

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1857/05-06(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2006年7月3日會議

銷售一手住宅單位的安排

背景資料簡介

目的

本文件載述與提供和發放未建成及一手住宅物業資料有關的主要關注事項，並綜述立法會及其轄下委員會就該等關注事項所進行的主要討論。

與銷售未建成及一手住宅單位有關的問題

2. 未建成及一手住宅物業的售樓資料內容不全及含有誤導成分，令準買家感到關注。在80年代及90年代初期，本港有關物業面積不準確、樓宇裝置及裝飾的說明具有誤導成分、發展藍圖與位置圖過於粗略等問題十分猖獗。至於在香港出售的境外未建成住宅物業，尤其是位於內地的物業，此方面的問題則更加嚴重。近年來，公眾對於向市場提供和發放含有誤導成分的物業交易價格和售樓數字的資料，提出了他們的關注。由於有關售樓資料內容不全及含有誤導成分的投訴日益增加，越來越多市民要求政府當局制訂措施以對付有關問題。

有關對付與銷售未建成及一手住宅單位有關的問題的建議

3. 為對付上述問題，前律政司及署理首席大法官於1992年6月將有關問題轉交法律改革委員會（“法改會”）研究，以期探討當局可否制定法律條文，藉以保障未建成物業的準買家，使他們不會因為售樓資料或細節不足或具有誤導成分而蒙受損失。法改會其後於1992年11月成立小組委員會，先行研究本港未建成住宅物業的售樓說明，然後探討境外未建成住宅物業售樓說明的問題。

4. 法改會分別於1995年4月和1997年9月發表《售樓說明研究報告書》（“首份報告書”）及《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》（“第二份報告書”），該兩份報告書載有多項建議，以期改良本地和境外未建

成住宅物業的售樓說明書和價目表的質素和可靠程度。報告書指出有需要於售樓前，在售樓說明書內向物業的準買家提供多項重要資料，包括樓面面積、樓宇平面圖、裝置及裝飾的詳情、位置圖及發展藍圖、落成日期，以及發售單位的價格和數量。法改會建議透過制定法例以落實該兩份報告書所載建議，以期達致最佳效果。

5. 政府當局於1999年3月因應法改會在首份報告書提出的建議，向房屋事務委員會(“事務委員會”)匯報其制定《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(“條例草案”)的計劃。條例草案的詳細內容載於**附錄 I**。政府當局經考慮事務委員會表達的意見後，就原來建議作出修訂並發表白紙條例草案(**附錄 II**)，以供在2000年4月進行公眾諮詢。白紙條例草案旨在就售樓說明書及廣告內所提供有關公開發售本港未建成住宅單位的資料作出規定，使其更準確、更統一和更具透明度。

就法律改革委員會首份報告書和第二份報告書及白紙條例草案進行的討論

6. 事務委員會曾於1995年至2000年間舉行的多次會議席上，討論首份報告書和第二份報告書所載建議，以及白紙條例草案提出的各項建議。事務委員會的商議要點綜述於**附錄 III**。鑒於白紙條例草案具有重大影響，事務委員會成立了小組委員會，以便進一步研究白紙條例草案的內容。小組委員會曾詳細審議白紙條例草案載述的各項建議，並特別集中研究有關條文可如何確保物業發展商會就未建成住宅物業提供準確而足夠的資料。小組委員會報告的超文本連結載於**附錄 VI**。

檢討《未建成住宅物業銷售說明條例草案》

7. 在2001年7月10日，行政會議建議因應最新的發展情況，重新評估是否有需要提交上述條例草案。鑒於樓市在1997年急挫後，市場出現朝向買家市場發展的重大變化，加上香港地產建設商會(“地產建設商會”)因應社會人士希望獲得全面而準確的樓宇銷售資料的要求，公布了一套供其會員自願遵守的全面指引，政府當局認為提交條例草案以進行立法的需要已有所減退。此外，政府當局亦須再行深入研究條例草案，以期就具爭議性的事項作出決定。此等事項包括應否把提供失實或不完整銷售資料的行為列為刑事罪行、對房屋委員會／房屋署作出豁免，使之無須承擔刑事法律責任所帶來的影響，以及在充分保障置業人士的消費權益和維護地產業及專業人士在住宅興建計劃中保持靈活性的權益之間，必須求取平衡。事務委員會曾於2001年7月18日就有關事項進行討論。因應委員提出的關注，政府當局明確表示待物業市道復甦，須為消費者提供更大保障時，當局會重新考慮提交條例草案。政府當局並承諾會在適當時向委員匯報就條例草案進行檢討的結果。

