

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2079/06-07號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期：2007年4月2日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)
何俊仁議員
李華明議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, SBS, JP
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

其他出席議員：田北俊議員, GBS, JP
郭家麒議員

缺席委員：李國英議員, MH, JP (副主席)
周梁淑怡議員, GBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
王國興議員, MH

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)
周淑貞女士, JP

房屋及規劃地政局首席助理秘書長(私營房屋)
楊國強先生

地政總署助理署長(法律事務／港島及新界西／法律
諮詢及田土轉易處總部)
紀禮能先生

應邀出席人士： 參與議程第IV項的討論

香港測量師學會

會長
陳旭明先生

產業測量組主席
劉詩韻女士

香港地產建設商會

副主席
梁志堅先生

代表
葉建明先生

代表
司徒永康先生

代表
黃浩明先生

代表
謝偉銓先生

代表
陳玉成先生

代表
鍾美燕女士

代表
謝家麟先生

代表
高藹華女士

代表
郭慶良先生

代表
馬淑貞女士

代表
余長江先生

秘書長
龍漢標先生

消費者委員會

總幹事
劉燕卿女士

研究及商營手法事務部總主任
譚秀娥女士

地產代理監管局

主席
潘國濂先生, JP

行政總裁
陳佩珊女士

規管及法律總監
鄭啟華先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)3
林映儀女士

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)1235/06-07號文件 —— 2007年1月4日
會議的紀要)

2007年1月4日會議的紀要獲得確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)1079/06-07(01)號文件 —— 土地註冊
(於2007年3月6日以電子郵件方式 處的統計
發出) 數字)

立法會CB(1)1095/06-07(01)號文件 —— 申訴部轉
交處理、
關於為床
位寓所及
板間房居
民提供房
屋援助的
事宜(只備
中文本))

2. 委員察悉自上次會議後曾發出上述兩份資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1221/06-07(01)號文件 —— 待議事項
一覽表)

立法會CB(1)1221/06-07(02)號文件 —— 跟進行動
一覽表)

3. 委員察悉政府當局建議於2007年5月7日(星期二)
下午2時30分舉行的下次例會討論下列事項：

(a) 有關和樂邨及馬頭圍邨的全面結構勘察計劃報告；及

(b) 堅尼地城綜合發展區的拆卸工程。

4. 關於由2007年4月1日開始，把屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")下的禁煙措施擴大至涵蓋房屋委員會(下稱"房委會")轄下公共屋邨所有公共地方一事，石禮謙議員關注到違反禁煙措施的租戶會被扣分，如在兩年內被扣的分數累計達16分或以上，更會被終止租約。鑒於吸煙是一種個人行為，石議員認為因為個別家庭成員在公共屋邨的公共地方吸煙的不當行為，而以終止租約的方式

對整個家庭作出懲罰，實屬有欠公允。他建議在事務委員會下次會議討論有關事宜。張宇人議員亦就每個屋邨的指定吸煙區數量有限及面積細小的問題提出關注。他支持石議員的建議，認為應討論在扣分制下擴展公共屋邨內的吸煙限制的事宜。委員同意把擬議事項納入2007年5月7日會議的議程。

5. 主席提醒委員，事務委員會將於2007年4月13日(星期五)上午8時30分舉行特別會議，與政府當局及領匯管理有限公司討論房委會分拆出售設施後公共屋邨零售及停車場設施的提供及管理事宜。

IV 在住宅物業的銷售說明中披露實用面積

- (立法會CB(1)1221/06-07(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件
- 立法會CB(1)1265/06-07(01)號文件 —— 主席於2007年3月27日致政府當局的函件(只備中文本)
- 立法會CB(1)1265/06-07(02)號文件 —— 民主黨提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)1276/06-07(01)號文件 —— 申訴部所發出有關未建成私人住宅發展項目新單位實用面積的便箋(只備中文本)
- 立法會CB(1)899/06-07(01)號文件 —— 何俊仁議員及楊森議員2007年1月11日致主席、有關未建成一手住宅單位銷售安排的樓面面積計算方法的函件
- 立法會CB(1)1303/06-07(01)號文件 —— 政府當局就(於會議席上提交並於其後在2007年4月3日發出)主席2007年3月27日函

