

大公報社評

拆卸僭建要依法 暴力恫嚇須譴責

前天發生在沙田鄉議局大樓門外火燒發展局局長林鄭月娥「紙人」的一幕，昨日在市民中引起強烈反響，對暴力語言及激烈行為不表接受；特首曾蔭權亦強調保障新界原居民合法權益，但在村屋僭建物問題上必須依法辦事，更不容許以威嚇手段阻撓執法。

首先必須指出：有關做法，是非常不恰當和令人不愉快及無法接受的；林鄭月娥是中央任命的政府官員，在依法行使職權、執行工作的過程中，不應受到這種惡意的侮辱與恫嚇；試想將人製成「紙公仔」，放進棺材去焚燒，還喻經作法撒紙錢，除了「咒人去死」，還有什麼別的含義？被詛咒者又該有何感受？新界原居民也是有家人、朋友的，試問假如親友被人這樣對待，你們自己切身處地，又該作何感想？害怕不害怕？反感不反感？

對此，特首曾蔭權昨日作出嚴厲批評，是必要及負責任的，一來對官員依法工作受到不公對待必須挺身維護，二來對暴力歪風必須嚴斥，以正視聽。而追本究源，在新界丁屋僭建物拆卸問題上，同樣也

不能排除依法辦事和法、理、情兼顧的基本觀念。

眼前，在有關問題上，新界原居民權益與建築物條例、公眾安全似乎存在矛盾，那麼，二者之間，到底誰先誰後？孰輕孰重？如何解決？確有進一步釐清的必要。

毫無疑問，新界原居民是這個蕞爾小島上最早的住民和族群，他們的權益和習俗應該受到充分的尊重，就是在英國人殖民管治時間，對新界原居民的權益也是不敢輕易碰撞的。對此，非原居民的其他市民也是予以理解和認同的。

更重要的是，出於對歷史遺留、對另一「制」的尊重，基本法對新界原居民權益給予了最充分的保障，基本法第三章第四十條白紙黑字規定：「新界原居民的合法傳統權益受香港特別行政區的保護」。對這一規定，回歸以來的特區政府是不折不扣、執行不誤的，包括「丁屋」的傳統，即在「祠堂」、族譜上有根有據、有名有姓的「男丁」每人一輩子可以建一間屋。

但「丁屋」之建也並非「無邊無際」的，已實施半個世紀的「建築物條例」早已規定：「丁屋」樓高不逾二十七呎、面積不大於七百呎，即樓高三層、每層七百呎。

因此，事情十分清楚，原居民興建丁屋的傳統權益，受基本法保護，但「傳統權益」四字之上還有「合法」二字，即傳統權益必須合法，包括丁屋依法只能建三層各七百呎，超過此限即有違法之嫌，可被視作「僭建」了。

眼前，港九市區不少樓宇僭建物，既有礙市容觀瞻，亦危及途人住客安全，發展局正依法逐步予以取締，包括高官以至特首的私人物業被查出有僭建者，也照拆不誤，特首物業只是露台加上玻璃圍板，也被「窮追猛打」，不拆就是特權，特首果然也拆得比誰都快。

眼前，發展局對新界丁屋僭建物的拆卸工作，也有申報制度的寬限，以及明顯違法、有危險者先拆。希望在維護社會整體利益及依法辦事的兩大前提下，問題可以得到合情合理的解決。

井水集

又一醫院「醫死人」令人震驚

新界屯門醫院昨日又揭出一宗嚴重醫療事故：一名六十九歲男子因運動暈倒送院，醫生檢查及電腦掃描後，只知病人有心肌梗塞、卻不知有腦出血，當時病人本已恢復知覺，但服用醫生處方的通血管藥兩日後，病情急轉直下、一命嗚呼。

當然，有關病人致死原因及經過，有待醫院當局進一步調查及公布；但在「爾等小民」有限的醫學知識看來，這名男子名副其實是「醫死」的，即本來的毛病可以不死、未必會死，但不醫猶自可、一醫就被「醫死」了；已經腦出血，再服通血管藥，還能不死、不死得更快嗎？

