

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)100/07-08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7月17日(星期二)
時 間：下午4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
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
楊森議員, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, MH
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：郭家麒議員

缺席委員：李國英議員, MH, JP (副主席)
李華明議員, JP
梁耀忠議員

出席公職人員：參與議程第III項的討論

署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
周淑貞女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(私營房屋)
楊國強先生

參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
周淑貞女士, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
劉啟雄先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

應邀出席人士： 參與議程第III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

執行委員會副主席
梁志堅先生

秘書長
龍漢標先生

代表
周國賢先生

代表
謝偉銓先生

代表
葉建明先生

代表
黃為山先生

代表
陳玉成先生

代表
鍾少權先生

代表
黃光耀先生

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

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)6
袁家寧女士

議會秘書(1)2
朱漢儒先生

議會事務助理(1)9
粘靜萍女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要
(立法會CB(1)2079/06-07號文件 —— 2007年4月2日
會議的紀要)

2007年4月2日會議的紀要獲得確認通過。

II 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)1846/06-07(01)號文件——土地註冊處的統計數字
立法會CB(1)2068/06-07(01)號文件——土地註冊處的統計數字)

2. 委員察悉自2007年6月4日舉行上次例會後曾發出上述資料文件。

III 在住宅物業的銷售說明中披露實用面積

是次會議文件

(立法會CB(1)2084/06-07(01)號文件——香港測量師學會提交的意見書
立法會CB(1)2084/06-07(02)號文件——政府當局提交的資料文件
立法會CB(1)2084/06-07(03)號文件——主席於2007年7月9日致政府當局的函件
立法會CB(1)2135/06-07(01)號文件——政府當局就主席於2007年7月9日致當局的函件(立法會CB(1)2084/06-07(03)號文件)作出回覆的文件)

先前發出的文件

(立法會CB(1)394/06-07(06)號文件——立法會秘書處所擬備有關銷售未建成一手住宅物業的安排的背景資料簡介
立法會CB(1)1221/06-07(03)號文件——政府當局提交的資料文件)

3. 委員察悉香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")就主席2007年7月9日致政府當局,有關是項議程項目的函件(立法會CB(1)2084/06-07(03)號文件)所載問題5作出的回應。地產建設商會的回應文件於會議席上提交。

(會後補註：地產建設商會的回應文件載於其後在2007年7月18日送交委員的立法會CB(1)2158/06-07(01)號文件。)

與政府當局及代表團體會商

政府當局

4. 署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員匯報自事務委員會上次於2007年4月2日，就提高在住宅物業銷售說明披露實用面積的透明度一事進行討論以來的最新工作進展。她特別提出各項主要的發展如下：

- (a) 為了提高買家對實用面積資料的認識，政府當局已促請地產建設商會在其向會員發出以供遵守的指引內，加入改善在售樓說明書及價目表顯示實用面積資料的方式的規定。地產建設商會已作出積極回應，並要求會員實行下述措施——
 - (i) 在售樓說明書內突顯關於實用面積的資料，例如以較大字體顯示有關資料；
 - (ii) 在價目表披露實用面積資料，包括分開列明露台、窗台、天台、平台、工作平台等設施的面積；
- (b) 鑒於最近公眾對樓底高度資料感到關注，政府當局亦已要求地產建設商會改善銷售說明中有關樓底高度資料的清晰程度；
- (c) 政府當局已因應委員的意見，聯同消費者委員會(下稱"消委會")及地產代理監管局(下稱"監管局")就"一手住宅物業買家須知"(下稱"買家須知")作出所需修訂，推廣注意實用面積資料的需要，並列出消委會、監管局、地產建設商會和運輸及房屋局的熱線電話及傳真號碼，促請市民留意各個表達意見或作出投訴的途徑；及
- (d) 待香港測量師學會(下稱"測量師學會")完成現時正就其《量度作業守則》(下稱"《守則》")進行的檢討後，政府當局會審視對《守則》的修訂所帶來的影響，特別是對二手市場物業的影響，並研究是否有需要檢討預售樓花同意方

案(下稱"同意方案")的相關條款，以及建議地產建設商會在如有需要時修訂其指引。

香港測量師學會

5. 測量師學會會長陳旭明先生向委員簡介測量師學會所提有關實用面積的建議的第五版本(下稱"測量師學會的建議")。委員察悉測量師學會擬以"主體面積"及"附屬面積"取代《守則》內有關實用面積及"附屬地方"的條文，以便釐清有關可作出不同詮釋的實用面積的含糊之處。經修訂的《守則》旨在提供公平、具透明度及方便用户的平台，讓公眾輕易取得和實用面積有關的基本資料。陳先生繼而解釋"主體面積"及"附屬面積"的詳細內容如下：

- (a) 主體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；及
- (b) 附屬面積包括測量師學會在其意見書(立法會CB(1)2084/06-07(01)號文件)的有關列表內列出的7個部分的面積，而各個部分的面積均須分開列明。

