

香港地產行政師學會 對規管一手住宅物業銷售的建議法例的意見

香港地產行政師學會就政府立法規管一手住宅物業銷售表示支持。本會認為置業是大部份香港市民一生中最重要決定，亦是一項重大的投資及長遠的承擔，所以一手住宅物業銷售須在公平合理的制度下進行，以保障消費者的權益。

我們贊同法例草案對售樓說明書的規管，規定售樓說明書須包含有關發展項目的各項基本及重要資料，以至公契、批地文件及臨時買賣協議的撮要，令準買家可掌握全面、清晰及準確的資料，詳細考慮其置業決定。我們亦贊同對廣告的規管，以確保廣告所提供的資料不屬虛假及不具誤導性。不過我們認為除在廣告中提供的要項及重點須有明確的規範外，法例不應抹殺廣告的創意，亦不應影響廣告的商業推廣宣傳功能，當然大前提是廣告不涉及虛假或誤導。

我們贊同法例禁止在銷售一手住宅物業過程中作出失實陳述和傳布具誤導性或虛假的資料。我們認同法例就發售安排作出規定，以提高透明度及更公平對待各準買家，但認為政府應聽取業界意見，了解業界具體執行所面對的困難，然後才制定具體公佈發售安排的日期。我們亦贊同法例對公佈價單及價單所須包括的單位的數目下限的規定。

我們贊同法例對示範單位作出規範，以確保示範單位能準確展示實際單位的交樓狀況，以及於提供經改動示範單位(稱「化妝房」)的同時，亦須設置一個無改動示範單位(稱「清水房」)。我們認為清水房這名稱可能會令市民有所誤會，因報章上經常提及內地房地產市場的清水樓為最簡單，沒有間隔、廚房、廁所都沒有提供配套設施的「毛坯房」，所以我們認為可考慮以「交樓標準房」代替。

基於建築面積缺乏一個各方可接受的統一標準而近年一手樓面積「發水」令市民對建築面積失去信心，我們贊同法例規定以實用面積作為面積的顯示及以實用面積計算呎價。業界有意見認為獨立屋、半獨立屋及排屋的情況與一般住宅大廈不同，應容許業界彈性處理。基於過去多年來業界及市民都習慣以建築面積計算呎價，我們建議政府設過渡期作消費者教育及讓業界適應新運作。

我們贊同法例應訂立罰則，以收阻嚇之效。不過，不少涉及刑事檢控，法例應清楚列明罪行及執法當局應定出指引，以便業界能跟從遵守。法例亦列明如公司觸犯法例是由該公司高級人員協助、教唆、慫恿、促銷或誘騙、同意或縱容等等情況下犯該罪行，該等高級人員(即該公司的董事、經理和秘書)亦須依例接受懲處。業界擔心公司高級人員會在非蓄意情況下誤犯罪行而受到刑事的處分。我們希望執法當局能訂出清晰指引，以免業界誤墮法網。

最後，我們重申本會對立法規管一手住宅物業銷售的支持。我們希望政府在制定法例及未來執法當局在制定指引時應諮詢業界意見，確保新法規在推行時能順利運行，不會影響正常的市場運作。

香港地產行政師學會

2012年1月5日