

# 「剪布」理直氣壯 騎牆面目可憎

人民力量和社民連在立法會審議財政預算案中已持續50多個小時拉布戰，昨日立法會主席曾鈺成終於正式決定「剪布」，預算案辯論將於今日下午1時正結束，隨即開始表決700多項修訂案。事實上，「剪布」至今已不是拖無可拖，立法會主席作出「剪布」決定，不但是行使《基本法》與《議事規則》所賦予的權力，更是維持議會正常運作，防止本港出現「財政懸崖」的必要之舉。然而，議員每次「拉布」，議會和政府的運作都面臨癱瘓危機，大量公帑都被浪費。立法會應及早修例，在保障議員發言權的同時，有效防止議員濫用拉布，以維護議會正常運作。

《基本法》列明，立法會主席在主持會議時須行使適當權力，包括使會議有秩序、公平及正當進行；《議事規則》第九十二條規定：「《議事規則》內未有作出規定的事宜，立法會所須遵循的方式及程序由立法會主席決定。」上訴庭的判決也確認了主席的「剪布」權力。去年五月立法會審議有關議員辭職後的「出缺安排」議案時，同樣面對議員拉布，主席最終亦作出了「限時剪布」決定。現時立法會因拉布已經陷入癱瘓狀態，主席運用手上權力進行「剪布」，並沒有可質疑之處。

近年立法會的拉布有愈演愈烈之勢，由議案的拉布擴展至法案上的拉布，甚至連關係全港市民切身利益的預

算案也成為了拉布的狙擊目標，如果任由拉布之風變本加厲，立法會的時間精力勢將陷入無日無之的拉布之中，難以行使審議法案、表決撥款、監察施政等法定職責，而當局的施政也將受到極大的阻撓，各項有利經濟民生的政策和基建也會受到影響，屆時受害的將是七百萬市民。

雖然立法會主席能夠行使「剪布」權力終止拉布，但面對此起彼落的拉布戰，不能每次只依靠主席的判決，必須通過制度建設限制惡意拉布。立法會應參考其他地方的經驗，盡快在議會內引入限制拉布機制，例如在一定比例的議員同意下可強行終止拉布，或就每次拉布設立時限等。拉布議員的發言權，在立法會已經得到了充分甚至過分的表達，然而，全世界都不會有一個議會容許議員以拉布來癱瘓政府與議會運作，立法會應及早設立機制，防止議會因拉布而陷入癱瘓。

必須指出的是，民主黨、公民黨等反對派政黨一直表示反對拉布，昨日卻大肆抨擊主席的「剪布」決定。既然一些反對派政黨表態反對拉布，理應支持中止無了期拉布。這些政黨口中說不支持拉布，但實際上卻反對「剪布」，並且在辯論中不斷配合、支持拉布，這暴露了他們兩面三刀的面目。

(相關新聞刊A1、A2版)

# 樂見商家以和為貴配合施政

長實昨日決定與證監會和解，取消雍澄軒酒店項目銷售合約，將向全部360個買家退款，並連同利息及相關費用。雖然長實認為出售雍澄軒酒店房間並非證監會所說的集體投資計劃，若打起官司也未必會輸，但為促進社會和諧，長實以和為貴，與證監會和解，是對特區政府依法施政的配合。實際上，商界是資本主義社會的基礎性和主導性力量，要保持資本主義社會制度和生活方式，商界支持政府施政非常重要，商界與特區政府結成更緊密的合作關係，不僅可促進社會和諧，而且可推動經濟民生發展，這有利政府、商界和市民形成三贏局面。這是社會所樂見的現象。

長實於今年2月中折售雍澄軒酒店，短短2日沽清360個酒店房間。當時有輿論認為，樓市供應依然處於緊張狀態，長實增加市場供應，滿足現時購買力，可令小型單位樓價升勢放緩。有輿論認為，服務式家庭酒店的概念外國亦十分盛行，深受青年人及長者歡迎，如果本港對此等單位有需求，其實不須限制。但由於雍澄軒酒店交易引來法律見解的分歧，政府對此亦高度重视，為配合政府依法施政，長實同意取消雍澄軒酒店交易。