如此說絕無涼薄之意，更無片面指責哪些人有錯失之嫌，但事情的發生，的確令人難以置信、更無法理解：這名病人，運動暈倒，送院時頭部受傷，不止一名醫生予以檢查，也做了該做的電腦掃描，為何腦內出血竟會完全不被發現，直到兩日後病人昏迷，再掃描時才發現已經大出血了呢？事件中究竟問題、原因、漏洞在哪裡？有無人要負上疏忽職守的責任？

重大醫療事故的一再發生，令人不安，更令人心痛。不安的是，一條無辜的生命斷送，如眼前這名內出血卻被通血管的病人，還有日前「氣口」被「封喉」死去的病人，他們家人親友的難過可以想像；而更令人不安的是，本港的醫療體系、醫護人員的工作到底出了什麼問題了？是人手不足、忙中有錯？還是責任心不足、工作粗疏，甚至水準下降所致？

顯然，人手緊張是當前醫療體系中存在的一個嚴峻問題，必須早日解決；但人手不足與醫療事故，與工作責任心是不是同一回事？是不是人手稍緊就一定會發生醫療事故，病人就要面對危及生命的風險？……這些，都是全港市民亟欲知道答案的。

近日連串重大醫療事故的發生，對本港公私營醫療都已經響起了警鐘，光是周一獄局長臉孔網緊要徹查還不夠，也未必解決問題，關鍵還是全體醫護人員都要行動起來、警惕起來……

關 昭

鄭汝樺：不可抹殺宣傳推廣

新樓廣告准附註明構思圖

政府建議立法規管一手住宅物業銷售安排，並以「白紙草案」形式，展開為期兩個月的公眾諮詢，建議嚴禁廣告發布失實陳述或具誤導性的資訊，但容許構思圖只須附加聲明及資料來源，便可在廣告出現。運輸及房屋局否認會成為發展商的「免死金牌」，認為不可抹殺廣告推廣，並強調即使樓市跌，也是立法規管一手樓宇銷售的好時機。

本報記者 鄧如菁

經過一年討論，督導委員會完成規管一手樓銷售安排的研究工作，草擬了《一手住宅物業銷售條例草案》建議法例，涵蓋所有一手住宅物業，包括現樓、樓花和舊租契項目。發展商日後須於物業開售前最少七天公布售樓說明書，及在開售前最少三日公布價單，並規定賣方在售樓說明書、價單及廣告內，須以實用面積來表達單位訂價。

開售前三日公布價單

當局亦考慮在公布價單日期或開售日期前，賣方都不能作任何預留單位安排，而且與準買家簽訂臨時買賣合約後，容許買方有三天冷靜期，如果準買家最後「撻訂」，會被沒收樓價百分之五金額。當買賣雙方簽訂合約後，發展商要在一日內公布，以增加透明度。

草案又建議，樓盤廣告不可作虛假或具誤導性資料，但容許在廣告提供構思圖，只須附加聲明提醒準買家參考售樓說明書及進行實地視察便可。運輸及房屋局局長鄭汝樺昨簡介諮詢文件時表示，廣告宜有平衡點，不可完全抹殺。

鄭汝樺說，雖然草案沒有具體載列虛假或誤導例子，但不認為做法過於寬鬆，相信一般性或原則性條文作規管，可避免有人趁機「鑽空子」。運輸及房屋局發言人亦補充，將來執法機關會考慮個別個案的相關事實，根據法例跟進投訴及懷疑個案。至於現時網絡資訊發達，社交網站都可成為宣傳平台，被問到有關網站會否被視為「廣告」般受到規管，發言人表示，須視乎信息性質是否構成廣告，及有否意圖推銷一手住宅物業而定。

