

加強規管 杜絕胡亂放料誤導 售樓書倡列地產代理資料

政府立法規管一手樓銷售安排的研究工作進入最後階段。據了解，針對現時有些地產代理在推銷新盤時，向買家發放誤導資料例如誇大樓盤銷情，日後可能規定售樓書上，必須披露發展商委託的地產代理公司，杜絕有人在發放資料後「反口」抵賴，從而加強保障買家。

本報記者 梁少儀

一手住宅物業的售樓書，日後將成為政府賴以規管新盤銷售的法定文件之一，所載資料必須真確。消息人士透露，立法規管一手住宅物業銷售督導委員會認為，售樓書除需提供物業外貌與單位面積等樓盤資料外，發展商還須披露委任了哪些地產代理公司，從而確保有關地產代理公司的從業員在向買家推銷樓盤時，所提供的資訊必須是來自發展商。

消息人士稱，過往新盤推售時，有些地產代理並非由發展商委任，為求促成單位成交，「周圍講，無責任」，發放了一些不真確的訊息，日後若在售樓書上披露獲發展商委任為該樓盤的地產代理公司的名字，地產代理便是以發展商代表的身份向買家發放訊息，杜絕有人「亂咁講」。

地產代理監管局數據顯示，今年上半年接獲二百八十八宗投訴，其中十九宗與一手物業有關，較去年同期多五宗，投訴內容包括提供不準確或具誤導性的物業資料。因應市場情況，地產代理監管局於五月更新了對地產代理促銷一手樓的操守指引的通告，要求地產代理公司為一手樓盤銷售發出宣傳物品，包括廣告、海報、告示、小冊子、單張等，必須先取得發展商的書面同意，以及核實有關資料的準確性。

地產代理協會主席郭德亮表示，過往有地產代理在銷售一手樓盤時，被發展商誤導，向買家發放錯誤資料，稱該樓盤已錄得高價成交，於是也買入單位，但其後該買家發現原來自己才是第一個高價成交個案，於是追究地產代理，但發展商卻稱是有兩個買家在洽談中，尚未成交。地產代理成為「白狗偷食，黑狗當兇」的代罪羔羊。

對於當局研究日後規定一手樓新盤售樓書須列明發展商所委託地產代理公司的資料，郭德亮表示，支持釐清發放資訊的程序與內容，但擔心「好心做壞事」，造成大型地產代理壟斷新盤銷售的局面。「依家發展商推新盤時，已經係搵幾間大行，如果日後法例規定要列明委任邊幾間，但呢(發展商)可能唔想煩，以後只係委任嗰幾間大行，扼殺中小型地產代理的生存空間。」郭德亮希望督導委員會與當局勸喻發展商，應該公平公開讓所有大中小型地產代理均可參與一手樓新盤銷售，若規定售樓書上披露獲發展商委託的地產代理公司名字，必須包括列明委託期，委託期過後，其他地產代理公司可參與該新盤銷售。

立法規管一手住宅物業銷售督導委員會將於下月內，向運輸及房屋局局長提交報告，提出規管一手樓買賣的切實可行建議，當局在收到報告後，將以白紙條例草案形式諮詢公眾。



▲規管一手樓銷售安排的研究工作進入最後階段，擬規定售樓書須披露發展商委託的地產代理公司名稱 資料圖片

違規罰款或設五級制

【本報訊】政府對立法規管一手樓銷售的研究方向顯示，違反規定人士須負上刑事責任。消息人士透露，目前研究傾向認為應在法例列明，公司哪幾個高層主要職位需要「上身」負上刑責，但若將刑責追溯到母公司的高層人員，存有難度。

據了解，當局研究訂立對違反一手樓銷售規定的罰則時，參考過海外國家規管樓宇買賣的法例，制定對某些違規行為的最高罰則入獄，某些違規行為的罰則罰款。

當局並會考慮在條例列明最高罰款金額，例如罰款額相當於涉及單位樓價的某個百分比，不過負責研究的督導委員會討論後，傾向改為在條例列出各種違規行為的罰款級別(Level)，例如有一至五級，每個級別有其最高罰款金額。

對於須負上刑責的公司主要人員，消息人士稱，研究過程並不容易，考慮到社會公眾的期望，研究認為應在條例列明須負上刑責的主要人員職位。「當然唔係話你是那個職位，便即刻「瀨嘢」，而可能係你是在那個

職位，但刻意對違規行為視而不見，刻意魯莽地噤理，或者知道(違規)但無去阻止，咁就可能要「上身」，負上刑責。」

消息人士稱，這些日後或須負上刑責的職位，絕對不會是在前線賣樓的普通職員，而是高層負責指揮決策的人員。

不過，現時發展商通常是成立有限公司直接持有新發展樓盤，子公司的「話事人」通常是發展商的心腹。對於違規行為的刑責，是否應該追溯到母公司的主要人員也要「上身」，消息人士稱，實際執行有難度，而且母公司未必直接持有樓盤所屬的分公司，中間尚可隔開多層，透過不同公司一層一層地持有子公司，追溯刑責時可能有難度。