在配合政府施政的同時，長實以和為貴，大大方方處理相關問題，決定與證監會和解及同意安排取消酒店房間的所有相關「臨時合約」及《買賣合約》，會於本月底前向買方退還所有訂金及任何部分付款，連同由繳付訂金及部分付款日期起計至本月30日止期間的利息，及向買方支付1萬元律師費等相關支出，這顯示了對買方利益的維護。事實上，雍澄軒酒店交易法律見解的分歧，可能對雍澄軒酒店房間買賣的合法性帶來不明朗因素，從而可能對買方的業權持有、按揭安排或日後轉讓酒店房間造成影響。長實同意取消雍澄軒酒店交易，大大方方處理相關問題，再次體現了企業的社會責任感。

# 證監指雍澄軒似集體投資

## 長實不認同 律師指雙方官司難料誰贏

香港文匯報訊(記者 周紹基)證監會昨日指出，介入調查長實拆售雍澄軒酒店房間事件，是因為有跡象顯示雍澄軒銷售項目具備「集體投資計劃」的主要元素，其中包括「酒店日常管理是交予另行委任的經營者，代替買方執行，酒店營運者會掌控酒店管理及各項主要職能，包括把客人編配至不同房間。」不過，長實並不認同證監的觀點。有律師認為，長實雖然讓步，但若打起官司來未必一定輸，幸好是樓價最近剛好下跌，否則必會惹來小業主的不滿。

證監會表示，要構成集體投資計劃，需要合乎四大元素，包括：1.有關計劃涉及參與者的財產安排；2.參與者對相關財產管理無法日常控制；3.財產是由管辦人管理；4.目的是讓參與者收取管理財產所得的利潤。

### 證監：取消交易屬合理結果

證監會指出，雍澄軒的銷售具備上述元素，包括酒店的日常管理交予另行委任的經營者，以及代買家執行酒店管理，例如為客人編配房間。證監會行政總裁歐達達指出，集體投資計劃的投資者，有權在買賣前獲得相關資料，而今次雍澄軒買家在購買單位前所獲資料，少於集體投資計劃下投資者有權得到的資訊。他認為，今次取消交易屬合理結果，會監察長實取消交易進度，以決定是否需要採取進一步行動。

不過，有市場人士質疑，在未釐清長實拆售雍澄軒是否屬「集體投資計劃」前，證監會不應輕易和長實達成協議。如果有關交易是集體投資計劃，長實在拆售雍澄軒期間，曾以廣告等形式向公眾要約，長實已屬違法；若有關交易買賣不是集體投資計劃，那麼買得單位的業主無端被取消交易，則相當無辜。

### 譚紹興：分拆業權宜賣斷

有律師指出，長實分拆雍澄軒是否屬集體投資計劃，關鍵在於該項目是被視作「物業出售」抑或是「投資項目」，當中存在灰色地帶，萬一打起官司來，證監會未必穩贏。證監會過去曾多次就

集體投資計劃作檢控，大部分被檢控的都是證券或財務顧問，但今次被質疑的對象是地產商及酒店，事件則屬首次。

投資者學會主席譚紹興表示，長實今次是分拆出售單位的業權，而不是分拆出售整間酒店(公司)的股權，一般的集體投資計劃主要皆涉及股權或基金單位。他又指出，如果當初長實是向小業主「賣斷」物業，然後再促使小業主自願委託長實管理單位的租賃，或者可避免觸及「集體投資計劃」的適用範圍。惟長實後來多次強調有關物業非住宅，且是「投資項目」。

### 證監有權「認定」投資項目

雖然市場對雍澄軒是否「投資項目」有不同意見，且證監會也罕有地將物業計入投資項目，但事實上，證監會是有足夠的權力，將某項投資項目界定為集體投資計劃。一般而言，籌集多個個人人士資金作投資的計劃，例如強積金、公積金、互惠基金、單位信託基金，甚至與投資有關的壽險計劃，全屬集體投資計劃。

當中最主要的部分，是推出投資項目的一方，有邀請公眾參與《證券及期貨條例》所界定的集體投資計劃或取得當中的權益。今次雍澄軒出售酒店房間，正符合「邀請公眾參與」此條件。而根據《證券及期貨條例》第103(1)條，除非獲得豁免，否則任何人就一項集體投資計劃，在香港向公眾派發未經認可的廣告、邀請或文件，即屬犯罪。



