



發展商迎戰一手新例

- 長實執行董事趙國雄：**
會依足新例賣樓，料要花多一點時間去處理，賣樓難度定會增加，但不會減慢推盤步伐。
- 新地代理助理總經理陳漢麟：**
元朗爾巒售樓書厚逾千頁，但亦未完全符合新例。新例生效時會再依新例印一批新售樓書，包括剔除建築面積等。
- 恒地營業部總經理林達民：**
粉嶺逸峯的售樓處及示範單位已準備過渡新例，下周一的展示及價單會全部改用實用面積表述。
- 新世界執行董事兼聯席總經理鄭志剛：**
集團已成立一隊專責小組來研究新條例，以便於新例生效後推新盤時依足新指引賣樓。
- 信置營業部聯席董事田兆源：**
正趕工準備新售樓書及價單，及修改示範單位配合新例，若未能趕及印刷全新售樓書及價單，會先封盤待完成符合新例才重新推售。
- 會德豐地產常務董事黃光耀：**
會增加人手來應付新例要求，由於新例要求會仔細一點，肯定要花多一時間來準備售樓部署。
- 九建市務及銷售部總經理楊聰永：**
旗下新盤及貨尾已跟隨政府最新的銷售規則提供樓盤資料，公司並已增加人手來處理新例下的賣樓程序。

8000伙新盤迎戰新例

發展商嘆「踩鋼線」 傳媒放流料要坐監

《新盤銷售規管系列二之一》

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手住宅銷售新法例將於下周一（29日）正式實施，由於新例下對何為誤導最受爭議，發展商及地產代理如廣告表達手法、價格演繹等，若犯法，最高罰款500萬元及監禁7年，傳媒在報道新盤「市場消息」時，亦有機會觸犯法例負上刑責。面對售樓新時代，有發展商坦言心情有如踩着鋼線走路，不過，為求配合新例賣樓，眾發展商已全力趕工再印全新一批售樓書及價單來銷售貨尾，6,000伙貨尾及本季近2000伙新盤將全面迎接新例考驗。

於《一手住宅物業銷售條例》下，無論售樓書、價單、銷售安排、示範單位以至廣告、及向外發布資料都有法可依，發展商以至地產代理都不可以於出價單前發表意向及進行預留，唱高開低引買家入市的銷售手法將絕跡，售樓書內單位面積及價單均只能用實用面積，發展商與買家簽定臨時買賣合約要於24小時內公布。若有違新例，有關人士將被最高罰款500萬元及監禁7年。

趙國雄呻賣樓難度增加

長實執行董事趙國雄早前表示，集團會依足新例賣樓，不會減慢推盤步伐，荃灣國瑞路的昇柏山可望成為集團首個依新例推售的新盤。他坦言，發展商要花多一點時間去處理新例，亦會盡力提高透明度，但由於政府部門自身對部分條例的定義亦不清晰，因此無人可以作

出百分百保證。不過，他直言，如今賣樓的難度定會增加。

新鴻基地產代理助理總經理陳漢麟亦指出，集團早前推售的元朗爾巒售樓書厚逾千頁，主要因為單位類型多，並已盡量配合新例，但亦未完全符合新例。由於部分條例仍有待政府解釋，因此，於新例生效時會再依新例印一批新售樓書，包括剔除建築面積等。

他坦言，爾巒的售樓書於測試版時的成本達1.7萬元一份，相信大批印刷會便宜一點，但肯定會比新地其他新盤的售樓書貴。

尚準備不及 信置或封盤

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，目前尚有22個樓盤共少於500伙貨尾待售，其中天賦海灣第一期佔少於200伙，濶瑣、天賦海灣佔少於100伙，正趕工準備新售

樓書及價單，以及令示範單位配合新例，但不會有優惠來促銷，若未能趕及印刷全新售樓書及價單，會先封盤待完成符合新例才重新推售。

九建搶頭香 增人手處理

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示，配合新例規定，系內的堅尼地城加多近山及於大角咀奧朗、御峯貨尾單位，已準備跟隨政府最新的銷售規則提供樓盤資料，最快於明日提供最新的售樓說明書，下周一按新例賣樓，公司亦已增加人手來處理新例下的賣樓程序。

楊聰永坦言，由於新例中仍有未清晰地方，包括發展商、地產代理以至廣告界都面對新作業環境，業界最感困惑的包括日後價格演繹及廣告表達會否犯例，他期望，政府可設立真人電話熱線予業界作即時查詢，以免犯例。