香港地產建設商會

6. 應主席的邀請，地產建設商會執行委員會副主席梁志堅先生指出，地產建設商會對於測量師學會在提高實用面積透明度方面的努力雖表欣賞，但須注意的是，實用面積已沿用了超過20年。測量師學會的建議令人關注可能會誤導公眾，並會影響二手市場上130多萬個物業的估值，而當中有不少屬按揭物業。特別惹人關注的是，報章報道測量師學會建議附屬面積的售價應較主體面積為低。他亦指出，經過一段長時間的改善後，地產建設商會已能提高物業市場的透明度，特別是在提供實用面積資料方面，並質疑是否有需要實行測量師學會的建議。此外，單位(包括其各個不同部分)的樓面面積，基本上是由建築師而非發展商計算。地產建設商會亦在其指引中要求會員於售樓說明書清楚列明單位的建築樓面面積及實用面積，包括建築樓面面積所有組成部分及其他設施各自的面積，以便消費者在知情下作出置業決定，以及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。事實上，差不多所有發展商均會在計算售價時把80%公用地方包括在內。然而，發展商較任何一方更瞭解市場的狀況，因此，由他們計算所得的單位售價將最能反映市場的情

況。基於測量師學會的建議具有上述重大影響和目前的情況，實有必要進一步研究測量師學會的建議。地產建設商會已向測量師學會轉達其對有關建議的關注，現仍在等候測量師學會的回覆。儘管如此，地產建設商會對此事仍抱開放的態度，並願意與有關各方進一步討論該項建議。一旦就此作出任何決定，地產建設商會亦會予以合作。

地產代理監管局

7. 應主席的邀請，監管局行政總裁陳佩珊女士指出，若能就測量師學會的建議達成共識，監管局會向地產代理發出新的執業通告，協助他們瞭解議定的量度方法及提醒他們有需要予以遵循。與此同時，監管局已修訂其操守守則，提醒地產代理向準買家解釋物業的樓面面積及售價時，必須依據事實及發展商提供的資料行事。至於對地產代理採取的執法行動，監管局已加強進行監察。在2007年上半年，監管局曾在新樓盤銷售點採取共367次行動，而迄今為止並未發現有地產代理作出和提供銷售資料有關的不當行為。監管局於同期接獲8宗由市民提出而有關售樓說明書及價目表的投訴，並正在就該等投訴進行調查。

消費者委員會

8. 應主席的邀請，消委會總幹事劉燕卿女士表示，消委會贊成就樓面面積訂定明確及統一定義，以提高市場的透明度，並同意有關各方採用劃一的量度樓面面積的方法，將有助提高銷售說明的一致性和準確程度，讓消費者可在掌握充分資料的情況下作出置業決定。因此，消委會支持測量師學會的建議，因消委會認為該項建議可令置業人士清楚瞭解單位的實用率，因而有助他們就不同單位的售價作出比較。消委會並認為，同意方案下適用於未建成一手住宅物業的條款亦應作出檢討。為反映建築物設計的最新變化，實用面積的定義應作出修訂，並應澄清有哪些具體的面積需要作出披露。此外，標準量度方法應同時適用於非同意方案下的未建成一手住宅物業。至於實行測量師學會建議的安排，如決定接納測量師學會的建議，政府當局應與有關各方訂定相關的時間表。劉女士進一步補充，消委會歡迎最近為澄清在銷售說明中所披露的樓底高度資料而作出的改善。然而，她認為消費者事實上希望知悉單位"從地板至天花板"的實際高度，有關資料應在售樓說明書內提供。鑒於教育消費者在保障物業買家的權益方面至為重要，消委會會繼續與有關各方協力加強此方面的工作。

討論

香港測量師學會的建議

9. 郭家麒議員感謝團體代表提出的意見，並對測量師學會的建議表示支持。由於購買住宅物業是人生的最大投資，他強調讓物業買家知悉他們擬購入的單位的實際樓面面積，從而確保他們的權益獲得充分保障的重要性。他進一步表示，儘管消委會及測量師學會已作出多年努力，但在提高此方面資料的透明度卻只取得輕微進展，他對此感到遺憾。由於各利益相關者之間存在固有的利益衝突，讓有關行業人士自行解決所涉及的問題並非可取做法。他指出海外市場的物業買家可獲提供和物業樓面面積有關的清晰資料，並認為地產建設商會在提供單位樓面面積資料時沿用實用面積的做法並不可取。他認為儘管實用面積已沿用20年以上，但該項資料具誤導成分，因而應以其他資料取代，尤其是在停止推行居者有其屋計劃後，消費者已別無選擇而只能購買私人單位。郭議員指出，政府有責任確保為物業買家提供充分及準確的銷售資料，並對運輸及房屋局局長未有出席是項議程項目的討論表示遺憾。他促請政府當局採取行動，解決與住宅物業售樓說明書有關的眾多問題，以免發展商混水摸魚。他特別認為在檢視售樓說明書時，地政總署應針對在計算實用面積時把綠化設施(如露台)的面積包括在內的發展商採取行動，因為在計算建築樓面面積時已容許發展商豁除該等設施，以鼓勵在建築發展項目中加入此類設施。他認為發展商以上述手法"誇大"單位樓面面積以牟取額外利潤，實令人感到遺憾。