	件(立法會 CB(1)1265/ 06-07(01)號 文件)作出的 回應(只備中 文本)
立法會CB(1)1303/06-07(02)號文件 (於會議席上提交並於其後在 2007年4月3日發出)	——地產代理業 界聯席會議 提交的意見 書(只備中文 本)
立法會CB(1)1433/06-07(01)號文件 (於2007年4月23日發出)	——香港地產建 設商會就主 席2007年3 月27日函件 問題7及9作 出的回應)

與代表團體及政府當局會商

政府當局

6. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)向委員概述有關在住宅物業銷售說明中披露樓面面積資料的現行做法，以及進一步提高實用面積資料透明度的措施，包括預售樓花同意方案(下稱"同意方案")的規定、消費者教育、規管地產代理的執業操守，以及地產發展商的自我規管制度。他闡述各項有關的要點如下：

- (a) 政府當局採取了多管齊下的方法改善物業市場的透明度，藉以在保障消費者之餘維持住宅物業市場的自由營商環境。同意方案訂明的實用面積定義及其量度方法，均符合香港測量師學會(下稱"測量師學會")發表的《量度作業守則》(下稱"《守則》")，並為香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")在其向會員發出並要求會員遵循的指引中採用；
- (b) 為推廣消費者保障，消費者委員會(下稱"消委會")與地產代理監管局(下稱"監管局")聯手印製了一份住宅物業買家須知，提醒物業買家必須小心研讀售樓說明書所載的樓面面積(包括實用面積)資料；

- (c) 除了巡查樓盤銷售處及發出執業指引，規管地產代理的執業操守及要求他們向準買家提供準確的樓面面積資料外，監管局已加強執法，對付地產代理在物業面積方面作出失實陳述此種專業上的失當行為；
- (d) 訂定統一及清晰的實用面積量度方法將有助提高市場的透明度。為消除現時因出現新的建築技術和業界術語而產生的含糊之處，測量師學會正就《守則》進行檢討，並就建議作出的修訂諮詢有關各方，包括消委會及地產建設商會。在測量師學會、消委會、地產建設商會及其他有關各方達成共識後，政府當局會探討在同意方案及地產建設商會的指引採用經修訂的《守則》的可行性；
- (e) 為確保地產發展商的自我規管制度的有效運作，政府當局會聯同消委會及監管局繼續與地產建設商會定期會晤，以期找出地產建設商會的指引可作進一步改善之處；及
- (f) 如地產發展商的自我規管制度及現行披露實用面積的機制未能達致預期效果，政府當局不排除會制訂適當的行政或立法措施，以加強現有的管制。

香港測量師學會

7. 測量師學會會長陳旭明先生表示，鑒於出現新的建築技術和業界術語，以及為了釐清可作出不同詮釋的含糊之處，測量師學會認為有必要檢討於1999年訂立的《守則》。測量師學會已成立跟進有關事宜的工作小組，而該工作小組亦已決定分階段檢討《守則》。第一階段的檢討工作和實用面積有關，而下一階段檢討則涉及建築樓面面積。工作小組建議把實用面積分為甲類及乙類。甲類實用面積包括圍牆內樓底全高不少於2米的有蓋範圍的面積，而該範圍可在沒有任何使用限制之下作十足正常居住用途。不被列入甲類實用面積的範圍，包括閣樓、台階、花園、平屋頂及平台等地方，則屬於乙類實用面積。甲類及乙類實用面積將分開列出。為確保統一及避免產生混淆，工作小組並建議劃一有關用語，以便在經修訂的《守則》內只會採用"Saleable Area"及其中文用語"銷售面積"。經修訂的《守則》旨在提供公平、具透明度及方便用家的平台，讓公眾輕易取得和實用面積有關的基本資料。測量師學會正就其建議的草擬本諮詢有關各方，包括消委會及地產建設商會。

香港地產建設商會

8. 地產建設商會副主席梁志堅先生表示，地產建設商會一直非常重視提高物業銷售市場透明度的問題，特別是實用面積資料，並且一直與有關各方保持溝通以確保市場具透明度。地產建設商會已發出指引，要求會員按照同意方案訂明的定義，在售樓說明書中披露個別單位的標準樓面平面圖，以及窗台、工作平台、天台及天井等的實用面積。在買賣協議中亦須分項清楚列明各個範圍的實用面積。他表示，地產建設商會原則上支持測量師學會統一使用"Saleable Area"一詞的建議，並正在與測量師學會商討有關細節。他指出在掌握上述資料後，準買家可清楚知悉單位的設計及樓面面積。由於售樓說明書載有建築樓面面積及實用面積資料，消費者可隨意就單位的建築樓面面積及實用面積，以及分別按建築樓面面積及實用面積計算的每平方呎售價，作出有充分資料支持的比較。他進一步強調，地產建設商會最近已採取措施加強其自我規管制度，包括設立監察委員會處理針對其會員而有關住宅物業銷售安排的投訴，以及規定會員提交獨立的專業核數師的報告，證明有關文件並無問題，始可預售物業發展項目的單位。

