

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1337/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會與 規劃地政及工程事務委員會 聯席會議紀要

日 期：2004年2月2日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：房屋事務委員會委員

何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員, JP (副主席)
* 朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
* 涂謹申議員
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
楊森議員
楊耀忠議員, BBS
司徒華議員
* 石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
* 陳偉業議員
勞永樂議員, JP
馮檢基議員
* 葉國謙議員, JP

規劃地政及工程事務委員會

鄧兆棠議員, JP(主席)
劉炳章議員(副主席)
何鍾泰議員, JP
霍震霆議員, SBS, JP

(*亦為規劃地政及工程事務委員會委員)

(#亦為房屋事務委員會委員)

列席議員 : 余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 房屋事務委員會委員

陳婉嫻議員, JP

*黃成智議員

規劃地政及工程事務委員會委員

田北俊議員, GBS, JP

黃容根議員

劉皇發議員, GBS, JP

譚耀宗議員, GBS, JP

(*亦為規劃地政及工程事務委員會委員)

出席公職人員 : 議程第II項

地政總署署長

劉勵超先生, JP

地政總署副署長／法律事務

(法律諮詢及田土轉易處／總部)

寶禮先生, JP

房屋及規劃地政局首席助理秘書長(規劃及地政)1

楊耀聲先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4

梁慶儀小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)6

袁家寧女士

議會事務助理

蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 選舉主席

何俊仁議員當選聯席會議主席。

II. 預售住宅樓宇制度：檢討“同意方案”

(立法會CB(1)859/03-04(01) —— 政府當局提供的
號文件 資料文件)

2. 地政總署署長向委員簡介政府當局的文件，當中列載根據地政總署的“同意方案”預售未建成物業單位(俗稱“樓花”)的檢討結果及所建議的改善措施。地政總署副署長／法律事務(法律諮詢及田土轉易處／總部)(“地政總署副署長”)補充，有關措施是為了上述目的而成立的工作小組在舉行過8次會議，並與有關專業及行業組織舉行了無數次會議後所取得的成果。

保障買家的合法業權

3. 鄧兆棠議員察悉，在廣州，按揭土地不會獲准預售樓花。他認為，為了提高對買家合法業權的保障，香港或宜採用同一措施，尤其是在土地業權不清晰的情況下。地政總署副署長回應時指出，同意方案的主要功能，是方便發展商在進行發展工程項目時在現金周轉上取得靈活安排。因為香港超過50%的樓盤都是透過建築按揭融資，廣州的措施在香港並不可行，如實施會構成不恰當干預。此外，由於香港的銀行均受香港金融管理局監管，須在有關的監管制度下行事，因此可信賴銀行在向任何樓盤提供融資前，妥善查明有關業權。再者，香港銀行公會亦已確認，若買家已繳付單位的全數樓價，而售樓收益已全數存入為樓盤在承按銀行開立的樓款保管人帳戶，有關銀行便會在樓盤落成時無條件交出有關單位。此項日後會納入建築按揭條款中的承諾，應足以加強對買家合法業權的保障。

4. 鄧兆棠議員詢問，倘樓盤因資金不足而延遲落成，有何措施保障買家。地政總署副署長回應時表示，買賣合約載有關於建築規約期屆滿及合約竣工日期的條文。倘竣工日期有所延誤而買家不願等候，可撤銷買賣合約。在這方面，地政總署已收緊批准建築規約延期申請的條件，規定發展商須在每項申請及批准的30天內，告知各單位買家有關申請及批准延期的條款，並向地政總署法律諮詢及田土轉易處(“轉易處”)出示有關通告的文本。此新規定旨在確保工程如有任何延誤，買家會得悉有關情況，讓他們自行決定是否等待延誤的工程完成。

5. 鄧兆棠議員詢問，買家基於樓盤延遲落成而決定撤銷買賣合約，可否取回所付款項。地政總署副署長回答時證實，標準買賣合約現已訂有條文，列明買家在

樓盤延遲落成時撤銷買賣合約的權利，以便行使此項權利的買家可取回購買樓宇的款項。

6. 陳鑑林議員對建議的改善措施表示歡迎，並詢問，買家若以分期方式付款，在遇到樓盤延遲落成而決定撤銷買賣合約時，可否取回所付款項。地政總署副署長回應時證實，在這情況下，買家可取回已付的款項。

7. 儘管有該等改善措施的設立，鄧兆棠議員及主席仍關注到，倘發生如茵翠豪庭般延遲落成的情況，買家的合法業權如何獲得保障。地政總署署長及地政總署副署長向委員保證，基於下列原因，欺詐情況不大可能出現——