8. 法改會於2002年9月發表《本地已建成住宅物業報告書：售樓說明及簽約前事宜》，該份報告書是法改會對住宅物業售樓說明所作研究的第三部分。事務委員會於2003年1月6日聽取了有關該報告書內容的簡報。在該次會議席上，一名委員對政府當局未有實施法改會首份報告書及第二份報告書所載建議表示失望，並認為立法有助授予有關建議法律效力。然而，另一名委員則認為未必有需要透過立法落實法改會所提建議。政府當局解釋，市民對有關建議意見紛紜，加上該3份報告書互有關連，當局應就所提建議作出整體考慮。

9. 在事務委員會2005年4月12日會議上，政府當局向委員匯報有關建議立法規管境外和本地未建成住宅物業售樓說明書一事的最新情況。據政府當局所述，自2001年年中就提供本地未建成住宅物業銷售資料而實施的發展商自我規管制度成效良好，所接獲的投訴個案數目不多，而且均獲得妥善處理。鑒於該制度已在保障消費者權益和提供有利營商環境之間取得適當的平衡，政府當局並不打算再次提出立法規管本地未建成住宅物業售樓說明書的建議。部分委員強調，當局有需要透過立法來執行對提供物業銷售資料的規管，以加強保障準買家的權益，而不應倚賴地產建設商會制訂的非法定指引行事。一名委員認為無需立法，並認為地產建設商會的指引在回應公眾的關注方面，是較具彈性和更加實際可行的做法。

向物業市場發放含有誤導成分的資料

10. 在2005年7月4日會議上，事務委員會曾與地產建設商會、地產代理監管局(“監管局”)和消費者委員會(“消委會”)的代表會晤，聽取他們對於提高本地未建成住宅單位內部認購安排的透明度，以及所公布銷售數字的準確程度的意見。委員察悉因應公眾對此事的關注，地產建設商會已發出一套有關內部認購的補充指引，該套指引已於2005年6月24日生效。部分委員始終認為應立法規管本地未建成住宅單位的售樓說明書，並促請當局透過多項措施加強對內部認購的規管，例如規定發展商向準買家提供所有推出作內部認購的單位的價目表。政府當局回應時表示，除了地產建設商會的指引外，當局亦分別邀請了消委會和監管局加強進行宣傳，致力提高市民對於在置業事宜上如何保障消費者權益的認識，以及提高地產代理的水準及專業水平。當局亦承諾會繼續與消委會、監管局及地產建設商會緊密合作，就現行制度持續進行檢討，並因應運作經驗找出需作進一步改善的地方。

11. 在2006年4月26日立法會會議席上，議員就物業交易資訊的搜集和發放提出一項口頭質詢。部分議員對於發展商和地產代理發放虛假和含有誤導成分的資料(包括物業價格和銷售數字)，以達到“托市”的目的表示關注。他們強調有需要設立有效的監管制度，對一手私人住宅物業交易作出規管。該項質詢及政府當局所作回覆的詳細內容載於**附錄IV**。

12. 在2006年6月7日立法會會議席上，議員動議一項有關“監管一手私人住宅物業交易”的議案，促請政府採取多項措施，包括向立法會提交《未建成住宅物業銷售說明條例草案》、制定監管出售一手私人住宅物業的法例、制訂有關物業展銷活動的指引，以及研究設立一手私人住宅物業合約冷靜期。該項議案遭到否決。政府當局就上述議案作出回應時重申其立場，表示當局所採取的三管齊下方向結合了地產建設商會、監管局和消委會聯手作出的努力，較諸立法監管市場運作的方案更具彈性，亦更能切合香港物業市場的需要。該項議案的措辭和房屋及規劃地政局局長於會議席上的發言全文載於**附錄V**。

參考資料

13. 相關文件連同其在立法會網頁的超文本連結的一覽表載於**附錄VI**。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年6月30日

擬議的未建成住宅物業售樓說明條例草案的細節

擬議的法例會：

- (a) 規定發展商就未建成住宅物業的銷售，提供售樓說明書；
- (b) 規定在售樓說明書內提供若干指定資料；
- (c) 授權政府執行擬議的法例，就發展商被指稱未有提供指定資料的違例個案，進行調查；
- (d) 訂明罰則，以懲處不遵照有關規定的發展商；以及
- (e) 為因發展商違例或不遵照有關規定而蒙受損失的買家提供法律補救。

2. 售樓說明書必須提供的指定資料包括：

- (a) 樓面面積；
- (b) 裝置及裝飾；
- (c) 位置圖；
- (d) 發展藍圖；
- (e) 樓宇平面圖；
- (f) 停車位；
- (g) 物業所在土地的核准用途；
- (h) 政府土地契約的主要條件；
- (i) 公契的主要條款；
- (j) 保養期；
- (k) 落成日期；
- (l) 斜坡維修；
- (m) 發售單位的價目表和數量；
- (n) 財務及按揭安排；以及
- (o) 取得管有權時應繳付的附加費用。

