高級聯席董事黃良昇認為政府應該為消費者提供有關呎價資料。

運房局對於公眾的回應中，亦提到房委會居屋將豁免受規管；而有鑑於要求市建局「樓換樓」計劃符合建議法例的規定，具有真確的技術性困難，而有困難難會在地政總署就相關住宅發展項目發出預售樓花同意書後即不復存在，當局將於審定條例草案時處理相關問題。

學者轟容許「預留」存大漏洞

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 規管一手樓銷售的立法階段已到尾聲，雖然建議法例已涵蓋多個範疇，但對性質類似「提前銷售」的「預留」部分卻輕帶過，令人質疑政府是否有意「放生」發展商。有學者直指容許「預留」是建議法例中「最大的漏洞」，令三日派價單的做法「形同虛設」，希望政府盡快澄清為何「預留」，以及取消賣樓「預留」的做法。

據運房局回覆公眾諮詢的文件顯示，由於公眾人士並不反對預留住宅物業，該局傾向在公布價單之時或之後可以預留住宅物業，只要這樣不會變相成為銷

售即可。

對其他準買家不公平

經濟學者關焯照批預留制度不透明，是造成樓市交易不公平的源頭，而政府容許預留，等同「放生」發展商，是規管一手樓銷售法例中「最大的漏洞」。他表示，現時市面上的預留，由發展商指定某間代理行收票，準買家無從掌握兩者之間協定，處於被動的一方。他續指，不少與代理或發展商關係親密的準買家，可於預留時先鎖定優質單位，這種做法極不健康，對其他準買家

而言，就更是啞子吃黃連，於對等的關係下，卻未能享有相同的待遇。

盡快澄清「預留」定義

他直指：「你估買樓係訂位？幾百萬買個單位，點可以咁唔公平？」強調預留沒有存在的必要，樓市買賣有更加公平的方式，例如抽籤等，若擔心排隊太辛苦，可考慮上網抽籤等，有效率之餘亦更公平。對於房委會的居屋單位，關焯照亦認同不應受規管，因實居屋程序更嚴謹，而且居屋屬半資助性房屋，房委會牟利的空間不大，所涉的誤導情

況極少。

香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥表示，政府的白紙草案對於預留的定義並沒有太多着墨，該會所理解的預留，是準買家對於新盤的哪一批單位感興趣，發展商搜集資料的方式，若預留的意思是準買家對新盤的某一個單位感興趣，這種情況是不可接受的，因三日派價單意義就「形同虛設」，亦與立法原意相違背。理工大學建築及房地產學系教授許智文認為，預留是其中一種收集市場資訊及賣樓的方式，若預留有秩序亦並非壞事，關鍵是預留的定義及規管。

地建商會：冀規管覆蓋至二手

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 就政府《一手住宅物業銷售條例草案》中提及規定以「實用面積」在樓書說明書、價單、廣告表達物業面積以及物業每平方呎/米的售價，又加入規管平台、單位與地面相連問題，單位轉手予聯營公司後，續納一手銷售規管。地產建設商會認為，規管建議只限一手樓銷售做法不公平。

香港地產建設商會執行委員會副主席梁

志堅昨表示，規管建議只限一手樓銷售做法不公平，因為同一個樓盤，若果發展商已售出該盤70%單位，但此樓盤有小業主即時於二手市場放售單位，已變成二手樓，地產代理亦只是採用相同建築面積來銷售，為何二手樓銷售又不受到監管，但若果同一單位由發展商銷售而出現誤導，發展商賣樓部高層則要坐

監，這是不公平的。他指出，由於有關草案於本周五才刊憲，到時才能細閱政府建議的詳情，因此，現階段不作仔細評論。

誤導陳述須有清晰定義

新世界發展發言人表示，集團整體支持有關建議，以進一步完善市場

規管，並認為有其可取之處，但現階段難以仔細評論細節。然而，對於《草案》中提及將作出失實陳述及傳佈虛假或具誤導性資料的行為，訂為罪行，發言人則稱，此方面政府一定要有清晰定義，如何是失實陳述及傳佈虛假或具誤導性資料的行為，否則亦會令發展商無辜被入罪。