白紙草案諮詢公眾兩月

違反新例的發展商，最輕會罰十萬元；若涉及廣告及售樓手法失實、虛假及誤導，最高罰五百萬及入獄七年。鄭汝樺認為，立法規管一手樓宇銷售，可將所有以虛假資料進行銷售的人，包括背後救護的人都繩之於法，並指提高售樓透明度是當局的工作重點，「不論樓市升跌……任何時間推出都是適當時機。」運輸及房屋局昨日起至明年一月底進行公眾諮詢，預計在明年首季向立法會提交草案條例，二〇一三年實施。

香港建築師學會本地事務部主席梁素雲稱，政府今次提出的條例草案建議是重要的里程碑，學會大力支持透過立法加強規管銷售安排，令一手住宅物業銷售安排有法可依。她說物業銷售面積計算方法爭拗接近二十年，學會一直要求以「實用面積」計價，而示範單位在「化妝房」以外須設有未經任何改動的「清水房」，也是學會的一貫主張。

至於草案建議廣告可採用樓盤構想圖，梁素雲有份參與立法研究督導委員會的民建聯副主席張國鈞都說可以接受，認為最重要是售樓書內附有符合建築物條例要求的樓盤立面圖，讓買家看到樓盤落成後的真實面貌。測量師學會房屋政策小組主席潘永祥也認為，草案沒有列出具體失實陳述的例子，反而讓發展商不敢冒險觸犯法例。

消委會：有一定阻嚇力

消費者委員會總幹事劉燕卿表示，草案建議有一定阻嚇力，期望將來的執法機構有足夠能力。對於當局容許樓盤廣告有構思圖，她認為是平衡做法，但相信法例已禁止廣告有虛假或誤導資料，廣告也不能太脫離現實，建議買家最終仍要參考樓書，不能盡信廣告。她又認為，地產代理監管局可透過守則，令二手樓也以實用面積慣例銷售。



▲銷售一手樓涉誤導將列刑事，最高監禁七年

資料圖片

▼鄭汝樺（中）、運輸及房屋局常任秘書長柏志高（左）和副秘書長李麗儀昨舉行新聞發布會，建議立法規管一手住宅物業銷售

本報記者杜漢生攝



銷售規管 居屋豁免

【本報訊】就立法規管一手住宅物業銷售，運輸及房屋局建議豁免「居者有其屋」項目，及以「整幢樓宇或整期發展項目」方式出售予某一人的發展項目，落成住宅物業等，當局否認豁免會對監管發展商造成漏洞，強調新買家其後再出售仍要受法例規管。

規管一手住宅物業銷售建議法例的公眾諮詢文件提出，有關售樓說明書、價單和示範單位的若干規定，在某些特定情況下可獲豁免，如：發展項目有九成五或以上的單位，在建議的三年時間內，一直在租約下持有；私人賣家只出售一幢一手建築物；貨尾單位及居屋等，「新居屋」亦包括在內。運輸及房屋局局長鄭汝樺在記者會上解釋，房屋

委員會出售資助房屋的機制略有不同，「好多條款比現時一般售賣、出價單都有不同做法」，而房委會會在兩、三個月前已通知市民有關居屋售價，加上並非用市價推出，不會調整售價，不屬市場化經營，所以認為不應受市場規管限制。

當局亦建議豁免通過單一買賣合約，以「整幢樓宇或整期發展項目」方式出售予某一人的發展項目，原因是這類物業的買家，並非一般市民。鄭汝樺表示，這並不意味轉手可同樣獲得豁免；運輸及房屋局副秘書長（房屋）李麗儀補充，賣家仍須披露成交資料，而且「當新買家來買散戶一般市民，（他）仍要跟足法例要求」。