(資料來源：政府當局提交的立法會CB(1)919/98-99號文件的摘錄。)

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》

諮詢文件

背景

本港目前並無法例規定地產發展商須在售楼說明書內，就有關物業提供充分及準確的資料，故未建成住宅物業的買家現時可獲得的保障並不足夠。

2. 法律改革委員會(法改會)於一九九五年四月發表一份報告，建議制訂法例，規定發展商在發售任何本地未建成住宅物業時，必須製備售楼說明書，而且有關說明書必須載列若干指定資料；以及訂明罰則，以懲處違規的行為。

3. 在法改會的建議發表之後，政府曾就法改會的建議諮詢消費者委員會、香港地產建設商會、法律專業和其他有關的專業團體。我們參考了有關團體的意見，制訂了《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(見附件)。由於社會人士對條例草案十分關注，政府決定將條例草案以白紙條例草案形式在政府憲報刊登，藉以在向立法會提交條例草案之前徵詢公眾意見。

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》

目的

4. 《未建成住宅物業銷售說明條例草案》旨在改善在售楼說明書及廣告內，就公開發售本港未建成的住宅物業所提供的資料的準確性、統一性及透明度。條例草案在保障消費者方面邁出了一大步。

主要建議

5. 條例草案規定所有發展商必須就公開發售未建成的住宅物業提供售楼說明書，並指明售楼說明書所須提供的主要資料。這些資料包括位置圖則、樓面平面圖、樓面面積、裝置及粉飾、泊車位、政府租契的主要條件、公契的主要條款、保養期、落成日期、斜坡維修、價目表、發售單位的數量、按揭及付款計劃資料，以及所須繳付的其他費用及收費。

6. 條例草案建議統一未建成樓宇單位的面積的定義，及規定必須提供“出售面積”和“建築面積”的資料。附屬地方，(如窗台及天台)必須分開列明。“出售面積”和“建築面積”均是公眾所熟知的名詞，在售樓說明書內經常使用。由於缺乏一個統一的計算方法，所以常令買家混淆及難以作出比較。條例草案旨在消除現時在計算樓面面積時的混淆。

條例草案的主要條文

(A) 建議法例的涵蓋範圍 (第 2 及 3 條)

7. 建議法例的適用範圍涵蓋所有銷售給一般市民的本港未建成住宅物業，包括私人住宅發展項目、由香港房屋委員會及香港房屋協會發展和出售的單位，以及部分根據《建築物條例(新界適用)條例》獲豁免的發展項目。發展商是指委託承建商建造，擁有及公開發售這些物業的人士。

(B) 位置圖則和布局圖 (附表 1 第 4, 5 及 25 條)

8. 售樓說明書須包括位置圖則，以展示有關發展項目的位置及在最新的城市規劃圖則內所載的主要公用設施和土地用途/建議用途。售樓說明書亦須提供一份布局圖，展示發展項目範圍內的建築物，以及主要道路、露天地方、交通、公用與康樂設施。

(C) 樓面平面圖 (附表 1 第 6 條)

9. 售樓說明書須載有按比例繪製的樓面平面圖，以展示各典型和非典型的樓層，包括天台、入口處樓層和停車場，以及展示建築物低、中及高層的承重牆的厚度。

(D) 樓面面積 (附表 1 第 7 條)

10. 發展商須在售樓說明書列明所有未建成住宅物業單位的“出售面積”以及“建築面積”。窗台、天台及其他附屬設施，應另行列明。

(a) 出售面積 (Saleable area) (附表 3)

11. 住宅單位的“出售面積”是指單位圍牆內的範圍，量度至圍牆外緣或與毗鄰單位連接的分隔牆的中線的樓面面積。我們建議將“saleable area”的中文譯名由“實用面積”（這個常用的譯名容易引起混淆）改為“出售面積”。

(b) 建築面積 (Gross floor area) (附表 2)

12. 住宅單位的“建築面積”是就根據《建築物（規劃）規例》經建築事務監督批准的有關發展項目的總住宅樓面面積，按比例攤分的面積。這個面積相等於有關單位的出售面積加上獲建築事務監督批准的所有共用面積按比例攤分的面積。售樓說明書必須詳細列明攤分方法及共用面積的主要組成項目。

(E) 裝置、粉飾及示範物業 (第 11 條及附表 1 第 32 條)

13. 售樓說明書應包括裝置及粉飾的說明。如果發展商設有示範物業，則示範物業的尺寸及間隔必須準確。示範物業應展示通告，列明有關物業的“出售面積”及“建築面積”，並說明示範物業的內部粉飾、裝置、用具和傢具是否包括在物業售價內。

(F) 政府租契和公契 (附表 1 第 12 條)