英皇國際執行董事張炳強指出，既然市場上對一手盤銷售手法有爭議，政府如今作出一定規管，以增加銷售透明度是一件好事，作為發展商一定會遵守規定賣樓。



鄭汝樺期望，一手樓銷售規管於立法會通過後一年內實施。香港文匯報記者 張偉民 攝



梁志堅表示，規管建議只限一手樓銷售做法不公平。

一手樓銷售規管撮要

- 新加入**
 - 加入規管平台、單位與地面相連問題，發展商日後需提供最低層住宅樓層與街道的距離
 - 一手樓的賣方定義更清晰，把發展商將新盤轉手予聯營公司出售納入規管
- 堅持立場**
 - 不接納地建商會加入建築面積計價的建議，日後賣樓計價將全面採用實用面積
- 原有重點建議**
 - 全面規管所有一手住宅物業的銷售
 - 為樓書、價單、示範單位及銷售安排訂下全面、詳細和切實可行的規定
 - 為交易資料的披露訂定了披露的時限
 - 規定以「實用面積」在樓書說明書、價單以及廣告表達物業面積以及物業每平方呎/米的售價
 - 將作出失實陳述及傳佈虛假或具誤導性資料的行為，訂為罪行；違規最高罰款為500萬元和最長監禁7年
 - 運房局傾向於公布價單之時或之後可進行預留
 - 房委會出售居屋將豁免於規管範圍

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

香港文匯報訊 (記者 周穎) 一手樓稍後將全面採用實用面積計價，有人擔心目前一直使用建築面積計價的二手物業的銜接問題。不過，市場人士指出，目前的法例已要求代理於銷售二手物業時，須向買家同時提供建築面積及實用面積資料，即使將來二手物業採用實用面積計算，相信市民很快會適應，不會產生混亂。

建築實用計價差距大

市場目前對如何計算實用面積有不同意見，不過，政府在這次的《一手住宅物業銷售條例草案》建議採用的實用面積計算方法，是測量師學會於2008年初推出《量度作業守則補編》，該守則建議把閣樓、窗台、停車位、庭園、平台及天井等附屬設施的面積，與樓宇實用面積分開列明，希望可給予會員一項執行時的專業指引及依據。以元朗某「超級發水」別墅項目為例，洋房總面積有2,500餘平方呎，售價600餘萬元，以此建築面積計平均呎價僅2,000餘元，但扣除車庫、前後花園、天台及公用攤分面積，僅以室內的實用面積1,080餘平方呎計，呎價即變成6,000餘元。市民可看到當中的巨大差異。

發水盤現「低呎價」假象

而不少樓齡較高的物業，根本不存在所謂的建築面積。據業內人士透露，以老牌屋苑美孚新邨為例，當年發展商是以實用面積形式銷售，買家亦是以此購入。因此，目前於代理行放售的單位，不少是業主或代理自行「發水」放盤，目的是營造一個「低呎價」的假象，故此市場上會出現同一個單位，於不同代理行放盤有不同面積及呎價出現。

信置25億售九龍灣甲廈

香港文匯報訊 尖沙咀置業 (247) 及信和置業 (083) 昨晚聯合宣布，信置及大股東黃志祥家族，於昨日與建行香港地產訂立協議，將信置及黃氏家族持有的九龍灣宏照道18號甲級辦公樓，以25.1億元售予建行香港地產。該物業由一幢工業樓宇 (前稱寶興中心) 重建而成。該物業於去年一月完成重建，並已獲滿意紙，大廈總樓面約34.86萬方呎。預計於成交後，信置及尖沙咀置業將分別錄得約3.9億元及1.97億元之淨收益。

版面導讀

「嫦娥三號」研製正樣
明年降落月球
中國探月工程「嫦娥三號」任務取得重大進展，已由初樣研製轉入正樣研製階段。「嫦娥三號」計劃2013年發射，進行月球軟著陸探測與月面巡視勘察。
詳刊A8

美歐挑稀土爭端
中方將主動應訴
中國、日、歐盟擬對中國稀土出口限制向WTO提起訴訟。中方對此回應稱，中國政府對稀土實施管理措施，是基於保護環境和資源的考慮，中方一旦被起訴將會主動應訴。
詳刊A16

美兵濫殺阿平民
塔利班揚言報復
駐阿美兵瘋狂射殺16名平民，阿富汗舉國震怒，東部城市賈拉拉巴德一所大學昨日約有2,000名學生示威。塔利班發言人揚言斬首處決「虐待狂」美軍報復。
詳刊A18

誤墮招聘陷阱
少女慘遭強姦
互聯網上陷阱處處！一名入世未深17歲少女，被網上討論區的「薪金優厚...無需經驗...可兼職」廣告吸引，致電求職，慘被色魔誘到鐘酒店「面試」強姦。
詳刊A24

「認樣」加指紋
道研雙重辨識
為加強「e-道」保安系統，入境處昨日在立法會表示，正研究新增容貌識別技術，與現行的指紋辨識作「雙重辨識」。
詳刊A45

六合彩MARK SIX
3月13日(第12029期) 攞珠結果
7 8 26 43 47 48 12
頭獎：無人中
二獎：\$1,592,190 (0.5注中)
三獎：\$74,480 (57注中)
多寶：\$8,796,095
下次攞珠日期：3月15日