

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1737/10-11號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 特別會議紀要

日 期：2011年1月28日(星期五)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

其他出席議員：林健鋒議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC

缺席委員：李華明議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP

出席公職人員： 議程第I項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

署理運輸及房屋局副秘書長(房屋)
馮建業先生

署理屋宇署助理署長／拓展(1)
鄧鴻基先生

屋宇署總屋宇測量師／港島西
葉蘇先生

地政總署署長
譚贛蘭女士, JP

地政總署助理署長／法律事務／港口機場鐵路發展及新界東(法律諮詢及田土轉易處)
周漢欽先生

地政總署總田土轉易主任／港口機場鐵路發展(法律諮詢及田土轉易處)
朱偉聰先生

消費者委員會副主席
何沛謙先生, SC, JP

消費者委員會總幹事
劉燕卿女士

地產代理監管局行政總裁
余呂杏茜女士

應邀出席人士： 議程第I項

中原地產代理有限公司

集團主席
黎明楷先生

高級營業董事
李巍先生

董事(企業風險管理)
郭家豪先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 未建成一手住宅單位的銷售安排

在開始討論前，主席邀請政府當局的代表向委員匯報就一手私人住宅物業的銷售(特別是因應近日有關干德道38號住宅發展項目(The Icon)的投訴)作出規管的最新進展。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局關注有關The Icon的投訴。屋宇署、消費者委員會(下稱"消委會")及地產代理監管局(下稱"監管局")等政府機構現正密切跟進有關個案。由於當局進行的調查工作須獲得投訴人全力合作，提供證據及隨時預備擔任證人，他藉此機會呼籲任何受The Icon影響的人士與相關的執法機關全力合作，使當局能進行全面的調查。他表示，已撤回投訴的人士亦應考慮向當局提供資料。

與中原地產代理有限公司舉行會議

2. 主席表示，除了中原地產代理有限公司(下稱"中原地產")外，事務委員會亦有邀請The Icon的發展商榮豐國際有限公司出席會議，但該公司已婉拒有關的邀請。他又告知委員，中原地產集團主席黎明楷先生須在上午11時45分左右離席。

3. 黎明楷先生表示，中原地產在2007年與榮豐國際有限公司簽訂地產代理協議，擔任銷售The Icon的獨家代理人。The Icon於2009年年中發售時，

中原地產獲提供有關此發展項目的資料。中原地產是根據發展商所提供的資料製作向準買家派發的宣傳單張。此項目的銷情理想，有多個單位售出。在發出佔用許可證後，部分買家投訴發展商交給他們的單位尚未完工。中原地產自接獲投訴後一直與發展商聯繫，以處理買家提出的投訴。

4. 陳淑莊議員提及中原地產製作的宣傳單張顯示部分單位設有開放式廚房。她詢問，中原地產有否嘗試確定，提供開放式廚房是否與平面圖相符，以及是否符合建築規定。據她瞭解，發展商起初計劃提供開放式廚房，但其後更改有關的設計。發展商在2008年、2009年及2010年就The Icon提交建築事務監督審批的建築圖則清楚顯示，圍封式廚房是11至30樓樓面平面圖所示的標準設計。她質疑為何宣傳單張卻顯示開放式廚房的圖樣。中原地產的黎明楷先生表示，宣傳單張所載的平面圖是以發展商委聘的註冊建築師所提供的資料為依據。他憶述，中原地產於2006年及2007年獲提供的一房及兩房單位樓面平面圖載有開放式廚房的圖樣，但他並不肯定該等樓面平面圖是否已獲得建築事務監督批准。由於The Icon的買賣協議訂明，樓面平面圖可作出更改，中原地產遂派發以載有開放式廚房圖樣的樓面平面圖為依據的宣傳單張。

