發佈：2021-03-23, 週二 11:37
點擊數：5013

近年就著居住正義、土地正義、適足住屋權等的概念，在全球先進地區，尤其人口密集和發展急促的國家和城市，都有非常熾熱的討論，台灣亦不例外。究其原因，正正是在此等地區不幸地出現住屋權不受充分保障，房屋市場出現不公平、不合理、人為扭曲、誤導欺騙等問題。所以，保障適足住屋權和確保居住正義絕對不只是學術討論，不應是紙上談兵，必須有完善法規和監管去落實，因為如果房價被既得利益者操弄和哄抬，不但牽涉商業道德和房市公平交易問題，更直接導致制度性剝削和貧富問題，牽動著整體社會穩定，任由不良份子擾亂市場秩序絕非社會之福。

要實踐居住正義，維持房市秩序，令交易公平合理，必須建立在健全的房屋市場生態之上，而資

Phoca PDF

發佈：2021-03-23, 週二 11:37
點擊數：5013

訊透明就是健全房市的首要條件。筆者知道台灣就實現上述事宜，一直進行社會討論和修法工作，近日「實價登錄2.0」修法變革，亦預期會帶動台灣房產業銷售模式邁向進步，希望台灣房市能繼健康發展，保障大眾的消費權益。由於對台灣在地房市買賣情況認知所限，不擬班門弄斧，反而想借此時機，拋磚引玉，談談香港為保障房地產消費者而對建商和房仲的監管制度，希望台港經驗可以互相砥礪，一同進步。

房屋市場監管制度的必要性

在全球房價最高的香港，購買物業隨時牽涉畢生積蓄，不論是自住或投資，對大多數人來說都是人生一項重大決定。一般來說，市民買房會接觸到的，不外乎是地產商(建商)和地產代理(房仲)。過去不少香港人買房都曾經被誤導甚至欺騙，發生貨不對辦情況，令一生積蓄付諸東流。然而，近年有關情況大為改善，因為建商和房仲後來受到香港兩個法定機構加以監管，分別是「一手住宅物業銷售監管局」及「地產代理監管局」。以下筆者會介紹一下這兩個組織如何運作，以保障香港消費者的權益。

杜絕一手住宅物業銷售陷阱

一手住宅物業銷售監管局(銷監局)是根據香港法例成立，以確保《一手住宅物業銷售條例》(《銷售條例》)

Phoca PDF

有效實施。銷監局屬於香港政府的一部分，職責是提高香港一手住宅物業銷售安排和成交的透明度和公平性，以及提高對一手住宅物業買家的保障。

《銷售條例》於 2013 年

在香港全面實施，主要就一手住宅物業銷售事宜，在售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等方面，訂立了詳細規定。同時，《銷售條例》亦禁止失實陳述和發布虛假或具誤導性資料。另一方面《銷售條例》的實施，可以為一手住宅物業的賣方提供公平的競爭環境。

任何建商違反《銷售條例》條文屬刑事罪行，銷監局在主動調查或接收到投訴後，查明屬實會對違例的建商作出檢控，以保障住宅物業買家的權利。如建商違反條例規定引致刑事法律責任，最高刑罰為五百萬港元罰款，以及監禁七年。銷監局除了對違例建商追究責任外，亦會安排宣傳活動和教育公眾有關購買一手住宅物業時應注意的事項。當然，銷監局亦有向建商發出作業指引，並安排講座予從業員，介紹相關法例。

香港人認為銷監局德政之一，就是成立了一個電子資料庫，貯存了各個一手住宅發展項目的售樓說明書、價單和「成交紀錄冊」，買家只要登入政府網站，有關資料一目自然。舉例，公眾可以查閱建商發展的項目，某個單位的成交日期、成交價格，市民不但可以比較不同單位價格更可以知道該項目賣出單位的數量。

銷監局另一重要角色就是前述的檢控工作，由於《銷售條例》規定嚴格，如規定披露售房優惠及列明房內的設備等等，過去不少建商都曾被成功檢控，例如去年一個建商項目「啟德龍譽」因沒