10. 署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時指出，同意方案已就實用面積訂明清晰的定義，地產建設商會亦已在其指引中採用有關定義，供其會員遵從。為加強對物業買家的保障，實有必要提高每一個別單位實用面積的透明度，以及教導消費者如何區分實用面積和建築樓面面積。有關資料已根據地產建設商會指引所載的規定，清楚列明於售樓說明書及價目表內。買賣協議亦清楚訂明單位的實用面積。此等資料可讓物業買家清楚知悉個別單位的樓面面積。她進一步指出，根據測量師學會的建議，計算主體面積時會同時包括單位外牆的全部厚度。主體面積一般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(視情況而定)的面積。

11. 測量師學會的陳旭明先生確認政府當局就主體面積提出的說法屬實，並解釋此一量度方法在確保建造質素方面實屬必要，因為外牆及內部間隔牆均包括在地

盤的核准地積比率中，因而在計算有關地價時亦會納入考慮範圍。若在量度單位實用面積／主體面積時豁除內部間隔牆及外牆，因而在計算單位售價時亦不將其包括在內，便有可能會出現漏洞，令發展商或會為了牟取更大利潤而受引誘建造牆壁單薄的單位。在香港的天氣狀況下，此舉可能會引致出現維修保養問題。

12. 地產建設商會的梁志堅先生認為測量師學會的建議會令情況更趨複雜，並促請郭家麒議員察悉發展商近年就加強提供銷售資料所作的改善。他強調目前的市場資料具備極高透明度，任何一方均不能作出欺詐的行為。他補充，地產建設商會亦一直有和消委會合作改善提供銷售資料的事宜，並向來致力就所有相關投訴作出令人滿意的處理。此外，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。有關的計算方法業經認證，以便在一旦出現任何問題時，物業買家可採取適當的法律行動。由於單位的實用面積只包括專供業主使用的地方，在有關的售樓說明書披露每一個別單位的實用面積，已足以令買家清楚瞭解他們所購入的是怎麼樣的單位。

13. 石禮謙議員就郭家麒議員指發展商以"詭計"欺騙物業買家的言論提出抗議。他指出，測量師學會的建議未經深思熟慮，而且測量師學會亦未與香港建築師學會(下稱"建築師學會")討論有關建議。他關注到測量師學會的建議可能會對社會造成不良影響，特別是在二手物業市場方面。他進一步表示，測量師學會並無需要檢討單位的實用面積。由於發展商須按規定在售樓說明書明確披露建築樓面面積及實用面積資料，買家在購買單位前已充分瞭解單位的布局及樓面面積。

14. 測量師學會的陳旭明先生回應時解釋，測量師學會只是應事務委員會的邀請，向委員簡介測量師學會建議的最新版本。測量師學會現正與各利益相關者商討，並會就有關建議諮詢相關的專業。對於所接獲的意見及建議將會予以適當的考慮。測量師學會產業測量組主席劉詩韻女士補充，實用面積的計算方法雖仍有改善的空間，但測量專業人員對實用面積均有清晰的理解，並已採用既定做法計算該項面積。測量師學會的建議只是旨在簡化實用面積的計算工作，以便物業買家在作出置業決定前對單位面積有較清晰的理解。測量師學會知道有需要確保在推行有關建議時能作出暢順的過渡安排，並避免可能出現的混淆之處，例如主體面積及附屬面積的概念，與差餉物業估價署管理以供公眾使用的二手市場物業資料庫所採用的樓面面積相關用詞，兩者未必一致。測量師學會亦知道有需要與有關的政府部門協

調，以確保所涉及的技術細節連貫一致。她進一步澄清，附屬面積的售價不一定低於主體面積。假如測量師學會的建議未獲公眾支持，測量師學會可能不會作出進一步的跟進。

15. 何俊仁議員認為，石禮謙議員對測量師學會主動協助改善住宅物業樓面面積計算方法的行動作出批評，既不可取亦有欠公允。他繼而強調有關各方有必要就計算樓面面積的標準方法達成共識，因為未建成住宅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。故此，當局有需要在提供所有銷售資料方面加強對買家的保障，尤其是香港的樓價正在節節上升。

16. 由於瞭解到地產建設商會及測量師學會尚未就測量師學會的建議達成共識，陳鑑林議員詢問測量師學會的建議如何能令物業買家更清晰知悉其購入的單位的樓面面積，以及會否涵蓋買家有權使用的公用地方及附屬設施如游泳池、會所等的資料。陳議員強調，測量師學會的建議可能會帶來推高物業每平方呎售價的影響，並認為測量師學會應就其建議的優點提出更多支持理據。

