

規管物業銷售 執法勿手軟

韋志堅

《一手住宅物業銷售條例》已於 4 月 29 日實施，法例目的是建立清晰和有效機制，規管一手住宅物業的銷售安排，提升市場透明度，確保資訊準確無誤，保障消費者權益。這是香港有史以來首次有法例規管物業銷售，法例之下，發展商須依據規定提供售樓書、價單和成交紀錄冊等資料，並把資料上載互聯網供公眾查閱，示範單位亦有嚴格規定，防止有誤導成份。發展商如未有提供充足資料或提供誤導資料，將要負上刑事和民事責任。

所謂「道高一尺、魔高一丈」，為免法例變為「無牙老虎」，新法例部分條文參考了《證券及期貨條例》，就披露資料和錯誤陳述的刑責，作出嚴格規管，務求把物業市場的監管水平提升至監管證券市場的水平。然而，這亦要靠有關當局在執法時，作出合理配合，土地監察就新法例的實施提供以下三點意見。

(一) 向證監會取經執法

住宅物業銷售督導委員會的報告第 50 及 58 頁指出，草擬法例時，參考了《證券及期貨條例》的相關條文，包括資料披露、失實陳述、民事責任和管理層的責任等，以確保對物業銷售的規管有較嚴謹和全面的規定，見附表一。

根據條例第 20 及第 75 至 77 條訂明相關規定，售樓書應提供所有影響業主享用該物業或該發展項目的有關資料；資料不能有誤導成份。按此規定，我們認為一些影響業主享用物業的資料，例如預算管理費、保險安排等，應列入「物業管理資料」章節內。就個別樓盤，例如大埔「天賦海灣-海鑽」樓盤，法例生效前的售樓書只列出部分地下單位(G/F)的水平高度低過鄰近道路和休憩用地/短期租約用地，新售樓書的橫切面圖便應提供道路或用地與地下單位的橫向距離，讓準買家考量私隱的影響。又例如元朗「爾巒」，位處錦田河下游地帶，鄰近的下高埔村和高埔新村以往曾有水浸報告，樓盤又鄰近西鐵，會有水浸和噪音風險，新例生效後，售樓書應提供相關資料，包括該區的水浸歷史、渠務和噪音影響評估報告等。

「一手住宅物業銷售監管局」是負責執法的機構，在評估發展商所提供的資料是否足夠，有否誤導時，不妨向證監會取經，以提升物業市場的監管水平。

(二) 用一般人的合理準則執法

土地監察檢視售樓書時，曾發現元朗錦田「爾巒」在法例生效前的售樓書內只列出排水設施的技術性資料，如錦田河邊有排水渠圍繞樓盤、有 5 個泵和 100 立方米水箱作排水設施，一般市民難以理解，實際的水浸防禦功能有多大？除了技術性資料外，新的售樓書應提供更多資料和陳述，包括該處過去水浸紀錄，發展項目的排水設計能否達至 100 年一遇的設計

標準，讓準買家掌握更多水浸風險資料。有了明確陳述，發展商就不易逃避失實陳述的責任。

新例下，售樓書內有關大廈公契和政府批地條款都以法律條文列出，一般人難以理解，發展商應將最重要資料，以較淺白文字表述，可附加免責聲明，給準買家作參考。銷售監管局在執法時，應採用一般人的合理準則，要求發展商列出資料，好使一般市民能全面和準確掌握相關的物業資料。

(三) 嚴謹執法 不能手軟

過往時有發生示範單位誤導市民的情況，故法例對示範單位有一定規格要求。土地監察留意到在法例生效之前發展商設置的示範單位間中沒有開放，卻以展覽館的形式，供市民參觀買樓，擔心展覽館可毋須按示範單位的規定裝設，易誤導市民，亦有逃避規管之歉。

新例實施一個月後，銷監局已就兩宗涉嫌違例個案進行調查，其中一宗牽涉地產代理在陳述樓盤資訊時違例；另一宗涉及在未有樓價及價單的情況下銷售。政府應藉此機會嚴謹執法，改善規管物業銷售過程，增強對消費者的保障。

表一：《一手住宅物業銷售條例》及《證券及期貨條例》條文的比較

條文目的	《一手住宅物業銷售條例》	《證券及期貨條例》
要全面披露資料	第20條。	第245條「 <u>內幕消息</u> 」的定義。
失實陳述有刑責	第75，76條。	第107條。
將民事責任條文化	第77條。	第305條。
管理層也有責任	第84條。	第307G。

資料來源：《一手住宅物業銷售條例》及《證券及期貨條例》