歐達達認為，雍澄軒取消交易屬合理結果。資料圖片

## 專家：長實未必錯晒

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)雍澄軒拆售事鬧得滿城風雨，長實表明雖不同意證監會的觀點，強調與證監會達成協議乃基於「以和為貴」。有學者分析稱，長實現時取消交易可避免與證監會對簿公堂，否則一旦敗訴既輸錢又輸形象。亦有專家認為，單憑證監的一面之詞，未必可判定長實一定是錯的一方。

### 洗日明：買賣訊息不平衡

香港中文大學市場學系副教授洗日明表示，證監會絕對有權監管長實拆售雍澄軒，證監出手背後動機可能涉及買賣雙方的訊息不平衡。長實在推售初期指出雍澄軒可作自住，及後又改口指物業只可投資，訊息前後不一；而且投資者一直對物業買賣條款的了解程度不及發展商，令訊息出現不平衡，甚至有可能出現誤導成分。洗日明直言長實處理有關資訊的工作確有不足。洗日明並認為，長實現時決定取消交易乃大財團常用的行政手段，

假若不取消交易的話，很大機會與證監會對簿公堂，屆時若敗訴，既輸錢又輸形象，風險很大。相反，取消交易退款可令主動權握在手，雖不排除小部分業主團結起來集體從民事訴訟索償，但小業主一般財力有限，未必太敢於利用法律挑戰長實，估計大多會接受退款了事。

### 李鉅威：撥亂反正屬聰明

城市大學經濟及金融系副教授李鉅威亦指出，長實是次把握時機撥亂反正，免得在正式收樓入伙後方要處理有關法律問題，發現問題所在時盡快處理乃聰明的做法。

仲量聯行董事總經理曾煥平認為，長實選擇取消交易應是想避免小事化大，但事件存在極多可疑之處，到底雍澄軒是一項財務產品抑或是物業，現時均未有清晰的定義；若果是物業，證監會又有否權力干涉？若非物業只是財務產品的話，為何又有銀行願意批出按揭呢？曾煥平指，連串問題有待當局澄清及投資者深思。

## 法律界人士意見

- 城大法律學院副教授梁美芬：長實為上市公司，證監會絕對有權監管其業務。事態發展有2008年雷曼的影子，可能證監會在雷曼事件後加強對上市公司的監察。若有業主不願接受賠償的話，有可能提出民事訴訟，但買家勝算難料。
- 法律界立法會議員郭榮鏗：要求立法會財經事務委員會馬上跟進事件。買家應盡快諮詢律師的意見，保障自己權益。對於在繳付訂金之後取消交易、被沒收訂金的買家，證監會及長實應顧及此類他們的情況，將沒收的訂金退還。
- 立法會議員涂謹申：證監會可能考慮到保障多數買家的利益，特別是早想退出的買家，但對很想購入酒店房間和認為酒店已升值的買家，只是退回付款或不足作補償，買家需與長實商討更高賠償。長實

應有道德責任，支付買家付出的實際律師費開支。

- 大律師湯家驊：買家可考慮「見好即收」接受長實安排。早已把手上單位「提出」的買家，須取得下買家同意後才接受相關安排。若下手買家堅持履行彼此間合約，則提出單位的買家別無選擇需堅持長實履行合約，但可把其損失轉至長實身上。
- 律師梁永鏗：交易是否集體投資，需交由法庭決定。但小業主拒絕與業權和借建等無關，認為小業主可入稟追討樓價差價、按揭手續費等。

■香港文匯報記者 黃嘉銘、廖顯琪

## 地產代理稱會追回佣金

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、顏倫樂)長實昨天突然取消雍澄軒交易，受影響的還有地產代理。市場指出，現時大部分代理已收取發展商半隻佣金至一隻佣金(即0.5%至1%佣金)，與最低的2.25%佣金仍差一半以上。有龍頭代理揚言，有責任維護員工利益，會向發展商索償，更加不能接受把佣金「驅返出來」；亦有代理行設立跨部門跟進小組，當中包括前線高級管理層、法務部及客戶服務部等，為客戶提供資訊及跟進。

