

責任編輯：蔡向陽

# 業界倡「立面圖」納售樓書

## 指外觀透視圖市民更易被誤導

政府就立法規管一手樓銷售的研究進入尾聲，將來預料須受法律規範的售樓書，當局構思加入描繪樓盤落成樣貌的「外觀透視圖」。但負責研究的委員會內出現爭議，尤其對於要求透視圖由認可人士簽署確認，建築專業界別認為現實上難以執行；他們反建議將現時按法例提交政府審批的「立面圖」納入售樓書，但可加上顏色，方便一般市民理解。

本報記者 梁少儀

所謂「外觀透視圖」(perspective)，即是類似畫家筆下構想圖，以三維形式描繪物業外貌的圖畫，由於物業尚未落成，購買樓花的準買家可以憑「外觀透視圖」，預計物業落成後的模樣。據了解，立法規管一手住宅物業銷售督導委員會早前曾討論，將「外觀透視圖」放入售樓書內，而有關圖則由負責設計物業的認可人士簽署(certify)，確認圖則資料真確。

不過，有關建議惹起爭議。消息人士稱，「外觀透視圖」在業內往往是發展商自行聘請專人負責，近年甚至有由內地公司繪畫，「雕龍雕鳳」式的加工情況在所難免，而就算是認可人士執筆，也未必一定真確。「同一個樓盤，唔同建築師可以畫出唔同嘅圖，例如一種顏色，已經有六十種色調，透視圖描繪的，到落成時極可能有差別，(認可人士)擔心容易被指誤導」。

據了解，督導委員會研究售樓書要受法例規範，建築專業界擔心，若受透視圖簽署，一旦被指內容誤導，隨時誤觸法網，刑責「上身」。

消息稱，業界已提出反建議，將現時須按法例提交屋宇署審批的「立面圖」(elevation)代替透視圖納入售樓書。不過，立面圖只用線條圖案顯示建築物的立面外貌，只能呈現二維空間樣貌，而且通常是黑白圖則，考慮到一般人未必看得懂，難以憑圖則理解物業落成後的外貌，所以同意採用彩色立面圖。有關建議有待委員會討論。

「明明係假，叫我簽個名話係真？」持有認可人士資格的註冊建築師吳順表示，反對由認可人士簽署(certify)透視圖。「透視圖可以將空間感誇張呈現，與人眼看到的不同，這本來就是透視圖的特徵」；而且樓宇的周邊環境，到物業落成時可能已經改變，與透視圖顯示的不同。他說，發展商想給買家虛浮的印象，利用俊男美女影片廣告，透視圖就有如廣告，「好難去certify個廣告，話嘅透視圖係真」。

立法會建築、測量及都市規劃界議員兼督導委員會成員劉秀成表示，售樓書的資料必須準確，不可誤導買家，但透視圖



▲「外觀透視圖」可大致呈現物業落成後的外貌。圖為市區重建局上環餘樂里保育項目公共休憩空間的透視圖

▶立面圖以二維空間形式呈現物業落成後外觀模樣。圖為房屋署的東涌五十六區公屋項目的平面圖與立面圖

資料圖片  
不能百分百準確，不宜納入售樓書內。他認為，可於售樓時派發兩套資料，售樓書內是屋宇署審批的立面圖，資料「貨真價實」，透視圖就放入另一套銷售廣告資料。對於同時派發兩套資料，會否令買家混淆，誤將廣告宣傳當真？他表示，最重要資訊透明，清楚標示哪一套資料才是售樓書。

### 劉秀成促設兩套售樓書

地產代理專業協會理事黃良昇稱，從樓盤角度看，樓盤需要宣傳，透視圖對買家較有吸引力。他也認為，可於售樓時派發兩套資料，售樓書內是屋宇署審批的立面圖，資料「貨真價實」，透視圖就放入另一套銷售廣告資料。對於同時派發兩套資料，會否令買家混淆，誤將廣告宣傳當真？他表示，最重要資訊透明，清楚標示哪一套資料才是售樓書。

按照政府計劃，督導委員會預期將於十月完成討論有關立法規管一手住宅物業銷售事宜的工作，並向運輸及房屋局局長提交報告，然後以白紙草案諮詢公眾。



### 獨立屋或豁免需再商討

▲政府正研究立法規管一手樓銷售安排。圖為運輸及房屋局局長鄭汝樺去年四月實地視察一手樓示範單位 資料圖片

【本報訊】政府研究立法規管一手樓銷售，也有研究哪類樓宇可獲豁免。據了解，負責研究工作的督導委員會曾討論，洋房一手樓若是以獨立屋形式出售可獲豁免規管；但因應新發展區將以低密度發展為主流，獨立屋可否豁免要再討論。

