

二零一零年四月二十八日立法會會議

「加強監管住宅物業銷售」議案

進度報告

在二零一零年四月二十八日的立法會會議上，由涂謹申議員動議並經王國興議員修正的「加強監管住宅物業銷售」議案獲得通過。獲通過的議案全文見附件。

2. 本報告闡述當局就上述議案的立場，以及所採取的跟進工作。
3. 政府一直致力提高消費者所獲得的一手私人住宅物業的銷售資訊的透明度以及維護交易的公平性。
4. 在過去兩年，運輸及房屋局透過地政總署的「預售樓花同意方案」（「同意方案」）以及香港地產建設商會（商會）的售樓指引，推出了多項措施以提高未建成一手私人住宅物業資訊的透明度及清晰度。有關措施包括(1)要求發展商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；(2)統一了實用面積的定義；(3)統一了價單的格式；(4)要求發展商在價單上列出每個單位每平方呎或每平方米實用面積的價格；以及(5)要求發展商在售樓說明書內提供更全面及詳盡的物業資料。
5. 為了進一步提高一手私人住宅物業的資訊透明度以及交易的公平性，運輸及房屋局已落實推行九項新規管措施。措施包括要求發展商如設有示範單位，最少必須有一個屬於未經任何改動的「清水房」示範單位，以展示交樓的標準；要求發展商分別於單位開售前七天及前三天公布售樓說明書及價單，並把資料同步上載到其指定網頁；要求首張價單包括更多單位¹；以及要

¹ 小型發展項目（即單位總數少過100個的發展項目或某一期的發展項目）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；大型發展項目（即單位總數共100個或以上的發展項目或某一期的發展項目）每一批出售單位的首張價單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。

求發展商在公佈五個工作天內的交易資料時披露當中涉及董事局成員以及其直系親屬的交易。

6. 地政總署已將九項新規管措施及商會指引中大部分的要求適當地納入自本年五月十四日起在「同意方案」下批出的預售樓花同意書內。商會亦已於本年六月一日就未建成一手私人住宅物業的銷售向其會員發出了有關落實執行九項新規管措施的售樓指引。商會會繼續研究在已建成一手私人住宅物業落實執行九項新規管措施的細則。政府有決心在已建成一手私人住宅物業落實執行九項新規管措施，以增加該類物業交易的透明度及公平性。運輸及房屋局會積極與商會跟進，以期有關的售樓指引可盡快公布。

7. 當局會密切監察有關措施的成效。如果我們發現有關措施在推行後成效不彰，當局並不排除以立法形式進行規管。

運輸及房屋局
二零一零年七月

2010年4月28日(星期三)
立法會會議席上
涂謹申議員就
“加強監管住宅物業銷售”
動議的議案

經王國興議員修正的議案

鑒於香港的一手住宅物業銷售一向依賴廣告宣傳、售樓說明書、參觀示範單位、地產代理和報章提供物業及樓市資訊予公眾，在政府、香港地產建設商會、地產代理監管局及消費者委員會多次訂出指引及作出宣傳提示之下，仍不斷出現廣告內容含混、售樓說明書資料欠清晰詳細、示範單位與實際出售單位不符，市場信息混亂等情況；本會促請政府採取以下措施及提出實施時間表，以提高物業銷售的透明度和公平性，保障置業人士權益：

- (一) 以2000年採用白紙條例草案形式提出的《未建成住宅物業銷售說明條例草案》為基礎，提出立法規管未建成住宅物業的銷售；
- (二) 修訂‘預售樓花同意方案’，把香港地產建設商會訂定的所有相關指引納入‘預售樓花同意方案’條件之內，並制訂更詳細規定要求發展商遵守，包括加強對宣傳品及售樓說明書內容的限制和對示範單位的要求，以及規定發展商須於其網頁上及售樓處公布更詳盡的物業銷售資料，包括整份售樓說明書、地契和公契內容、每張價目表、買賣合約及交易完成紀錄、關連人士交易資料、相連交易資料，以及內部認購及優先認購的詳情等，以提供清晰詳盡資訊，避免產生誤會及公眾人士易受市場傳言混淆；
- (三) 增加資源加強巡查，提醒地產發展商、地產代理商及地產代理從業員須遵守地產代理監管局制訂的守則及通告，依法懲處違規地產發展商、地產代理商及地產代理從業員，提升地產發展商和地產代理行業的公信力，確保置業人士的權益；及

- (四) 加強消費者委員會對地產發展商及地產代理商的監察權力，包括考慮制定跨行業的營商手法法例，從而令消費者委員會可按法例賦予的權力點名批評有不良銷售手法的地產發展商及地產代理商，並讓市民舉報，以供轉介至執法部門進行檢控，令置業人士可得到足夠的消費者資訊及保障。