引賣方消息 傳媒免犯禁

值得注意的是，新例下傳媒亦有機會談鹽法網。銷售監管局指出，只要任何人士作出失實陳述，並誘使他人去購買物業，就有可能犯法。局方指，傳媒只要能證明消息來源為發展商或賣方，而傳媒只是轉述來源，條例內有足夠的豁免條款保障。若傳媒犯法，條例針對記者還是報館，局方則指個人、公司法人等若涉及案件都會受刑責。（註：明日系列二主要內容為剖析新樓書注意重點。敬請留意。）

本季計劃推售的全新盤

樓盤	單位數目	發展商
荃灣國瑞路昇柏山	402伙	長實
元朗爾巒	780伙*	新地
大埔海鏡、天賦海灣	193伙	信和等
土瓜灣港圖灣	175伙	嘉里
堅尼地城Imperial KENNEDY	161伙	新地
長沙灣晉悅	84伙	宏安
何文田DUNBAR PLACE	53伙	太古地產
合計：1,848伙		

*註：已於第一季內公布首批50伙價單

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

新地亦已去信代理要求撤去舊資料，包括元朗RESIDENCE譽88，以及UniQ系列新盤，總共涉及9個。至於新世界及九建亦分別要求代理自行銷毀舊有樓盤資料，前者要求4月28日前拆去尖沙咀名鑄的推廣物料；而九建就要求代理拆去包括大角咀奧城、西岸在內的3個項目資料。

賣剩1伙都無情講 違規罰500萬囚7年

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手住宅銷售新法例下，發展商不可於發出價單前表達意向及進行預留，價單只能披露實用面積的樓價。發展商亦要於簽訂臨時買賣合約後24小時便要披露交易等，每3個月要更新售樓書的最新資料。新例下，貨尾即使剩下1伙亦要按新例更改售樓書及示範單位展示的資料。

售樓說明書須列明發展項目方圓250米內的指明建築物，當中包括火葬場、骨灰龕及殮房等，提供物業鳥瞰圖，至於樓盤廣告亦不能使用虛假或具誤導性的資訊，若發展商發放失實資訊可能負上刑責，最高罰款500萬元及監禁7年。

開售前3日上報監管局

根據新例，日後任何影響樓價的優待贈品，其價值都要列在價單上，如贈送車位、會所免費會籍、超市禮券、茶杯套裝及入伙果籃等。若地盤圖板上有其他圖案或樓盤資訊，亦當作樓盤廣告一樣，受到該項新例監管。同時，發展商於項目開售前3日，要將售樓地點、開售時間、分配單位方法等向「一手住宅物業銷售監管局」提交，如需發售中樓盤更換售樓地點，亦要於3日前通知。

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，各會員已就新例與律師進行研究，商會亦已將所有會員認為需要斟酌的細節向局方提出，但礙於部分法例已經通過，未能作出更改，商會仍冀望在不能更改的情況下，有折衷的方法。例如簡化賣方的附屬公司的高級職員、董事及其直系親屬在買樓時的申報程序，他指出：「個別發展商的附屬公司多達數千間，執行上存在困難，需要很多工夫，可以做，但恐做不來。」

地建倡簡化申報利益

梁志堅又稱，個別細節實屬難以執行，例如新例要求在售樓說明書中列明項目附近250米範圍內用途的規定。他指出，由於觸犯規例需負刑責，故對於條例內未有白紙黑字列明的灰色地帶，不少會員對都相當緊張。但他相信新例實施不會令發展商售樓出現真空期，「唔擔心之後有樓賣」。

有發展商坦言，新例好煩，仍有灰色地帶，發展商一不小心容易墮入陷阱，分分鐘要罰錢、坐監，不想做白老鼠，推盤大計亦要延後，等別人先做再作打算。裕泰興董事總經理羅守耀指出，基於新例下仍有不少灰色地帶，發展商一不小心容易墮入陷阱，分分鐘要罰錢、坐監，他慨嘆道，「政府已把發展商當成了騙子看待！」

富豪國際董事范統亦指出，新例下即使開售中住宅項目只餘下1伙亦要按新例更改售樓書及示範單位展示的資料，對發展商而言，並無難度，但坦言好煩。

趕不及死線 新盤恐斷貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手住宅銷售新例月底實施，即使貨尾只餘下1伙亦要再印售樓書，不少新盤貨尾為求在新例前清貨，加入新優惠，如嘉里現崇山加入388天特長成交期，九建亦擴大即供折扣及送雙倍印花稅等促銷加多近山。然而，基於新例要求增加不少資料，並須7日前提交新樓書及價單，業界估計，大部分一手新盤及貨尾盤銷售資料未能趕及今日（22日）完成，換言之下周一（29日）當日甚至一段時間內或出現「無一手樓賣」的情況。