雍澄軒推售初期，地產代理若替長實成功促成交易，佣金最高介乎2.25%至2.75%。有資深代理商，現時大部分代理已收取發展商半隻佣金至一隻佣金，普遍認為「收咗錢就唔理咁多」，不會接受「驅返出來」，否則定必到長實抗

議，甚至遊行示威。

### 施永青：要維護員工利益

中原創辦人施永青亦表示，代理的確「做咗嘢」，認為代理公司有責任維護員工利益，有需要並有責任向發展商索償。中原集團董事(企業風險管理)郭家豪表示，理論上長實單方面取消合約，但因代理負責促成交易，長實仍然有責任提供佣金給代理，但暫時公司尚未正式討論這個問題，仍要視乎董事局的決定，而公司與長實的工作來往頻繁，佣金方面如何處理仍有待商討。

利嘉閣總裁廖偉強指，事態突然變得複雜，公司法律部門正開會研究及了解情況，代理的成交佣金等安排，暫未得悉最終如何處理；現時亦未獲長實一方接洽。

## 長實拆售雍澄軒事件簿

- 2月18日 宣布拆售雍澄軒酒店首批65個單位，建築呎價5,263元(實用呎價7,016元)，成為本港史上首次酒店拆售個案。首批房間不足1小時全數沽清。連番加推後，360個單位於2天內已沽清，套現逾14億元。
- 2月19日 執董趙國雄表示，雍澄軒業主有權成立業主立法團，有權選擇管理人；雍澄軒的酒店牌照至2018年到期後，長實會再爭取做管理人。如果業主將來要改變酒店房間的間隔，需要向政府部門申請。
- 2月19日 發展局局長陳茂波表示，雍澄軒單位只可用作旅館用途，並受旅館牌照管制，

- 並非住宅單位。政府發言人說，稅務局會根據印花稅條例處理雍澄軒的物業交易。界定物業是否住宅，須視乎政府租契及公契等資料。地政總署表示，正調查分拆出售有否違反地契條款。
- 2月24日 2名雍澄軒買家到葵涌警署備案要求協助，指簽署臨時買賣合約前，長實未有交代買家可能遇到的風險，並要求將簽署買賣合約限期至少延期至慣常的14天內。
- 5月13日 與證監會達成和解協議，長實取消雍澄軒所有買賣交易，並於5月底向買家退款，向買家支付繳款的利息及1萬元的律師費用。 製表：梁悅琴

## 新文華「四摸」撻訂最經典

「摸貨」涉及訴訟的個案於過去並不多見，較為人知的一宗，為尖東新文華中心A座8樓全層涉及的連環訴訟。07至08年間樓市炒風熾熱當時，該全層曾錄得至少四重「摸上摸」交易，及至於08年9月成交限期前兩天遇上雷曼倒閉，交易連環拉倒，引發連串訴訟。

新文華中心A座8樓全層近2萬方呎，四重「摸上摸」交易中最早一重是在07年10月簽約，由活躍尖沙咀商廈的董姓投資者以約1.07億元向保昌控股購

入，持貨不足一個月便以約1.24億元摸售給823 Investment Limited，該公司買入1天後極速以約1.33億元摸售予資深投資者尹柏權，交易中最後一個接貨的印尼財團De Monsa Investments Ltd在08年5月購買單位，成交價約1.36億元。

### 「最後接貨者」賠1900萬

臨近上會期，De Monsa決定撻訂，損失樓價10%訂金；但上手業主尹柏權亦不欲上身，也打算放棄成交；而823

Investment Limited見當時市況低迷，遂向最初的買家董姓投資者提出大幅壓價逾20%至呎價4,900元始會成交的要求，但遭拒。

由於多重撻訂，交易最終告上法庭，並引發4宗撻訂官司。尹柏權遭上手確認人823 Investment Limited入稟高院與訟索償。印尼財團De Monsa Investments Ltd亦一度由資深物業投資者尹柏權持有的賣方入稟索償。De Monsa最終被判敗訴，須賠償約1,900萬元。

■香港文匯報記者 顏倫樂