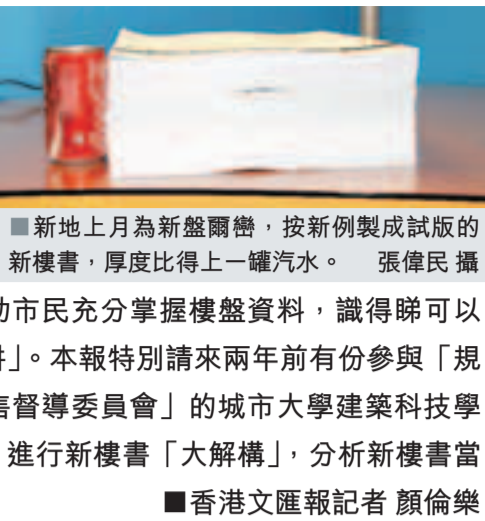


港府將於4月29日全面實施《規管一手住宅物業銷售條例》，樓書佔了相當重的份量。除了樓書變得又厚又重，新樓書可以幫助市民充分掌握樓盤資料，識得睇可以避免誤墮買樓「陷阱」。本報特別請來兩年前有份參與「規管一手住宅物業銷售督導委員會」的城市大學建築科技學部高級講師潘永祥，進行新樓書「大解構」，分析新樓書當中值得注意的部分。



■新地上月為新盤爾爾，按新例製成試版的新樓書，厚度比得上一罐汽水。 張偉民攝

必讀項目：買家須知公契撮要

新樓書涉及範圍廣泛，新例特別要求每本樓書必須載列「一手住宅物業買家須知」，讓準買家了解，決定購買一手住宅物業前須注意哪些事項。例如提醒你了解代理或律師是否只代表你，還是同時代表發展商，提醒你發展商和地產代理不可在批准預售前，收取任何訂金及留名費等等。

睇公契撮要免「口同鼻拗」

市民亦須留意公契撮要，潘永祥舉例，假設A座地下有巴士總站，樓盤建設了一條天橋接駁B座，事實上A座人士很少用到天橋，但卻要付天橋的維修費，市民買樓前必須了解，否則將來只會「口同鼻拗」。新樓書亦規定加入樓盤位置圖250米範圍內的建築物、以及分區大綱圖，準買家從中可知樓盤附近有哪些厭惡性建築物，項目附近未來的規劃變化等。

「代理天書」納入規管

至於過去常見的「代理天書」，新例下未有禁止發放，但受法例規管。運房局回覆本報查詢時指，新例下，物業代理如向公眾發布自行編製的一手住宅物業資料，有可能被視為促銷有關住宅物業的廣告，任何人在廣告中作出失實陳述或發布虛假及具誤導性的資料，即屬犯罪。物業代理在向公眾發布一手住宅物業的資料時，亦要遵守地產代理監局的規定。

想像圖不再 字體也規範

由於新樓書將所有買家須知事項詳列，兼且字體變大，頁數過千，樓書變得厚疊疊，但潘永祥指：「招股書仲厚過樓書啦，買賣股票對於小股民都可能只係10萬元以內的投資，買樓講幾百萬，厚啲都要啲。」他又說，新樓書規定嚴謹，樓書內不再有廣告，亦不會有「畫家筆下想像圖片」等，否則涉及誤導。



■潘永祥認為，新樓書可幫助市民充分掌握樓盤資料，遠離買樓「陷阱」。 張偉民攝

新樓書之所以厚，其實都有其必要性。「字體有規格，是不希望太細隻字被人忽略。」潘永祥說，新樓書幫助市民充分掌握樓盤資料，日後有法例依循，可免誤墮一些買樓「陷阱」。其實，樓書亦會上載到日後的一手住宅物業銷售資訊網，嫌樓書太重的市民可以上網瀏覽。