消費者委員會

9. 鑒於置業是大多數人士一生最大的投資，消委會總幹事劉燕卿女士表示應訂立公開、公平及一致的機制，向物業買家提供充分及準確的銷售資料，從而為他們作出最佳的保障。她表示，消委會支持測量師學會修訂《守則》的建議，包括採用實用面積作為標準用語，以及在售樓說明書中分開列明單位的核心範圍與附屬地方的面積。她認為就實用面積訂定明確及統一的定義，以及制訂標準的量度樓面空間的方法，將有助提高銷售說明的統一和準確程度，讓消費者可在掌握充分資料的情況下作出置業決定。她促請有關各方就劃一的實用面積定義及標準的量度方法達成共識。此外，消委會認為經修訂的《守則》應適用於同意方案下的未建成一手住宅物業，以及非同意方案的住宅物業。

地產代理監管局

10. 監管局主席潘國濂先生指出，大部分物業交易均透過地產代理安排進行，他並強調監管局致力規管地產代理的執業手法及操守，藉以促進物業交易的透明度和公平程度。為提升地產代理的專業水平、質素及服務水平，監管局已收緊發牌資格考試的要求，並加強對地產代理的不當行為採取執法行動。除了規管地產代理的

手法並為他們提供持續培訓外，監管局日後亦會集中進行消費者教育的工作，以提高消費者對本身的權利及需要尋求保障的認識。在此方面，監管局已和消委會聯手印製了一份住宅物業買家須知，提醒消費者在決定置業前，必須參考售樓說明書所載的單位面積資料及銷售說明。

討論

訂定協定的標準用詞及劃一的量度樓面面積方法的需要

11. 涂謹申議員察悉並關注到地產發展商目前採用不同的方法，計算未建成住宅單位的每平方呎售價，例如分別按實用面積或建築樓面面積計算每平方呎售價。由於欠缺就不同物業作出有意義及客觀比較的共同基礎，消費者容易感到混淆。他並知悉在某些個案中，單位的實用面積遠較售樓說明書及買賣協議所載的建築樓面面積細小，而當中的差異可以高達20%至30%。此種情況不但極不理想，且對消費者並不公平。涂謹申議員就有需要訂定具有法定效力的劃一量度住宅物業建築樓面面積的方法，以及規定在售樓說明書披露有關資料，要求地產發展商依循一事徵詢地產建設商會的意見。涂謹申議員提述在最近一宗個案中，發展商在計算實用面積時把幕牆亦包括在內，顯然是利用了同意方案未有就有關設施訂定清晰定義的漏洞。因此，他強調為保障買家的權益，就實用面積訂定清晰的定義實屬相當重要。

12. 地產建設商會的梁志堅先生表示，新的建築技術帶來了和單位樓面面積有關的新問題，例如幕牆及預製建築組件的問題，這需要由有關各方解決及商討。他重申，地產建設商會會與有關各方跟進改善披露住宅物業實用面積資料的事宜，以期加強對物業買家的保障。他強調現時在售樓說明書交代幕牆面積的方法，完全符合現行法例的規定，以及沒有違反政府的核准一般建築圖則，否則當局不會作出預售同意及發出佔用許可證。他並不同意單位的建築樓面面積和實用面積之間可以出現高達20%至30%的差異，而且由於發展商已清楚列明建築樓面面積及實用面積的資料，買家在作出置業的決定時是完全瞭解單位的設計及樓面面積。地產建設商會同意發展商須在售樓說明書分開述明單位實用面積的所有組成部分，例如幕牆、窗台、天井等。雖然發展商可就一手住宅物業提供上述資料，但對於在多年前落成的私人住宅單位，有關實用面積或建築樓面面積的資料卻未必可以輕易提供。預期當此類單位在二手市場出售時，將會出現與量度單位樓面面積有關的爭議。在此方面，測量師學會的陳旭明先生表示，差餉物業估價署已