若控股母公司主要人員不用為違規銷售樓盤負上刑責，可能成為條例推出時的討論焦點。消息人士認為，可先推出條例，早日立法規管一手樓銷售安排以保障買家，日後再討論修訂條例細節規定。

沙灘排球場進駐市區

【本報訊】沙灘排球越來越受歡迎，政府因應過去沙灘排球練習場地不足，康樂及文化事務署在港九新界多個地方，設置六個沙灘排球場。香港沙灘排球隊總教練胡志雄認為，在市區增加沙排場有助提升球員實力及普及運動。

香港女子沙排隊隊員馮芷茵，以往逢星期日到屯門黃金海岸練習，雖然地域遠離市區但亦有不少限制。「我們練習盡量不要騷擾泳客及小孩，有時會有家長投訴排球會擊中他們，所以我們練習時四周的隊員要負責執波，而且屯門海風很大而且不穩定，沙粒也較粗糙。」沙排男隊隊員張富健說，因為晚上沒有燈，以前只能在白天才可練習。

過往無論港隊成員或市民，如要到海濱打排球，需要花不少時間前往屯門，為了方便市民，康樂及文化事務署在不同地區開設了六個新的戶外沙灘排球場。沙排隊總教練胡志雄認為有助隊員發揮更好水準，也可提升社區對沙灘排球運動興趣。他說：「以葵涌的沙排場為例，四周有學校區，有助吸引學生試玩，而鄰近市區亦對港隊成員有幫助，減少舟車勞頓。」

在市區興建沙排場對鄰近市民或有影響，但康文署盡力將影響減至最低。葵青區康樂事務經理陳健武表示，燈光設計照射場地中央，而場地四周有五米圍網防止影響民居，確保燈光及沙粒減低對市民的影響。



▲發展局局長林鄭月娥(中)，水務署署長馬利德(右)和水質事務諮詢委員會主席何建宗教授昨在馬鞍山濾水廠主持節約用水比賽啟動儀式暨2011年香港區世界水監測日活動

水務署研推自動抄錶

【本報訊】申訴專員公署上周批評水務署抄水錶程序有問題，令用戶有可能多繳水費。水務署表示，正研究引入自動抄錶系統，但仍需考慮系統成本及安裝等問題，暫時仍在試用階段；短期內將會考慮簡化抄水錶系統代碼，方便抄錶員準確抄寫。

申訴專員公署上周按水務署數據推算，全港近十四萬個水錶可能有誤，佔整體水錶百分之五；公署調查後還發現，水務署對抄錶員缺乏培訓，令抄錶員難以判斷水錶是否出錯，容易抄錯資料。水務署署長馬利德昨日解釋，水務署每月抽查五百戶水錶，過去一年發現有百

分之五水錶準確度出錯，偏差介乎正負百分之三。但他表示，以全港故障水錶整體計算，有九成九水錶實際是計少用水量，因此不存在署方多收水費的問題。

馬利德說，署方正進行更換舊水錶計劃，水錶用滿十二年便會更換一次，若發現水錶損毀或停止運作，便即時更換水錶，每年需更換約二十三萬個老化水錶。他表示，署方自〇八年已改善水錶「零讀數」個案的跟進程序。若住戶第一次錄得「零讀數」，署方發信通知住戶，並要求住戶提供進一步資料；如連續三期錄得「零讀數」，署方便派員實地視察跟進。

12地盤測試系統運作

水務署助理署長錢柱森表示，正研究引入自動抄錶系統，該系統將水錶讀數轉化為數碼訊號，經無線電話傳輸至水務署電腦系統，減低人手抄錶出錯的機會，署方正在二十個地盤內測試該系統運作。

錢柱森說，要引入系統需考慮成本和安裝技術兩大問題。他表示，目前市場對有關系統的價格各有不同，最貴的較目前使用的機械式水錶多十倍成本；而且亦需考慮該系統如何安裝，包括需考慮系統的電力負荷、以及安裝位置等，需要與用戶達成共識才有進一步方案，暫時署方未有就引入系統設立時間表。

針對公署批評抄錶員培訓不足的問題，他說，署方將於短期內考慮簡化現時抄水錶的代碼，並進行分類，將會印製簡易的指引予抄錶員攜帶，方便員工準確抄寫水錶。

區會每年資助活動逾3萬項

【本報訊】民政事務局長曾德成昨日表示，區議會每年所資助的活動超過三萬項，既推廣體育、文化，也照顧弱勢社群和促進文化共融。香港的區議會在過去四年裡扎根社區，反映民意，協助政府解決關乎民生的各類問題，並開展多種社區活動，對香港社會可謂貢獻良多。如今區議會已成為特區政府在地區工作上的重要夥伴，與政府在重要的施政上攜手合作，配合市民的需求去推行政策，使公共施政能有效地貫徹到社會各階層。

曾德成昨日在其網上專欄發表題為「區議會四年貢獻良多」的文章說，今年區選十五日已開始接受提名，提名期為期兩周，到九月二十八日結束。選舉將於十一月六日舉行。自開始接受選舉提名，區議會暫停運作，直至明年元旦，就是新一屆的區議會。