- (a) 根據同意方案，發展商必須證明本身有足夠財力完成樓盤，地政總署才會發出預售樓花同意書。在這情況下，除非從樓款保管人帳戶發放款項時有欺詐情況，否則因發展商財政問題而令樓盤不能完成的機會很微；
- (b) 新安排可減低費用超支的風險發生。在新安排下，建築費用總額如超支10%或以上，發展商須知會認可人士，由他把超支金額及新的建築費用總額知會轉易處、承按銀行及擔任保管人的律師。轉易處會要求發展商在6星期內證實本身具備足夠財力完成樓盤。在此期間，認可人士不會簽發證明書批准從樓款保管人帳戶支付超支的金額。若發展商未能籌得額外資金，預售樓花同意書會暫時中止效力，防止其在樓盤的未來發展有清晰交代前，進一步預售樓花；及
- (c) 從建築業界得悉，承建商通常會在預計建築費用時，預設10%的款項以應不時之需，因此費用超支的情況很罕見。再者，香港的建築合約大部分都是固定價格合約。

8. 陳鑑林議員及主席關注到，發展商清盤對樓款保管人帳戶及買家的合法業權會產生甚麼影響。地政總署副署長強調，即使有這種情況，樓款保管人帳戶內的款項仍只能用於興建樓盤或清還從建築按揭所提取的款項。由於可從樓款保管人帳戶或有關的建築按揭安排中提取款項支付建築費用，因此應有足夠資金完成工程，以保障買家所購單位的合法業權。然而，若買家希望取回款項，便須以普通債權人身份證明其被拖欠的債項。

改善樓款保管人帳戶的管理

9. 陳鑑林議員要求查明是否有足夠措施確保從樓款保管人帳戶發放款項的程序得到妥善監管，使買家因樓盤延遲落成而撤銷買賣合約時，一定可以取回款項。地政總署副署長指出有下列措施，可有助確保從樓款保管人帳戶支付款項的程序得以妥善執行——

- (a) 將訂立新規定，要求律師行以其名義在承按銀行就有關樓盤開立樓款保管人帳戶；
- (b) 樓款保管人帳戶及發展商的按揭帳戶為兩個獨立合法帳戶，不得合併；
- (c) 從樓款保管人帳戶提款作任何用途，均須得到承按銀行書面同意；及
- (d) 律師行須定期向承按銀行就售出的單位、已付足樓價的個案、已收到並存入樓款保管人帳戶的收益，以及已發放給發展商或承建商的金額，提交詳細報告。

披露利益衝突

10. 主席認為，規定有關各方須披露彼此間的私人及財務關係的擬議措施，並不足以處理發展商、認可人士、律師和上蓋建築工程承建商彼此間的利益衝突。他認為應禁止發展商公司的職員或股東同時擔任該公司樓盤的認可人士或持有樓款保管人帳戶的律師。陳偉業議員對此表示同意。地政總署副署長回應時匯報，工作小組曾討論這建議，但鑒於有關各門專業的規模小，而香港的房地產市場亦不算大，因此認為建議並不實際。當局期望單位買家在評估各項相關風險後，自行作出選擇。

11. 主席對上述答覆表示不滿意。他指出，一般買家對樓宇建築各方面認識不多，不能期望他們能充分瞭解到利益衝突的影響。他認為應禁止專業人士擔當某些有明顯利益衝突的職位。地政總署署長認為，買家的決定涉及一項龐大投資，他們有責任作出謹慎判斷。再者，如有明顯的利益衝突，欺詐的風險會顯而易見。

12. 涂謹申議員要求索取有關工作小組決定不接納主席所提的限制建議，當中所考慮的詳情。地政總署署長及地政總署副署長匯報，工作小組曾就此事作出激烈

辯論。然而，工作小組認為完全禁止與發展商有某些關係的專業人士執行其正常專業職務，並不恰當，原因如下——

- (a) 工作小組中部分屬專業團體代表的成員認為，純粹因為某項工程屬家族生意而禁止某專業人士參與，屬侵犯人權。這些專業人士亦認為，這種限制會對香港的慣常商業運作構成不合理的干預；
- (b) 當局規定須在相關的售樓書及廣告披露有關利益，以及改善樓款保管人帳戶的管理後，應有足夠的保障措施，可防止任何可能因利益衝突而引起的問題；及
- (c) 專業人士的專業操守已受到本身所屬的專業團體所規管，他們亦須遵守規範利益衝突的專業操守指引。