Phoca PDF

10項控罪，定罪後判罰款8

萬港元。另外，有建商在招

標文件內訂明如買家提前付清樓價，可獲3至6%

的現金回贈，但及後被發現，建商提供的「成交紀錄冊」內，只列出「提前付清樓價現金回贈」這名稱，但就未有列出上述的百分比，因而被檢控。

筆者雖然認同銷監局工作有一定效果，但以香港中小型住宅物業樓價已動輒千萬港元以上，對少部份心存僥倖的違規地產建商而言，依然存有「值搏率」，因現行《銷售條例》的有關罰則仍屬相對過輕，對不法建商的阻嚇力有限，銷監局必須更積極監管和執法，香港政府亦需因應市場情況，修改相關法例以加重懲罰，增加對消費者的保障。

成立監管局規管房仲

本文開首提及市民買房，除了接觸建商外就是房仲，現在就談談香港如何監管房仲。香港有沒有法例專門為房仲而設呢？答案是有的，條例名稱為《地產代理條例》。

在《地產代理條例》下，凡在業務過程中為客戶介紹擬取得或處置物業的第三者，或為客戶取得或處置物業而進行的洽商工作之人士，皆稱為地產代理，在台稱為房仲。在香港從事地產代理工作或經營地產代理業務，均須申領有效牌照，否則會觸犯《地產代理條例》。

Phoca PDF

發佈：2021-03-23, 週二 11:37
點擊數：5013

香港監管房仲的機構為「地產代理監管局」(監管局)，於1997年根據《地產代理條例》而成立的法定機構。其主要職能包括規管香港房仲的執業資格；推動房仲業界行事持正、具備專業能力；以及鼓勵行業培訓，提升從業員的水平。

香港房仲要考試？對，房仲須考試合格才可以領到牌照。監管局舉辦資格考試、審批個人和房仲公司牌照、處理對持牌人的投訴、以及對違反《地產代理條例》的地產代理從業員施行紀律處分。

監管局會為業界舉辦專業發展活動，並推動消費者教育，亦會主動進行巡查工作。監管局2020年就巡查香港的一手樓盤銷售點537次、地產代理商舖868次，抽查網上物業廣告平台1150次。在所有巡查中，局方共發現207宗違規個案。

或許你會問，有人可以冒認房仲，為準買家推介房子，市民怎樣分別呢？監管局設有專門網頁，市民只要在手機或電腦輸入該自稱房仲的人士姓名及牌照號碼，網頁即會顯示該人是否真正房仲了。

如果市民發現仲介提供有關房子的不實資料、胡亂收取仲介費用或沒有遵守《地產代理條例》，可以向監管局作出投訴。若投訴成立，最嚴重該房仲會

Phoca PDF

被撤銷其執業牌照。以2020年為例，監管局共懲處215名持牌人，當中41人被撤銷個人牌照。

其中一個被撤銷牌照的持牌房仲，其原因是提供誤導性的按揭資訊。他在一宗連租約出售的住宅物業買賣中為買賣雙方行事。在簽訂臨時買賣合約前，該持牌人曾向買方表示，他必定可以向銀行取得七成按揭貸款。其後，買方向三家銀行查詢，但三家銀行均拒絕提供七成按揭貸款。最終，買方只能獲得相等於樓價五成的按揭貸款。該持牌人向買方稱，他必定可獲銀行借出七成按揭，但事實上，政府曾公布連租約的物業只可獲五成按揭。在這個案中，該持牌人向客戶作出有關按揭貸款的失實陳述，未有保障和促進客戶的利益，因而未有遵從《地產代理條例》而受罰。

筆者認為香港的《一手住宅物業銷售條例》和《地產代理條例》，無疑是對香港的買房市民帶來一定的保障，但仍然有一些不足之處，需要政府、立法機關和社會持份者繼續監察市場狀況作出修訂和改善，特別是對建商的監管和懲罰必須加強。希望日後有機會望與台灣關心這議題的朋友多作交流，讓兩地消費者獲得更大的保障。

Phoca PDF

發佈：2021-03-23, 週二 11:37
點擊數：5013

作者 尹兆堅 為 香港民主黨房屋政策發言人、前立法會議員

Phoca PDF