中原耗百萬收回宣傳品

中原地產統計，截至今年首季，全港積存貨尾約6,400伙。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指出，直至上週三，中原已收到共70個項目的發展商來信，要求停用昔日發放的宣傳物品及樓書，中原已花費百萬元收回印刷品、更改廣告，增加法律團隊人數及培訓工作，預計大部分一手項目的銷售資料未能趕及本月22日前完成，相信到本月29日將會是一手物業市場的真空期。

陳永傑指出，中原將採取下列5項措施應對新例過渡期，包括應已來信發展商之要求日期，將其未符合新例一手項目資料「下架」；已聯絡廣告工程公司及物流公司，將未符合新例的燈箱及一手廣告牌拆卸及改裝；成立法律團隊與發展商溝通，在不違例下製作新一手宣傳物品；中原將增撥資源，加強資訊科技及平板電腦應用之培訓。

金朝陽已知會地產代理收回尚巒及巒巒的宣傳資料及暫時封盤。至於何時上載符合新例的售樓書，金朝陽發言人稱，未有時間表，會觀察行家動向再決定。

發展商指示銷毀舊資料

恒地亦已以書面方式向地產代理發出指示，要求於下周一前全面拆除集團旗下16個樓盤的推廣資料，由早於數年前已推售的西半山天匯及上環廣賢居等，以至近期正開賣的元朗尚悅及馬鞍山迎海，發展商指示全部舊有推廣資料，要在本月28日前，由代理自行拆除，以配合新例。

監管局料一年400宗投訴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）規管一手住宅物業銷售的條例本月29日生效，政府設立「一手住宅物業銷售監管局」執法及處理投訴，並已於4月15日起運作。銷售監管局估計一年有70至80個新盤推出，但局方不會全數檢查新盤單位是否符合銷售說明，也未設定抽查比率，估計一年會收400宗投訴。

立法會財委會已於上月中通過撥款，開設一個首長級乙級政務官職位（薪金154,900至169,050元）及一個首長級行政主任職位（薪金112,200至122,650元），負責執行即將實施的《一手住宅物業銷售條例》。

巡查監控處理投訴

原運輸及房屋局副秘書長（特別職務）馮建業出任專員。馮建業指，監管局屬運輸及房屋局轄下，工作人員共32人，包括2名首長級官員，以及30名員工，包括屋苑測量師、產業測量師等。監管局下設4

個組別處理投訴及巡查等，包括行政及公眾教育組、投訴組、巡查及監控組、調查及檢核條例遵守情況組。

馮建業指出，港府預計一年有70至80個新盤推出市場，估計一年會收到約400宗投訴，以政府部署的32名人手編制足夠應付。他指出，監管局會主動檢查售樓書、價單、紀錄冊，以及檢視示範單位等。他承認，當局只會抽查落成的新盤單位，也未定下抽查比率，但指該局有需要時會靈活調配人手處理工作，承諾會向立法會補充有關抽查新盤的工作安排。



馮建業出任一手住宅物業銷售監管局專員。資料圖片

一手新例每事問

業界關注	運房局回應
■ 條例和指引等內容未夠清晰，擔心容易犯上刑事責任。	■ 失實陳述門檻極高，發展商明知故犯，多次罔顧法紀，才有機會入罪。
■ 新盤示範單位的景觀，以往一般做法是在窗戶貼上，並為藍天白雲的相片。若準買家入伙時外望景觀烏雲密布，買家可否投訴失實。	■ 發展商貼上藍天白雲的相片，也有可能被控誤導，建議示範單位貼上色紙代替相片。
■ 有關樓盤銷售廣告及價單問題。	■ 日後任何影響樓價的優待贈品，價值都要列在價單上，如贈送車位、會所免費會籍、超市禮券、茶杯套裝及入伙果籃等。
■ 未來新盤售樓地點、開售時間等安排，應否事先通知監管局。	■ 若地盤圖板上有其他圖案或樓盤資訊，就當作樓盤廣告一樣，亦受到該項新例監管。
	■ 發展商要於項目開售前3日，將售樓地點、開售時間、分配單位方法等向監管局提交，如需將發售中的樓盤更換售樓地點，亦要於3日前通知。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