備存二手市場物業實用面積的資料庫，市民大眾只須支付小額費用便可取得有關資料。因此，他預計出售多年前建成的二手市場物業，應不會造成太大問題。關於"幕牆"的問題，他指出由於在同意方案中並未就該用詞訂定清晰的定義，而且根據現行《守則》的規定，在計算實用面積時把"幕牆"面積包括在內，並非全無理據支持。他表示，測量師學會現正檢討和"幕牆"有關的含糊之處。

13. 關於就住宅單位的樓面面積採用不同用詞及不同量度方法，向消費者提供具誤導成分及令人混淆的資料，何俊仁議員同感關注。他指出消費者主要感到關注的是和單位"可用面積"有關的問題，並察悉及關注到在某些個案中，單位的可用面積只有建築樓面面積的40%左右。何議員認為應在售樓說明書及買賣協議採用一個標準用詞，"可用面積"或"實用面積"均可，但不應採用"建築樓面面積"。

14. 測量師學會的陳旭明先生回應何議員就量度實用面積提出的查詢時解釋，一般而言，單位的實用面積包括專門供該單位住客使用的樓面面積，包括露台及其他類似設施、單位內所有內部間隔牆和支柱、單位外牆及其全部厚度。簡言之，單位的實用面積指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(視屬何情況而定)的面積。實用面積不包括公用地方如樓梯、升降機槽、大堂及公用設施。他表示，鑒於部分公用地方如會所及其他設施實際上是供居民享用，將之計入建築樓面面積並非全無理據支持。可是，如何按比例分攤此等公用地方及有關面積的計算方法，則涉及需要小心解決的複雜問題。在此方面，他重申工作小組已計劃在檢討實用面積後，就建築樓面面積進行檢討。

15. 關於對住宅單位建築樓面面積的關注，地產建設商會的梁志堅先生表示，售樓說明書常用的建築樓面面積，所指的是單位的實用面積、按比例分攤供居民使用的公用地方面積及供買家專用的地方面積的總和。他始終認為務必清楚列明單位的建築樓面面積和實用面積，包括所有組成部分(如露台及窗台等)各自所佔的面積，以及計入建築樓面面積的其他各項設施的面積，以便消費者瞭解所購入的單位包括了甚麼面積。關於單位的"可用面積"與建築樓面面積之間出現重大差異的個案，梁先生表示，有關的售樓說明書只列出售予買家的單位的所有組成部分的面積。因此，他相信有關個案是由於誤會和錯誤詮釋建築樓面面積及實用面積的概念和計算方法所導致。

16. 在此方面，消委會總幹事劉燕卿女士表示，消委會支持採用一個標準用語"實用面積"，作為計算物業每平方呎售價的基礎。她補充，就"實用面積"作出清楚的界定後，消費者將可明確知悉他們須就有關物業支付每平方呎若干的售價。雖然此舉可導致物業的每平方呎售價大幅增加，因為發展商現時通常使用建築樓面面積作為計算物業每平方呎售價的基礎，但建議的計算方法只是反映事實而已。

17. 楊森議員同意採用經過清晰界定的標準用詞(例如"實用面積")、劃一的實用面積計算方法，以及在售樓說明書適當披露銷售資料，不僅能有助避免出現發展商可能操控有關資料的情況，並能方便有關當局作出規管及採取執法行動。

18. 主席對此表示贊同，並詢問同意方案有否作出規定，要求發展商列出住宅發展項目的每平方呎售價。地政總署助理署長(法律事務／港島及新界西／法律諮詢及田土轉易處總部)答稱並無此項規定。主席認為同意方案只規定發展商在售樓說明書提供單位的價目表，但並未規定提供按實用面積計算的每平方呎售價，是有問題的做法。

19. 地產建設商會的梁志堅先生回應時表示，發展商完全無意誤導買家。他指出，單位(包括其不同組成部分)的樓面面積是由建築師及測量師而非發展商計算。由於實用面積只包括專供單位業主使用的地方，在售樓說明書說明實用面積的資料將可令買家清楚明白所購買的單位是何大小。他證實目前並無規則及規例，要求發展商列出物業的每平方呎售價。發展商大可只列出售價總額而不提供分項數字或每平方呎售價。儘管如此，發展商在售樓說明書提供單位的實用面積資料時，已分項列明不同設施如露台和窗台的面積，讓買家在計算單位的每平方呎售價或"實用率"時，可減去或保留該等設施的面積。