曾德成說，經歷過去四年，區議會更受到社會重視，說明區議會的努力得到認同。分布全港十八區，來自不同界別和背景的區議員，廣泛接觸基層民衆，並與各區民政專員聯絡，反映民意，促使解決關乎民生的各類問題，以及協助開展多種社區活動。

會期內完成逾2千工程

曾德成表示，區議員對地區小型工程計劃反應亦很積極，在這一屆會期內完成了二千二百多項工程，涉及金額約共九點四億元。這些工程項目極多元化，包括設立單車公園、兒童遊樂場、以及綠化和美化環境等，改善了地區的居住環境。

政府去年向十八區一筆過撥款一點八億元，舉辦「續Fun融和社區活動」，以進一步推動社區建設，加強社會融和，拓展文化體育活動，促進消費和帶動內需，並為香港本地旅遊界創造商機。

曾俊華訪美加強兩地聯繫

【本報訊】財政司司長曾俊華將於十九日至二十八日出訪美國，期間將出席國際貨幣基金組織和世界銀行集團年會。曾俊華此行將先後到訪紐約、華盛頓和芝加哥，加強香港與美國的聯繫。他將在紐約與金融機構要員會面，並參觀紐約聯邦儲備銀行和紐約泛歐交易所集團。

在華盛頓，曾俊華將出席國際貨幣基金組織和世界銀行集團年會，還將與評級機構要員和美國官員會面。在訪美最後一站芝加哥，曾俊華將與國泰航空行政總裁史樂山慶祝開啓芝加哥直航香港航班，參觀芝加哥商品交易所，以及與當地官員會面。

曾俊華離港期間，由財經事務及庫務局局長陳家強署任財政司司長。



▲昂坪360昨舉行五周年慶祝活動 本報攝

360擬斥4千萬改建兩景點

【本報訊】昂坪360昨日舉行五周年慶祝活動，董事總經理李殷泰透露，初步計劃投資五百萬美元(約三千九百萬港元)推陳出新，改建「靈猴影院」和「與佛同行」多媒體影院，現時正分析四份顧問報告，預計明年年初有改建方向，明年中動工，於二零一三年初落成。

李殷泰昨日出席慶祝活動時表示，過去五年昂坪360纜車共接載七百三十多萬人次，當中約有六成為遊客。今年上半年已接待約七十四萬人次，扣除停車維修的四個星期，客量按年增長越百分之九點三。內地客增長超過兩成，佔整體客量約一成七。

李殷泰透露，昂坪360計劃改建「靈猴影院」和「與佛同行」，「已經做咗五年，需要推陳出新，要啱人(遊客)嚟完再嚟，吸引遊客重訪」。初步預算約五百萬美元，希望改建後的新景點對不同年齡和地區的遊客都具有吸引力，特別是內地客和家庭客群，並可增加收入。他說，現時已經收集到四份顧問公司提供的建議報告，上月底開始做評估，最快明年年初確定選用的方案，明年年中動工。

為慶祝五周年，昂坪360訂造了一個一比一仿真的纜車生日蛋糕，而本月生日的香港居民，可在本月免費獲贈「水晶車」來回纜車旅程；十月至十一月，魔術師將展現巨型「魔法泡泡」；聖誕節期間，安排以朱古力為主題的大型活動。李殷泰說，由於今年有近一個月的停車維修期，保守估計今年全年客量與去年持平，約一百七十萬人次，現暫未有加價計劃。

下月起至明年二月，香港旅遊發展局將聯同昂坪360及大嶼山其他景點、酒店，到海外推廣大嶼山會議、公司培訓及獎勵旅遊等。

8成人糞居屋呎價2千元



【本報訊】行政長官將於下月發表新一份《施政報告》，預料將交代是否復建居屋。一項調查顯示，近八成受訪者希望居屋呎價訂在二千元；七成受訪者同意，政府可規定居屋在十年後才可補地價轉讓。

研究機構「民意諮詢中心」上月底訪問一千零七十五人，了解市民對復建居屋的看法。結果發現，近八成受訪者認為，若政府復建居屋，呎價應訂於二千元，以避與中低層市民的購買力脫節；七成半受訪者表示，接受居屋選址距離金融商業中心四十五至六十分鐘車程的地區。

對於居屋的轉讓問題，調查顯示，超過七成受訪者同意居屋應規定在十年後，才可以補地價轉讓；亦有六成受訪者贊成

新設不可以轉讓、但有繼承權的較低價居屋。此外，五成受訪者認為政府若決定復建居屋，應先接受市民預訂，以確定需求數量；亦有四成人擔心，如果政府以過往的方式推出居屋，會打擊私樓市場，推低樓價。

另一方面，近六成半受訪者建議政府可效法新加坡，為有興趣買居屋市民，設立專門儲蓄戶口，用作投資支付居屋首期。

民意諮詢中心經理徐德明建議，居屋可以「兩級制」發售，承諾不轉讓居屋的業主，其居屋售價可較會轉讓居屋的業主低二至三成。他認為，只要政府控制居屋單位的數量，居屋可做到幫助中低階層置業，而又不會對樓市造成衝擊。

▲徐德明建議，居屋可以「兩級制」發售，幫助市民置業