



CB(1) 1709/11-12(01)

香港中區

立法會道 1 號

立法會綜合大樓

立法會秘書處

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會

敬啟者:

有關:《一手住宅物業銷售條例草案》

就有關《一手住宅物業銷售條例草案》(下稱《草案》),本公司支持當局儘快立法,並欲就以下事項作出陳詞:-

有關提供面積的規定

《草案》不容許發展商於價單、售樓說明書及廣告等列出不屬於「實用面積」的面積資料。有關做法對現時整體物業一手及二手市場有深遠影響,「實用面積」定義存在已久,但本港二手物業市場現時普遍採用每平方呎的平均售價仍是基於「建築面積」計算,證明市民已接受「建築面積」作為自己物業的面積標準。只用「實用面積」作為買賣的基礎的做法實與市民恒久以來已適應的傳統做法有極大差異,而市民於選購一、二手物業時,亦需把二者作比較,故一手市場的改變,亦必會影響到二手市場的運作,因此當局應採取各種措施令廣大市民適應新做法。

現時一般市民於買賣時只會留意物業的「建築面積」,很少會留意「實用面積」,若一般市民要知道自己單位的「實用面積」,只可以於差餉物業估價處的物業資訊網付費查閱。政府管有所有住宅單位的「實用面積」,並以物業面積大小作計算差餉的基礎之一,市民應有權更方便地得悉物業的「實用面積」,而最簡單可市民熟悉「實用面積」的方法,便是差餉物業估價處把「實用面積」列印於差餉單上。而地產代理協助市民買賣樓宇時,亦可以引用差餉單所示的「實用面積」資料。

除上述外,政府於施行法例時,亦應加強有關以「實用面積」計算樓價的宣傳,而地產代理監管局方面亦宜就有關新法例帶來的轉變為業界提供培訓及作出合適及明確的指引,以免地產代理於向市民提供一、二手市場的面積及呎價資訊時出現混亂。



關於提供價單前不得表達意向的規定

《草案》第 30 條設有提供價單前不得表達意向的規定，發展商於發出價單至開售之前，不得向任何人尋求對有關住宅物業的選購意向及須拒絕上述意向。換言之，發展商不可於開售前或公佈價單前，要求地產代理聯絡客戶查詢選購意向，無論登記條件是否要附隨誠意金支票，也不可以指示地產代理為客戶作登記。

然而，《草案》並無限制買方表達選購意向的自由。如發展商拒絕承認地產代理代表發展商行事的身分或沒有委託地產代理，買方是否可以於物業公開發售前委託地產代理，向地產代理說明購買物業的意向，並事先委託代理於公開發售時協助選購一手物業？地產代理作為中介人，需為買賣雙方提供服務，又應如何處理客戶表達購買意向的要求。就此，地產代理監管局應作出明確指引，以免地產代理於向客戶提供服務期間，誤墮法網。

此外，《草案》所述的安排，沒有容許客戶預留單位的空間，客戶於物業開售時可能需要親自到售樓處直接輪候挑選單位，可想而知於大量客戶或代理同時需排隊的情況下，不排除有通宵輪候的情況出現，亦因為長時間的輪候而增加客戶與客戶、代理與代理之間產生磨擦及衝突的機會，更不排除已消失多時的排隊黨會再乘時出現。如是者，當局應採取預防措施，防範秩序混亂、破壞社會安寧的情況出現。

本公司特就此向 貴會反映意見，並請 貴會考慮有關因素，從而能協助跟進。

此致

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會

中原地產代理有限公司  
亞太區住宅部總裁  
陳永傑  
2012年4月23日