

立法會房屋事務委員會

加強規管一手私人住宅物業銷售的新措施

目的

本文件旨在向委員概述有關加強規管一手私人住宅物業銷售的九項新措施。

背景

2. 政府透過多管齊下的機制，以提高未建成一手住宅物業市場的透明度，保障消費者的合理權益，確保他們能夠在購置未建成一手住宅物業時獲得準確及全面的物業資料。地政總署「預售樓花同意方案」（「同意方案」）的各項規定、香港地產建設商會（商會）的指引、地產代理監管局的規管工作，以及消費者委員會的宣傳教育工作，是該規管機制的不可分割部份。

3. 在過去兩年，運輸及房屋局透過「同意方案」以及商會指引，推出了多項提高未建成一手住宅物業資訊透明度及清晰度的措施。該些措施包括（一）要求發展商須在臨時買賣合約簽署後五個工作天內，在其網頁及售樓處公布相關買賣合約的交易資料，（二）統一了「實用面積」的定義，（三）統一了價單的格式，（四）要求發展商在價單上列出每個單位每平方呎或米「實用面積」的價格；以及（五）要求發展商在售樓說明書內提供更全面以及詳盡的物業資料。

4. 為了進一步提高一手私人住宅物業銷售安排的透明度以及交易的公平性，運輸及房屋局現正透過商會指引以及「同意方案」，落實九項新規管措施。

九項新規管措施

5. 九項新規管措施旨在進一步提高一手私人住宅物業的物業資料、單位價格及交易資訊的透明度，以及加強對示範單位的規管。有關措施包括：

- 一. 發展商在銷售所有未建成及已建成的一手私人住宅物業時均須遵守商會指引；
- 二. 發展商在銷售已建成一手私人住宅物業時須在樓盤內提供實地單位供公眾參觀；
- 三. 發展商須在公布五個工作天內的成交資料¹時，同時披露當中涉及發展商的董事局成員²及其直系親屬²的交易；
- 四. 示範單位須符合一系列的規格要求（見附件），包括必須提供最少一個在內部間隔、裝修用料以及附送的設備上完全與交樓標準一致的示範單位（即俗稱「清水房」）；
- 五. 首張價單須包括更多單位。小型發展項目每一批出售單位的首張價單須最少提供三十個單位或該批可供出售的單位的百分之三十，兩者以較高者為準；而大型發展項目每一批出售單位的首張價單則須最少提供五十個單位或該批可供出售的單位的百分之五十，兩者以較高者為準；
- 六. 就發展商須向公眾提供售樓說明書的要求，由現時須於開售前二十四小時提供售樓說明書，提前至開售前七天；
- 七. 發展商在出售任何數目的單位予任何人士時，必須於三天前公布有關價單；
- 八. 樓盤的宣傳物品須清晰地提供有關樓盤座落的地點及地址的資料；以及
- 九. 發展商須同步在其網頁內上載售樓說明書及所有價單。

¹ 根據商會指引的規定，自二零零九年十二月一日起，發展商須在臨時買賣合約簽署後五個工作天內，在發展商的網頁以及售樓處公布相關買賣合約的交易資料。

² 董事局成員包括所有執行董事、非執行董事以及獨立非執行董事。直系親屬指父母、配偶以及子女。

未來路向

6. 我們現正與商會落實該九項新規管措施的細節，以期盡快推行有關措施。除了透過商會指引推行該九項新規管措施，我們亦會把有關措施適當地納入「同意方案」的規管範圍。

7. 我們會密切監察新措施的成效。如果我們發現有關措施在推行後成效不彰，政府並不排除適當地以立法形式進行規管。

運輸及房屋局
二零一零年五月

示範單位的新規管措施

- (a) 示範單位的面積或尺寸必須與相關已批核的建築圖則及售樓說明書中所指明的面積或尺寸一致。
- (b) 發展商須在示範單位的當眼處，展示載列單位的主要尺寸及比例的樓層平面圖。
- (c) 示範單位必須展示所有圍繞實際單位的牆。
- (d) 發展商最少須提供一個能清楚展示日後建成單位在交付買家時的狀況的示範單位（即日後建成單位在交付買家時所存在的所有非結構內牆或間隔牆、建築用料及設備，以及電器設備均須在該示範單位內展示）（即俗稱「清水房」）。
- (e) 如示範單位內移除了非結構內牆或間隔牆，發展商須在地面上以實線清晰地標示有關非結構內牆或間隔牆的原先確實位置及厚度。發展商亦須在該示範單位內的當眼處展示圖例，以載列日後建成單位交付買家時存在的非結構內牆或間隔牆的確實位置、方向及厚度。
- (f) 如單位內設有窗台、冷氣機房、露台及工作平台，有關地方須在示範單位內展示。該等地方的尺寸必須與已批核的建築圖則及售樓說明書中所指明的尺寸一致。露台及工作平台均須設有圍欄及護牆。至於並非在日後建成單位內的地方（如設於單位以外的冷氣機房），則無須在示範單位展示。
- (g) 示範單位須設有天花板。示範單位的天花板的高度須與日後建成單位的高度一致或不高於在已批核的建築圖則及售樓說明書中所指明的高度。如因實際環境所限示範單位的高度較日後建成單位低，發展商須在示範單位的當眼處張貼清晰的告示，說明兩者高度的差別。

- (h) 示範單位須設有大門。如示範單位未能提供其他房門（如廚房門、浴室門及臥室門），發展商須在相關位置提供門框。如因實際環境所限而無法在示範單位提供房門或門框，發展商須在地面上以實線清晰地標示有關房門的原先確實位置及厚度。
- (i) 示範單位內的建築用料及設備須與買賣合約及售樓說明書中所指明的一致。如示範單位內使用有別於買賣合約及售樓說明書中所指明的建築用料及設備，有關用料及設備須在標準及質素上與在日後建成單位交付買家時的用料及設備相若。發展商亦須在有關示範單位內的當眼處張貼清晰的告示，說明示範單位內使用有別於買賣合約及售樓說明書中所指明的建築用料及設備。
- (j) 發展商須清楚列明該等在示範單位內展示並會在日後建成單位交付買家時提供的物品（如電器設備），並清楚表示所有其他在示範單位內展示但未有特別標明的物品不會在日後建成單位交付買家時提供。
- (k) 發展商須向地產建設商會交付一份由認可人士簽發的證書，以證明示範單位的外圍周界與日後建成單位的外圍周界是完全相同，以作紀錄。如準買家要求，地產建設商會須向其出示有關文件，以供查閱。
- (l) 發展商須容許參觀人士在示範單位內量度單位的面積、拍照以及攝影。如在當刻因人潮管理的考慮未能即時安排，發展商亦須作出適當的安排，盡快安排參觀人士在方便的時間進行量度、拍照以及攝影。