督導委員會曾討論，若同一個住宅項目內有超過某個指定數量的洋房一併出售，便需受將來的一手樓銷售法例規管；但若洋房是以獨立屋形式個別出售，便可獲豁免，意味不用在銷售七日內發出售樓書，不用在銷售三日內出價單。

不過據了解，有關議題可能需再商討，因為考慮到洋房獨立屋現時未必逐間推售，在新界例如政府正在規劃的新界東北新發展區，有些新樓盤是一次過推售數間甚至數十間獨立屋，若獨立屋可獲豁免，容易形成灰色地帶。

除了顯示樓盤落成後樣貌的圖則外，督導小組還研究將地盤所在的高空圖片，例如地政總署現時以飛機在空中拍攝的實景相片，納入售樓書內，讓買家知道樓盤實際情況。不過，由於地盤實際環境可能改變，據了解，可納入售樓書內的高空圖片應規定於多久前拍攝，仍有待討論。



▶ 涉打架男子被帶上警車

## 商場「拉客」被趕起爭執 地產經紀與保安互毆俱傷

【本報訊】尖沙咀圓方商場昨日發生保安員與地產代理在公眾地方打架案件。一羣地產代理因聚集商場「拉客」造成滋擾，遭保安員勸喻離去時，其中一名代理與保安員發生口角及推撞，最終兩人同告受傷，被警員一併拘捕並送院治理。

被捕兩人，為三十歲姓陳地產代理和四十九歲姓彭保安員，兩人涉嫌公眾地方打架罪名，分別聲稱面部、頸項及耳朵受傷，清醒後由救護車送往伊利沙伯醫院救治後，未有大礙。

據悉，現場為柯士甸道西一號圓方商場，因附近有商場發售，不時吸引大批地產代理進駐上址商場守候「睇樓客」。消息稱，昨午十二時二十三分，當時正值星期日市民「睇樓」高峰期，有近二十名地產代理在圓

方商場一間商舖舖窗外「拉客」，彭姓保安員見地產代理行為對商場造成滋擾，於是上前要求眾人離去。詎料陳姓地產代理不滿，與其理論，兩人初則口角、繼而大打出手，最終兩敗俱傷，彭姓保安員報警求助。警員接報到場調查後，列作「在公眾地方打架」處理，將兩人一併拘捕，交由救護車送院治理。

港鐵發言人回應稱，近日接獲圓方商場的店舖和顧客投訴，指不時有大群地產代理聚集商場內「拉客」，不單阻塞通道，更影響商戶經營及對顧客造成滋擾。此外，公司亦未有批准在商場範圍內進行推銷活動，因此職員和保安員一旦發現有人在商場範圍內進行推銷活動，便會進行干預及勸離離去。

## 荃灣深井等區飛機噪音勁 居民促減深夜航班升降

【本報訊】機管局正就是否興建第三條跑道進行公眾諮詢。環保觸覺一項調查發現，荃灣、深井、珀麗灣等飛機途經的地區，晚上錄得的飛機噪音介乎七十至八十分貝，最高更曾錄得八十五分貝，嚴重滋擾居民，擔心若落實興建第三條跑道，滋擾情況將有增無減，要求機管局減少深夜航班升降。

環保觸覺上星期一，於晚上十一時至深夜三時，前往荃灣三棟屋、深井、珀麗灣等飛機途經的地區，量度飛機途經時的噪音，合共量度近五百班航機，發現大部分錄得的飛機噪音，平均介乎七十至八十分貝。其中以深井錄得的噪音最高，達八十五分貝；而在珀麗灣亦曾錄得最高的八十四分貝。

環保觸覺副主席黎名川說，飛機噪音嚴重滋擾居民晚上的安寧，令居民難以安睡，擔心若政府落實興建第三條跑道，噪音問題將有增無減，而且亦會使屯門碼頭和黃金海岸一帶落入受噪音影響的區域，屆時受噪音困擾的居民將會增加七千人。黎名川稱，有業界人士透露，機管局是以優惠「利誘」航空公司於深夜使用跑道，以上周三至周五為例，於晚上十一時至翌晨七時期間，機管局分別安排一百四十四、一百五十四及一百五十二的航班升降，計算風向因素，當中約有一半，即七十五部飛機會滋擾民居安寧。



▲深井居民投訴夜間受到飛機噪音滋擾

他要求機管局在考慮擴建第三條跑道前，應先解決噪音問題，例如大幅減少深夜航班升降，並規定深夜航班需使用較安靜的飛機型號。機管局回應表示，已委託獨立顧問，評估第三條跑道運作的潛在噪音影響，並納入《2030 規劃大綱》之中。



