

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

運輸及房屋局

香港九龍何文田  
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau  
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong  
Street, Homantin, Kowloon,  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD/PS 9/2/1/210  
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049  
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會秘書處秘書長  
(經辦人：余麗琮女士)

余女士：

二零零九年十月二十三日舉行的  
立法會房屋事務委員會會議的跟進事項

在二零零九年十月二十三日的立法會房屋事務委員會會議上，委員要求當局提交資料文件，簡介當局為進一步加強未建成一手住宅物業的銷售資料的透明度、清晰度以及準確度所推出的措施。詳情請參閱附件。

運輸及房屋局局長

(余泳倫 代行)

二零零九年十二月二十四日

## 資料文件

### 立法會房屋事務委員會

#### 進一步提高未建成一手住宅物業交易透明度和物業資料清晰度的措施

#### 目的

在二零零九年十月二十三日的房屋事務委員會特別會議上，委員要求本局提交資料文件，簡介當局為進一步加強未建成一手住宅物業的銷售資料的透明度、清晰度以及準確度所推出的措施。本文件概述有關措施，以及當局監察有關措施推行的工作。

#### 多管齊下的機制

2. 政府透過多管齊下的機制，包括地政總署「預售樓花同意方案」（「同意方案」）的各項規定、地產建設商會（商會）的指引、地產代理監管局（監管局）對地產代理業界的規管工作，以及消費者委員會（消委會）的宣傳教育工作，提高未建成一手住宅物業市場的透明度，以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。

3. 過去多年，政府透過「同意方案」及/或商會指引，推行了多項有助增加未建成一手住宅物業資訊的透明度及清晰度的措施，其中包括要求發展商：

- (a) 須向準買家提供售樓說明書，售樓說明書須提供所有訂明的物業資料，包括單位的各類面積、物業位置圖、相關的分區計劃大綱圖，以及相關公眾休憩用地或設施的詳情等；
- (b) 須在開售其住宅樓花項目前一天公布其首張價單，而該價單須包括最少二十個單位或首批推售單位總數的百分之二十，以較多者為準；另外，發展商須在加推其他單位前先公布有關加推單位的價單；
- (c) 須在臨時買賣合約簽訂後一個月內，向土地註冊處提交已簽署的買賣合約以作登記；

- (d) 自二零零八年十月十日起在「同意方案」下獲批進行預售的住宅樓花項目須採用統一定義的「實用面積」<sup>1</sup>及標準價單；以及
- (e) 加強了售樓說明書內有關公眾休憩用地／公共設施等資料發放的透明度及清晰度。

## 近期推出的優化措施

4. 為了進一步提高未建成一手住宅物業交易的透明度和物業資料的清晰度及準確度，運輸及房屋局最近與商會達成了共識，透過商會指引在二零零九年十一及十二月分別推出了多項優化售樓說明書以及售樓安排的新措施，詳情如下：

### (I) 有關發放「實用面積」價格資料的新措施

- (a) 自二零零九年十二月一日起，價單上除了須列出單位的「實用面積」外，亦須列出單位每平方呎／米「實用面積」的價格。

### (II) 有關發放物業交易資料的新措施

- (b) 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，包括交易的單位、買賣合約簽署日期及交易金額，讓公眾在數天內已可以知悉相關交易的資料。發展商仍須在簽署臨時買賣合約後的一個月內，在土地註冊處登記相關的買賣合約。

### (III) 有關售樓說明書及宣傳物品的新措施

- (c) 售樓說明書不可載列純屬宣傳性質的資料或圖片（如畫家筆下的圖片）。

---

<sup>1</sup> 統一定義的「實用面積」是指單位的主體面積，以及露台和工作平台（如有）面積的總和。至於物業的其他地方面積，例如窗台，則會逐項列出，但不包括在「實用面積」之內。

- (d) 「售樓說明書」須盡量依照指定的次序，在首部分先列出指定的物業資料。
- (e) 樓層資料須在「售樓說明書」的首部分有關「發展項目基本資料」一欄中清楚列出。
- (f) 「售樓說明書」內的物業位置圖及分區計劃大綱圖，須符合指定的基本尺寸<sup>2</sup>。
- (g) 「售樓說明書」內的物業位置圖須提供更全面的鄰近社區及公共設施的位置資料<sup>3</sup>，包括一些厭惡性的設施如堆填區、墳場／火葬場及殯儀館等。
- (h) 載有「畫家筆下的圖片」的印刷宣傳物品均須加入提示字句，提醒準買家應參閱售樓說明書並作實地考察，而有關提示字句的字體亦須符合指定的基本尺寸<sup>4</sup>。

## 監察措施的落實

5. 政府一直密切監察有關措施的具體運作情況。運輸及房屋局會抽查發展商在售樓處向準買家派發的售樓說明書、價單以及相關網頁，以監察發展商有否貫徹落實上述的新措施。此外，我們會透過監管局不時安排突擊巡查一手住宅物業的售樓處，協助我們監察發展商有否在售樓處內公布相關買賣合約的資料。
6. 監管局亦已向地產代理發出指引，要求他們向準買家提供全面的單位面積資料，包括單位的「實用面積」以及每平方呎／米「實用面積」的價格。
7. 此外，我們透過不同的渠道，包括運輸及房屋局的投訴熱線及網頁，收到公眾對未建成一手住宅物業的售樓說明書內容的意見或投訴。

---

<sup>2</sup> 不能小於 16 厘米 x 16 厘米。

<sup>3</sup> 售樓說明書內的物業位置圖須提供物業以外 250 米範圍的社區／公共設施的資料。在新措施下，商會在原有的 16 項社區／公共設施例子附表，加入了另外 18 項社區／公共設施例子。

<sup>4</sup> 一般報章版面面積或以上的畫家筆下的圖片須採用字體大小不小於 12，而版面小於一般報章版面面積的畫家筆下的圖片須採用字體大小不小於 10。

8. 如發現發展商未有遵守「同意方案」的規定，地政總署會視乎違規的嚴重程度而採取相應適當的行動，包括向發展商作出警告，要求更正，以及暫時中止或取消預售樓花同意書。如發現發展商未有遵守商會的指引，我們會要求商會作出跟進。商會成立了有獨立人士在內的委員會，該委員會有權就違反商會指引的個案進行裁決以及作出罰則，包括發出警告信、內部譴責或公開譴責。

## 總結

9. 我們會繼續密切監察新措施以及現行機制的具體運作情況，並會與各相關團體保持聯繫，在有需要時，共同探討可行的措施及方法，以進一步優化機制的運作，靈活適時地回應市場及公眾的要求。

運輸及房屋局

二零零九年十二月