



公共專業聯盟有關規管一手住宅物業銷售草案的意見

以下是我們對規管一手住宅物業銷售草案的意見。此意見有一個基本前題和兩項建議。

「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」建議（見督導委員會的報告第50頁）擬議的物業銷售監管條例需參照《證券及期貨條例》內的相關原則，並獲特區政府採納，本智庫對此深表贊同。對大部分市民而言，購買房產居所可能是一生中最重要投資，與投資股票期貨並無分別。基於這項前題，我們擬提出兩項建議，旨在進一步增強有關草案的效用：

首先，把蓄意隱瞞足以影響住宅物業價格關鍵性資訊的行為列為罪行，這些資訊在證券法例中稱為「內幕消息」。禁止隱瞞物業價格資訊及發放誤導性資訊其實是相輔相成的。但是，擬議草案只針對了後者而忽略了前者。

從證券法的實踐經驗看來，倘如只針對發放誤導信息而不監管隱瞞資訊行為，相關公司為避免觸犯誤導法例，會盡量減少發放資訊，有些可能是重要的資訊。這對投資者極為不利，他們被迫在缺乏充足資訊的情況下進行投資決策。因此，有關物業銷售規管法例必須把蓄意隱瞞影響市場價格訊息的行為列為罪行，例如銷售樓盤位處經常發生水浸地帶等。加入有關條款有助締造一個公平的市場。由於樓盤各異，一般不能預先將所有資訊要求列於草案附件1，必須有一條概括性條文規管。

其次，有關草案應參考證券條例，增加一條條款，賦予監管機構主動提出民事訴訟的權力；這與刑事檢控方式打擊違規行為是相輔相成的。

其實，合謀定價可以在無聲無色的情況下完成，例如在空曠的高爾夫球場中。在這些情況下，將難以找到充足的、能符合刑事標準的證據提出檢控。民事起訴途徑將有助執法機關加強打擊力度，在刑事起訴以外締造更多成功執法例子，這將有助房地產市場建立守法循規的文化。證券市場方面的發展經驗可以作為佐證。成功的檢控個案更有助受影響的業主向發展商追討賠償。

我們認為上述兩項附加條款，對擬議的物業規管條例能否奏效是至關重要的。

公共專業聯盟副主席

韋志堅