14. 售樓說明書應載有有關政府租契和公契的主要條款的撮要，當中包括物業的用途限制、租契的詳細內容、地租、物業管理安排等。

(G) 供公眾查閱的文件 (第 10 條及附表 1 第 23 條)

15. 發展商在其辦事處及各售樓辦事處，應備存售樓說明書所提述的公契、建築圖則及城市規劃圖則，以及物業的標準買賣協議各兩份，讓公眾在住宅物業公開發售期間免費查閱。

(H) 廣告 (第 12 條及附表 1 第 16 條)

16. 廣告內須載有告示，清楚說明買家應參考售樓說明書的詳細內容。如廣告或售樓說明書提及按“建築面積”或其他基礎計算每平方呎或平方米的售價，則該廣告或售樓說明書必須同時說明按“出售面積”計算每平方呎或平方米的售價。

(I) 罰則 (第 5, 9, 10, 11, 12 及 13 條)

17. 如發展商沒有提供載有條例草案內指明資料的售樓說明書，我們建議一經循公訴程序定罪，最高可處罰款 500 萬元，若循簡易程序定罪，可處罰款 100,000 元。如發展商的示範物業任何部分的尺寸與在該示範物業展示的通告所載的資料不同，我們建議一經循公訴程序定罪，可處罰款 100 萬元，若循簡易程序定罪，可處罰款 100,000 元。條例草案亦訂明其他違規的罰則。

(J) 循法律途徑索償 (第 6 條)

18. 售樓說明書所載的某些重要資料，例如土地用途、政府租契和公契的主要條款，以及有關斜坡維修的資料等，是發展商就物業的買賣協議向買家作出的事實陳述。這樣，當有關資料不準確時，買家便較容易循合約途徑索償。售樓說明書所載的若干其他資料，例如粉飾、裝置和保養期等，將會屬於合約的隱含條款。如發展商沒有遵從條例的規定，買家可就有關損失追討賠償。條例草案不會減少買家現有的權利。

(K) 免責辯護 (第 14 及 15 條)

19. 鑑於發展商或會依賴他人提供條例草案所規定的資料，我們建議容許發展商提出“已盡應盡的努力”作為免責辯護。但是，任何法團觸犯本條例所訂罪行而該罪行證明是經法團的人員同意或可歸咎於該法團的人員的疏忽，則該人員及該法團同屬觸犯該罪行。

(L) 法例執行 (附表 1 第 2 條)

20. 政府建議應在收到有關違反條例草案條文的投訴後，採取執法行動。屋宇署會擔任領導部門的角色，負責接受投訴，並視乎情況作出轉介。如發現發展商不遵從有關規定，便會由律政司負責提出檢控。

(M) 房屋局局長的權力 (第 18 及 19 條)

21. 條例草案授權房屋局局長訂立規則及修訂附表。

徵詢意見

22. 歡迎任何人士就白紙條例草案提出意見。如有任何意見，請在二零零零年七月七日或該日以前，以書面送交：

香港
中環花園道
美利大廈 18 樓
政府總部
房屋局

圖文傳真：2509 9988
電子郵件：sdbill@hb.gcn.gov.hk

23. 房屋局保留公布所有意見，以及披露提供意見者身分的權利。如意見書內有任何部分被視為具機密性質，應清楚加以註明。房屋局會於考慮有關要求後決定是否將資料披露。

政府總部
房屋局
二零零零年四月七日

**房屋事務委員會就法律改革委員會《售樓說明研究報告書》
（“首份報告書”）及《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》
（“第二份報告書”）所作商議的要點**

位置圖、發展藍圖和樓宇平面圖

首份報告書指出，規定發展商披露發展用地範圍以外的土地擬作何種用途(政府土地契約所規定的指定用途除外)，實嫌過於麻煩。買家應自行確定有關土地的用途，例如參考最新的分區計劃大綱圖。在事務委員會1995年6月5日的會議上，委員質疑此說法背後有何理據。他們強調確保買家輕易取得有關土地用途的全部詳細資料，實屬相當重要。

2. 鑒於委員提出上述意見，政府當局在條例草案中規定，售樓說明書須包括展示有關發展計劃和毗鄰範圍的位置圖。該位置圖須說明在該圖範圍內發展商已知的主要公用設施和土地用途。售樓說明書亦須提供一份發展藍圖，展示發展計劃範圍內的建築物，如屬適用，亦須展示該範圍內的主要道路、空曠地方、主要的交通、公用與康樂設施，以及未發展的用地。如有關的政府土地契約訂有特定條款，規定發展商須把發展計劃範圍以內或以外的任何用地預留作特別用途，發展商亦須在售樓說明書加以說明。此外，售樓說明書亦須載有清晰易看並按比例繪製的樓宇平面圖，以展示各典型和非典型的樓層，包括天台、入口處樓層和停車場的平面圖。

