

7. 附表6第3段只賦予業主權力取得下列文件的副本：

- “(a) 根據第27(1)條擬備的收支表及資產負債表；或
(b) 根據第2段擬備的法團的收支概算表。”

附表7第1(7)段容許業主索取預算草案，預算或修訂預算的副本而第2(5)段只賦予業主權力查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表。第2(5)(b)段所指業主有權要求副本的文件只而限在第2(5)(a)所指的文件，即帳簿或帳項紀錄或收支表或資產負債表。業主沒有權力查閱“一切單據、發票、憑單、收據及其他文件”或取得該些文件的副本，雖然法團有責任保存該些文件，不少於6年。管理物業所涉文件，單據成千上萬，容許個別業主隨便查閱及最後副本對法團做成很大壓力，並是無需要的。

8. 有多宗案例顯示附表7第2(5)(b)段所指的“紀錄或文件”是指2(5)(a)段所述的“帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表”並不包括一些和“紀錄文件”的明細工程發票或每一項開支的支票存根，或工程招標前的建議書。

9. 上訴庭法官不同意該位業主的立場：有關供應物料及服務的採購及選用事宜守則給予業主有權查閱帳目及發票等文件及要求法團提供文件的副本，並指出該守則只是就44條有關供應，物料及服務的採購及選用事宜而發出的。該守則涵蓋的範圍不應超越法例本身的規定。該守則第9段下半部列出管理委員會亦需要讓業主或其授權代表在合理時間內查閱“有關文件”，法官指出該業主不應假設該守則第9段下半部所指的“有關文件”就是同段上半部所指的投標文件、合約副本、帳目及發票等。

10. 故此，上訴庭認為該業主只有權以書面要求法團向他提供：

- (a) 根據第27(1)條擬備的收支表及資產負債表；或
(b) 根據第2段擬備的法團的收支概算表。

而根據附表7第2(5)段，法團只須 —

- (a) 准許業主在任何合理時間查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表；及
(b) 在收取合理的副本費後，向任何業主提供該業主所要求的記錄或文件的副本。”

而該業主無權要求查閱工程的明細工程發票及法團每項工程開支的支票存根及各項招標書建議書。

19. 該案亦涉及處理業主要求的程序。上訴庭認為法團在該業主提出要求時，應適當地回應業主的的要求，讓他查閱或有權得到的文件或向他解釋為何他無權查閱某些文件或得到某些文件。故此在此案中，上訴庭認為就此該案件的背境，較公平的做法是下令從原審至上訴的整宗訴訟，各自付訟費。因此在處理業主的的要求時，雖然明知可能是無理要求，法團或管業經理都必須作出及時及適當解釋而不是等到對方法庭提出申請才回應，否則就算最後贏了官司，但得不到堂費、訴訟費，就等同輸了「牙齦」及金錢。

20. 各位必須留意，此案件是於2006年入稟提起訴訟，而2007年8月1日生效的《建築物管理條例》對附表6已作出如下的修訂：

1A. 管理委員會須—

- (a) 在不少於5%的業主要求下，准許該等業主或該等業主委任的任何人在任何合理時間查閱第1段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件；及
(b) 准許獲法庭授權的任何人在任何合理時間查閱第1段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件。

1B. 為施行第1A(b)段，業主可向法庭申請命令，授權該業主或申請書上指名的任何其他人查閱第1段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件。

故此，此案件是受修訂條款所影響。



限價房的價格思考

莊振錫

編者按：過去幾年內地很多大城市的樓價都大幅度的上漲，為了解決居民的住房問題，各地政府開始為低收入家庭興建廉租房及發展經濟適用房賣給中等收入家庭，但越來越高的樓價連收入較高的夾心階層也感到壓力。[限價房]就是為滿足夾心階層置業需求的政策。廣州是內地最早試行限價房的城市之一。我們很高興得到[南方房地產]總編輯黃毅文先生應允，讓本刊轉載[南方房地產]2008年第三期兩篇有關[限價房]的精彩文章，特此向[南方房地產]及黃毅文先生致謝。

就在廣州推出全國首個限價房面市之際，廣州的房地產市場價格出現了回調，這或許是巧合，但本人認為，在偶然的背後隱藏着必然。因為這兩者之間有密切的聯繫，限價房作為政府解決“夾心階層”的居住問題，作為調控房價的一項重要措施，已經在發揮着積極而有效的作用。限價房是政府與開發商合作，由政府主導並參與普通商品住房市場競爭的一種嘗試。由於出台倉猝，難免存在這樣那樣的問題。我認為在價格政策方面，存在三大問題：