17. 測量師學會的陳旭明先生回應時澄清，由於單位的主體面積應可作十足正常居住用途，因此該面積只包括專門供該單位住客使用的樓面面積，而並不包括公用地方如樓梯、升降機槽、大堂及公用廁所等設施的面積。該等設施的面積將會在建築樓面面積反映出來。測量師學會計劃在稍後階段檢討建築樓面面積的定義。

檢討建築樓面面積的需要

18. 陳鑑林議員指出，物業買家最感關注的是單位的"可用面積"，因此他認為未必有需要就建築樓面面積進行檢討。事實上，在銷售說明中披露建築樓面面積，可能會令物業買家感到混淆。陳議員繼而指出，有關各方有需要就計算實用面積時包括甚麼公用地方訂定合理的方法。由於單位的售價亦會受其他因素如樓層及座向影響，就計算單位樓面面積的方法達成協定前有需要進行更詳細的研究。

19. 測量師學會的陳旭明先生回應時解釋，主體面積是根據現行《守則》中實用面積的定義訂定，其間已加入適當的澄清，並確保與有關的樓面面積計算常規一致。由於在計算主體面積時並不包括公用地方，但部分公用地方如會所卻確實供居民享用，因此在計算建築樓面面積時若有把這些地方的面積包括在內，便有可能需

要在售樓說明書中指明有關單位的建築樓面面積，以確保單位的所有詳細資料完備無缺。他進一步解釋，由於公用地方的分攤及有關的分攤方法涉及需要小心解決的複雜問題，故有需要檢討建築樓面面積。

20. 在此方面，地產建設商會的梁志堅先生指出，建築師向來負責按比例把公用地方分攤給所有單位，藉以計算單位(包括其各個組成部分)的建築樓面面積。他促請測量師學會就實用面積及建築樓面面積提出新的計算方法前，先與其他相關專業團體包括建築師學會作出充分的溝通。

21. 涂謹申議員表示，建築師學會及測量師學會應就建築樓面面積的計算方法交換意見。涂議員指出地產建設商會所採用的建築樓面面積定義已包括了實用面積、所獲分攤的公用地方的面積及專供買家使用的地方面積的總和，並詢問採用主體面積較使用建築樓面面積有何優點，特別是在讓買家清楚瞭解單位樓面面積方面。

22. 測量師學會的陳旭明先生回答時澄清，測量師學會建議的主體面積及附屬面積計算方法均不包括公用地方的面積。他補充，單位的建築樓面面積雖包括上述3個組成部分的面積，但有必要詳細研究分攤公用地方的方法並就此達成共識。他回應涂謹申議員進一步提出的查詢時證實，現時並沒有關於建築樓面面積的協定定義，即使是建築師之間亦無定論。他希望測量師學會就建築樓面面積作出的檢討及建議(如有的話)，可在此方面帶來改善。

有關樓底高度資料的關注

23. 王國興議員提述公眾最近對部分發展商在披露樓面面積資料時的不當做法感到關注，並表示贊同消委會的意見，認為有需要採用標準的量度樓面空間的方法，以及改善在銷售說明中提供的樓底高度資料的清晰程度。他進一步指出在一項現正由消委會處理的投訴個案中，所承諾的單位海景被同一發展商的另一發展項目阻擋，因為兩個有關發展項目的樓底高度不一。他認為發展商誤導了有關的物業買家，並促請政府當局及地產建設商會調查有關個案，堵塞因此而揭示的漏洞。

24. 署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，售樓說明書有提供樓底高度的資料，而根據現行做法，該高度包括地板的厚度。她指出，最近有關樓底高度的糾紛，可能是由於對樓底高度有不同詮釋所引致，

而公眾所理解的樓底高度或許是"從地板至天花板"的高度。鑒於公眾對此感到關注，政府當局已要求地產建設商會改善在銷售說明披露的樓底高度資料的明確程度，並會進一步與地產建設商會聯繫，訂定可行的改善措施。消委會的劉燕卿女士補充，按建築業界所作界定，"樓底高度"包括地板的厚度。由於消費者無從得知地板的厚度，在銷售說明中應加入單位從地板至天花板的實際高度的資料，以免出現糾紛。

25. 地產建設商會的梁志堅先生解釋，根據屋宇署的既定做法，量度樓層高度時是計算結構組件之間的高度，而不理會諸如批盪及地台等的終飾。因此，在進行量度時會同時考慮天花板及地板的厚度。他進一步表示，在提供單位從地板至天花板的實際高度方面會有困難，因為有關的天花板涉及批盪工程，其厚度有可能因造工不同而有差別。地板厚度亦可能會有不同，因為部分單位的地板會鋪上地磚或木板，而其他單位則不然。他補充，在售樓說明書內可使用箭狀符號顯示樓底高度的量度方法。

銷售說明文件中印刷字體的大小

26. 王國興議員指出，售樓說明書內部分資料的印刷字體有時極之細小，以致物業買家錯過了重要的資料。署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局已要求地產建設商會規定其會員以較大或不同顏色的字體，突顯售樓說明書中的實用面積資料。