樓面面積

3. 首份報告書建議就售樓說明書所提供的住宅物業樓面面積，採取統一的量度方法。在此方面，政府當局在條例草案訂明以有關“樓宇面積”的新定義，取代售樓說明書常用但沒有劃一量度方法的“建築樓面面積”。“樓宇面積”所指的是物業的“實用面積”，和按比例分攤的公用地方(供共用和為了共同利益而設的地方)面積的總和。由80年代起，“實用面積”一詞已在售樓說明書和買賣協議中劃一使用。“實用面積”是單位圍牆內的範圍量度至外牆外面或與毗鄰單位連接的分隔牆的中線(視乎情況而定)的面積。換言之，單位的“實用面積”包括單位外牆、內部支柱和間隔牆的厚度。條例草案進一步規定在售樓說明書列出“內部樓面面積”。內部樓面面積是單位圍牆內的範圍量度至外牆向內一面或與毗鄰單位連接的分隔牆向內一面的面積，但單位內所有內部間隔牆及支柱也須計算在內。

4. 在事務委員會1999年3月1日的會議上，部分委員認為內部樓面面積所指的應為單位外牆以內的面積，但不包括所有內部間隔牆。此安排可令買家清楚掌握可供使用的確實面積有多少。然而，其他委

員指出，在準確量度內部樓面面積方面存有各種技術上和實際上的困難，因為多層大廈低層單位的外牆厚度大於高層單位，殊非罕見。

5. 政府當局經考慮事務委員會及各界人士的意見後，對原來的建議作出修訂，並在白紙條例草案加入一項強制性規定，訂明必須披露“實用面積”及建築樓面面積。住宅物業的建築樓面面積是指根據《建築物(規劃)規例》經建築事務監督批准的有關發展項目的總住宅樓面面積，按比例攤分的面積。

6. 在事務委員會2000年4月7日的會議上，一名委員堅持應在售樓說明書內使用內部樓面面積。他更認為應在白紙條例草案中規定發展商保證物業落成後的內部樓面面積與售樓說明書所述面積相同。如物業的內部樓面面積實際上遠較售樓說明書所述面積為小，發展商須調低物業售價，以作補救。然而，另一名委員對於在說明樓面面積方面應採用甚麼字眼並無強烈意見。他認為最重要的是確保採用統一的量度樓面面積方法。

裝置、裝飾和示範單位

7. 首份報告書建議應在所有售樓說明書載列有關物業的指明裝置及裝飾。售樓說明書所載的一切資料，在發展項目單位首次出售時必須準確無誤。發展商公開發售單位或地產代理進行內部認購時使用的廣告(除售樓說明書以外)，均須說明可提供售樓說明書，而任何廣告所提供的資料均須與售樓說明書所提供的資料一致。

8. 鑒於首份報告書提出上述建議，條例草案訂明售樓說明書應列明有關物業的裝置及裝飾。如設有讓市民參觀的示範單位，則示範單位的大小，須適當地反映所發售的住宅物業類型的面積。發展商應在示範單位的當眼地方張貼告示，列明有關物業的樓面面積，並說明示範單位的室內裝飾、裝置、固定裝置、器具和傢俬是否已包括在物業的售價內，又或是否與出售的物業有所不同。在事務委員會1999年3月1日會議上，委員強調載於售樓說明書的單位內部傢俱陳設，應按實物比例顯示出來。

委聘本港持牌地產代理處理境外住宅物業的銷售事宜

9. 第二份報告書建議，境外未建成住宅單位的賣家倘擬在本港推銷其物業，必須委聘本港持牌地產代理進行。任何在香港發布的廣告均須列明有關的地產代理的名稱，並提供其牌照號碼。有關的地產代理有責任向買家提供售樓說明書，以及確保說明書所載資料準確無誤。該地產代理須就廣告或售樓說明書內任何虛假或有誤導成分的資料負上法律責任。

10. 在事務委員會1997年11月17日的會議上，委員對於由地產代理主要負責提供銷售資料，並就所提供資料是否準確負上法律責任的建議表示關注。鑒於地產代理只擔任中介角色，委員不同意應由他們

就境外發展商的任何行為負上法律責任。個別委員並建議採取下述措施，處理與境外未建成物業有關的問題 ——

- (a) 探討買家根據實際施工進度以累進方式向境外發展商繳付購樓款項，以及買家委聘本地律師保管所繳交款項，以便把按金和分期繳款存放於本港是否可行；
- (b) 訂立規例約制在本港銷售境外未建成住宅物業的活動，以喚起公眾人士對所涉風險的認知；
- (c) 在本港訂立賠償機制，處理樓盤一旦延期建成或發展計劃失敗時，買家所提出的索償要求；
- (d) 物色本地代理全權負責處理因銷售境外物業而引起的問題；
- (e) 加強與內地有關當局的跨境合作，以便內地物業買家可根據兩個司法管轄區的法律，向有關方面提出索償；及
- (f) 向內地有關當局作出游說，促請他們在落實物業交易改革措施時，同時顧及本港的現行做法。