1. 否定質量差價

現行廣州限價房的價格政策，就是不分房子的內外地段、樓層和朝向，一律統一價格，這就否定了商品的質量差價。早在去年有關部門公佈限價房的銷售價格之時，我就說過，這樣的定價肯定會出問題。為什麼？因為它連基本的價格常識都拋掉了。商品的質量差價，是由於同一商品的質量差異而形成的差別價格，其實質是同一商品客觀存在着不同的使用價值。質量差價是價格體系中的重要組成部分。住房是質量差價表現最為明顯的商品之一。在同樣的建築面積、使用同樣的建築材料和同樣的施工條件下，即使同樣的房子，由於其所處的樓層、朝向和地點的不同，它的光線、通風、噪音以及便利等也不盡相同，使用價值的區別也就十分

明顯。正因為如此，否定住房質量差價而實行統一價格的後果，就是那此由於朝向、樓層或地點等因素而造成的質量較差的房子沒人要。道理很簡單，花同樣的銀子得不到同樣的居住享受，這人不是傻子才怪！

2. 缺乏靈活的價格調整機制

現行廣州限價房價格的指令性特徵十分明顯，甚至比以前的計劃價格還“計劃”。以前計劃價格一般都是根據當時的實際情況而制定，從沒有提前這麼長時間就定好到時才實施。提前較長時間制定的價格，盡管符合當時市場的實際情況，就是說當時具有一定的合理性，由於不馬上付諸市場，充其量也只能算是一個目標價格或理論價格而已。在定出價格到正式銷售的這段時間內，假如市場價格大致不變，或是繼續向上，這種做法有可行的一面，即可以把目標價格或理論價格作為實際銷售價格；但假如市場價格往下走，而你還繼續把原來的目標價格或理論價格當作實際價格，問題就來了，這時的實際銷售價格就脫離了市場，限價房價格就可能沒有了優勢，甚至高於市場價格，就會造成資源大量積壓和浪費。限價房從其名稱上看，由於冠之以“限價”兩字，似乎屬於政府指導價或政府干預價，但從它的指令性特徵看，我認為應該屬於政府定價。事實上，政府定價由於其價格形成方面的缺陷，很難保證百分之百的合理性，而要盡可能做到合理，就必須盡可能與市場的要求一致，這是一個起碼的要求，而限價房是早在一年前就制定好價格，一般情況下很難符合現在的市場狀況。這是當今限價房價格政策中最大的問題。

3. 過分強調自住性，在限制投機的同時，也打擊了部分人的購買慾望

限價房是政府犧牲了部分地價收益而為中等偏低收入人群提供居住的房子。為此，政府採取了很多

措施來限制買家的投機行為，除了規定嚴格的購買條件以外，還規定了二手轉讓的限制，如五年內不得出租、轉讓，五年後出租、轉讓的，要補繳30%的土地出讓金。毫無疑問，這些措施對於限制投機炒作發揮了很大作用。但由於條件過分苛刻，也在一定程度上削弱了部分買者的購買慾望。因為，隨着社會的發展，今後這部分人換房的可能性較大，而目前的政策讓他們看到的是買了限價房很難保值。

住房與其他商品不一樣的地方，就是具有消費和投資的兩重性。花那麼大的一筆錢甚至可能是畢生的收入，除了考慮居住消費以外，能否保值增值，也是人家決定購買與否的另一重要因素。那麼，買了限價房能否保值增值呢？不妨算一下賬：在目前房貸利率較高的情況下，再考慮至少須補繳當時公開出讓樓面地價30%的土地出讓金，五年後該房子的市場價格水平，理論上大概須比現在限價房銷售價格高出40%左右，方能不賠不賺。五年後的房地產市場將是怎樣的？當然誰也無法準確地預料。不過，從價格變動規律來看，則無非三種可能性：與現有市場價格水平相比，要麼持平，要麼上漲，要麼下跌。而五年後房地產市場價格一旦不能上漲這麼多，甚至出現持平或下降，則意味着房子將要大幅度的貶值。就目前情況看，房地產市場價格已經掉頭往下走，這些限價房是否具有一定的比價優勢，就是擺在買家面前的客觀問題。這些“夾心階層”的買家，畢竟有一定的購買能力，可以選擇購買不受諸多限制而目前認為又不至於大幅度貶值的房子，更可以選擇租房。當買方的預期發生變化，購買信心就會受到影響，而一旦出現眾多的棄購，也同樣會帶來賣不出去的困境。以上列舉了現行限價房價格的三大主要問題。之所以存在這些問題，歸根到底，與決策者錯誤地估計房地產市場及其價格變化趨勢有很大的關係。不難看出，一切的基點都是建立在房地產市場價格繼續向上漲之上。在如此的分析判斷下面，否定了客觀存在的質量差價當然不成問題，因為即使差一點的房子，仍然有一定的價格空間，所謂“皇帝女不愁嫁”，“籬底橙總比水好”，沒有價格調整機制也無所謂，至於購買心理就更不用考慮了。話說回來，任何創新一開始總不是十全十美，任何對市場及價格的分析判斷都有可能失誤，過分的指責於