20. 監管局的潘國濂先生重申，監管局的主要職能是規管地產代理的專業操守。監管局於2006年年中聯同消委會發出住宅物業買家須知，提醒物業買家留意多項事宜，特別是售樓說明書所載的銷售說明，包括實用面積及建築樓面面積資料。若發展商不提供按實用面積計算的每平方呎售價，地產代理或買家便須自行計算。地產代理的職責是向準買家清楚解釋如何計算物業的每平方呎售價。在此方面，監管局期望地產代理在消費者提出有關要求下，清楚提供此方面的資料。然而，此項資料最好由發展商提供，而不是由地產代理自行計算出來。

21. 石禮謙議員指出，每個單位均會視乎其所在樓層及座向而有不同售價，他並表示由於售樓說明書已提供建築樓面面積及實用面積資料，買家應可掌握單位的實用率。他對測量師學會建議修訂《守則》，以及在售樓說明書採用"銷售面積"一詞亦表支持。劉秀成議員贊同物業發展項目中不同單位的售價及每平方呎售價，會因為所在樓層及座向不同而變得複雜，並表示採用不同用詞會令買家更感混淆。他支持採用實用面積的概念作為標準用詞，並建議不要再使用建築樓面面積，以免產生混淆，因為按照《建築物條例》(第123章)所訂，"可用面積"及建築樓面面積各有不同含義。

22. 測量師學會的陳旭明先生就計算按實用面積而言的每平方呎售價的困難提出關注。他表示此項工作涉及若干複雜問題，例如分別按甲類實用面積及乙類實用面積計算的每平方呎售價將有不同，而不同設施的每平方呎售價亦會不同，因為單位的前院及後花園會因為其面對的方向及景觀不同而價值各異。

23. 梁國雄議員對政府當局未能規管一手私人住宅物業的銷售表示失望。他指出，住宅物業發展項目每平方呎售價的計算工作簡單直接，並建議由政府當局進行計算，然後透過消委會向消費者發布有關資料。

24. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時解釋，根據協定的實用面積定義及標準計算方法，當可輕易算出按實用面積計算的每平方呎售價。政府當局會與地產建設商會進一步商討提供每平方呎售價資料的建議。

立法監管銷售未建成一手住宅物業的需要

25. 為確保發展商完全依循有關規定，涂謹申議員特別指出有需要就住宅物業的銷售說明進行立法，並就採取立法方式規管發展商一事徵詢地產建設商會的意見。

26. 陳婉嫻議員表示，一如旅遊業及醫護界所顯示的情況，公眾對於任何行業進行自我規管的成效普遍感到關注。鑒於物業交易對社會民生具有廣泛的影響，陳議員始終認為政府有必要立法規管住宅物業的銷售安排。陳議員指出，政府當局曾於2000年4月以白紙條例草案方式發表《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(下稱"白紙條例草案")，就提供銷售資料作出規管，以加強對消費者的保障。她詢問政府在何種情況下，會考慮恢復以立法方式規管私人物業市場。

27. 地產建設商會的梁志堅先生回應時表示，地產建設商會已訂定自我規管制度，以提高物業銷售資料的透明度，並繼續尋求可作改善之處以釋除公眾的疑慮。地產建設商會亦一直與政府當局、監管局及消委會保持定期接觸，以改善地產建設商會的指引，確保為買家提供充足及準確的銷售資料。他強調，在地產建設商會的努力下，未建成一手住宅物業的銷售安排已有改善。地產建設商會最近亦訂定措施，設立監察委員會處理針對發展商而與銷售住宅物業有關的投訴。雖然所接獲的大部分投訴個案均無充分證據支持，但部分投訴已導致地產建設商會採取糾正措施，藉以進一步改善其規管制度。

28. 關於委員建議制定法例規管未建成一手住宅物業的銷售事宜，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，地產建設商會的自我規管制度一直運作暢順，而有關投訴的數目亦維持穩定。他向委員保證，政府當局不排除在情況一旦有此需要時訂定較嚴格的行政或立法措施，以提高銷售未建成住宅物業的市場透明度。

