



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION  
香港專業及資深行政人員協會

香港專業及資深行政人員協會  
就一手住宅物業銷售條例草案之意見  
2012年4月24日

香港一手住宅物業的銷售自由度一向較大，地產發展商可按各自制定的標準去計算建築面積及定價。隨著時代變遷及科技進步，大廈設計日新月異，加入林林總總的設施，以致建築面積的定義更難掌握。市民置業安居往往須花費畢生積蓄、大幅借貸，然而他們所接收的樓盤訊息並無完全統一標準，引致如要客觀地比較市場上其他住宅樓盤單位的售價時並不容易，因此香港專業及資深行政人員協會贊成盡快通過《一手住宅物業銷售條例草案》，讓政府落實一手住宅物業銷售的規管，加強對消費者的保障。

本會今年1月底向運輸及房屋局遞交「關於規管一手住宅物業銷售建議法例之建議書」，提出意見。感謝特區政府接納協會的意見，包括採用有統一定義的實用面積售樓、設立物業電子資料庫。為了確保條例起規管效用，協會亦促請政府考慮以下幾點意見。

第一，條例草案規管範圍仍有擴展空間。根據土地註冊處住宅樓宇買賣合約統計數字顯示，2011年一手買賣佔全年住宅樓宇買賣合約總數一成多，其餘近九成均屬二手買賣。本會建議二手樓宇買賣以及房委會發展的項目亦應納入採用統一實用面積的規定，避免市場出現雙重標準，造成混亂。

第二，協會認同政府對售樓說明書所載內容的規定，但資料載列的優先次序亦十分重要。協會建議規定售樓說明書應優先載列置業者最關注的資料，包括價單、住宅物業面積表、用料等基本資料，其他技術性資料則應列於較次要位置。

第三，條例草案規定若作出失實陳述和傳布虛假或誤導性資料，最高刑罰為罰款500萬元、判監7年，刑罰雖嚴，但不排除地產發展商高層仍可透過其他方式避免受罰。本會建議考慮盡可能以禁售的懲罰取代判監及罰款，成效將更大。



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION  
香港專業及資深行政人員協會

第四，條例草案規定有關檢控時限為3年，本會認為期間經濟及樓市難免出現變數，例如經濟下滑會影響市民供樓能力、樓價下跌等。為免條例被濫用，政府應考慮縮減提出檢控的時限為「入伙」第一年內，相信消費者有足夠時間觀察樓宇的質素。

協會建議政府於全面實施條例時設立過渡期，加強推廣新條例及教育消費者，確保發展商、地產代理業界遵守規定，消費者亦明白購買住宅物業前必須細閱售樓說明書、到發展項目的地盤作實地視察了解實際環境等責任。