

香港特別行政區政府  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

政府總部  
房屋及規劃地政局  
香港九龍何文田佛光街33號



Government Secretariat  
Housing, Planning and Lands Bureau  
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HPLB/HD(PH) 1/2  
來函檔號 Your Ref.

電話 TEL. 2761 5039  
傳真 FAX. 2761 7444

傳真函件

香港  
中環皇后大道中八號  
立法會大樓  
立法會秘書處  
司徒少華女士

司徒女士：

房屋事務委員會  
在二零零七年四月二日會議上通過的動議

房屋事務委員會在其四月二日的會議上，通過了有關住宅物業銷售說明的動議。我們就該動議的回應如下：

**未建成住宅物業銷售說明條例草案**

法律改革委員會（“法改會”）在一九九五年發表報告，建議立法監管本港未建成住宅單位的銷售說明。二零零零年四月，政府對法改會的建議作出回應，以白紙條例草案形式公布《未建成住宅物業銷售說明條例草案》，並展開為期三個月的公眾諮詢。

鑑於蒐集所得的不同意見存在分歧，政府在二零零一年八月成立未建成住宅物業銷售說明委員會（“委員會”），重新研究立法管制的可取性及可行性。委員會認為該條例草案影響深遠，加上市場情況已有所改變，立法管制在平衡消費者利益與維持市場自由運作上亦存在着難以克服的實際困難，因此，委員會建議應採用具彈性而又能迎合市場需要的自我規管制度。

**發展商自我規管制度及其監管**

二零零一年，香港地產建設商會（“商會”）根據政府就增加物業資料透明度的要求，實施了一套自我規管制度，要求其會員遵守商會發出的指引，有關指引訂明未建成住宅物業售樓書須載有的各類資料。指引與白紙條例草案的目的相同，旨在確保發展商在銷售說明中提供標準及更具透明度的住宅樓宇銷售資料。

政府一直與消費者委員會（“消委會”）、地產代理監管局（“監管局”）及商會保持對話，監察自我規管機制的運作，並尋求進一步改善的空間。有關各方已推行各項措施，提升消費者保障，同時維持自由市場運作。消委會致力推廣有關置業的消費者教育，監管局亦一直採取措施，規管地產代理的執業手法，以提升物業市場的透明度及公平性。對於受地政總署預售樓花同意方案規管的發展項目，該署可以對違規的發展商採取適當的行動。

我們理解到隨著市場情況不斷改變，現行的規定及標準須要適時地調整，以切合消費者的期望。過去幾年間，多項改善措施已付諸實行，以回應公眾對披露物業資料的關注。舉例說，商會已修訂指引，就發展商提供價目表和發放銷售數字增設規定。商會也在二零零六年成立監察委員會，處理有關商會會員違反指引的投訴。至於消費者教育方面，監管局與消委會攜手印製了一份買家須知，提醒消費者在置業前須注意的事項。在規管地產代理執業手法方面，監管局已加強執法行動，並發出最新的執業通告，要求地產代理向物業買家提供足夠的銷售資料。

上述改善措施適時及靈活地在現行的機制下付諸實施，並無須通過繁複的法律程序便可予以推行。

#### 下一步工作

本局會繼續檢討現行機制，並密切注視公眾對披露物業資料的意見。為了進一步加強市場透明度，我們已要求商會在其指引中加入新措施，例如在價單中披露單位的實用面積、在銷售說明書中使用不同的字體以突出實用面積的資料等。此外，待香港測量師學會與有關各方就其新的實用面積計算方法達到共識，我們會與商會商討在指引中使用該套新修訂的計算方法。如現有的機制無法達致預期效果，我們不會排除制訂適當的行政或立法措施，以加強現有的管制。

房屋及規劃地政局局長

（楊國強

代行）

二零零七年四月二十五日