

立法會參考資料 未建成住宅物業的銷售說明

引言

在二零零一年七月十日的會議上，行政會議**建議**，署理行政長官**指令**，鑑於下文第 3 至 7 段所述的最新發展情況，應在明年初重新評估是否需要提交《未建成住宅物業銷售說明條例草案》。

背景和論據

一般背景

2. 由於內容頗為複雜，《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(條例草案)在二零零零年四月七日以白紙條例草案形式發表，為期三個月的公眾諮詢亦告展開。其間一共收到社會各界 50 多份意見書。引起爭議的主要事項包括：如何界定樓面面積；是否需要提供最新的樓面平面圖、位置圖則和布局圖；以及發展商及其職員應否負上刑事責任。當局曾與多個主要團體及專業學會深入討論有關問題，以調解分歧極大的意見，並處理一些強烈的反對意見。

目前情況

3. 經過去 12 個月詳細討論後，當局察覺到，促使當局在一九九八年草擬條例草案的情況現已大大不同。

(a) 立法的需要減退

4. 消費者及投資者對於購買物業的態度已大為轉變。現今樓宇供應充裕。在買家市場上，發展商必須就有關發展項目的各方面提供詳盡資料，買家則可以在購買樓宇前，從容不迫地作出比較。

(b) 私人發展商自律

5. 在條例草案制定之前，香港地產建設商會最近已接納房屋局的建議，採取積極正面的步驟，因應社會的要求，提供全面而準確的樓宇銷售資料。在二零零一年六月，香港地產建設商會發出一套全面指引，供會員自願遵行。由於香港大多數發展商均為該會成員，如果他們都遵守指引，樓宇買家便可以對不同住宅發展項目的價格及其他特點作有根據的比較。指引內容之一，是在計算出售面積方面，採用了與條例草案相同的方法。

6. 香港地產建設商會的指引與條例草案條文之間的主要差異，在於建築面積的定義。條例草案建議“建築面積”的定義不包括《建築物條例》豁免計入總樓面面積的地方。香港地產建設商會採用的“建築面積”定義，其實在地產界已通行數十年，在一手及二手市場上均普遍採用。該會界定的“建築面積”，為下列各項的總和：出售面積，公用地方（例如會所、升降機大堂、管理處等）分攤予個別單位的面積（分攤面積會清楚列明），以及買家專用的地方。根據該會的指引，售樓說明書會清楚列明分攤予個別單位的公用地方面積，因此，樓宇買家如想知道條例草案所界定的建築面積，可以自行計算出來。

(c) 法律改革委員會就已建成住宅樓宇銷售說明提出的建議

7. 法律改革委員會(法改會)已經成立小組委員會，研究已建成住宅樓宇在第一及第二市場出售時的銷售說明。公眾諮詢已於二零零一年三月結束。法改會現正擬備最後建議。當局宜待法改會提出最後建議後，才決定應否為已建成及未建成的物業制定一套劃一或綜合法例。

其他考慮因素

8. 當局希望再深入研究條例草案，以期就下文一些頗具爭議性的重要事項作出決定。

(a) 提供失實或不完整銷售資料應否列為刑事罪行

9. 在公眾諮詢期間，有人提出強烈的意見，就是因買賣住宅物業而引起的紛爭，應屬買賣雙方之間的民事糾紛。亦有人擔憂，銷售資料一旦具有法律效力，任何稍有差異或失實的資料，都可能被一些動輒興訟的樓宇買家利用，乘機撤銷買賣協議，尤其是在物業市道呆滯的時候(售樓說明書載列的資料迄今只作參考和指示用途)。此外，售樓說明書內某些資料隨時會變，強制載列這些資料恐怕會引起紛爭。條例草案是第一條規定必須就未建成的住宅物業準確地提供大量詳細資料的條例草案，而這些資料當中，有些可能隨時有變，並非賣方所能控制。

(b) 房屋委員會／房屋署獲豁免承擔刑事責任所造成的影響

10. 條例草案建議，房屋委員會（房委會）及房屋署的成員如果真誠行事，便應獲豁免承擔刑事責任，有很多意見批評這是一個採用雙重標準的例子。另一方面，要沒有親自參與擬備售樓說明書的高級公務員負上刑事責任，是不公平的。香港房屋協會（房協）和市區重建局等其他機構，亦曾要求豁免負上刑事責任。對於這些機構的高層人員及政府委任的地鐵及九鐵董事會成員的情況，我們亦須加以考慮。

(c) 其他事項

11. 條例草案中有很多事項，在充份保障置業人士的消費權益與及維持地產業和專業人士在住宅興建計劃中所需要的靈活性(部份計劃長達 20 個月)兩者之間，很難作出平衡。舉例來說，在進行實際的地盤平整工程時才發現一些問題，以致必須改動建築物及設施的設計，因而影響了布局圖。此外，當售樓說明書付印時，打算採用的裝置和粉飾材料的供應情況，仍未可以確定。

未來路向

12. 當局會在明年初檢討情況，看看本港所有地產發展商(包括房委會及房協)提供給樓宇買家的銷售資料是否足夠。當局屆時亦會考慮法改會就已建成樓宇銷售說明提出的最後建議，從而一併研究為所有樓宇買家提供保障的問題。

宣傳安排

13. 我們會在二零零一年七月十八日向立法會房屋事務委員會作簡介，並安排發言人回答傳媒查詢。

查詢

14. 如對本資料摘要有任何查詢，請致電 2509 0343 與房屋局首席助理局長(1)黃美蓮女士聯絡。