5. 梁家傑議員察悉，根據監管局發出的通告，地產代理須盡一切應盡的努力確保他們發放的物業資料準確無誤，不會誤導客戶。中原地產是經驗豐富的地產代理公司，理應能察覺有關的平面圖有任何不符規定的地方。他詢問，中原地產有否向The Icon A單位及B單位的買家解釋，如把廚房的設計改為開放式，可能會違反《建築物條例》(第123章)的規定。主席表達類似的關注。他認為，由於核准建築圖只顯示圍封式廚房的圖樣，在佔用許可證於2010年11月發出時，中原地產應有責任查證，把圍封式廚房改建為開放式廚房的做法是否恰當。他詢問，買家是否獲妥為通知，核准圖則所示的是圍封式廚房。涂謹申議員亦詢問，中原地產是經驗豐富的地產代理公司，有否懷疑發展商把圍封式廚房改建為開放式廚房的工程是否合法；若有，中原地

產有否主動提醒買家有關改建工程可能造成的影響。

6. 中原地產的黎明楷先生表示，買家獲提供兩個樓面平面圖，一個載有經建築事務監督批准的圍封式廚房的圖樣，另一個則載有發展商在交樓時會提供的開放式廚房的圖樣，當中並無顯示就開放式廚房進行的改建工程是違法。中原地產是地產代理公司而非建築師或工程師，不能從註冊建築師提供的建築圖則得知，把廚房改建為開放式是否違法。此外，當局可在施工的不同階段就建築工程給予批准。由於中原地產並不知道載有開放式廚房圖樣的樓面平面圖有違反任何建築規定，故此沒有就開放式廚房是否合法的問題提醒買家。此外，向買家解釋買賣協議以保障他們的權益，是負責物業轉易程序的律師的職責。值得注意的是，沒有買家在簽訂買賣協議後作出投訴。他補充，自佔用許可證在2010年11月發出後，有關的宣傳單張已作出適當修訂，以反映設有圍封式廚房的一房單位的設計。儘管如此，在佔用許可證發出後，發展商及買家均可申請正式批准，把圍封式廚房改建為開放式廚房。

7. 湯家驊議員表示，有關The Icon個案的爭議源於各方並不瞭解《建築物條例》。根據《建築物條例》，改建工程若不涉及建築物的結構，無須得到建築事務監督的正式批准。儘管發展商可告知買家，他們可在單位內進行甚麼類別的改建工程，但他們亦應提醒買家有需要就此等改建工程取得建築事務監督的批准。作為地產代理公司，中原地產應與發展商查證The Icon的廚房的間隔牆是否結構牆，以及拆除有關的間隔牆是否需要經正式批准，因為有別於其他改建工程，就廚房作出的改動可能會違反消防安全規定。何鍾泰議員表達類似的關注。他質疑，如中原地產的員工不能就改建開放式廚房一事向買家提供意見，為何又要這樣做。中原地產的黎明楷先生表示，由於建築圖則是由註冊建築師提供，中原地產因而假定該等圖則符合規定，已從有關當局取得所需的批准。此外，由於建築師

在早期的樓面平面圖亦已提供有關改建為開放式廚房的資料，有關的改建工程應符合規定。

8. 陳鑑林議員認為，中原地產應清楚瞭解The Icon的樓面平面圖及標準設備，因為買家不能直接與發展商聯絡，須依賴地產代理提供此等資料。中原地產身為獨家代理人，應有責任確保有關的圖則及設備符合建築規定，因為所有與此發展項目有關的資料均是透過獨家代理人向買家發放。因此，中原地產不應把所有責任歸咎於發展商。主席問及中原地產與發展商就The Icon簽訂的獨家代理合約為期多久。中原地產的黎明楷先生表示，有關的獨家代理合約已在2009年年底屆滿。在擔任獨家代理人期間，中原地產有獨有權利銷售該等單位，但無須額外承擔確保圖則及設備符合建築規定的責任，有關的責任應由發展商承擔。中原地產一直根據發展商提供的資料向買家發放有關物業的資料。

