



## 公民黨對《規管一手住宅物業銷售建議條例》意見書

公民黨認為政府推出的建議法例參照了立法規管一手住宅物業銷售督導委員會報告及公眾諮詢中提出的建議。公民黨歡迎政府堅持規管一手樓銷售手法及以實用面積作銷售計算的大原則，認為政府可在藍紙草案上再作出修訂，研究規管一手樓的銷售手法及法例的適用範圍，進一步保障消費者。

### 銷售安排

在草案建議下，發展項目的首張價單須列出不少於項目單位數目的 20%或 50 個單位，兩者以較大者為準；其後每張價單須列出項目單位數目的最少 10%的售價。消費者委員會的意見亦指出，由於項目發展商可以保留首張及其後價單上部分單位不作發售，故真正可供發售的單位數目有機會少於草案所訂明的單位數目下限，未必能做到提高市場透明度。公民黨認為政府應仔細研究規管樓宇的銷售細節，進一步增加在銷售方面的透明度，避免發展商採取「啣牙膏」的賣樓方式。

公民黨亦注意到現時有不少海外物業在香港發售，但現時法例對有關失實或虛假陳述的限制並不適用於在香港發售的海外物業，公民黨認為政府須就此作出研究，考慮把在香港發售及進行交易的海外物業一併納入條例適用範圍，進一步保障香港人的消費權益。

### 法例的適用範圍

公民黨擔心法例對「一手住宅物業」的定義不包括已簽訂臨時買賣合約的一手物業。換言之，一手物業在簽署臨時買賣合約後便不再受法例監管，發展商容易藉此逃避法例對一手樓的售樓書及銷售安排的監管。另外，由於內部認購或「摩貨」的銷售手法也涉及簽訂臨時買賣合約後再進行轉讓，建議法例亦未必能覆蓋以此形式出售的一手物業，政府應再作研究，進一步完善法例。

市民明顯認同一手樓銷售必需作出規管，而且對二手樓轉讓是否規管以實用面積計算方面，公民黨調查發現接近九成受訪市民認同應以實用面積作銷售計算，並認為應在短期內作出規管。公民黨促請政府立即研究規管二手樓以實用面積作銷售計算，並進行公眾諮詢。

公民黨反對發展商以任何藉口拖延立法，同時要求政府：

1. 研究將以實用面積定價的制度引入二手市場
2. 進一步訂明法例的適用範圍，保障買家權益



3. 考慮把條例的適用範圍擴展至在本港開售的海外一手住宅物業
4. 必需規管誇張失實的樓盤廣告，發展商亦需為此負上刑事責任

公民黨認為不論一、二手樓，市民均期望有一個合理的規管，及有一個清晰而統一的方法計算單位的實際面積，發展商再沒有理由用任何藉口拖延立法。立法規管一手樓銷售可以進一步加強阻嚇發展商及物業代理誤導買家的行為，公民黨促請政府考慮法案委員會及市民提出的意見，進一步修改法例的細節，擴大法例的適用範圍，確保法例能有效保障消費者。

4 月 24 日