新盤銷售犯十宗罪 提八招保障消費者

消委斥「收飛」誇大20倍誘入市

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新盤賣樓手法一直為人詬病，去年4月實施的《一手住宅物業銷售條例》似乎未能阻止歪風，消委會昨日發表調查報告，顯示條例的有效性僅「普通」，更列出10項新盤銷售問題（見表），狠批銷售現場依然是高壓的「速戰速決」方式，情況匪夷所思，而抽籤所衍生的大量入票登記「水分」，更會誤導買家。消委會並提出八點建議，希望各方採納，保障消費者權益。監管新樓銷售的銷監局及地產建設商會則回應指，消委會未有考慮市場現實，認為買賣雙方的利益均須保障。

■黃玉山（中）昨「炮轟」現時香港高壓的賣樓方式。左為消委會營商手法及消費者投訴審查小組主席吳麗萍，右為黃鳳嫺。 顏倫樂 攝

消委會八建議改善新盤銷售

建議	解決辦法
1. 確保價單上所有單位必須同步發售，並提前公布價單，由開售前3天，改為提早至7天	須修例
2. 檢討「冷靜期」，由5天延長至7天；「沒收訂金」由5%減低至1%–3%	須修例
3. 延長保養期，由6個月延至12個月至24個月，並公開保養資料	須修例
4. 加強循規審查，並增加懲罰，包括撤銷地產代理以至代理公司的牌照及增加罰款	須修例
5. 加強檢視樓盤廣告，為發出與銷售相關數字的資訊制定指引	制定指引*
6. 提高銷售安排透明度，抽籤和揀樓在不同日子舉行，抽籤結果以多個不同平台公布	靠業界自律
7. 鼓勵周詳的購買決定，發展商可設綜合資訊表，樓書披露管理費，示範單位設於地盤附近，及善用模型及電子設備，提供虛擬實景	個別須修例**
8. 加強公眾對銷監局的認識及了解，建議銷監局在大型樓盤售樓處設立櫃台，銷售資訊網改善功能，加入更多資訊方便檢索	毋須修例

*若加強規管廣告內容，如字體、圖樣等，亦須修例
**樓書內披露管理費須修例
■製表：記者 顏倫樂

消委會主席黃玉山昨「炮轟」目前香港高壓的賣樓方式：「呢種『香港特色』，有時同外國朋友講，佢哋都覺得好笑。」他又指，香港已習慣這種不健康的賣樓模式，「3分鐘內決定買唔買樓，外國人聽完都覺匪夷所思，但香港人好似見怪不怪咁。」

根深柢固問題未解 價單混淆

消委會昨發表《一手住宅物業銷售研究報告》，查證在一手新例下，發展商是否已做到改善賣樓方式，但發現法例仍未能解決一些根深柢固的問題，該調查於今年4月至5月訪問了602位來自全港不同地區的人士，並於6月至7月期間在17個不同發展商的在售新盤實地視察。

報告列出至少10項新樓銷售手法的問題，17個新盤中，7個價單內的單位並非在相應的銷售安排中悉數出售，資訊令人混淆；而在15次由代理陪同參觀示範單位的經驗中，13次銷售人員發放非正式或簡化的宣傳資料。最令人感到憂心的是，高風險「速戰速決」的買樓文化，其中1宗個案，準買家揀樓時，只容許有3分鐘時間考慮。

批評營造「遲啲買唔到」

消委會亦批評現時的新盤俗稱的「收飛」程序，有誇大成分，比對8個樓盤的「購樓意向登記」數字及其於首日開售的實際成交量，個別例子差距竟達20倍。黃玉山舉例：「有個新盤錄1萬個登記，但首日推492伙，只賣出428伙，意味同登記數字相差23.4倍。」調查顯示，71.5%的受訪者認為「入飛數字」影響對市況評估，以為「而家唔買，遲啲買唔到」。

新例後 代理墊支急升

報告亦大篇幅批評地產代理的銷售手法，指代理經常催逼準買家做決定，又派發經修改的資訊，經常聲稱樓盤供應不足、樓價上升和市場需求龐大等；消委會曾「放蛇」參與5個樓盤的抽籤售樓安排，其中3個獲代理提供墊支。而調查報告亦顯示，多達46.4%受訪者於新例後獲地產代理提供墊支，較新例前的8.8%大幅攀升。

報告又特別提到，調查期間，個別樓盤雖然獲入伙紙，但發展商以地盤「非合理地切實可行」為由，要求準買家簽「無參觀同意書」。黃玉山說，消委會的立場認為樓盤「無得睇，咪遲啲睇」，不應扼殺買家睇樓權利，希望一手銷監局能為此作出指引。