(資料來源：有關境外及本港未建成住宅物業的售樓說明的背景資料簡介(立法會CB(1)1218/04-05(08)號文件)的摘錄(該文件由立法會秘書處提供)。)

2006年4月26日立法會會議席上
李永達議員就物業交易資訊的搜集和發放
所提出的口頭質詢

質詢：

關於物業交易資訊的搜集和發放，政府可否告知本會：

- (一) 有沒有就已簽訂臨時買賣合約但最終沒有完成的物業交易數目進行統計；若有，去年涉及的住宅物業單位總數和總值多少；若沒有，政府會不會進行有關統計，並定期公布沒有完成交易的個案數目及原因；
- (二) 現行法例有沒有條文針對以虛假的物業交易誤導市場的行為；若有，執法情況如何；若沒有，政府會不會考慮立法禁止這種行為；及
- (三) 為增加物業交易的透明度，會不會參考證券市場有關披露交易的規定，考慮要求發展商披露主要交易及與有關連的人進行的物業交易？

政府當局的答覆：

香港的物業市場發展成熟，物業交易按照自由市場的原則進行，買賣雙方均受合約約束，亦有相關的法例規管欺詐及失實陳述的行為。

就質詢的3個部分，我的答覆如下：

- (一) 一般來說，每年在土地註冊處錄得的註冊正式買賣合約當中，超過九成沒有經過相關的臨時買賣合約註冊程序。此外，我們亦無法得悉臨時買賣合約的交易何時會完成或會否完成，以及未完成的原因。加上土地註冊處的有關數字並沒有就着住宅或非住宅的分項，所以我們未能提供當中有限資料內的住宅交易數目及其涉及的金額。基於上述原因，我們不會定期進行有關統計。
- (二) 為確保物業市場運作公平暢順，以虛假的物業交易誤導市場的欺詐或失實陳述的行為實在不能容忍。在物業交易過程作出欺詐行為屬刑事罪行，違法者可根據《盜竊罪條例》(第210章)被檢控；而在民事方面，按照普通法，如失實陳述構成詐騙，可能需要因欺詐而對受害人作出賠償。此外，依據《失實陳述條例》(第284章)，如果任何人作出失實陳

述誘使另一人訂立合約，亦可能要承擔法律責任，以及作出賠償。

警方在2003至05年間就有關物業交易所涉及的詐騙行為，向47個涉案人作出了116宗起訴，其中成功在法庭審理並定罪的個案比例超過90%。但是，這些數字是包含了不同類型的物業詐騙數字，例如包括騙取按揭、使用假文件等個案，而沒有細分至發放虛假物業成交數據的類別，故此我現在所提供的警方檢控數字，是反映所有與物業詐騙有關的檢控，而不是單指涉及以虛假物業交易誤導市場的檢控數字。

- (三) 房地產市場和證券市場的運作截然不同。證券市場涉及上市公司，而每間上市公司的活動都可能影響投資大眾的利益。房地產交易與一般涉及商業合約的交易一樣，只影響買賣雙方的利益，如果交易出現糾紛可循民事訴訟的途徑解決，如果涉及欺詐行為則可根據刑事法例進行檢控。此外，由於物業交易涉及買賣雙方簽訂的合約，在未得買方同意下強制要求發展商披露有關買家的資料未必可行。現時房地產市場的運作模式和透明度，足以保障置業人士和投資者的權益，故此我們認為並沒有理據強制要求任何一方自動向公眾披露其背景資料。

**在2006年6月7日立法會會議席上
遭否決的議案的措辭**

在2006年6月7日立法會會議席上遭否決的
有關“監管一手私人住宅物業交易”的議案的措辭

“雖然政府現時對證券及期貨市場訂有嚴謹的監管法規，保障投資者的利益，但物業市場的交易卻缺乏針對性的監管法例，本會促請政府：

- (一) 向立法會提交《未建成住宅物業銷售說明條例草案》，規定發展商就公開發售的未建成住宅物業提供售樓說明書，當中須提供的資料包括位置圖則、樓面平面圖、樓面面積、裝置及粉飾、泊車位、政府租契的主要條件、公契的主要條款、保養期、落成日期、斜坡維修、價目表、發售單位的數量、按揭及付款計劃資料，以及所須繳付的其他費用及收費，以保障消費者權益；
- (二) 制訂監管出售一手私人住宅物業的法例，禁止包括內幕交易、虛假交易、操控價格，以及披露虛假或具誤導性的資料等市場失當行為，以提高物業市場的透明度，並確保物業市場健康發展；及
- (三) 由於物業展銷活動場面日益混亂，容易造成令準買家易於被誤導及欺騙的環境，與地產業界共同制訂有關物業展銷活動的指引，並研究設立一手私人住宅物業合約冷靜期，給予買家時間決定最終是否購買有關住宅物業。”

