
資料便覽

香港各界對政府公布的一手私人住宅物業的 銷售安排的意見的報導摘要 (輯錄自 2010 年 4 月 12 日至 5 月 17 日期間的本地新聞報導)

1. 一手私人住宅物業的銷售安排

1.1 2010 年 4 月 12 日，**運輸及房屋局局長**表示，政府在樓花銷售方面已做了一系列的工作，以加強監管私人住宅物業的銷售。相關工作包括：

- (a) 實用面積的規範；
- (b) 在售樓書內把宣傳資料和其他實際資料分開處理；及
- (c) 在臨時買賣合約簽署後 5 個工作天內公布交易資料。

1.2 此外，**財政司司長**在 2010 年 4 月 21 日立法會會議動議辯論 2010-2011 年度財政預算案時，就規管一手私人住宅物業銷售方面提出 9 項建議，內容包括：

- (a) 發展商在銷售所有未建成及已建成一手私人住宅物業時均須遵守地產建設商會的售樓指引；
- (b) 發展商在銷售現樓時須在樓盤內提供實地單位供公眾參觀；
- (c) 發展商須在公布出售樓盤 5 天內的成交資料時，同時披露當中涉及發展商的董事局成員以及其直系親屬的交易；
- (d) 示範單位須符合一系列的規格要求，包括必須提供最少一個在間隔、裝修用料以及附送的設備上完全與交樓標準一致的示範單位(即俗稱「清水房」)；

- (e) 首張價單須包括更多單位，小型發展項目須最少提供 30 個單位或可供出售單位的 30%，兩者以較高者為準；而大型發展項目則須最少提供 50 個單位或可供出售單位的 50%，兩者以較高者為準；
- (f) 把目前只須於開售前 24 小時向公眾提供售樓說明書的要求，提高至須於開售前 7 天向公眾提供售樓說明書；
- (g) 發展商在出售任何數目的單位予任何人士時，必須於 3 天前公布有關價單；
- (h) 樓盤的宣傳物品須清晰地提供有關樓盤座落的地點及地址的資料；及
- (i) 發展商須同步在其網頁內上載售樓說明書及所有價單。

1.3 除上述財政司司長提出的 9 項建議，**運輸及房屋局局長**亦宣布 12 項規管樓盤示範單位的措施(統稱「九招十二式」)。該 12 項措施包括：

- (a) 示範單位的面積尺寸必須與樓書中的面積尺寸一致；
- (b) 發展商須在示範單位當眼處標示單位平面圖；
- (c) 示範單位須展示所有圍繞實際單位的牆，包括外牆位置和真實厚度等；
- (d) 發展商最少須提供一個「清水房」單位，即一個可顯示單位交付後狀況的單位；
- (e) 如示範單位有改動，移動非結構牆和內牆等，發展商須以實線在地面上清晰標示其原有位置和厚度，亦要在現場顯示相關圖例；
- (f) 單位內的窗台、冷氣機房、露台和工作平台等，須在示範單位內展示，尺寸亦須與樓書和圖則相同；露台亦須有圍欄和護牆；

- (g) 示範單位須設有天花板，高度須與真實單位一致，倘示範單位因場地等因素使其高度低於真實單位，須清楚標示實際高度，惟示範單位高度不能高於實際單位；
- (h) 示範單位必須裝設大門，如果其他房間未能提供房門，亦須裝設門框，倘因實際環境而未能提供門框，發展商須在地面以實線標示房門的位置和厚度；
- (i) 示範單位的建築用料和設備須與買賣合約和樓書一致，如有所不同，則須使用與實際單位質素相若的材料，發展商亦要在示範單位張貼清晰告示說明有何不同；
- (j) 發展商須清楚列明在示範單位內提供的物品(如電器)，哪些將在示範單位出現而不會在實際單位內出現；
- (k) 發展商須向地產建設商會交付一份由認可人士簽發的證書，證明示範單位外圍周界和日後建成單位的外圍周界完全相同，如準買家要求，地產建設商會須供其查閱；及
- (l) 發展商必須容許示範單位參觀人士在單位內度尺、拍照及錄像。

2. 各界對規管一手私人住宅物業銷售的建議的意見

對整體措施的意見

2.1 市區重建局(市建局)亦於5月3日公布8項強化措施規管新樓銷售，並將新措施加入日後招標項目條款。發展商若不合作，可被禁止競投市建局項目6至12個月。該8項措施包括：