1 發展項目資料 入門認識新樓盤

市民可於這個部分掌握項目的基本資料，例如單位數量、項目地址、樓層數目等。對樓盤有個大概的了解。樓書亦須詳列賣方及有參與該項目的其他人資料，參與該項目的各方之間的關係，披露資料包括發展商、承建商、賣方代表律師、承諾提供融資的銀行等。

7 臨時買賣合約的撮要 了解權益保障自己

市民可於此處了解自己的權益，包括簽署臨時買賣合約時須支付5%臨時訂金，並由賣方律師行以保證金保存人的身份持有。如買方於簽署後5個工作天內未簽買賣合約，買賣即告吹，訂金會被沒收，但買方亦不會因此向賣方提出進一步索償。

8 部分公契內容 維修責任清清楚楚

這個部分對市民亦相當重要，因為會顯示項目的公用部分、業權份數、管理人的委任年期、各小業主如何分擔管理開支、計算管理費按金的基準、擁有人於地盤中保留作自用的範圍。甚至屋苑是否可以養狗隻、每位業主是否須要負擔斜坡的維修費用等、車位的轉讓限制等等，都可以在公契撮要中得知。

樓書須述明買方的雜項付款

- 1.須述明在向買方交付有關住宅物業在空置情況下的管有權時，買方須負責向賣方補還水、電力及氣體的按金；及
 - 2.須述明在交付時，買方是否須向賣方支付清理廢料的費用。
 - 3.須述明買賣協議的規定，賣方在甚麼期間內，有法律責任補救有關住宅物業的欠妥之處。
 - 4.如地皮有斜坡問題，須於樓書內列明是業主自費還是賣方自費，並詳列資料，包括業主自費的金額、列出斜坡圖則等。
- 註：上述新樓書的內容，根據《規管一手住宅物業銷售條例》(條例)作撮要，一切以條例為準
- 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

9 批地文件撮要、公共設施及公眾休憩用地的資料 公眾設施未怕預上身

這裡會提供租契規定的年期、該土地的用途限制、按規定須興建及提供予政府或供公眾使用的設施、對買方造成負擔的租用條件等等。小業主是否須要就公眾使用的設施攤分管理費等，可以在這個部分了解。公眾日後亦可透過樓書，了解一些地盤內可給公眾使用的設施及休憩地，多加利用，有法例依據，亦可避免過往一些新盤將公眾休憩用地「私有化」的情況。

10 建築物總樓面面積免資料、欠妥之處的保養責任期、對買方的警告 敦促賣方執漏有責

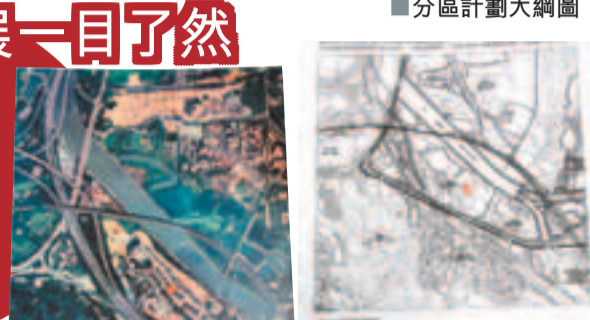
免資料可以讓買家知道樓盤中哪些部分已獲免責，包括一些環保設施、公眾通道等等。另外，凡物業的裝置、裝修物料、設備等有欠妥之處，而該欠妥之處並非由買方造成，則買方於完成物業買賣交易後的6個月內，可向賣方發出書面通知，賣方須盡快自費作出補救。

2 項目設計、物業管理等資料 管理費心裡有數

如果建築物有非結構的預製外牆或幕牆等，這個部分會講述牆身的厚度範圍。市民相信會關心物業管理的資料，因為牽涉到將來的每月管理費支出，這裡會列出管理人員身份，如發展商有提供的話，市民更可於這裡得知項目的預算管理費用。

