

新民黨
《立法規管一手住宅物業銷售》意見書

背景

1. 新民黨原則上認同政府有必要加強規管一手私人樓宇銷售，以保障消費者的權益，並支持政府逐步落實對一手樓宇的規管。
2. 我們認為於現階段以立法手段規管一手住宅物業銷售的成效存疑。法律改革委員會曾經於 2002 年 9 月的報告中，建議透過立法來落實一手市場所作出的規管，並建議最高刑罰必須高至可收足夠阻嚇之效，但由於文件中所建議的罰則過於嚴苛，在缺乏案例及門檻過高的情況下，當局難以執行有關條例或就不良銷售作出起訴。
3. 我們認為是次諮詢文件中的建議未必能有效打擊及阻嚇一手住宅物業不良銷售手法，因此新民黨建議政府應以循序漸進的方式，先成立審裁處，以累積有關案例及經驗，然後才將一手住宅物業銷售的不良操守及行為逐步刑事化。

對建議法律條文的意見

4. **實用面積**—現時業界對建築面積並沒有統一定義，運輸及房屋局副秘書長曾指出，建築面積包括「可攤分公用面積」，不同地產商可加入不同的「公用面積」部份。因此以建築面積計算單位呎價，的確容易令買家產生誤會，銷售手法亦欠缺清晰度。為確保買家及準買家能夠獲得最準確的資料，新民黨支持諮詢文件中以實用面積計算每方米或方呎售價的建議。
5. **售樓說明書**—盡早規範化售樓說明書中所刊載的資料，的確能更有效地保障買家及發展商雙方的利益，我們對此表示支持。
6. **示範單位及參觀安排**—由於已經改動的示範單位（俗稱「化妝房」）往往未能準確地反映單位原本的設計，因此設置一個無改動示範單位（俗稱「清水房」）讓準買家參觀，有助準買家充份理解單位實際情況後才作出置業決定。
7. **發售安排**—預留單位及內部認購原本為發展商為員工提供的福利，但該安排亦有可能被濫用，而成為將一手樓轉換成二手樓的手段，以逃過規管。因此我們認為政府應該在徵詢持份者的利益後，以各方能接受的方式堵塞有關漏洞。
8. **披露成交紀錄**—成交紀錄和售出單位的成交價格等資料對買家作置業決定有重要作用，因此我們支持設立一個完善的成交紀錄冊，以便利買家蒐集資料。
9. **作出失實陳述及發布虛假或誤導性資料**—隨著資訊科技的發展，現時的推銷樓宇的平台及方式層出不窮，我們認為有必要加強管制現時一手樓銷售過程中以不同渠道所發布的資料，包括廣告及社交網站等，以確保買家不受誤導。但當局未能為失實陳述，虛假或誤導性資料等詞彙作出清晰定義，加上在缺乏有關案例及經驗的情況下，我們對當局能否有效執行諮詢文件中的建議有所保留。

建議

10. 新民黨認為就長遠而言，政府應該立法規管樓宇銷售模式，但過去的經驗顯示，在缺乏案例及執法經驗的情況下，把不良樓宇銷售手法刑事化暫不可行，因此我們建議：
 - a) 政府可考慮將地監會提升為正式的監管機構，並賦予足夠的權力對違規行為作出調查及加以處分。另一個可行的方法為成立獨立的審裁處，待累積足夠的案例及經驗後，才逐步將不良樓宇銷售手法刑事化。
 - b) 我們理解以實用面積代替建築面積作計算單位，短期內可能為一手及二手樓宇的買家帶來不便，因此建議設立兩年過渡期，讓業界及公眾適應新規定，並配合公眾宣傳教育，以協助市民適應新安排。
 - c) 長遠應將規管一手樓宇銷售法例中適用的條文擴展至規管二手樓宇銷售，以統一所有樓宇銷售管制及堵塞相關漏洞。

總結

11. 正如諮詢文件中指出，置業為大部份市民的重大承擔，因此香港政府有責任提出更切實可行的方案，在監管樓宇不良銷售手法，提高樓宇銷售過程的透明度及保障消費者權益的同時，亦能夠平衡不同持份者的利益。