27. 主席詢問對於銷售說明文件中印刷字體的大小，是否有任何特別的規定。他指出，故意以細小字體交代重要銷售資料，是長久存在而須予糾正的問題。在此方面，王國興議員建議考慮採用報章使用的印刷字體大小，作為售樓說明書的印刷標準。地產建設商會的梁志堅先生回應時表示，地產建設商會已不時提醒其會員確保售樓說明書的印刷字體大小，須可為一般人所清晰閱讀。他承諾再次提醒地產建設商會會員注意此事。消委會的劉燕卿女士補充，據知電訊業已就服務供應商使用的合約文件及銷售材料的字體大小施加規定，發展商可考慮仿效。消委會多年來努力確保把同一做法應用於地產發展商，以確保售樓說明書的印刷字體可為一般人所清晰閱讀，使買家不致遺漏任何重要詳情。在此方面，消委會亦關注到推廣資料的準確性，並正在檢討和營商手法有關的法例，冀能確保一般推廣及宣傳資料的準確性。

立法規管未建成一手住宅物業銷售事宜的需要

28. 鑒於地產建設商會的指引及有關各方用以量度樓面面積的方法僅屬非法定措施，楊森議員表示民主黨認為政府當局有需要在切實可行的情況下，盡快立法規管未建成一手住宅物業的銷售安排，以及規管單位樓面面積的計算方法，以加強對物業買家的保障。

29. 署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時重申，為加強對物業買家的保障，政府當局一直採取多管齊下的方法改善物業市場的透明度及加強消費者教育，而又同時維持自由的營商環境。從近年的投訴數字有所下降可以證明，同意方案對發展商施加的規定及地產建設商會的指引對於確保提供必要的銷售資料是有用的。此外，發展商須按規定在買賣協議中分項清楚列明各個範圍的實用面積此舉，亦可為物業買家作出在提供實用面積資料方面的合約保障。為進一步推廣消費者保障，消委會與監管局亦聯手修訂了買家須知，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。她向委員保證，如情況顯示確實有此需要，政府當局不排除會制訂更嚴格的行政或立法措施，以提高市場在銷售未建成住宅物業方面的透明度。然而，目前在消委會及監管局的協助下，地產建設商會的自我規管制度一直運作暢順。

30. 楊森議員對政府當局的回應感到失望，並重申有需要在切實可行的情況下，盡快立法規管未建成一手住宅物業的銷售事宜，以便對消費者作出充分的保障。他認為儘管消委會及監管局努力不懈，對消費者的保障仍相當有限。主席對他的關注亦有同感，並籲請政府當局考慮楊議員的意見。

31. 陳偉業議員認為，上述就測量師學會的建議所作的討論，突顯了採取劃一的樓面面積定義和計算方法的必要，以及有需要立法規管未建成一手住宅物業的銷售事宜。他認為儘管有地產建設商會所述就銷售說明作出的改善，但因為採用了不同的樓面面積字眼和計算方法，以致資料具誤導成分及令人混淆，物業買家會繼續蒙受不利。由於買家通常欠缺在物業交易中保障本身權益的財力，如售樓說明書並非法律文件且對發展商沒有任何約束力，物業買家將不能就當中所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。在此方面，他詢問地產建設商會對於建議透過立法方式，就有關銷售資料的事宜對發展商作出規管有何意見。

32. 地產建設商會的梁志堅先生強調，地產建設商會一直作出各種努力，協助解決與銷售未建成一手住宅物業有關的問題，並已作出若干改善以堵塞所發現的漏洞和提高市場的透明度，以及使銷售說明所載的樓面面積資料更連貫一致及明確清晰。此外，地產建設商會的自我規管制度一直行之有效，而且發展商不遵守規定的個案不多。若地產建設商會的自我規管制度未能達致預期效果，政府當局可隨時採取行動以加強現有的管制。若出現發展商不遵守規定的罕見情況，現時已訂有法例讓有關的物業買家就違規個案訴諸法庭。因此，他認為政府當局並無需要立法規管未建成一手住宅物業的銷售事宜。有人亦關注到採取硬性的立法手段可能會導致濫用的情況，以致任何輕微的糾紛，例如因造工而導致的終飾差異，均會引致法律訴訟。

33. 梁國雄議員贊同陳偉業議員表達的關注，並認為政府當局有責任透過立法途徑，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，藉以保障物業買家，使他們免受具誤導成分的銷售資料所影響。他認為如發展商無意誤導買家，便不應反對立法。地產建設商會的梁志堅先生回應時重申，現時已訂有法例，讓物業買家就銷售資料方面的失實陳述向發展商採取法律行動。然而，梁國雄議員指出，在採取法律行動時必須證明發展商企圖詐騙，而這並不容易。當局應採取立法方式規管物業銷售事宜，以便在適當情況下提起訴訟。

