

# 自由的啓示



國內電視連續劇《蝸居》宣傳海報

**沒**有比樓價不斷攀升、小市民死拼死省也買不到頭上半片瓦這題目更引起人共鳴，國內電視連續劇《蝸居》以此為故事骨幹，受觀眾熱捧，不無道理；原來《蝸居》道出的不單是小市民心聲，還隱含關乎一個健全的地產市場、可靠的投資環境和新聞自由的不可或缺部份。

《蝸居》第二集有這樣的一幕：

海萍（女主角）挺著大肚子和丈夫看樓，皺著眉頭說單位破破爛爛，「這裡沒十年廿年嗎？」他們又和六七人擠在一角，開始跟經紀競價，一個說加二萬，一個接著說馬上付現金，海萍看得目瞪口呆，沒開腔就拉著老公走。她邊走邊說，「哪些人是否經紀安排的托兒？」她一口咬定經紀找人托價。

## 開放及易用的公共紀錄

熟悉在香港買樓的人，可能會覺得這些情節不可思議，你會問：為何劇中主角不如香港人般，去田土廳查詢物業的落成日

期，樓齡不就一清二楚嗎？至於經紀有否托價，成交價是否真是現場的競價結果，其實也可從田土廳查到交易紀錄；交易價、買賣雙方是否已簽了買賣合約、買賣雙方是誰、及何時簽約等。

我不曾在內地買樓，但根據過去做記者採訪的經驗，我明白要在內地有系統地調查這些房地產交易資料，非常困難，很多時要賣人情（甚至出錢）找一些所謂熟悉內情的人士打聽，到最後拿到手的資料，很多時也不太肯定其真確性，記者大抵只採取有好過冇的心態，當這些資料為線索，要實地採訪及其他方法印證過後，才敢使用。

當我看到劇中主角給四方八面而來的樓市內幕消息搞到頭昏腦脹時，我不禁慶幸自己身在公共紀錄（public information）較開放的香港。我最近讀了一篇英文版《中國日報》（China Daily）的讀者來信，作者也有類似看法；而我因記者工作關係，過去十多年從未間斷在香港的公共紀錄堆中，找線索找證據做調查報道，所以趁此把我一些經驗分享。

有關房地產的買賣、法定用途或改變用途的申請記錄，是香港少數較完善的公共紀錄。從事房地產業務的專業人士及投資者，固然受惠於這些資料，好讓他們對市況作出詳細的分析，和

為動輒數百萬元的投資作出英明決定；此外，記者也是這些資訊的重要使用者，好像這陣子不時傳出豪宅呎價屢創新高，甚麼頂樓又以呎價幾萬元成交，是傳言或是事實呢？

記者通常在這些超賣單位交易後不久，都可以報道買家是誰，成交價多少、何時成交。

## 土地登記冊中尋寶

其實大家要自己查這些資料，也可以的，且十分容易，只要走到土地註冊處（俗稱田土廳），或者在家上田土廳網站，提供房地產的詳細地址，然後用八達通一刷，或付現金、或輸入信用卡資料，花費不過數十元，便馬上可以查到有關單位的一土地登記冊（Land Register），當中包括現有及之前業主的名字，簽訂買賣合約日期和交易價等等和樓房有關的重要資料。資料統統來源於具法律效力的文件，例如買賣合約，所以都算是準確的。

曾經置業的你，可能都有地產經紀或律師代勞，從田土廳查資料；其實你和我，不論甚麼身份的人都可以查；何況，田土廳職員根本不會查問你是誰、或者查個單位的資料有何目的。

香港媒體對有關房地產交易的報道，非常即時、準確和廣泛，為我們製造公平的營商環

## 《蝸居》給資訊

境，其實有賴如此開放及易用的公共紀錄。而媒體利用這些物業交易公共紀錄，定期調查高官或公職人員擁有何物業，更可監察他們會否涉及貪污及其他以權謀私的行為，以致財富（見諸於其擁有物業價格）和收入不相稱，這可有效監察政府。

除了房地產的交易紀錄，「土地登記冊」還包括這房地產有關的契約和重要文件的紀錄號碼。這些文件是甚麼？種類很多，最多見的是房地產按揭銀行或財務公司的文件，會紀錄按了給哪間銀行或財務公司、按揭借款額、是一按或有二按，供滿樓按的「贖樓」文件也有。另外較常見的是政府向業主發出的樓房修葺令，及清拆僭建物令。

這些全是足以影響房地產價值、擁有權的重要資料，公眾跟記者都是有權查閱的。方法也很簡單：先取得有關房地產的「土地登記冊」，在登記冊上找出你要的文件，把其紀錄號碼交予田土廳（同樣是 online 和 offline 都可以），付了費用，文件便立即送上。

對記者而言，這些契約還是不少揭秘性報道的大寶藏。好像某名人再婚後，把一層半山物業送給新太太，記者就是從土地登記冊中的「送贈契約」中發現的。又有名女人死後遺下多少珠

寶首飾、現金和股票，從她大宅的「土地登記冊」紀錄的一份有關遺產執行人文件，露出端倪。

### 公共紀錄與公眾知情權

除了田土廳的土地登記冊，還有很多公共紀錄，都和你擁有的、計劃購置的、及居住的房地產、息息相關，關係到的是樓價、租金及居住環境。原來所有房地產都有其指定的用途，好像住宅、酒店、餐廳、寫字樓等等，可建樓層高度也有規定，假如對面大廈的業主要改建起多幾層樓，或你樓下鄰居要（合法地）把某單位由住宅改為骨灰龕，或有人要把新界買少見少的魚塘填平，改作貨櫃車場，其實公眾都可以預先知道，並有權就此提出意見。

以上情況，業主都必要向城市規劃委員會申請。城規會內部除了有討論外，還需諮詢公眾，收集意見。諮詢期間，業主向城規會提出申請的主要文件，包括圖則，公眾都可查閱，而公眾所提出的意見概要，也是公開的。查詢這些資料，公眾可以前往城規會的辦事處，而瀏覽城規會的網頁（[www.tpb.gov.hk](http://www.tpb.gov.hk)），就更方便，過去廿年的申請紀錄，也可找到。

香港的公共紀錄開放情況，確有很多地方令人氣餒，例如政



城規會的公開會議歡迎市民觀看。

府經常以數以億元聘請顧問公司進行的研究報告，很多都沒公開，高鐵事件激發的民怨，部份是源於政府不知何故把多份關乎高鐵造價的顧問報告保密。一月底申訴專員公署公布有關政府部門執行《公開資料守則》的調查報告，也對政府作了很嚴厲批評，指很多部門諸多推搪，拒絕公眾查閱他們有權得到的資料。但是，香港還有一些公共紀錄，如本文所提到有關房地產的，對公眾民生、投資及監察政府，非常實用且易於查閱，只是政府很少正面向公眾宣傳，而坊間又少有系統地介紹這些公共紀錄的書本及手冊。

■陳貝琮

香港大學新聞及傳媒研究中心  
香港中文大學新聞及傳播學院  
兼任講師