

消費者委員會

呈交立法會《一手住宅物業銷售條例草案》委員會的意見

( 2012 年 4 月 24 日 )

消費者委員會 ( 消委會 ) 歡迎政府制訂條例草案，為一手住宅物業銷售提供一個法律框架，讓置業的一手買家得到較佳的保障。

消委會很高興政府接納本會早前提出的意見<sup>1</sup>，修訂「一手樓」及關連人士的定義，堵塞漏洞。

因應新修訂的條例草案內容及部分較具爭議的課題，消委會希望提出以下跟進意見，供各委員考慮 –

**(1) 實用面積**

消委會支持採用遵從統一定義的「實用面積」來計算單位面積及標示尺價。

有業內人士指，除「實用面積」外應准許同時提供「建築面積」，令準買家得到更全面的物業面積和售價資料。但消委會認為，容許採用並無統一定義的「建築面積」去表述物業尺價，只會引起市場混淆。

對消費者來說，一個清晰、準確和有一致性的面積計算標準至為重要。「實用面積」可讓他們清楚掌握自己可單獨擁有的單位的面積資料，及以同一基準比較不同樓盤的面積資料和樓價，從而作出有意義的比較。

此外，消委會歡迎政府採納本會的建議，在條例草案中訂明執法機構的職能亦包括公眾教育。消委會期望，執法機構透過教育協助公眾習慣使用「實用面積」來作價格比較。

**(2) 預留單位**

根據條例草案的修訂，在「公布價單」之後容許預留單位，由此看來，在「公布

---

<sup>1</sup>有關意見請參閱消委會早前回應政府公開諮詢及提交及予立法會房屋事務委員會的文件。

價單」後但樓盤未正式開售前，收票或預留（圈貨）活動仍容許出現。

雖然，有關安排不得預留「指明」的物業單位，但消委會憂慮這些活動會衍生林林總總有損市場銷售秩序、不利真正準買家的情況，例如：在開售前可因而發佈一些收了高票的消息，藉機推高單位銷情和售價，窒礙消費者對實際市場情況的瞭解。

消委會認為，若容許在「公布價單」之後可以預留單位，必須有效杜絕上述情況的出現，以確保所有準買家能得到公平對待，銷售能有秩序地進行。

### **(3) 物業交易資料**

消委會很高興政府採納了本會的建議成立一個住宅物業的電子資料庫，讓準買家取得準確可靠的物業資訊。

唯資訊是否「及時」提供對準買家亦非常重要。條例草案訂明，披露物業成交資料的時限為 24 小時，雖然較原來的 5 天有所縮短，但並非「實時」更新。正如政府諮詢文件及有關報告所指，香港物業市場波動大，對準買家來說，可在簽定買賣合約前“即時”知道最新的成交資料，更具參考價值。事實上電腦科技普及下要快速更新資料並不困難，內地如杭州亦已提供實時成交資料。

消委會建議，政府將實時提供物業成交資料訂為長遠目標。

### **(4) 投訴機制**

就執法機構的職能方面，條例草案加入了條文訂明運輸及房屋局局長可向執法機構發出指示。消委會認為，有需要加入條文清楚訂明執法機構，須設立機制處理住宅物業銷售的投訴，並公佈相關投訴數字及調查結果。

設立一個清晰的投訴機制，讓公眾投訴有門，有助有效規管一手住宅物業的銷售情況。

## **(5) 沒收訂金**

有意見稱，若沒收訂金的水平訂得太低，容易令買家輕言取消交易，加劇樓市波動下的不確定情況。

然而，消委會認為，買家在簽訂臨時買賣合約後，只有短短3天的時間考慮是否簽訂正式買賣合約抑或付出代價放棄買賣，被沒收樓價5%的訂金，代價非常高昂。另一方面，行使「冷靜期」是消費者應可享的權利，不應因樓市的升跌或打擊炒家的政策而被剝削。

消委會建議，政府考慮降低被沒收訂金的水平。

## **(6) 價單**

有關價單方面的規管，條例草案未有具體規定發展商在發出價單之餘，必須出售有關價單上的所有單位。此外，發展商要更改已發出價單的單位售價，只要符合開售前最少3日提供價單的要求便可，更改售價並不構成違規。

消委會擔心，容許發展商保留列入價單內的單位而不推出發售，令草案為須列出售價的單位數目設立下限的規定，變得沒有實質意義，亦會令單位供應訊息混亂，窒礙市場有效運作。

## **總結**

消委會期望條例草案盡快通過，並建議政府訂立一個檢討的時間表，便利稍後研究修訂，加入一些之前未能在短期內有討論結果的部分。