34. 劉秀成議員認為並無需要立法規管未建成一手住宅物業銷售資料的提供事宜。他認為法律已訂明實用面積及建築樓面面積的計算方法。負責住宅發展項目的建築師不但需要根據屋宇署核准的一般建築圖則行事，《建築物條例》(第123章)更已清楚列明哪些公用地方會納入建築樓面面積內，並訂明可按比例將該等公用地方的面積適當分攤予每一單位。計算樓面面積的現行方法亦已作出改善，而且事實上與測量師學會建議的計算方法相若。物業買家可審閱有關的一般建築圖則，查看買賣協議所隨附而亦會清楚指明所包括在內的公用地方的轉讓契約圖則，以及參觀發展商為方便參考而設立的相關示範單位，從而輕易瞭解所購入單位的樓面面積。他認為現時所討論問題的關鍵之處並非在於欠缺作出規管的法例，而是物業買家就不同物業的每平方呎售價作出比較。此種比較不一定合理，而且可能會引致誤會，因為由於有關單位的不同座向及地點所引致的價格差異，根本不可能直接作出比較。他進一步表示，對買家最重要的資料是單位的"可用面積"。由於採用不同字眼描述

單位面積會令買家產生混淆，就實用面積採用清晰而劃一的定義，將足以把問題減至最輕。

35. 主席不同意劉秀成議員的意見，並指出地政總署的作業備考雖已界定實用面積的含義，但部分發展商可在計算實用面積時把公用地方及附屬設施包括在內，"誇大"單位的樓面面積以牟取額外利潤。事實上，根據民主黨就4個住宅發展項目進行的調查，單位的建築樓面面積及實用面積之間的差異各有不同，而在部分極端的個案中，兩者的偏差更可高達40%至50%。舉例而言，在太子道西一個發展項目中，有關發展商的職員就承認，他們所聲稱的按建築樓面面積計算的每平方呎售價是6,000元左右，但如以實用面積作為計算基礎，有關的售價實際上是大約8,000元。因此，主席認為有需要訂定具法定效力的住宅物業樓面面積的標準量度方法，以供發展商遵從，以及在售樓說明書中披露有關資料。只採用一個標準用詞"**Saleable Area**"及其中文用語"銷售面積"，作為計算物業每平方呎售價的基礎，亦可讓消費者清楚知悉他們須就不同物業支付的每平方呎價格，從而可作出有意義的價格比較。

36. 石禮謙議員贊同上文第34段所述劉秀成議員的意見。他進一步指出，單位的"實用率"會因為物業發展項目所屬的類別而有不同，特別是共用公用地方的單位的數目。此情況進而會導致主席所指出的實用面積與建築樓面面積有異的現象。他促請主席與建築師商討，因為他們對實用面積的概念非常清晰。硬性立法未必能彈性處理有關問題。關於保障物業買家的問題，石議員表示部分委員所聲稱的"被發展商欺騙"的情況不可能發生，因為買家在進行物業交易時是由律師代表的。他進一步指出，單從有眾多發展商代表出席是次特別會議一事，已足以證明他們誠切希望協助改善住宅物業的銷售安排。

37. 署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)重申，地產建設商會已因應事務委員會在2007年4月2日會議上所作討論，在其指引加入改善售樓說明書及價目表所提供的實用面積資料的規定。舉例而言，地產建設商會已要求會員在價目表披露實用面積，包括分別列出露台、窗台、天台、平台及工作平台等的面積。政府當局亦已聯同消委會及監管局對買家須知作出了所需的修訂，並提醒準買家他們須特別留意擬購入物業的實用面積。至於測量師學會以主體面積及附屬面積取代實用面積的建議，如實行該項建議，將須加強進行消費者教育，以推廣新的量度方法。

38. 地產建設商會的梁志堅先生表示，過去從無發生發展商"誇大"單位樓面面積以牟取額外利潤的情況。導致此類指控的原因可能在於計算實用面積時加入了若干綠化設施，例如露台、平台花園等，而此等設施在計算建築樓面面積及上蓋面積時並未包括在內。然而，由於上述設施涉及建造成本，在計算實用面積時將之包括在內亦屬合理。至於主席所提述位於太子道西的物業發展項目，據悉有關的發展商在計算實用面積時並沒有加入太多公用地方，即使會所也未有包括在內。

39. 對於地產建設商會把"誇大"樓面面積的問題，解釋為是由於在實用面積加入計算建築樓面面積時並未包括在內的綠化設施所導致，主席不表同意。他關注到不同發展商在分攤公用地方及計算專供買家使用的面積方面，各自採用了不同的做法，並指出並非所有發展商均在此方面公平處事。不制定有關的法例，便難以確保有關過程公平公正。

40. 何俊仁議員認為絕對有必要立法確保銷售資料(特別是實用面積資料)的準確程度及透明度，此舉更可盡量把糾紛及物業買家的投訴減至最少。在此方面，他就外地計算實用面積的做法提出查詢。測量師學會的陳旭明先生回答時表示，大部分海外國家只會以室內樓面面積表達用以銷售的面積。香港的問題與計算上蓋面積及地積比率有關，而在計算上蓋面積及地積比率時，外牆及其十足厚度均包括在內。因此，若就本港計算實用面積的方法作出修改，把外牆豁除在外，那麼，地價的上蓋面積及地積比率的計算方法就會受到影響，以致訂明應如何計算上蓋面積及地積比率的《建築物條例》亦可能需要作出修改，以反映有關的轉變及其對地價以至樓價的影響。

