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. HD(CR) 2/50/1/177
來函檔號 Your Ref.

電話 TEL. 2761 5039
傳真 FAX. 2761 7444

傳真信件

香港
中環昃臣道八號
立法會大樓
房屋事務委員會
委員會秘書
司徒少華小姐

司徒小姐：

銷售未建成一手住宅單位的安排

就李永達議員十一月二十八日委託你們轉達的信件，本局回應如下：

預售樓花「同意方案」

地政總署的預售樓花「同意方案」在1961年推出。發展商在預售樓花時必須符合「同意方案」的有關規定，才可獲發地政總署的預售樓花同意書。「同意方案」中的很多條文都保障了買家的權益，相關的條文包括：發展商須證明擁有足夠的財政能力完成發展樓盤；有關交易須採用買賣合約範本，該範本包括了保障買家的條文，並已得到香港律師會、地產建設商會（“商會”）及專業團體的同意；買家購買樓花所付的款項須存入樓款保管人帳戶，以繳付樓盤的建築費用；規定售樓說明書及廣告必須登載的資料；公開發展商與專業顧問之間有可能出現的利益衝突；及買家在發展商不能完成物業的情況下有權取消合約等。

受地政總署預售樓花同意方案規管的樓宇買賣，地政總署可以對違規的發展商採取相應的行動。針對較輕微的違規行為，例如未如期登記已簽署之買賣合約，地政總署可向發展商發出警告，要求發展商糾正有關違規事項。在較嚴重的違規情況之下，地政總署可視乎個案的嚴重性，暫時取消或收回其預售同意書，禁止該物業繼續進行預售；甚至重收土地。地政總署在收到涉及違規的投訴，便會作出調查和跟進，並因應違規的事項及嚴重性，採取適當的相應行動。有關過去五年違反地政總署同意方案的物業個案請參考**附件**。

政府一直與地產建設商會、消費者委員會及地產代理監管局保持定期對話，尋求空間進一步改善地產商的自我規管制度。如有關制度未能達致預期的效果，我們不會排除採取更嚴厲的措施，包括考慮立法或加強預售樓花「同意方案」，以改善銷售樓花的安排。

有關售樓安排的投訴

由二零零三年十一月至本年十一月以來，本局接獲共四十五宗有關銷售一手住宅樓宇的投訴。其中十一宗由消費者委員會轉介。

地產建設商會的售樓指引

根據商會所提供的資料，目前共有321間地產發展商成為了商會的會員。商會的會員在出售未建成住宅樓宇時均須遵守商會的售樓指引。現時並沒有數據，統計有多少地產發展商未成為商會的會員。為了讓市民能夠更容易得到有關商會售樓指引的資訊，我們已和消費者委員會及地產代理監管局安排盡快讓市民可在互聯網上獲得有關指引的內容。

商會的售樓指引已規定發展商必須在售樓處提供樓盤的銷售及有關資料，包括地契及大廈公契草擬本、售樓說明書及地產商簽發之價單，讓公眾參閱。本局備悉李議員就上載以上資料於互聯網的建議，並已向商會反映有關意見。

「非同意方案」未建成住宅物業的售樓安排

我們已就「非同意方案」未建成住宅物業的售樓安排向商會表示了公眾的關注，並促請發展商考慮在售賣非受「同意方案」規管的未建成樓宇時依照「同意方案」的規定，及於售樓書中說明所出售的未建成住宅物業是否受「同意方案」所規管，商會承諾研究有關的建議。

房屋及規劃地政局局長

（楊國強　　代行）

二零零六年十二月一日

附件

過去5年違反地政總署同意方案的住宅物業

	違反事項	地政總署的跟進行動
1.	不能完成物業建築及侵吞存放於樓款保管人帳戶的款項	21.5.2003 暫緩預售同意 10.6.2003 取消尚未賣出單位的預售同意
2.	擅自將臨時訂金下調至低於樓價的5%	15.10.2004 暫緩預售同意 21.10.2004 恢復預售同意，發展商須容許買家有權免費取消合約及向他們退回已繳付的金額連利息
3.	擅自更改已批買賣合約內容— 泳池泵房的實用面積一併列入頂層單位面積之內	25.5.2006 發出警告信，要求發展商更改受影響的買賣合約，並向地政總署繳付2倍手續費。發展商亦須提醒買家有權諮詢獨立法律意見。

發展商因應地政總署要求作出解釋或糾正，並得到地政總署接納的輕微個案	
	違反事項
1.	2個物業售予同一買家(註)
2.	延誤簽署及登記1份買賣合約
3.	超過2個車位售予購買1個物業的買家(註)
4.	沒有在廣告內列出發展商、其母公司、認可人士(Authorized Person)、認可人士所屬公司、律師行及按揭銀行的名稱
5.	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%
6.	延誤登記1份買賣合約
7.	沒有在廣告內列出，留作優先認購的單位數目

註：每名買家不可購買多於1個單位及2個車位的限制，於02年12月3日廢除。