29. 郭家麒議員表示儘管經過多年的討論，很多和銷售未建成住宅單位有關的問題始終未獲解決，他對此感到遺憾。他深切關注到地產建設商會的自我規管制度成效不彰；發展商作出種種不當的銷售行為，包括提供不正確及具誤導成分的銷售資料及不同的價目表；以及單位樓面面積的定義及計算方法含糊不清的問題。對於政府當局雖曾於2000年發表白紙條例草案以進行公眾諮詢，但卻未有向立法會提交有關的條例草案，他表示失望。郭議員提述和實用面積及建築樓面面積出現重大差異有關的傳媒報道，並表示無良的發展商採取種種不當行為及詭計欺騙市民，實屬可悲。他認為置業是物業買家一生最大的投資，但政府並無採取足夠措施保障他們的權益。他詢問政府當局會否重新考慮採取立法方式處理此問題，以及就是否需要立法規管物業市場一事作出決定時，當局會以甚麼作為考慮的準則。

30. 地產建設商會的梁志堅先生就郭家麒議員指發展商以詭計欺騙物業買家的言論提出強烈抗議。他表示除非有真憑實據可作支持，否則不應作出此種以偏概全的指稱及嚴重的指控。就此，石禮謙議員補充，所作出的任何批評均應有事實支持。

31. 陳偉業議員表達了類似的失望，並同意政府當局是屈服於發展商的壓力之下，才不以立法方式規管私人住宅物業的銷售事宜。由於並非所有發展商均為地產建設商會的會員，地產建設商會對不屬該會會員的發展商作出監管的能力，實成疑問。陳議員關注到即使有關各方可就實用面積的定義及計算方法達成共識，有關措

施並非法定的安排。由於買家通常欠缺在物業交易中保障本身權益的財力，而且不合資格接受法律援助，政府當局要求買家自行向發展商採取法律行動，實為不負責任的做法。為保障物業買家的權益，政府有責任立法就禁止發展商的不當及違規行為作出規管。

32. 主席提述透過有關的政府部門，向發展商取得的3個私人住宅物業發展項目的售樓說明書時指出，當中並無任何一份售樓說明書列明按實用面積計算的每平方呎售價。雖然其中一份售樓說明書有列出露台、窗台及附屬設施的面積，但以單張形式夾附的價目表卻沒有提供個別單位按實用面積計算的每平方呎售價。主席贊同委員的意見，認為以立法方式處理是可取做法。由於未建成單位的銷售與二手物業不同，買家不可能進行實地的單位視察，因此有需要對買家作出較大保障。主席贊同潘國濂先生的意見，認為在計算每一單位的實用面積及每平方呎售價方面，應沒有任何無法克服的困難，並詢問政府當局會否考慮規定發展商在有關物業的廣告中提供按實用面積計算的每平方呎售價，以及在價目表和臨時買賣協議中列明每個單位按實用面積及建築樓面面積計算的每平方呎售價。主席指出，儘管自2006年11月以來曾多次就改善措施進行商討，但有關情況仍未能令人滿意。他表示現在是就現行機制進行檢討的適當時候，從而確保就未建成住宅物業提供準確的銷售說明，以及作出公平和合理的銷售安排。

33. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時表示，是次討論的目的是就進一步提高銷售說明及有關銷售資料的透明度的改善措施，徵詢事務委員會及有關各方的意見。當局希望各方就實用面積的定義及可為各界接受的計算方法達成共識後，可將有關的定義及計算方法納入為地政總署法律諮詢及田土轉易處的同意方案、買賣協議及地產建設商會指引的規定，藉以提高銷售說明的透明度及確保有關資料的一致及連貫性。政府當局會要求地產建設商會考慮規定發展商在價目表列明每個單位按實用面積計算的每平方呎售價。政府當局亦會聯同地產建設商會，探討把實用面積資料納入臨時買賣協議的可行性。他指出發展商如不遵守同意方案的規定，將會帶來嚴重的後果，並須接受政府當局施加的制裁。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)指出，立法規管會造成廣泛的影響和涉及多個問題。他重申就實用面積的定義及標準量度方法達成共識，已能夠提高銷售說明中樓面面積資料的透明度、一致性及清晰程度。他向委員保證，如現有機制證明無法達致預期效果，政府不排除會透過立法手段，加強管制發展商銷售未建成住宅物業的安排。

34. 地產建設商會的梁志堅先生表示，發展商在住宅物業推出發售前，已在提交政府、消委會及地產建設商會的售樓說明書提供所規定的所有資料。他補充在某些個案中，所夾附的單張並非由發展商發出，而是由地產代理提供以作為其銷售策略。