事無補。關鍵是如何修正和完善：

修正限價房政策三點建議

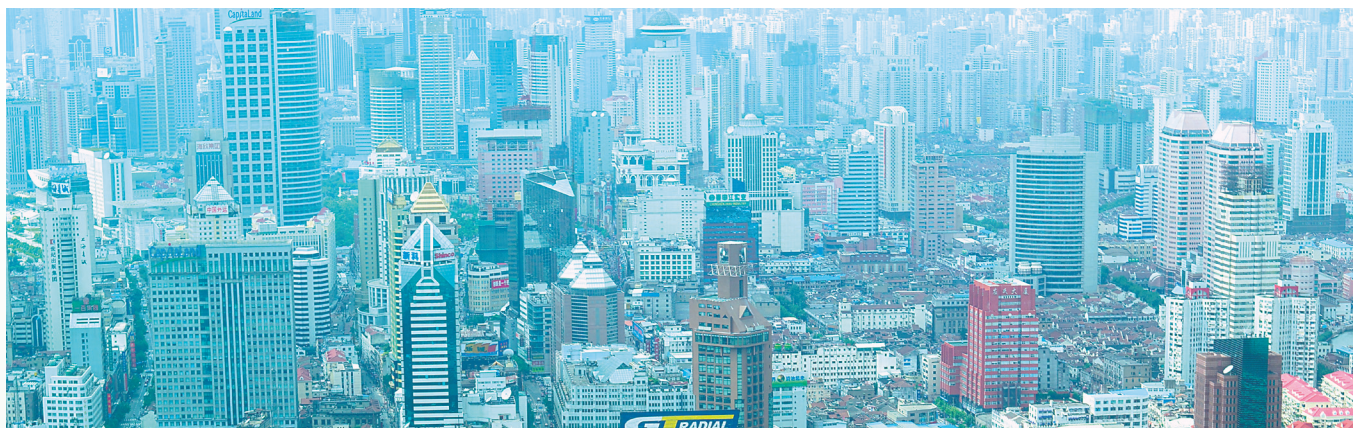
一是把限具體價格改為限平均水平，按某個限價房項目可銷售總面積統算平均價格，在此基礎上再核定具體房子的具體銷售價格。

二是建立必要的價格修正機制。首先，為初次制定並公布的價格正名，就是將根據競地價和參考當時市場狀況制定的價格，恢復其本來面目，稱之為目標價格，公布時可稱為“擬定價格”，告訴社會這個價格將有可能適當調整；其次，根據面市時的房地產市場狀況，對目標價格作出維持不變或適當調整的最終確定。如果市場價格發展趨勢繼續向上，則適當提高，反之則適當降低，可以“銷售價格水平大致低於當時實際市場價格水平30%”為定價基本原則。這樣，就可保證限價房價格能夠比較靈活地適應瞬息萬變的市場需要。考慮到限價房是政府與開發商合作，其價格具有事先契約性，因此，還必須在與開發商的合約中，對相關事項予以明確。

三是適當修改二手交易規定。對五年後轉讓的須補繳地價30%土地出讓金，改為“若轉讓價格高於限價房購買價格的，按其差價的一定幅度征收土地收益金”，征收幅度以30%左右為宜。

價格政策對於正確發揮限價房的調控功能，有着巨大的作用。實際上，早在若干年前，廣州就出現過大量經濟適用住房滯銷的尷尬局面，並因此導致了此後幾年基本不建經濟適用住房。出現問題並不可怕，可怕的是不敢正視問題，以及正確地解決問題。對此，及時調整完善相應的價格政策，是迫在眉睫的事情。