3 項目所在位置 250米內發展一目了然

發展商須提供鳥瞰照片，並顯示項目250米以內的街道、建築物、設施和構造物，例如墳場、垃圾場、學校、公園等等。市民於買樓前要小心留意，因為透過位置圖，可以真正了解及掌握項目鄰近地帶目前的狀況，再對照單位平面圖，就可以在未落成之前，大致了解單位座向日後望向的景觀。



■鳥瞰圖 圖片取材自爾爾試版新樓書

4 分區計劃大綱圖或審批地區圖 分區大綱窺視「未來」

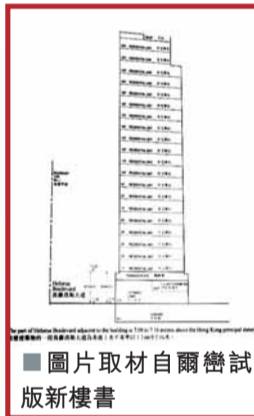
如果位置圖是講述項目鄰近地方的「現在」，分區計劃大綱圖或審批地區圖就是在告訴你「未來」。樓書須顯示項目500米以內的所有土地的現有或建議用途，市民可以從中了解附近已經規劃但未建成的物業。例如一塊空地，現時雖為停車場用途，但原來規劃大綱圖早已劃作住宅用途，未來會落成住宅阻礙景觀。遇到某些新盤聲稱望山或望海時，還可以在這裡得知山與海距離樓盤多遠等有用資訊。

5 項目布局圖 預計落成日期心裡有數

主要顯示地盤的建築物、露天地方、設施及未開發土地，如任何建築物或設施未落成，須述明預計落成日期。

6 住宅物業及停車位的樓面平面圖、面積、樓盤橫截面圖、立面圖 及早洞悉「5樓是地下」

特別提醒市民，從今年4月29日開始，一手新盤將全面採用實用面積，建築面積將不再於新盤存在，實用面積包括單位的樓面、露台、工作平台、陽台，並須列出平方呎及平方米。而住宅物業及停車位的樓面平面圖，可以得知每個物業層與層之間的厚度，內部間隔的厚度等。亦可了解停車位數量、位置、面積。至於橫截面圖可以知道單位樓層與附近街道的垂直距離，若新盤再出現「5樓原來是地下」的情況，準買家可以及時得悉。



■圖片取材自爾爾試版新樓書

識睇新樓書 買樓你至精

潘永祥教路 十式保權益

新樓書內部分重點

- 1.只可用實用面積表述單位呎價。
- 2.若項目分為2期以上發展，賣方需為每一期擬備一份樓書。
- 3.樓書須列出準買家於入市前採取那些步驟保障自己。
- 4.須述明發展項目及其周邊地區日後的改變。
- 5.樓書內容主要字體不可少於「新細明體」10點、註釋或備註字體不可少於8點。
- 6.不得載有任何宣傳資料或畫家想像圖片或圖像。
- 7.除法例要求列出的資料外，不得列出任何其他資料。
- 8.須於出售日期前的最少7日派發樓書，有中英文版本，並上載至賣方網頁。
- 9.述明其印製日期。

投資大敵：拖延

拖一日，運動做不成了，自己變成了一頭大肥豬！

時間發揮複式增長

不幸的是，有一些機會失去了便會影響到大家的終生幸福。及時的理財便是一個很好的例子了。因為在投資和理財方面，用於有效地增加理想回報的方法，其中一樣是利用複式增長。而要把複式增長發揮得夠強勁，時間是一重要因素。時間越長，複式增長的成果越是明顯。相反，如時間不足，不管有多麼好的理財和投資機會，回報也是不如理想的。

另一方面，原來時間也是一個控制風險的重武器！為甚麼呢？因為風險可以分為系統性風險和非系統性風險兩類。而這個系統性風險就是可以用時間來有效去控制。簡單來說，當遇上大的而全面性的金融風暴時，全球