13. 地政總署副署長又表示，政府當局會與各專業團體跟進，檢討其有關利益衝突方面的操守指引。在適當時，律師和建築師所屬的專業團體會制訂更詳細的指引，說明有關披露的情況和要求。

14. 涂謹申議員要求當局證實，現有的專業操守指引，會否禁止擔任發展商公司董事的專業人士，參與該公司的樓盤項目。地政總署副署長回答時表示，由於專業人士仍須履行本身的專業職責，他參與其公司的項目，不一定會產生問題。工作小組的立場是，不應禁止專業人士參與這類職務。然而，他強調，政府當局保留權利，在出現與利益衝突有關的潛在問題時，會與有關人士跟進。事實上，政府當局在過去6個月內，曾得到若干個別人士承諾不會以個人身份參與某些工程項目。涂謹申議員始終認為明顯的利益衝突應予避免。主席亦促請政府當局注意部分議員對這方面的強烈意見。

15. 石禮謙議員同意應致力改善同意方案，但由於任何制度均無可能十全十美，而住宅物業發展項目出現欺詐的情況亦屬罕見，他認為擬議改善措施已屬有效，亦可接受。儘管如此，他認為在利益披露方面仍有可予改善之處。他促請工作小組參考英格蘭及威爾斯律師會於1999年發出的《律師專業操守指引》規則第15.06條，考慮收緊有關規定。該規則述明，若由於律師或律師的合夥人、僱主、僱員或親屬擔任若干職位或受聘而產生利益衝突或重大衝突的風險，有關律師會被限制行事。

16. 有關利益衝突，陳偉業議員關注到，發展商所委聘的律師，通常都會代表單位買家及發展商雙方。他表示，買家通常須簽署一份文件，明文表示若買家與發展商之間發生利益衝突，該律師便不能保障買家的利益。地政總署署長回應時指出，買家有權另聘法律代表。然而，他們一般都會選擇聘用代表發展商的律師，以享受發展商通常提供的律師費豁免優惠。

費用超支的風險

17. 主席歡迎有關以律師名義在承按銀行就指明的樓盤開立樓款保管人帳戶的擬議規定。不過，他認為，加強樓款保管人帳戶的管理後，仍須訂立額外措施，以減低與費用超支有關的風險，原因是，若由於不明的土地狀況而須更改樁柱設計，便有可能出現重大超支風險。他建議，預售樓花應在打樁工程竣工後才准開始，並應按上蓋建築工程的進度，分期批准進行。

18. 地政總署署長及地政總署副署長回應時解釋，當局長久以來的一貫做法，是在所有平整及地基工程竣工，而發展商亦已取得建築事務監督批准展開上蓋建築工程後，才批准預售樓花。至於分期批准發售樓花的建議，分期落成的大型發展項目，已採用此一做法。不過，對於較小型的發展項目，由於通常以整項發展項目融資，因此難以實行上述做法。

19. 為減低與費用超支有關的風險，主席促請政府當局規定所有發展項目須取得銀行保證，由銀行保證提供資金進行建築工程。地政總署署長及地政總署副署長回應時指出，只有銀行認為具有良好商業信用的發展商，才可以此融資方式取得資金。

20. 劉炳章議員雖然歡迎擬議的改善措施，但對該等措施是否可行，而海外地區又是否設有同類方案表示關注。地政總署副署長匯報，在美國及加拿大訂有一、兩個同類方案。但鑒於當局並未考慮在香港將此類方案列為法定措施，而改善建議則會透過行政措施實行，當局沒有就此進行調查。至於有否請律政司就措施是否可行提出意見，地政總署副署長證實曾徵詢政府法律顧問的法律意見。他告知委員，地政總署對授權其實施該等措施的條文的詮釋，相信與香港銀行公會的理解相若。

21. 陳偉業議員認為擬議的改善措施並不足以保障買家的利益。他指出，專業人士與發展商的關係千絲萬縷，工作小組成員又主要為專業人士，因此，該小組能否就如何改善同意方案作出實質建議，他對此表示懷

經辦人／部門

疑。地政總署署長答稱，工作小組內有消費者委員會的代表。此外，廉政專員公署亦有派代表列席，就如何防止利益衝突提供建議。

22. 楊森議員詢問香港政府可否處理內地有問題的未建成住宅樓宇。地政總署署長回答時證實，此事已超出地政總署的權力範圍。

其他事項

23. 議事完畢，會議於下午3時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年3月19日