9. 王國興議員質疑，如中原地產已徹底履行其責任，沒有提供任何誤導買家的資料，為何發展商又願意向買家提供賠償。中原地產的黎明楷先生表示，由於買家不滿意交樓時單位未完工的狀況，中原地產致力與發展商磋商，制訂賠償的安排，包括回購的方案，以處理買家不滿的情況。然而，採取甚麼行動是由發展商決定。經中原地產致力與發展商磋商後，發展商已把回購價由有關單位原來售價的110%增至120%。王議員認為，增加賠償的安排是旨在掩飾發展商與地產代理勾結的情況。中原地產的黎明楷先生表示，增加回購價的建議是為了處理買家不滿的情緒，而有關的回購價會由發展商承擔。目前，有17個買家已選擇接納回購的方案。

10. 主席提述，中原地產前主席於較早前在一個記者會上發表聲明，指中原地產代理在處理The Icon的個案中欠缺經驗，在把圍封式廚房改建為開放式廚房一事上，可能繞過某些程序。中原地產的黎明楷先生表示，在檢討The Icon的個案後，他認為中原地產沒有繞過任何程序。然而，此事仍有可予改善的空間，其代理應盡更大的努力確保物業的資料準確無誤。

11. 石禮謙議員要求監管局就中原地產的黎明楷先生的發言表達意見。地產代理監管局行政總裁表示，監管局要求地產代理採取合理的步驟核實任何就物業作出的陳述是否準確無誤，然後才向客戶發放有關的資料，以及保障各方的權益。由於有關The Icon個案的調查工作現正進行，她不能就該個案作出評論，以免影響調查結果。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1184/10-11(01)——政府當局就規管一手私人住宅物業的銷售提供的文件)

12. 主席邀請屋宇署、監管局及消委會的代表闡述其就The Icon個案各自採取的跟進行動。

13. 署理屋宇署助理署長／拓展(1)表示，The Icon是一個位於干德道38號的住宅發展項目，樓高21層，在2010年11月12日獲發佔用許可證。開列該發展項目各種環保設施的售樓說明書於2009年10月5日及2009年11月13日提交屋宇署備存。根據《建築物條例》的規定，在發出佔用許可證後，若進行可能會影響樓宇安全的結構改建工程或其他改建工程，必須得到建築事務監督的正式批准及同意，才可展開有關工程。因應The Icon的買家提出投訴，屋宇署已於2011年1月18日及21日巡查部分單位，但並無發現該等單位有任何違例改建工程。屋宇署會跟進有關個案，並在適當情況下再進行巡查。

14. 地產代理監管局行政總裁表示，自關乎The Icon的問題曝光後，監管局接獲5宗買家提出的投訴，當中兩宗投訴已撤回。監管局現正向投訴人及中原地產的地產代理蒐集證據，並已致函發展商榮豐國際有限公司，索取有關The Icon的資料。

15. 消費者委員會副主席表示，消委會支持引入新法例，規管同意方案及非同意方案所涵蓋的一手私人住宅物業的銷售。有關法例亦應規管私人住宅物業的銷售手法，以保障消費者的權益。當局應

規定發展商及地產代理等持份者提供所出售物業的準確資料，而由於買家或只可經由地產代理取得物業的資料，地產代理應有責任確保資料準確無誤。根據現行守則，地產代理對買賣雙方均須公平公正。地產代理須保證其宣傳單張所載的資料準確無誤。設計或平面圖如有任何改動，地產代理必須確定有關改動是否已獲得正式批准。在未獲相關當局確認的情況下，地產代理不應就改動工程等事宜向買家提供意見。當局應制訂有效的監察機制，確保有關人士遵從法例。監管局亦應加強其在規管地產代理方面的角色。另一方面，消費者應盡量提出問題，找出所獲得的物業資料是否準確，以保障本身的權益。當局亦可能需要就一手物業的保養期進行檢討，因為現時6個月的保養期未必足夠，有些潛在損毀在較後時間才會浮現。