結語

41. 署理運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員保證，政府當局會因應公眾對測量師學會建議的意見，以及市民對執行問題及安排的關注，繼續努力改善未建成一手住宅物業銷售安排的規管制度。政府當局亦會鼓勵消費者就單位的建築樓面面積及實用面積作出比較，從而掌握按建築樓面面積及實用面積計算的每平方呎售價的不同之處。為達致此目標，當局有必要加強進行消費者教育。政府當局會繼續全力支持消委會在此方面的工作。

42. 在此方面，測量師學會的劉詩韻女士表示，就測量師學會的建議所作的諮詢現正進行。測量師學會深

知其建議會帶來重大影響，因此須聯同其他利益相關者，包括消委會、監管局及地產建設商會等作出仔細研究，以期在進一步推行有關建議前達成共識。

43. 地產建設商會的梁志堅先生解釋，平均約80%的單位實用率在市場並不罕見。然而，這並不表示樓面面積被誇大了。他指出建造公用地方需要付出成本，因此在計算建築樓面面積時將之包括在內亦屬合理。售樓說明書會清楚說明所加入的各個公用地方。此外，加入公用地方如走廊、樓梯、升降機槽及公用設施也是合理的做法，因為屋宇署在計算建築樓面面積時並未豁除該等地方。他重申，地產建設商會的指引已清楚訂明須在售樓說明書及價目表全面披露建築樓面面積及實用面積。因此提供予消費者的資料既清晰亦充足，並無需要就此立法。

44. 監管局的陳佩珊女士表示，監管局是負責規管地產代理的專業行為，以及根據現行法例和監管局的操守守則採取所需執法行動的執法機關。如實用面積的計算方法有任何改變，監管局會發出新的執業通告，向地產代理解釋當中的轉變。

45. 消委會的劉燕卿女士證實，消委會在2007年上半年接獲的有關物業交易的投訴有超過280宗，當中大部分投訴與銷售手法及失實陳述有關。消委會已就保障消費者的法例展開全面檢討，所涵蓋的範疇包括不良營商手法、具誤導成分的廣告，以及就相關海外法例進行的研究。消委會打算在2007年年底向政府當局提交建議，以便進行公眾諮詢。消委會會提高有關檢討報告的透明度，以便有關各方提出意見。

46. 主席察悉各利益相關者會繼續討論改善建築樓面面積及實用面積的定義和計算方法的事宜，並表示事務委員會在事情有新的發展時，會再與有關各方研究此事。

IV 與運輸及房屋局局長會晤

運輸及房屋局局長致序辭

47. 主席歡迎運輸及房屋局局長出席是次會議和祝賀她出任局長一職，並表示希望與她建立緊密的工作關係。運輸及房屋局局長感謝事務委員會給予機會，讓她得與委員分享她在處理房屋職務方面的願景。她表示，房屋政策範疇涉及若干複雜問題，而且與經濟發展、人

口變化、土地供應及福利事宜具有錯綜複雜的關係。政府當局在訂定相關政策時，會致力採取"由下而上"及"以人為本"的方針行事。她繼而闡述與房屋事務有關的主要工作範疇如下：

- (a) 政府當局及房屋委員會(下稱"房委會")會繼續為低收入家庭提供租住公屋(下稱"公屋")。房委會會定期檢討公共房屋建設計劃，並密切監察供發展公屋的土地的供應量，以便把平均輪候時間維持在大約3年的水平；
- (b) 為了向公屋租戶提供良好的居住環境，房委會會繼續在公共屋邨進行全方位維修計劃、全面結構勘察計劃及綠化工程。房委會亦已推行屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")，藉以改善屋邨的環境衛生。在發展新的公屋時，房委會會採用電腦模擬技術，取得和風速、氣流、陽光及日光光度有關的科學數據，為租戶設計更理想的居住環境；及
- (c) 房委會會就租金援助計劃及其資格準則將於2007年8月放寬的事宜，加強進行宣傳工作。房委會亦已加強多項有關公共房屋的安排，加強以家庭為核心的支援網絡。

討論

48. 陳婉嫻議員提述若干事件，例如分拆出售零售及停車場設施予領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")，以及推行新的公屋租金調整機制，並指出房委會與立法會的意見不時會出現分歧。她籲請政府當局及房委會在研究房屋事宜時聽取立法會議員的意見，因為他們代表民意。