- (a) 不設內部認購；
- (b) 首批出售單位的選擇須經市建局同意；

- (c) 不可出售單位予協助銷售推廣該樓盤的物業代理行及中介人，包括參與銷售該樓盤的工作人員；
- (d) 首批出售單位不可售予公司名義買家；
- (e) 公司名義買家購買單位的數目，不能超過整個樓盤單位數目的 10%；
- (f) 任何買家在同一個樓盤內不能購買超過兩個單位；
- (g) 合作發展商關聯人士購買單位，須在簽訂臨時買賣合約前，以書面向市建局申報；及
- (h) 合作發展商須在網上及售樓處發放資訊，包括：
 - (i) 簽訂臨時買賣合約後 24 小時內公布所有成交單位資料；
 - (ii) 除首批單位外，所有單位的價單須在派發價單後 1 小時內發放及張貼於售樓處；及
 - (iii) 合作發展商高層職員及相關人士成交資料，須在市建局簽訂臨時買賣合約的 24 小時內發放。

2.2 **地產代理監管局**亦已整合過去發出的 11 份地產代理執業指引為 3 份通告，於 5 月 14 日公布及實施，在 3 個範疇作出規管，包括促銷操守、銷售秩序及物業資料。

2.3 有**發展商**表示，有關規管一手私人住宅物業銷售的建議旨在增加銷售透明度，以及提高對買家的保障。建議是經詳細考慮，亦有諮詢業界意見，實行上應沒有困難，但不同意立法監管。也有**發展商**認為，建議是治標不治本，因為樓價飆升的原因，是政府在過去 5 年沒有賣地，加上近期利息低，大量熱錢流入，提高了市民的買樓意欲，故治本的方法是增加土地供應。亦有**發展商**表示，政府不應再推調控措施，增加不穩定因素，影響樓宇買賣及營商環境。**地產建設商會**表示，目前仍就新的規管措施向會員收集意見，完成後會回覆政府。

2.4 有**地產代理**表示，措施加強買賣透明度，減少爭議及保障買家權益，有助客戶獲得更多資訊，為置業作預算。亦有**地產代理**表示，政府適量規管，可減低樓市形成泡沫的風險，將樓市週期延長，令市況趨向平穩，有助市民置業，樓市健康發展。

2.5 **香港測量師學會**表示，由於地政總署署長的權力只限於預售樓花同意書管制的項目(即根據地契條款，預售樓花要先得到地政總署署長批准)，故此政府應考慮立法，將非預售樓花同意書管制的項目都納入規管範圍。

2.6 有**學者**指出，新措施建基於發展商的自律，如新樓發售的首張價單須包括可供出售單位的 30-50%的售價供置業者參考，就此，發展商可用「預留」方式賣樓，以隱蔽方式向準買家透露意向價，有充足空間私下抬價以測試市場反應，故對新措施成效存疑。因此，該學者建議立法規管。

2.7 **消費者委員會**表示，該會將成立工作小組，參考外國經驗，研究其他監管方式。**前政務司司長**認為，措施力度不足，建議政府為規管措施立法，逼使發展商向消費者提供樓盤詳細資料，才能保障消費者。**工聯會社會事務委員會委員**則認為，措施只監管樓花，屬指引而非法例，對基層市民置業毫無幫助。

對設置符合交樓標準的示範單位的意見

2.8 有**發展商**指出，個別細項目例如只有一兩幢物業的新盤，未必有足夠場地設置兩個示範單位，即一個「清水房」及一個有裝修的示範單位。如發展商只設置一個「清水房」，恐怕影響該項目的市場推廣，從而影響銷售成績。額外提供「清水房」亦令成本增加。但**市民**普遍歡迎設置「清水房」。

就 3 天前公布出售單位的價單的意見

2.9 有**發展商**表示，政府的建議旨在增加銷售透明度，以及提高對買家的保障，因此不反對提前派發價單及樓書。但有**發展商**認為，在部署推出新盤時，一般發展商會推出部分單位測試市場反應，再作調節，如市況向好，或會在首批價單推出後，立即加推多張價單，若 3 天前已公布出售單位價單，發展商在售樓當日，便不能上調單價。反之，當市況轉壞，加推連同首批推出的單位亦難以收回，市場或會因而作出更負面的解讀，故此認為有關價單的措施要小心處理。

