



香港九龍彌敦道 778 號  
恆利商業大廈四樓  
4<sup>th</sup> Floor Hanley House  
778 Nathan Road  
Kowloon Hong Kong

網址:Website	<a href="http://www.dphk.org">www.dphk.org</a>
電郵:E-mail	<a href="mailto:dphk@dphk.org">dphk@dphk.org</a>
電話:Tel	2397 7033
傳真:Fax	2397 8998

## 民主黨初步回應立法規管一手住宅物業銷售建議

對於香港市民來說，置業是一項重大承擔，動輒幾百萬元。然而，市民付上一生積蓄買樓，卻一直沒有法例保障。過去多年，我們不停看到有關新樓盤銷售的負面報導，包括誇大建築面積，出現「發水」樓盤；隱瞞樓盤周遭有污染性設施或維修保養公共地方的責任；樓層高度或單位的空間/間格出現貨不對辦；空中花園只是隔火層等等。

在銷售過程中，我們亦不時見到有樓盤藉「高收票量」及內地人士大量認購或「天價」洽購單位等宣傳招式來營造托市托價。政府過去一直以「同意方案」有規定及香港地產建設商會有指引做「擋箭牌」，無視這些措施根本起不到阻嚇力。

2006 年，民主黨曾就監管一手私人住宅市場向政府提交意見書<sup>1</sup>，指出政府對地產發展商是三無：一無針對性監管法規，二無調查及監管機構，三無懲罰。現時縱使一個地產代理發放虛假消息，都會被罰停牌，但對發展商發放虛假消息，誤導消費者投資，政府卻束手無策。因此，民主黨一直推動及支持政府立法規管一手樓銷售，保障置業人士的權益。

### 民主黨支持立法規管一手樓銷售

就政府公布的《規管一手住宅物業銷售的建議法例公眾諮詢》，民主黨基本上贊成，特別是全面涵蓋所有一手住宅物業，規定只以實用面積計算呎價，為售樓說明書和價單訂定清晰和統一的規定，訂定發售安排的規定，包括須於發售前三日提供價單、價單設有發售單位數目下限，以及訂明須予披露的交易資料等。

建議草案亦有規定，禁止預留單位，以及禁止在銷售一手住宅物業中作出失實陳述和傳播具誤導性或虛假資料，任何人如為誘使另一人購買某一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪可判罰款及或監禁。民主黨原則上支持這做法。

### 法例應適用於已落成新樓

政府公佈建議草案後，香港地產建設商會曾公開表示草案應只適用於未建成物業而非已建成物業。

1 民主黨「監管一手私人住宅市場」意見書  
<http://www.dphk.org/wp-content/uploads/2010/04/mso266.pdf>

民主黨認為若草案只局限於未建成物業，容易留下漏洞，給發展商轉空子，等待物業建成後才以新樓形式推出銷售，逃避規管。

倘若法例不規管已落成新樓，發展商在銷售新樓時，便可不用提供售樓書、價單、實用面積、發售安排，更不用披露成交紀錄等資訊，令準買家無法在作出交易前取得全面的資料，整個銷售過程會變得黑箱作業。銷售新樓盤亦不用受禁止預留單位及有特定條款保障買賣合約的規限；在銷售過程中，如出現失實陳述和具誤導性或虛假的資料，買家亦不能獲法例的保障。

這等於法網穿了個洞，變相保護發展商，特別是大發展商，因為他們資金較充裕，可等待樓盤落成後才發售單位，不用受法例規管。這樣的話，發展商又可無法無天賣樓，買樓人士仍是沒保障。

在平衡規管發展商銷售及法例應否適用於已落成物業，民主黨贊成草案的建議，即發展項目或某期的發展項目，如有 95%或以上的住宅單位在落成後 3 年內一直是出租的，3 年後出售才可獲豁免不受法例規管，否則同樣須受法例規管。

### 應只以實用面積計算呎價

以往發展商以建築面積來計算單位呎價，但由於建築面積沒有統一定義，不同發展商在計算建築面積時，可能會把不同項目，包括升降機大堂、升降機槽、電錶房、垃圾房、會所、樓梯和電力變壓房等計入建築面積之內，使難以比較不同樓盤的呎價，做法極不一致。自 2008 年 10 月起，政府採用統一的實用面積，即單位的主體面積，以及露台、工作平台和陽台的面積才計算在內，不同樓盤的實用面積差別縮細，以此計算呎價，相對一致及清晰。

因此，民主黨支持草案建議，規定在售樓說明書、價單和廣告公布單位呎價時，只以實用面積計算呎價，以協助準買家在同一基準上比較不同樓盤的售價。政府並需要加強宣傳及教育工作，協助市民採用實用面積計算呎價，相信市民經過一段時間會適應和習慣。

至於建設商會建議業界可為建築面積訂立統一定義，民主黨擔心這會拖延立法工作，而且在售樓說明書、價單和廣告中，同時以實用面積，又以建築面積計算單位呎價，將令準買家更加混亂。

### 盡快立法 保障權益

政府早於 2000 年曾推出《未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案》，民主黨當時已支持立法規管物業銷售，可惜政府後來決定不立法。民主黨希望今次政府不會出爾反爾。

香港作為一個國際金融中心，強調高透明度及保障投資者及消費者的權益，我們有《證券及期貨條例》針對性地規管證券市場的失當

行爲，卻沒有針對性法例規管每年交易量達數百億港元的房地產市場，實難以令人理解。

民主黨促請政府盡快立法全面規管物業銷售，既保障市民的消費權益，亦維護房地產市場的公平性和透明度。

民主黨

2012年1月5日