



民主黨立法會議員秘書處  
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街11號  
中區政府合署西翼401-409室  
Rm. 401-409, West Wing,  
Central Government Offices,  
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319  
傳真Fax 2537 4874

致：立法會房屋事務委員會秘書  
由：李永達議員（鄭慕貞代行）  
日期：2007年3月27日

就立法會房屋事務委員會於2007年4月2日召開會議討論「發水樓」問題，李永達議員現提出以下問題，請政府部門盡快於開會前作出回覆。謝謝。

1. 就擬按「同意方案」預售樓花的住宅發展項目而言，地政總署在審批有關申請時，須經過怎樣的審批程序？包括審批哪些文件？要求發展商符合哪些條件？官員會否審批項目的賣買合約草擬本及銷售說明書，看有否違反規定？
2. 在審批「同意方案」申請時，地政總署會否要求發展商提供項目獲建築事務總監批准的總樓面面積、獲建築事務總監批准的公用面積、獲建築事務總監批准豁免計入總樓面面積的面積、項目的總出售面積（Saleable Area），各不同類別單位的出售面積，當中有否包括計及獲建築事務總監豁免計入總樓面面積的部分？如不會，可否研究加入有關規定，增加政府及公眾對發展項目出售時涉及各項計算面積的了解？
3. 現時「同意方案」下的標準合約沒規定要列明以出售面積計算的呎價，政府會否研究增加這規定？
4. 在「同意方案」安排下，地政總署有否要求發展商須將銷售說明書全部資料上載其網頁？若沒有，可否研究增加這規定？
5. 在批出「同意方案」預售樓花後，地政署會否及如何審核有關項目的發展商有否遵守「同意方案」的規定？會否派人實地到銷售點抽查個別項目，以了解銷售安排有否違規，包括銷售說明書所載內容是否符合「同意方案」的規定？如有，請提供過去3年的數字。另請提供過去3年每年涉及有違反「同意方案」規定的分項數字，以及有關的懲處數字。
6. 就法律諮詢及田土轉易處（LACO）制訂有關審批「同意方案」的各項通函，有否中文版本，可否上載部門網頁？如沒有，有否計劃將涉及審批「同意方案」預售住宅樓花的主要通函，以中文版本上載網頁，讓公眾容易掌握「同意方案」發展項目需要遵守的銷售規定。
7. 香港地產建設商會制訂有一套有關制作未建成住宅物業銷售說明書的作業指引，請提供過去3年每年商會收到有關違反作業指引的查詢及投訴分項數字，當中有多少宗證實違反指引及違反哪些規定，以及商會處理有關投訴個案的程序和結果。

8. 請提供消費者委員會及房屋局過去 3 年有關涉及住宅樓花銷售的投訴分項數字，以及投訴結果的數字。
9. 根據香港地產建設商會製訂的〈有關制作未建成住宅物業銷售說明書的作業指引〉，售樓說明書內須列明單位的「出售面積」及建築面積，前者須依照法律諮詢及田土轉易處通函 40A 內買賣合約所載出售面積的定義計算，而後者則為出售面積、獲分攤之公用面積及該單位業主所私用的其他面積的總和。〈指引〉有否因應法律諮詢及田土轉易處通函 47 而作出對「出售面積」定義作更改？〈指引〉所指的「公用面積」是否就是建築事務監督就有關項目所批准的公用面積或共用面積按比例攤分，若否，兩者相差包括哪些組成項目？〈指引〉所指的「單位業主所私用的其他面積」包括哪些組成項目？請以下列樓盤項目說明。

樓盤項目	獲建築事務監督批准的總樓面面積	銷售說明書內的總「建築面積」	銷售說明書內的總「出售面積」	銷售說明書內的所有公用面積	所有單位業主私用的其他面積的總和
港島區					
北角康山的逸樺園					
西灣河的嘉亨灣*					
九龍區					
西九龍的凱旋門					
大角咀的港灣豪庭					
大角咀的一號銀海					
新界區					
粉嶺的皇府山					
將軍澳的君傲灣					
東涌映灣園三期					