▲立法規管一手住宅物業銷售，居屋獲得豁免

規管一手樓銷售建議法例

法例涵蓋	所有一手已建成的住宅物業；及所有一手未建成的住宅物業；舊租契條款發展項目、「預售樓花同意方案」項目，以及不屬「同意方案」的項目
售樓說明書	賣方必須在開售前至少七天公開派發中、英文版本；不得載有任何宣傳資料或構思圖片或圖像等
價單	賣方必須在開售前最少三天，按規定公開派發，如發展項目在30個單位或以下，首張價單須披露所有單位數目；31至99個單位，首張價單須披露最少30個單位，其後每張價單亦須披露最少30個單位；100個單位或以上，首張價單須披露50個單位，或整個項目單位總數的20%，以數目較高者為準，其後發出的每張價單則須披露最少為整個項目單位數總的10%
實用面積	售樓說明書、價單及廣告內，只可採用有標準定義的實用面積以表達單位面積或單位呎價，包括露台、工作平台及陽台，但不包括其他設施，如窗台
銷售安排	賣方須於開售前最少三天，向公眾發布開售日期、時間、售樓地點及決定買家優先次序的方法；在提供價單前，亦不能作任何預留單位的安排
業權轉易程序	簽署臨時買賣合約時須支付售價的5%作臨時訂金，買方於簽署臨時買賣合約三個月工作天內簽署買賣合約，賣方亦必須於六個月工作天內簽立買賣協議，如買方放棄進行買賣，臨時訂金將被沒收
披露成交資料	賣方須在簽訂臨時買賣合約後24小時內披露資料，並須在簽訂買賣合約後一個工作日內，把買賣合約的資料載入紀錄
廣告	須提供發展項目的所在地區及地址，若廣告提供構思圖，發展商必須附加聲明以提醒準買家須參考售樓說明書及進行實地視察
作出失實陳述和傳播虛假或具誤導性的資料	任何人如為誘使另一人購買某一住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪
免責辯護條文	就所訂罪設定適切的免責辯護條文，包括「已作出所有應有努力」的條文
豁免	發展項目有95%或以上的單位在36個月內，一直在租約下持有；私人賣家只出售一幢一手建築物；單位售予持續租用單位至少12個月的現有租戶；貨尾單位；通過單一成交以「整幢樓宇或整期發展項目」方式出售的發展項目；「居者有其屋」項目

資料來源：運輸及房屋局

發展商：有助增透明度

【本報訊】政府正式就規管一手住宅銷售建議立法，並進行為期兩個月的公眾諮詢。長實（00001）認為，新規管措施有助增加市場透明度，為準買家提供更多資訊。地產建設商會建議政府，在虛假陳述或誤導陳述內容有更清晰的釐定。而遠東發展稱，現時商會已有足夠指引予發展商，看不到新盤銷售時有虛假陳述的情況。

長實執行董事趙國雄表示，集團支持政府推出一手住宅樓花銷售規管措施，認為新措施有助增加市場透明度，為準買家提供更多資訊。

地產建設商會執委會主席梁志堅說，該會未來會就政府昨天推出的白皮書，進行深入詳細研究，現階段難以就白皮書的內容作出任何評論，該會未來亦會就草案進行諮詢，繼續向政府表達商會意見。他表示，希望政府在新盤銷售的虛假或誤導性陳述內容，以及罰則有更清晰釐定；該會亦希望當局准許在新盤價單，保留建築面積計價作為參考資料，該會早前已去信運輸及房屋局表達有關意見。

遠東發展高級營業及士務總監方俊說，發展商一直按照地產建設商會的銷售指引賣樓，方法行之有效，對消費者的保障十分足夠，例如准許買家在示範單位內度呎及拍攝、售樓書內列出樓盤清晰資料，準買家亦可即場向地產代理或發展商代表查詢等，這些措施已充分保障了準買家。他認為，政府的新措施加強了樓盤銷售透明度，但新措施就樓盤誤導陳述的內容不夠清晰。

香港建築師學會表示，該會大力支持透過立法加強規管一手樓銷售，這個條例草案是一個重要的里程碑，令一手住宅銷售安排有法可依，加強對消費者保障，確保建議措施的執行，以及對犯例者有較強的阻嚇作用。