房屋及規劃地政局局長在2006年6月7日立法會會議席上
就上述議案的發言全文

“主席：

多謝各位議員就監管一手樓宇買賣這個課題提出許多意見。

有議員將房地產市場和證券及期貨市場作出比較，認為政府應該制定針對房地產買賣的法定監管機制。其實我於較早前在立法會回答一項關於類似建議的口頭質詢時已經指出，房地產市場和證券期貨市場的情況有所不同，兩者不能相提並論。

證券及期貨市場是一個世界性的市場，本港作為國際金融中心，有需要確保對證券及期貨市場的規管標準，與其他主要國際金融中心看齊。另外，股票及期貨的種類繁多，投資時所需的資金可多可少，影響範圍的深度同闊度都遠較物業市場為大，因此有必要制訂嚴謹的法定機制，規管證券市場的活動。

在物業市場方面，國際之間一般都沒有針對物業市場運作的規管要求。不同地方都會因應本身的情況，制訂適合的規管機制。在香港而言，物業交易與一般商品的交易，例如汽車買賣，其實本質上沒有太大的分別，都是按照合約的精神進行買賣，而不是受針對性的法定機制監管。若交易出現糾紛可循民事訴訟的途徑解決；若涉及欺詐行為則可根據有關的刑事法例進行檢控。我們認為，現時的制度適合本港物業市場的需要。

本地房地產市場在自由市場的運作下保持着穩健的發展。政府一貫的政策，是在保障消費者權益和維持自由的營商環境之間取得一項平衡。目前地產建設商會已經發出指引以供業界在售賣樓花時遵從，消費者委員會亦致力加強消費者教育，提醒置業人士需要留意的事項；而地產代理監管局亦已加強執法和採取措施提升地產代理質素，以保障置業人士的權益。以上三管齊下的方向，比立法監管地產市場的運作，更具彈性和更加切合香港市場的需要。

就議案的三項建議，我有以下的看法。

第一，有關售樓書所載的資料，在發展商的自我監管制度下，地產建設商會已從2001年10月起，要求商會會員在樓花的售樓書內，提供所須的資料。去年曾有報導指出，樓花內部認購安排欠缺透明度及銷售數據的準確性不足。政府立即就該等投訴表示關注，立即促請商會作出檢討。商會作出了積極回應，並且在很短時間，在去年6月24日公布詳盡的指引，要求發展商提高售賣樓花的透明度和發放準確的銷售資料。

商會現行的指引，已經要求發展商在樓花的售樓書內提供所需要的資料，包括大部分議案提及的資料，例如：位置圖、樓面平面圖、主要的內部裝修和裝置規格、單位出售面積和建築面積、泊車位的尺寸、

土地契約和公契的主要條款、建築物和設施的預計完成日期以及管理費等。如情況適用，售樓書亦須列明業主在斜坡維修方面的責任，並且須要顯示有關斜坡的圖則。至於住宅物業的“保養期”方面，地產建設商會最近亦已同意要求其會員將“保養期”的資料載於售樓書之內，令買家得到更大和更全面的資料。

至於議案所提及的價目表、發售單位的數量、按揭及付款計劃、以及其他買樓費用等資料，發展商會視乎銷售情況和市場情況而作出調整，將更新的資料派發給準買家。如果硬性規定發展商在售樓書內刊印該等資料，會令發展商失去賣樓的靈活性，影響商業運作的自由度，這並非理想的做法。

總括而言，商會的指引較立法規管較具彈性，因為指引可以不時更新，切合不時改變的市場情況和消費者期望。社會大眾，包括消費者及傳媒等，亦不時可以監察發展商是否真正自律，如個別發展商被發現違反指引，經傳媒報導後，其商譽亦會受損害，這是發展商遵守商會指引的誘因其中一項。

此外，如果發展商違反了地政總署預售樓花同意方案的條款，地政總署可視乎違反的程度，採取相應的行動。例如，地政總署已經有個案向發展商發出警告，要求發展商更改有關的資料。地政總署亦試過暫時取消甚至收回對該物業的同意，禁止該物業繼續進行預售，並且要求發展商容許有關物業的買家取消合約及向他們退回已繳付的金額連同利息。