（作者單位：廣東省物價局市場監管處處長）



限價房發展需三思

趙卓文

2008年，限價房的推出，改變了廣州、北京房地產市場的發展趨勢。廣州市年初連續發售保利·西子灣、萬科·新里程等項目，給市場帶來了顯著的影響：

其一，給市場帶來了降價的預期。北京2008年的限價房，比普通商品房價格低35%，廣州限價房比商品房價格低20%-30%。在廣州的金沙洲，剛有限價房推出，另外的發展商馬上推出更廉價的商品房。2008年廣州樓價的回調，很大程度上是限價房作出的貢獻。

其二，給普通缺房戶減少了購房的緊迫感和壓力。2008年1月廣州商品房銷售僅35萬平方米（為正常時候的1/3），本來已滯銷的房地產市場，在限價房的沖擊下，銷售量進一步萎縮。

其三，招來了“不公平”的爭議聲。限價房的本質，在於政府少收了地價，讓最終的購買者享受到“低於正常成本”的房子。廣州限定家庭年收入20萬元以下者可購買，門檻不高，似失公平。另外，限價房的推出，讓廣大購買了商品房的人利益受損（價格回落）。限價房已經不僅是政府的事情，也不僅是那部分有購房資格人士的事情，是全廣州人的事情。限價房從推出的那一天開始，業內業外的爭議聲就沒有停止過。筆者認為，限價房的發展應慎重，三思而行，而且十分需要加強計劃管理，任何草率的計劃都會給住宅業的發展帶來巨大的負面影響。建議如下：

1. 目的需要明確

發展限價房，政府需要付出高昂的代價（至少減少了很多土地出讓收入，以廣州金沙洲項目為例，每平方米建築面積少收地價2000-2500元）。發展限價房，目的是為了抑制房價過快上漲，還是為了解決夾心層的居住問題？需要進一步明確。廣州的住

房困難戶已通過廉租房和新社區的建設，在2007年基本解決居住問題。家庭年收入20萬的無房戶，是通過商品房解決合理，還是限價房這種“複合物”來調節？業內存在極大爭議。

2. 需要明確策略

“限價房”是短期、臨時性的措施，還是長期要堅持的計劃？政府需要有周詳的準備。如果是策略性、短期的，政府大可探索着幹，如果是長效性的，則必須有嚴謹的計劃。

3. 要定量研究和論証

2008年，廣州房地產價跌量縮。主要原因在於限價房推出的數量過大。按政府部門公布的計劃，2008年計劃推的限價房達1.5萬套（佔商品房銷售量的20%），未來5年推出的土地超過40%為“限價房”。2006-2007年廣州樓價急升，但限價房大量推出，樓價又可能急跌。急升急跌，大起大落是政府部門和金融機構都不願意看到的。

4. 遊戲規則需進一步細化

限銷售對象、限房型、限銷售價格的“三限房”在2008年發售後，並未出現“搶購潮”，說明市場絕不會像大家想的那樣去發展。市場在變化，遊戲規則也應該有所調整，盡快成熟。否則，如果出現了大量“限價房”空置，會讓政府部門倍感尷尬，浪費社會資源。

“限價房”在中國房地產業，屬於新鮮事物，作為政府調控市場的手段，在一定的階段，是雙刃劍。

2008年，價格急速上揚，房地產市場已經冷靜下來了。“限價房”的發展也該冷靜冷靜了。

（作者單位：廣州市同創卓越房地產投資顧問有限公司總經理）

The Latest Housing Management Policies in Korea

Dr. Jung-in Kim
Housing Research Institute of Woori, Korea



Extension of Properties subjected to Professional Management

Korean Housing act prescribing the management of apartment housing specifies 'Properties subjected to Mandatory Management'¹ to have a management office and a specialist for professional management (section 5 of Housing Act). In the past, the legislation affected only apartment housing with project approval based on Housing Act and was not applicable to residential-commercial complexes based on Building Act. That is to say, not every housing building was a target of mandatory management. Mandatory management was determined by the legal ground of project procedure even if it was for residential purposes only. This has always been a controversial issue.

Yet, the new 'Housing Act', amended at the end of 2007, enacted that residential-commercial complexes should be operated with a management specialist under the management provisions of the Housing Act, which prescribes organizing owners committee, making public the operation status, planning long-term repair schedule and reserving long-term repair appropriation fund, if they come under the criteria for 'Properties subjected to Mandatory Management'. The regulation has been enforced since April 2008.