的股價都向下時，不管你怎麼去做對沖都不太有用。但只要夠長命，總有返家鄉的一天，甚至賺到你笑！當然你長的是優質的資產才算數啊！2008年時的環球金融風暴正是一個活生生的好例子吧！

助控系統性風險

另外，一般的中產打工仔都是好睇不好食，表面風光，有一定的收入，但同時支出也十分之大，所以每個月可以省下來為將來去累積財富的資金實在有限得很。但小小水點匯成大海，點點沙粒積成大地。所以小小的資金當有效地投資也可以成大財富！但大前提是得有足夠時間！所以，大家不要再浪費時間了！立刻行動找一位專業的獨立理財顧問，計劃一下如何把握時間為自己創造一個又一個的「黃金」十年吧！ ■美聯金融高級經理 曾少雄

沽金買股債加劇金價跌勢

財技解碼

中國太平 CHINA TAIPING 黃金價格周一延續了上周五的大跌走勢，出現1983年以來最大單日跌幅9.3%，主力黃金合約在場內交易中收跌在每盎司1,361.10美元。黃金連續兩個交易日累計跌了13%。

對金價大幅下跌，市場有多個解釋，其中包括：一、塞浦路斯政府沽金救亡，投資者擔心其他有「資不抵債」問題的歐元區成員也會減持黃金，觸發黃金期貨市場大規模斬倉。二、自從日本央行落實超級寬鬆措施以來，日債市場出現前所未見的波動，停板成常事。投資者為了應付大幅調高的保證金，沽售黃金套現。三、全球經濟最差情況已過，加上超低息令投資者傾向投資股票等高风险資產。金價跌勢已確認，暫無人可以肯定何時才見底，可以作參考的是，大型金礦公司黃金的總開採成本是每盎司1,200美元至1,300美元水平。

值得一提的是，金價突然急跌同時也拖低其他貴金屬、期銅和期油價格。5月白銀合約周一跌11%，收於每盎司23.36美元，是主力合約2010年10月以來的最低收盤價。5月期銅合約周一收於每

磅3.27美元，下跌是2.3%。原油期貨在周一的場內交易中大跌2.8%，收於2013年以來的最低價每桶88.71美元。

沽貨套現補足保證金

金融產品的價格會互受影響，原因有很多，其中兩個主要原因是：一、投資者補足保證金。一種產品大跌，交易所和經紀行為加強風險管理，需要參與者及時補足保證金。投資者為了取得更多的保證金，於是在其他資產市場上沽貨套現。例如：2008年金融海嘯期間，黃金雖被視為避險資產，但投資者為了應付其他產品保證金的需要，爭相套現，導致黃金也急挫。局勢穩定下來後，金價才於低位找到支持並重新建立長期升勢。

二、基金沽貨獲利。一種產品大跌，持有長倉的基金斬倉止蝕後，平掉其他仍有盈利的項目，以保證整體投資組合達到一定的盈利要求。例如今年以來屢創歷史新高的美股市場，近期極易賺錢的買日股、沽日圓投資市場，周一均因基金的「減倉」行動而出現顯著的調整。

■太平金控、太平証券(香港)研究部主管 陳義明

美聯觀點



大家有否靜下來誠實地問自己一下，從小到現在於人生旅途上有多少次痛失去一些寶貴的機會？而起因是拖延的壞習慣呢？筆者深信數目多得你自己都驚！拖延是人類天生的不良習性之一。當然有一些小小的機會失去了，無傷大雅！正如大家都明白立刻行動，是對自己是最大的益處，越是拖延越是不智。做運動就是一個很好的例子了！每星期三次，每次半小時起碼的帶氧運動是對自己極為有益的。但偏偏人們總有諸多的藉口拖延去做運動。例如，今天心情不好，等明天吧！我要等男朋友一起去去做運動，但他今天沒有空，改天吧！今天下雨，不方便外出做運動，改天吧！請大家一看，諸多的藉口，層出不窮，變化萬千你總會找到一個。結果一日