35. 監管局的潘國濂先生強調，監管局不會容忍地產代理從業員的任何不當行為，並會不遺餘力就任何涉嫌個案進行調查。他表示，如經查明後證實地產代理確曾作出不當行為，包括發出內容失實的價目表或發表誤導性或不準確的資料，監管局會展開紀律處分程序以作出制裁。

在會議席上通過的議案

36. 鑒於物業交易影響民生，加上部分發展商在計算每平方呎售價時把公用地方及附屬設施包括在內，以不當手法"誇大"單位的樓面面積以牟利，涂謹申議員表示為保障消費者，目前的情況已證明有必要作出立法管制。他為此動議下述議案：

"本委員會要求政府重新展開《未建成住宅物業銷售說明白紙草案》的討論及以此為基礎立法規管銷售說明的安排。"

37. 何俊仁議員支持該項議案，並強調有需要立法規管未建成一手住宅物業的銷售事宜，以及對無良發展商的不當行為作出制裁。他始終認為為保障消費者，就協定的實用面積定義提供法律上的支持，在同意方案下訂定條文，規定發展商根據標準的量度方法，在售樓說明書及價目表指明按實用面積計算的每平方呎售價，將有助減少誤會及爭議，並就買家的權益作出更佳的保障。他表示，雖然大部分發展商是守法的，但確有少數無良的發展商利用各種漏洞以牟利。因此，他表示立法規管可杜絕此等無良發展商的不當行為，從而保障大部分守法的發展商的良好聲譽。

38. 陳偉業議員指出，由於售樓說明書並非法律文件，當中所載的資料亦"只供參考"而對發展商並無任何約束力，物業買家不能就售樓說明書提供的任何具誤導成分的資料，要求作出賠償或申索合約上的補償。陳議員提述在某些個案中，所承諾的向海景致實際上視線受阻，地鐵站近在咫尺的說法亦為誤導之言，因此，他重申為保障買家，以免他們因為無良發展商不遵守有關規定而受害，實有需要規定所有售樓說明書在法律上具有約束力。

39. 郭家麒議員贊同立法監管是最佳的解決辦法。鑒於大部分發展商是守法的，他們沒有理由因為立法而感到憂慮。他詢問如除了地產建設商會外，有關各方均支均立法，政府當局會否考慮立法規管一手住宅物業的銷售事宜。

40. 房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回應時重申，有關各方就實用面積的定義及劃一計算方法達成明確的共識，將有助消除誤會及堵塞任何可能讓誤導性資料乘虛而入的漏洞。他相信監管局、消委會及測量師學會從專業角度取得的共識，將同時可為地產建設商會所接納。對於任何受到同意方案規管的未建成單位，若發展商不遵守有關規定，地政總署可暫停進行單位的銷售或撤回其預售同意。他認為目前的情況尚未到達需要立法規管的地步，而且並無迫切的充分理據支持在現階段立法。他相信只要有關各方保持密切聯繫及合作無間，將可求同存異，解決有關問題。他向委員保證，如有必要，政府當局定當採取迅速及適當的行動，包括訂定行政或立法措施以改善現有機制。

41. 地產建設商會的梁志堅先生強調，經與消委會及監管局進行密切的合作及溝通後，情況已有所改善。他重申，地產建設商會的會員願意合作及遵守指引。地產建設商會一直有就消委會及其他有關當局轉介的投訴個案作出積極回應，並已訂定處理投訴的機制，讓監察委員會調查發展商涉嫌作出不當行為的個案。

42. 石禮謙議員對此亦有同感，並認為地產建設商會的自我規管機制一直行之有效，而且發展商不遵守規定的個案只屬少數。此外，業界與政府當局、測量師學會、監管局及消委會一直積極研究有何可作改善之處，並推行多項措施以提高物業市場的透明度及加強對消費者的保障。因此，他認為並無需要立法規管未建成一手住宅物業的銷售事宜。

43. 主席把涂謹申議員動議的議案付諸表決。在席委員中有7人表決支持該議案，有2人則投反對票。主席宣布議案獲得通過。

(會後補註：政府當局就所通過的議案作出回應的文件，已於2007年4月27日隨立法會CB(1)1466/06-07號文件送交委員。)

44. 主席在總結時促請政府當局及地產建設商會考慮委員在會議席上，就規管物業交易及未建成一手住宅物業的銷售安排以保障物業買家提出的意見及建議。

經辦人／部門

V 其他事項

45. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年7月11日