

東區區議員楊位醒

九龍灣宏通街2號寶康中心2樓13室

《一手住宅物業銷售條例草案》意見書

本人歡迎政府透過立法加強一手樓銷售的透明度及公平性。《一手住宅物業銷售條例草案》對買賣雙方都有好處，包括統一標準，明碼實價，以實用面積計價，賣家必須於單位開售前最少7天公布售樓說明書，開售三天前公布價單、發售日期及數目等。如作失實陳述及發放虛假資料，會列為刑事罪行。

不過，現時條例只要求發展商提供樓盤平面圖，未必能保障買家，本人建議應同時要求發展商提供樓盤切面圖及圖則，以避免發展商誤導買家。近年樓價高企，很多置業者花了大半生的積蓄買樓，理應獲得全面的保障，奈何現時發展商提供的樓盤資訊流於簡單，只有平面圖而沒切面圖，市民未必能清楚掌握樓盤真實情況。最近便有將軍澳業主投訴，指所購單位的平台層貼近地面，並非位於高處，質疑受誤導。故此，當局若能在條例上，列明發展商必須提供清晰的樓盤資訊，包括在平面圖外，提供切面圖、樓盤圖則及模型等，相信可以加強保障買家。

由於地產商就建築面積向來各施各法，沒有統一定義，政府確實難以規管，草案規定統一以實用面積計算呎價，本人相信可以保障買家，亦可避免發展商將建築面積分攤至各單位的做法。有人提出政府應容許發展商同時提供建築面積呎價，兩個數若是同時列出，會令公眾有更多資訊了解單位云云，本人則覺得是多此一舉，業主只須了解想購買的單位之實用面積，衡量是否合用而作出決定，至於建築面積多些或少些，是不會影響其最後決定。

由於目前市面大部分二手樓以建築面積計價，新例落實後，

市場也許一時間未能適應，但按地產代理的常規，地產代理應向二手樓買家提供單位實用面積，買家亦可從差餉估價署索取有關資料，自行作出比較。

此外，條例規管一手樓樓花及已落成3年內的樓宇，但當局沒清晰定義該3年是如何計算，本人擔心會有發展商利用灰色地帶逃避規管。本人歡迎運輸及房屋局日後設立新監管機構，監察發展商的售樓書、價單等是否遵從法律要求，亦可自行調查發展商的違規個案及處理買家投訴，須知條例擬定還須切實執行，方是符合立法保障消費者的原意。

東區區議員
楊位醒
2012年4月11日