▲林天福(中)表示，書展已成為兩岸三地的交流場合

## 今年書展「嘍模」活動大減

【本報訊】一連七日的大型書展將於星期三展開。貿發局局長林福昨日出席電台節目時表示，貿發局今年增加對大型出版商的限制，包括減少租場折扣和限制攤位面積，以容納更多小型出版商。另外，近年書展邀請了很多內地、台灣、香港的作家舉辦文化活動，令書展成為兩岸三地的交流場合。

### 成為兩岸三地交流平台

去年書展有五百多個參展商參加，約九十萬人次入場。林天福表示，今年亦有超過五百間書商參展，其中一成是來自內地的出版商。他相信書展可以成為兩岸三地文化交流的平台。因為近年有不少內地作家來港，他們在書展暢所欲言與讀者交流，吸引了不少內地人士專程前來，體現香港作為一個開放、多元化的地方，有助提升香港的城市品牌。

不過，林天福表示，近幾年舉辦書展的成本不斷增加，例如到外地宣傳的經費不少，令貿發局蝕本營運。但他強調，賺錢不是他們首要的考慮因素。貿發局今年削減了大型出版商的租務折扣優惠，希望更多中小型書商入場參展。貿發局將會透過控制活動的成本，以及增加入場人數，以達收支平衡。

另外，今年參展的「嘍模」較去年少。林天福說，只要符合條件都可以在書展出售，亦可以在書展舉辦活動，沒有禁售「嘍模」寫真。由於「嘍模」申請書活動大減，他們只是批准了數個活動申請。如有名人在場內做宣傳活動時出現混亂，他們會有相應安排。

## 冀降低技工註冊培訓費

# 業界撐嚴懲電梯安全違例



▶ 業界支持政府加強規管電梯安全

【本報訊】立法會一個委員會昨日討論升降機及自動梯條例草案。草案建議加強規管本港升降機及自動梯的安全，包括加強業界人士的註冊制度，並提高罰則，將最高罰款額由一萬元提高到二十萬元。多個業界團體歡迎草案，認為可確保升降機和自動梯安全水平達到世界標準；但有團體對物業管理公司需為電梯安全負責有所保留。

立法會升降機及自動梯條例草案委員會昨日開會，討論有關條例草案。機電工程署稱，由二〇〇六年至去年，本港約有五萬七千部升降機，共發生一百七十三次機械故障事故，比率屬於偏低，安全水平達到世界標準。署方表示，隨着市民愈來愈關注升降機和扶手电梯的安全，例如二〇〇八年大埔富善邨升降機下墜、早前北

京地鐵扶手电梯逆行等，當署方接獲電梯故障報告後，有責任向全港通報。

二十多名升降機工程業界代表出席會議並發表意見，普遍歡迎有關條例草案的修訂。不過香港機電業工會聯合會擔心，新的註冊制度會影響現職員工，建議容許現職工人直接註冊，無須額外審查和訓練；並希望降低註冊和訓練收費。

草案提到日後物業管理公司及物業經理，需要對電梯及升降機安全負責，測量師學會認為建議苛刻，因為他們只是大廈代理人，對此建議有保留。

機電工程署回應稱，很多物業是由物業管理公司負責聘請承建商進行工程，因此有必要將他們涵蓋為負責人；而署方將會協助合資格工人註冊，以減少對工人的影響。

## 市民遊行促取締違規龕場

【本報訊】違規私營骨灰龕場問題持續惡化，但政府遲遲未有「出招」杜絕。各界關注骨灰龕場大聯盟表示，在近年內，違規骨灰龕場由鄉郊地方蔓延至市區，但政府目前仍未有具體的措施取締，任由問題惡化。聯盟昨日發起遊行，由紅磡出發遊行至政府總部請願，促請當局立法取締，遊行期間一度「闖街」以示不滿。

大約四十名各界關注骨灰龕場大聯盟成員昨日下午在紅磡一遊樂場集合，然後遊行至政府總部請願，抗議政府縱容違規骨灰龕場發展。他們沿途高叫口號，並帶同兩個分別貼上食物及衛生局局長周一嶽和發展局局長林鄭月娥頭像的紙製骨灰龕遊行；部分人士更一度在金鐘道政府合署對出的一段行車路，以「闖街」形式表達對政府的不滿。

聯盟召集人謝世傑表示，近一年內，陸續有鄉郊地方和市區出現違規骨灰龕場，對居民造成滋擾，尤其是居住在龕場附近的居民，心理壓力非常大；並會污染環境和構成交通不便。他說，已多次促請政府立法取締，但當局只是推出一些不切實際的措施。他們要求當局立即執法取締違規龕場，以及盡快公布公營骨灰龕供應的計劃。