2.10 有**發展商**憂慮，在開售過程中，所有已公布價單的單位均已售出，但現場仍有大批準買家等待買樓，將令準買家鼓躁，甚至引起混亂。此外，現時開售的樓盤，有不少為外地人士購買，若外地買家前往購貨，剛好上一批單位沽清，而加推的單位卻要在 3 天後才出售，買家未必有時間逗留，影響其入市機會。因此，有**發展商**希望政府能將 3 天的時間縮短，或考慮豁免對加推單位 3 天前公布價單的限制。

2.11 還有**發展商**表示，在新盤銷售時，不時有意向人士(洽購者)要求他們推出價單以外的單位，而加推價單 3 天冷靜期過後，有其他意向人士先一步搶購，或會引起不公平的情況。另外，若有多於一名買家，以價單認購同一單位，發展商亦難有彈性決定。有**發展商**指出，政府當年拍賣地皮，並沒有加入限制，現在加入規管措施，對發展商並不合理。

2.12 有**地產代理**表示，於 3 天前公布價單會大幅減慢售樓速度，但買家可避免因受「氣氛」影響而「入錯貨」，對樓市降溫有好處。首推單位數量大增，發展商定價較審慎，買家有機會在一手樓中以合理價錢購入理想單位。此外，售樓前 7 天派發樓書，售樓前 3 天公布價單，買家可詳細考慮才決定置業。

2.13 有**學者**指出，新措施要求發展商 3 天前發出價單，會削弱發展商訂價的靈活性，因無論在旺市或跌市，發展商均不能即時加價或減價，故認為此建議會影響售樓安排，對買家也會造成不便。亦有**學者**表示，措拖未必能為樓市降溫，如發展商首張價單定價過低，會吸引炒家趁低入貨，令炒風更熱。反之，如發展商將首推的單位定一個高價，讓買家還價打折，措施便會失去原有作用。

「現樓」的定義

2.14 部分**發展商**稱，政府所述的「現樓」定義過廣，若旗下項目一直作長線收租用途，一旦轉租為售，此類物業不知是否納入規管範圍。此外，過往有基金向發展商以整幢形式購入物業，然後再分拆出售，此類物業日後拆售時，不知是否歸類於二手市場。

就容許參觀人士拍照及度尺的意見

2.15 **地產建設商會**已向會員發出指引，要求會員為新建樓宇設置示範單位時，准許參觀人士在示範單位內拍照。若示範單位的裝飾及設計屬於設計師所有，而未能讓參觀人士在內拍照，發展商需為此向參觀人士作出解釋。但有**物業代理**表示，新措施實行時會有困難，如示範單位人流太多，又准許市民拍照及度尺，會引起混亂。有**發展商**稱，有不少落成物業，即使未有出售，但用作收租，部分間隔或被改動，故難按照銷售新樓的規定，讓有興趣買家內進度尺及拍照。

2010-2011 年度首次賣地的反應

2.16 2010-2011 年度首次賣地於 5 月 11 日舉行，亦是政府提出「九招十二式」後首次賣地。發展商出價保守，反應並不熱烈，最終只有單一發展商承價。該幅地皮以 34.2 億港元售出，比勾地價高出 18.9%。**拍賣官**認為成交價反映市場價格，但坦言賣地氣氛「不尋常」。**地產建設商會**則否認，是次賣地反應一般，是發展商對政府接連公布規管措施表示不滿的訊號。

政府宣布全面落實「九招十二式」

2.17 政府於 5 月 14 日宣布，全面落實「九招十二式」規管一手樓買賣，措施將於 6 月生效。**運輸及房屋局局長**表示，現時開始批出的樓花預售同意書，將列明有關規範。**地產建設商會**亦將於 6 月 1 日，就新樓銷售發出新指引，包括 3 天前出價單，以及 5 天內公布交易資料等。**運輸及房屋局局長**表示，政府接受發展商要求，如果是整幢樓宇或幾幢樓一併出售，不涉及零售的話，可以不受「九招」規管，但需要在 5 天內披露交易資料。

參考資料

1. Wisers Information Limited. (2010) *LegCo News Clipping Services*. From 12 April 2010 to 17 May 2010.
2. 香港特別行政區政府：《新聞公報》，2010年4月12日至2010年5月17日。

資料研究及圖書館服務部
2010年5月18日
電話：2869 9602

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。