針對多項新盤銷售問題，消委會提出八項建議（**見表**），包括由開售前3天公布價單，提前到7天；延長冷靜期及減低「沒收訂金」；延長保養期，保障準買家等。

銷監局僅呼籲勸導 未嘗檢控

一手賣樓方式問題多，但銷監局截至10月仍未有作出檢控，消委會總幹事黃鳳嫺表示，銷監局多以呼籲或勸導的方式處理，長遠希望見到有首宗檢控個案，作為日後重要指引。而該報告已交予地監局及銷監局跟進，至於調查期間發現的新盤銷售問題及代理墊支等，則分別交予兩個局方，再由他們決定如何處理。

■製表：記者 顏倫樂

銷監局拒「硬食」批評：詳研建議

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）消委會昨日公布的報告，矛頭直指監管賣樓的「一手住宅物業銷售監管局」（下稱「銷監局」），消委會報告提出的8項建議，大部分須修例，該會期望銷監局日後於檢討一手銷售條例時，可以加入當中的若干建議。不過，銷監局昨晚回覆時，未有正面回應會否加入相關建議，只表示當局會仔細研究調查結果和建議。

面對消委會的批評，銷監局顯然不想「硬食」，昨晚回應查詢時，特別提到5天冷靜期、沒收臨時訂金為樓價5%等，是考慮到香港住宅物業市場市況波動和投機活動熾熱的特性，及考慮到買方在未能完成交易時的財政損失，條例實施前分別只有3天冷靜期及沒收金額為樓價3%，有關議題在立法過程中已曾經充分討論。

兩發電郵辯解 須平衡買賣方

銷監局又兩度以電郵方式強調，一手銷售條例是經過運房局「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」一年時間討論，兩個月的公眾諮詢，及立法會詳細討論的成果。消委會、業界及相關持份者均有積極參與有關討論。

另外，條例為了平衡一手銷售的透明度及公平性，及讓賣方彈性作出商業決定，並沒有強制規定賣方在提供價單後，須盡快悉數出售已在價單上列出售價的一手單位。而銷監局一直就可能引起秩序問題及影響市民利益的安排，向賣方作出改善建議，並向業界發出指引。

銷監局又說，一直非常關注購樓意向登記的「發水」情況，故不時提醒準買家成交紀錄冊是掌握銷情的最可靠資料來源，參考登記入票數目時要謹慎，別輕率以有關數字作為銷情指標。而條例對廣告規定亦有列明要求及罰則，並不時進行電視及電台宣傳，提升公眾教育，「一手住宅物業銷售資訊網」自運作以來，平均每日有約900人次瀏覽該網站。

不容代理違規 贊同增罰款

調查報告另一重點是批評代理墊資問題，建議地監局提高罰則，包括撤銷地產代理以至代理公司的牌照及增加罰款。地監局昨日回覆，歡迎相關建議，重申代理在銷售一手住宅物業時，不得向準買家提供或提出提供貸款，該局絕不容忍任何違規行為，代理一旦違規，將被紀律處分，管理層亦可能負上責任，最嚴重處分為撤銷牌照及罰款（最高30萬元）。

不能「一鋪過」推售 地建會反駁：

隔空駁火

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）消委會昨公布一手住宅物業銷售研究報告，對「發水票」，發展商以「啷牙膏」式銷售手法，感到失望。地產建設商會執委會主席梁志堅昨回應稱，不同意消委會的報告，並反駁指，發展商銷售新盤的部署是依足法例，且因為要視乎市場吸納情況，不能一次過推售全部單位，他又說每次加推相隔的時間不長。

梁志堅質疑 無諮詢發展商

梁志堅質疑，消委會制訂這份報告時，並無向發展商了解情況，未能反映另一方面的意見。他提到，業界已向政府反映過，在銷售條例規定下，發展商的樓書又厚又重，無人問津，造成浪費之餘，發展商要額外製作簡化版銷售資料，增加了開支。

地產建設商會發表新聞稿再補充指，商會對於消委會研究報告對法例提出的批評感到意外，因為消委會由始至終均有參與制訂條例草案的過程，而就今次的研究亦似乎未有徵詢其他相關持份者的意見。《一手住宅物業銷售條例》自2013年4月實施以來，商會所有會員均一直有遵守該法例。

消委「還擊」：對條例早存異議

對於地建會所言，消委會深夜以電郵「還擊」，指條例的立法過程中，很多持份者都提出不同聲音，該會對於條例中幾個重點如推售單位的方法、5%訂金等都不贊成。又強調一手住宅銷售是該會關注的議題，條例生效一年後檢討是合適時間。該會的法定角色清晰，為消費者爭取權益。消委會的研究及報告自成立來一直貫徹獨立持平的原則。