由此可見，目前的機制有實際的阻嚇作用。因此，我們現階段不會考慮立法規管本地樓花的售樓書，我們會繼續與地產建設商會、消費者委員會和地產代理監管局定期會面，探討進一步改善的空間，確保有關的指引能夠與時並進，切合消費者和房地產市場的需要。

第二，有關發放不實的銷售數字，議案將房地產市場和證券期貨市場作比較，並且建議政府制定針對房地產買賣的法定監管機制，禁止內幕交易、虛假交易、操控價格、以及披露虛假或具誤導性的資料等失當行為。我剛才已指出兩種市場的不同之處，因此兩者不能夠相提並論。

對於近日某些關於發放失實銷售數字的報導，政府已向地產建設商會表示關注，要求商會就此進行檢討。商會已答允加強敦促發展商確保公開準確的銷售情況，和統一所謂“賣出單位”的定義，以簽訂臨時買賣合約為準。新措施可為市場帶來更清晰的銷情資料，以供置業人士參考。

我希望再強調一點：現時已經有針對失實陳述及欺詐行為的法例，涉案者可能要負上刑事或民事上的法律責任。如果買家認為在購買一手樓的過程中資料有誤，並且是失實陳述誘使他簽訂買賣合約，買家有權提出法律訴訟，尋求賠償。

第三，對於設立一手私人住宅買賣合約冷靜期的建議，我剛才聽到大家持不同的意見。我亦相信社會各界對於加入強制設立冷靜期的建議，亦會有很多不同取態。個別買家也不一定會認為強制性的冷靜期是保障他們的利益，這需視乎樓市是否急劇上升或下降。實際上，若交易的買賣雙方均同意設立冷靜期，他們可以在臨時買賣合約內，列明大家同意的冷靜期細則，而不需要經立法而硬性規限。事實上在現有制度下，買家一般而言，是可以在簽署臨時買賣合約後的指定時間內，選擇取消買賣而放棄已付的訂金，這是市場上所謂非“必買必賣”的安排。在某程度上，這已經是一種類似冷靜期的機制。

基於上述考慮，我們認為現階段並不是適當的時機，立法設立強制性的冷靜期。

最終而言，最有效保障消費者的方法，不是引進強制性的冷靜期，干預合約的運作，而是教育消費者不應該作出衝動或者甚至有時魯莽的置業決定。就此，消費者委員會聯同地產代理監管局將會在本月內完成印製一份夾附在售樓書內的清單，清楚列出一手樓買家應該特別留意的事項，並且提醒買家在買樓之前，應該作多些慎重的考慮，以便他們能夠作出精明的選擇。

多謝主席。”

銷售一手住宅單位的安排

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	1996年12月2日	立法會CB(1)2067/95-96號文件 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr96-97/chinese/panels/hg/minutes/hg021296.htm)
房屋事務委員會	1997年11月17日	立法會CB(1)275/97-98號文件 立法會CB(1)491/97-98(05)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/panels/hg/papers/hg17114d.htm) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/panels/hg/minutes/hg171197.htm)
房屋事務委員會	1999年3月1日	立法會CB(1)919/98-99號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg0103_7.htm) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/minutes/hg010399.htm) 立法會CB(1)1347/98-99(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg01037a.htm)

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2000年4月7日	立法會CB(1)1315/99-00(01)號文件 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/minutes/hg070400.pdf)
研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會	2000年4月28日	會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un280400.pdf)
研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會	2000年5月16日	會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un160500.pdf)
研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會	2000年6月13日	會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un130600.pdf) 報告 立法會CB(1)1936/99-00號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/report/a1936c.pdf)
房屋事務委員會	2001年7月18日	立法會參考資料摘要(檔號：HB(CR)3/2/9) (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/brief.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg010718.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2003年1月6日	立法會CB(1)2597/01-02(01)號文件 立法會CB(1)591/02-03(04)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0106cb1-591-4-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030106.pdf)
房屋事務委員會	2005年4月12日	立法會CB(1)1218/04-05(08)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0412cb1-1218-8-c.pdf) 立法會CB(1)1218/04-05(09)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0412cb1-1218-9-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050412.pdf)
立法會會議	2005年5月18日	立法會質詢 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm0518ti-translate-c.pdf)
房屋事務委員會	2005年7月4日	立法會CB(1)1965/04-05(01)號文件(只備英文本) (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/english/panels/hg/papers/hg0704cb1-1965-1-e.pdf) 立法會CB(1)1944/04-05(03)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0704cb1-1944-3-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050704.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2006年4月26日	立法會質詢 (http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/floor/cm0426ti-confirm-c.pdf)
立法會會議	2006年6月7日	議案辯論 (http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/agenda/cmtg0607.htm#m_3) 房屋及規劃地政局局長發言全文 (http://www.info.gov.hk/gia/general/200606/07/P200606070295.htm)