

立法會房屋事務委員會會議

2012 年 1 月 5 日

有關規管一手住宅物業銷售的建議法例諮詢文件

香港地產建設商會龍漢標秘書長發言全文

多謝主席。開宗明義，香港地產建設商會的立場是不反對立法。我們很樂意見到政府以建議法例的形式作公眾諮詢，讓業界與及社會人士清楚知道政府所建議的規管範圍。

我們認同政府所提出的立法目標，即「提高一手住宅物業銷售安排的透明度和公平性，並務求在加強保障消費者和容許發展商繼續因應市場情況作出商業決定之間取得平衡」。

主席，我以下提出的意見，是針對現時的建議法例是否已經取得適當的平衡，期望將來提出的法案更加完善。

1. 商會認為有必要將樓花和現樓分開。我們支持合理規管銷售樓花，但對於一手現樓的銷售，實在不應納入法例之內，因為現樓即是現樓，無論一手或二手，本質上是無分別的，兩者的買家都可以實地睇樓。
2. 有關建築面積和實用面積。商會支持用實用面積計算尺價。事實上，自從 2008 年開始，我們就要求會員要在樓書和價單上提供實用面積和建築面積，雙軌並行。

現時政府建議禁止提供建築面積的資訊，是忽略了市場對建築面積這項資訊的需求。現時建議的法例，只規管一手物業，並未包括二手市場，如果禁止一手物業提供建築面積，買家就無從與二手市場的物業作出比較，實在有違資訊透明的原則，甚至有可能在同一大廈內，出現一手單位只用實用面積，而二手單位則用建築面積報價，叫買家無從比較。

我們建議保留建築面積，最少可以到一二手市場都統一用實用面積，讓買家多一項數據參考。至於有部份意見認為現時市場上對建築面積無統一定義，解決的方法應該為建築面積訂定標準，不能因噎廢食，斬腳趾避沙蟲。我們可以採用“Residential Common Areas”的概念，就是住宅部份專用的公用面積，才攤分入住宅單

位內，這個“Residential Common Areas”的應用並非新事物，在現時的大廈公契，地政總署的同意方案都有使用。

3. 就是有關「誤導性資料」和「失實陳述」。我們認為應該訂立清晰的定義，大原則就是，只有欺詐或妄顧實情的行為，才定性為犯罪行為，避免地產從業員人人誠惶誠恐，擔心誤墮法網。
4. 對於三日前出價單，我們理解是為市場提供充分透明的資訊，原則上我們是支持的。但是根據現時草案，減價都要再出價單，三日後才可出售，這樣做既漠視市場實況，又不符合買家利益。
5. 有關房委會的豁免。為維持公平公開的原則，商會認為所有發展商，包括房委會在內，都應一視同仁，不應豁免。

主席，對於建議法例的細節，商會還有詳細的意見，由於時間所限，會於會後向委員會及政府提交，多謝主席。