



# 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

**CB(1)2084/06-07(03)**

致：立法會房屋事務委員會秘書  
由：李永達議員（助理鄭慕貞代行）

2007年7月17日立法會房屋事務委員會將討論“在住宅物業的銷售說明中披露實用面積”的議題，就這議題，李永達議員曾於2007年7月4日立法會大會提出一項書面質詢，見附件。就政府的回覆及相關議題，現有進一步跟進問題，煩請代為安排轉交政府部門，望於7月17日會議前作出回覆。謝謝。

1. 就有關在預售樓花同意方案（同意方案）中採用新的實用面積定義及披露樓宇面積資料等有關條款，若地產發展商不接受有關條款，政府將如何保障消費者的權益？
2. 政府會否就香港測量師學會進行的「量度作業守則」檢討內容，包括出售面積/實用面積定義及披露樓宇面積資料等條款，進行公開諮詢工作？如會，預計何時進行？如不會，原因為何？
3. 地政總署在簽發同意書予發展商，批准他們的預售樓花申請後，地政總署會否有既定程序及人手複核發展商向公眾提供的售樓書及廣告的內容，是否嚴格遵循同意方案的規定？是否每個申請個案均複核或是採用抽樣複核程序，如後者，通常每月或每季抽樣複核多少宗個案？如有，地政總署過去五年，共收到多少宗申請個案，當中複核了多少宗申請個案？如沒有複核程序，原因為何？
4. 根據地政總署同意方案的規定及香港地產建設商會的指引，發展商須向運輸及房屋局和消費者委員會提供售樓說明書查閱，以確保售樓書的資符合同意方案規定，地產代理監管局亦有視察物業銷售情況，請列出過去五年有關的分項數字如下：

過去五年數字：

	運輸及房屋局	消委會	地政總署	地產代理監管局
收到發展商提供的售樓說明書數目				
核對有否違規的說明書數目				
突擊視察行動次數 港島：				

九龍：				
新界：				
發現未有提供 足夠說明書的 數目				
發現提供非由 發展商提供的 價單的數目				
發現其他違規 的數目				

5. 過去五年，各有關機構及部門收到市民投訴的分項數字如下：

	運輸及 房屋局	地政總署	消委會	香港地產 建設商會	地產代理 監管局
投訴售樓說 明書內容的 數目					
投訴價單內 容的數目					
投訴未有提 供足夠說明 書的數目					
投訴未有提 供足夠價單 的數目					
投訴違反同 意方案規定 的個案數目					

6. 就現時沒有規定價單須同時提供樓宇面積及價格的要求，地政總署會否研究作出修訂，在同意方案條款中，增加規定發展商在出售樓花時，須在價單上同時列明樓宇面積，包括建築面積、出售面積（又稱實用面積）及樓宇價格，並列明有關面積的定義及分列窗台、露台、工作平台的面積，讓公眾在選購單位時有更詳細及清晰的價目資料作參考？

附件：立法會 2007 年 7 月 4 日第十五條書面質詢

2007 年 7 月 9 日

## 新聞公報

立法會十五題：地政總署的銷售未建成一手住宅單位同意方案

\*\*\*\*\*

以下為今日（七月四日）立法會會議上李永達議員的提問和運輸及房屋局局長鄭汝樺的書面回覆：

問題：

關於地政總署的銷售未建成一手住宅單位（俗稱「樓花」）同意方案，政府可否告知本會：

（一） 鑑於房屋及規劃地政局在本年三月向本會房屋事務委員會提交文件，表示會探討在同意方案採用經修訂的實用面積量度作業守則的可行性，該局是否已決定修訂同意方案；若然，經修訂的同意方案在保障消費者方面的主要範圍及條文的詳情，以及政府有否檢討該等條文如何適切地保障消費者；若有作出檢討，結果為何；若沒有檢討，原因為何；

（二） 政府在收到發展商的預售樓花申請時，會進行甚麼程序以確定發展商在預售樓花時，會準確無誤地向準買家提供正確及全面的資料；

（三） 是否知悉有關當局有否核對發展商提交的樓花銷售說明書的資料，以及前往有關的樓盤銷售處進行查核，從而確保發展商向有關當局及消費者提交相同的售樓資料；若有，有關當局在過去五年曾進行的突擊查核的次數、地點及結果；及

（四） 過去五年，有關當局接獲市民投訴發展商在樓花銷售說明書提供不準確或不全面資料的個案數目，以及有關的投訴內容和範圍？

答覆：

主席女士：

我就問題四個部分答覆如下：

（一） 香港測量師學會現正就其「量度作業守則」進行檢討。待檢討工作完成，我們會仔細審視新的「量度作業守則」可能帶來的影響，並考慮檢討預售樓花同意方案（同意方案）中的相關條款，包括銷售面積的定義及披露樓宇面積資料的要求。

（二） 地政總署批准發展商的預售樓花申請時，會簽發同意書予發展商，列出發展商必須嚴格遵循的預售條件（同意方案的規定）。當中包括向公眾提供售樓書，在售樓書中披露所規定的物業資料，在印製廣告中列出樓盤公開認購及優先認購的剩餘單位數目，向公眾披露項目發展商、其母公司或控股公司、認可人士、主要承建商、律師及承按銀行的名稱，在廣告及銷售說明書中向公眾披露發展商與認可人士、律師及上蓋工程承建商之間有否個人或財務上的利益關係等。

(三) 根據地政總署同意方案的規定及香港地產建設商會向發展商發出的指引，發展商須提供售樓書予運輸及房屋局和消費者委會（「消委會」）查閱，以確保售樓書的資料符合同意方案的有關規定。

運輸及房屋局、地產代理監管局（「監管局」）及消委會均有視察一手住宅物業的銷售處，進行的次數及地點視乎當時出售的樓盤數目和接獲的投訴數字而定。有關行動屬突擊性質，我們不擬披露行動的詳情。而在過去的視察行動中，曾發現部份發展商未有提供足夠的售樓書，及地產代理提供非由發展商提供的價單。本局已促請有關的發展商採取跟進行動，並要求商會改善其售樓指引。商會就此作出了積極回應，進一步加強了指引內容，並要求發展商委託獨立核數師查核樓盤的銷售程序以符合指引的規定。監管局亦已發出新的執業通告，列出了多項地產代理在銷售樓花時必須遵循的指引，當中包括公開銷售訊息、提供樓盤資料及價單時須注意的事項等。

(四) 過去五年，地政總署收到四宗違反同意方案中有關售樓書規定的投訴。其中三宗證實涉及違規行為：

違規事項	地政總署及發展商的跟進行動
1. 有關發展商在出售少量預售單位時，沒有在售樓書內披露物業位置圖、總綱圖比例、停車場位置及面積表	地政總署向發展商發出警告信，並要求發展商在其後銷售單位時，必須嚴格遵循有關規則
2. 沒有在售樓書內列明如取消買賣合約，賣方可保留樓價的5%	地政總署要求發展商重新印製售樓書
3. 沒有在售樓書中披露某一單位的平台毗連水管及位於變壓房之上	地政總署要求發展商進行改善工程，以減低有關設施對該單位造成的影響

完

2007年7月4日（星期三）  
香港時間15時26分