The management authority is responsible for planning a long-term repair schedule within a period of 6 months if the schedule had not been established at the time when this Act entered into force. Besides,

from 21st April 2009, long-term repair appropriation fund should be collected from the actual owners and kept as a reserved fund in accordance with the long-term repair schedule.

Earlier, new rental apartments supplied since February 2006 were required to be operated by a management specialist. This requirement will be extended, from 2010, to all rental apartments with the amendment made in March 2008.

Changes in Qualification Test for (Assistant) Housing Management Specialist

The agency responsible for the (Assistant) Housing Management Specialist qualification test was changed from Korea National Housing Corporation to Human Resources Development Service of Korea on 1st January 2008. The test was initiated with the amendment to the legislation in 1989. It was conducted every 2 years until 2007 when it was scheduled for every year. A new subject, Management Theory of Apartment Housing, will be added to the 11th test (scheduled on 7th September 2008). This indicates that the managerial knowledge (software aspect) has become essential for a management specialist as well as physical understanding of the building (hardware aspect).

A person, who is qualified as an assistant, can be a proper housing management specialist after being engaged in housing management related business for 3~5 years.

Extended Duties and Responsibilities of Residents

The pre-existing housing management policy stipulated penalties for financial damage to residents caused by management companies or management specialists (Article 54 of Housing Act) in order to protect the interests of the residents. However, starting from January 2008, this criteria was extended to residents. With an amendment to the Housing Act in January 2007 (Article 43, clause 9 of Housing Act), this criteria was extended to residents, preventing them from acquiring undue benefits relevant to housing management. The

amendment reflected increasing wrongful acts of not only management companies but also owners committees, where acts of embezzlement of management expenses are detected and awards of jobs to engineering enterprises or service providers operated by persons who have close relationships with members of the owners committee are common. Violating the regulation could lead to fines totaling 10 million won or a jail term of up to a year.

The Housing Act amended in March 2008 has prescribed that basic local government may provide operational training for owners committees. Details of the training are as follows:

- Every statute for management including apartment housing management agreement
- Estimation method for management expenses and long-term repair appropriation fund
- Computerized operation
- Disclosure method of management status
- Other articles required for operating an owners committee.

The regulation has been enacted to improve professional knowledge of owners committee members in case work disruptions are caused by insufficient management knowledge, lack of work understanding and other reasons. It is expected that adequate human resources in housing-related department of local government will be the key for the success of these legal changes,

Tightened Public Facilities Management

Children Playing Facilities Safety Control Act was enacted in January 2008. It was as a result

of frequent safety accidents in existing playing spaces and accidents caused by decay in aged-apartments. Therefore, it is essential to inspect newly-built children playing space in housing complexes to ensure safety. Existing playing spaces are given a 4-year grace period. This means that there should be installation inspection within 4 years with mandatory regular inspection, safety inspection and diagnosis and safety training. Moreover, once the facility was handed over, the management authority is given 30 days to take out liability and compensation insurance for accidents with compensation up to 80 million won, if the installation inspection was done.

Others

A basic provision authorizing Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs² to establish a committee for defect examination and conciliation of dispute has been made through the amendment in March 2008 to rapidly settle a dispute of warranty liability to repair defects. The committee has 15 members, including a senior official, a researcher, judicial officers or an attorney and a certified public appraiser or a professional engineer. The provision is to be in force from March 2009 (Article 46, clause 3 of Housing Act).

Another provision enforced this year, as intelligent housing is on the increase, is that housing with home network system should consider such devices when the long-term repair schedule is planned and have period of warranty against defects for 2~3 years. Management authorities are allowed to include the maintenance cost in management expenses.

Dr. Jung-in Kim, Lucy, is a senior research associate in Housing Research Institute of Woori (2005 ~). She received M.A.(2002) and Ph.D.(2005) in Housing and Environmental Design Course from the Osaka City University Graduate School of Human Life Science.

¹ Apartment housing subjected to mandatory management is either a complex of not less than 300 household units or one of not less than 150 with lifts or centralized heating system including local heating. A Housing Management Specialist should be assigned to a complex with more than 500 household units and an Assistant Housing Management Specialist for a complex with not more than 500. (Article 48 and 72 of Enforcement Decree of the Housing Act)

² Ministry of Construction and Transportation has been enlarged and restructured to Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs in February 2008