49. 陳婉嫻議員認為，居者有其屋計劃(下稱"居屋")可讓公屋租戶改善居住環境及滿足其置業期望。在停建居屋之下，公屋租戶發現本身難以購買私人市場的單位。香港工會聯合會一直認為，政府當局有責任透過提供公屋照顧低收入家庭的基本住屋需要，而提供居屋及私人房屋的目的，則是滿足公屋租戶在置業及改善居住環境方面的期望。在此方面，馮檢基議員建議政府當局應考慮恢復向綠表申請人提供居屋。梁國雄議員贊同政府當局應考慮檢討提供居屋的需要，因為這是改善公屋租戶的居住環境，以及騰出公屋單位以供重新編配予輪候冊上的有需要家庭的重要房屋政策。

50. 馮檢基議員強調，高層屋邨管理人員有需要出席屋邨管理諮詢委員會的會議，以便加強與租戶的溝通，以及推行屋邨管理諮詢委員會的建議。他並期望與運輸及房屋局局長定期會晤，討論香港民主民生協進會對房屋問題的關注。

51. 馮檢基議員進一步對於用作新公屋發展的土地供應短缺的問題表示關注。他指出大部分興建中的新公共屋邨均位於新界，而有大量現有公屋租戶皆為綜合社會保障援助的受助人，故促請房委會採取均衡的處理手法，避免把新的公共屋邨集中設於相對貧窮的地區。他進一步建議房委會因應社會經濟狀況的轉變，考慮檢討釐定"富戶"時用以計算住戶入息及資產的公式。

52. 梁國雄議員就扣分制提出反對，因為它導致公屋租戶受到雙重懲罰，理由是他們既會根據有關法例就其不當行為遭到檢控，亦會在扣分制下被當局扣分。他並認為要求整個家庭就個別家庭成員的不當行為負責，是荒謬的做法。

53. 關於租金援助計劃，梁國雄議員促請房委會檢討現時要求連續接受租金援助達3年的租戶，在倘擬繼續接受該項援助之下遷往較舊型公屋大廈的租金較低廉單位的嚴苛規定，因為該項規定會令有真正需要申請租金援助的租戶卻步。他並要求當局就房委會把輪候公屋的平均時間維持在3年左右的計劃提供詳細資料。梁議員進一步籲請政府當局注意低收入階層的苦況，特別是居於舊型屋邨"板間房"的人士，並推行措施以改善他們的居住環境。

54. 石禮謙議員歡迎政府當局致力繼續為低收入家庭提供公屋。他就輪候冊申請人的數目及每年的單位編配率提出查詢，並認為房委會應考慮加快興建公屋，以便把平均輪候時間縮短至少於3年。

55. 主席強調事務委員會與政府當局就房屋事務繼續保持對話的重要性，並指出運輸及房屋局局長須跟進下述各個事項：

- (a) 加強規管一手私人住宅物業的銷售安排及披露銷售資料，例如在銷售說明中披露實用面積資料；
- (b) 確保用作新公屋發展的土地供應量充足，以期把平均輪候時間維持在大約3年；

- (c) 處理與管理及提供領匯公司轄下零售及停車場設施有關的事宜，特別是解決公屋租戶對領匯公司轄下商場貨品價格及服務收費上升的關注；及
- (d) 鑒於新私人住宅物業價格有上升的趨勢，檢討恢復推行居屋計劃的需要。

56. 運輸及房屋局局長察悉議員的意見及建議，並強調她作為問責制下的主要官員，有責任向議員解釋政策事宜。她並贊同主席的意見，認同就各項公眾關注的房屋事宜與事務委員會繼續保持對話的重要。關於屋邨管理諮詢委員會擔當的角色，運輸及房屋局局長對於屋邨管理諮詢委員會作出了重大貢獻，鼓勵租戶參與討論、制訂及推行各項改善公共屋邨管理的措施表示讚賞。她表示，若議員發現有任何屋邨管理諮詢委員會的建議未獲推行，歡迎他們向政府當局提出。至於和發展公屋的土地供應量有關的關注，運輸及房屋局局長指出，由於此事涉及分配珍貴的土地資源，運輸及房屋局和發展局必須作出密切的協調。兩個政策局之間已就此訂立常設的溝通機制，以便就有關事宜進行商討。在編配公屋單位方面，運輸及房屋局局長表示，現時的輪候冊申請人輪候時間在3年以下，至於能否繼續兌現和平均輪候時間有關的承諾，則取決於多項因素，包括興建新公屋單位的土地供應量是否充足。她承認在諮詢區議會時，政府當局知悉部分區議員對於當局在其所屬地區發展公屋表示有所保留。房委會需要釋除區內居民的疑慮，並顧及和公屋發展可能過分集中於某一地區有關的關注。

57. 關於恢復推行居屋計劃的建議，運輸及房屋局局長表示，2007年第一期剩餘居屋單位的銷售安排，似乎未有對私人住宅市場造成任何負面影響。房委會會繼續推行在2007至2009年間，分期推售餘下剩餘單位的計劃。運輸及房屋局局長雖認同居屋計劃可有助部分低收入家庭達到置業的目的，但她告誡謂政府當局不宜擔當地產發展商的角色。儘管如此，她表示政府當局樂意與事務委員會進一步討論居屋的角色。

V 其他事項

58. 議事完畢，會議於下午6時55分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年10月23日