長實地產投資董事劉啟文昨表示，尚未詳細研究消委會的有關報告，故不作太多評論，他表示，集團賣樓向來依據銷監局的要求及指引，往往是做到「加零一」，盡量做到最好。

嘉里發展執行董事朱葉培昨指出，消委會的報告指出樓書太大本太重，令買家難以搵資料又不環保，他認為，應想辦法去簡化。

對於沒收訂金定在樓價5%被消委會指「不合理」的問題，他認為，是合適的市場手法，反而延長交易期或減低殺訂金額會令市場產生不明朗因素。總體而言，他認為，現時一手條例已有足夠限制，但推行以來市場已習慣，沒有太多需要修改的空間。

嘉里物業認同 不宜推盤太少

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊指出，對於發展商被批「啷牙膏」賣樓，她則認為如果單位數量過多，無可能一日內完成，分批賣樓絕對有作用，但亦認同，推售單位太少的話，的確不太好。

葵涌工業地招標 估值3.2億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公布，葵涌勝耀街、永基路與葵福路交界工業地，將於12月12日推出招標，並於明年2月6日截標。項目地盤13,612方呎，最多可建樓面約129,308方呎。據悉，今次為政府自2000年後再次推出工業地，業界估值約3.23億元，每呎樓面地價約2,500元。

山頂文物酒店再改善設計

此外，二級歷史建築「山頂盧吉道27號」，去年9月獲批准作文物酒店，但為了回應有關過去規劃申請的公眾意見，以便繼續研究優化有關文物酒店的設計及布局來改善有關環境、交通及消防設備，申請人昨再向城規會呈交規劃許可申請，提供12個酒店房間。而筲箕灣道225至227號，現為住宅用途地帶，昨日亦申建酒店，提供61個房間。

嵐山I期周六加推38伙

■長實嵐山I期本周六以先到先得形式推售38伙。中為劉啓文。 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴）沙田九肚玖瓏山熱賣，長實於大埔嵐山第I期昨公布加推108伙，並於本周六以先到先得形式推售其中38伙，該批單位平均呎價約10,225元，折實平均呎價為8,743元，市值約2.38億元。

4房入場呎價9,130元

長實地產投資董事劉啟文昨表示，嵐山第I期加推新一批108伙，單位分布於第5、7、8、9座，包括38組「1+親」單位組合、31伙4房單位及1伙特色戶。按價單顯示，本周六發售的38伙，買家可享總折扣優惠高達售價14.5%。計盡所有優惠後，以位於7座6樓C及D室的組合為「1+親」單位的入場組合，折實售價分別約為717.8萬元及152.6萬元，折實呎價分別為7,564元及7,786元。而入場4房單位為7座8樓G室，折實售價約853.7萬元，實用呎價9,130元。

劉啟文指出，嵐山第I及II期自今年7月推出至今，已售出至少965伙，佔全盤逾九成，套現逾56億元。當中第I期878個已開價的單位中，已售出至少796個單位，涉及逾46億元；至於第II期目前已開價188伙，沽出至少159伙，市值約9.25億元。而未出價單共有70伙，已出價單待售單位約300伙。

玖瓏山加推173伙 分兩輪揀樓

嘉里發展執行董事朱葉培昨表示，沙田九肚玖瓏山新加推的173個單位，已於昨日發出銷售安排，全數單位於本周六發售，昨日起接受認購登記，為免再出現上周六的混亂賣樓場面，當日將分兩時段進行銷售，第一節時段先安排認購「一對對」相連單位的買家揀樓，第二節時段則安排其他買家揀樓。他指出，此173伙單位市值近20億元，部分內園景單位加價約1%。

恒基地產於本周六推售的長沙灣曉悅首批38伙昨日公布更改銷售安排，原本於本周六開售當天中午抽籤安排揀樓次序，改為於本周五下午3時截票後隨即進行抽籤安排揀樓次序。

雲門銷情冷 傲名再售2伙

至於高價開盤的九龍塘義德道5號雲門昨開售首批33伙，當中包括呎價破九龍區洋房呎價新高達6.8萬元的洋房B，然而，首天未錄成交，發展商華懋集團昨日知會受委託地產代理，會給予地產代理最高4%佣金促銷。縱然雲門銷情冷清，消息指，鄰近由嘉里發展的義德道3號傲名昨日再售出2伙，分別為16樓A室，售價約3,000萬元，及19樓A室特色戶，售價6,000多萬元。