現行機制

16. 湯家驊議員察悉，一手物業售樓說明書的部分條文以非常細小的字體刊載，根本難以閱讀。他認為消委會有需要規管售樓說明書的陳述方式，確保必要的資料以大小適中的字型刊載，吸引準買家的注意。消費者委員會副主席表示，售樓說明書應清楚載列關於發展項目和發展商的名稱、位置圖及樓面面積等資料。消委會現正研究有何方法，解決銷售協議的條款不公平的問題。署理運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，在同意方案下，發展商提供的售樓說明書必須載列多項資料，包括發展商的名稱、發展項目的郵寄地址、發展項目所在地區的分區計劃大綱圖，以及樓面平面圖。當局建議準買家參考售樓說明書所提供的資料，並到有關地盤視察，瞭解實際環境。立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")會討論與規管一手住宅物業銷售有關的具體事宜，包括就售樓說明書訂定的要求。消委會是督導委員會的成員，一直就售樓說明書須包括哪些物業資料提供意見。香港律師會亦一直參與督導委員會的工作。地政總署署長補充，同意方案載列有關在售樓說明書內強制披露若干資料的規定，以及訂明不得就有關資料的準確性作出任何免責聲明。

17. 陳鑑林議員表示，問題的癥結在於地產代理在推銷物業時，沒有盡一切應盡的努力核實物業資料是否準確，這點對一手及二手物業的銷售至為重要。在投機者帶動下，物業市場氣氛熾熱，令情況進一步惡化。監管局實有需要加強對地產代理的規管。梁家傑議員認同這點，並表示部分地產代理指其並非建築或法律方面的專業人員，無法肯定物業資料是否準確，試圖逃避為提供不準確的物業資料負上責任。他們亦怪責發展商提供的資料不準確。他同意監管局應檢討其訂立的指引，以防止地產代理逃避責任。

18. 地產代理監管局行政總裁回應時表示，監管局非常重視規管地產代理的銷售手法。《地產代理條例》(第511章)及有關的附屬法例已就規管地產代理訂定條文，並訂明關於銷售手法的指引。地產代理須熟悉一切相關法律、政府規例，以及地產市場的重要事實和發展，包括違例建築工程及消防安全方面的一般知識。他們亦須核實業主／發展商所提供的資料是否準確。監管局已於2010年5月改良指引，加強有關規管地產代理銷售一手住宅物業的手法的機制。舉例而言，地產代理必須告知買家，他們應參考售樓說明書所載的資料，而不是依賴就樓盤繪製的美工圖像。地產代理如不遵從監管局的指引，可能需要受到紀律制裁，情況最嚴重者會被吊銷牌照。此外，監管局亦為地產代理定期舉辦培訓課程，以提升他們的專業水平。去年，監管局便舉辦了多個關於建築物法例及違例建築工程的講座。中原地產等大型地產代理公司亦會為屬下的地產代理舉辦培訓課程。然而，她贊同有關情況尚有改善的餘地。

19. 主席提述他較早時與中原地產前主席的談話內容，指他獲悉業主委託地產代理出售名下物業時，所提供的資料通常十分有限。為此，當局應考慮規定發展商把其董事確認為正確的售樓說明書副本，連同由獨家地產代理公司製作的宣傳單張存放在監管局，以作相互參照之用。地產代理監管局行政總裁表示，監管局近日已致函參與一手物業銷售的各大地產代理公司，要求該等地產代理公司在

向客戶派發其製作的宣傳單張前，必須獲發展商確認該等宣傳單張所載的資料準確無誤。此項安排令發展商須負責查核其委託的地產代理公司為派發予客戶而製作的宣傳單張，當中載列的資料是否準確。

20. 梁劉柔芬議員表示，本港的物業銷售應受法律妥善規管，這樣消費者便無須在購買物業前花大量功夫查詢／核實資料。監管局作為一個規管機構，應確保地產代理遵從《地產代理條例》所訂定的作業指引。此外，監管局亦應確保地產代理會向客戶提供所需資料。地產代理監管局行政總裁表示，根據同意方案，發展商須提供所發售單位的售樓說明書。地產代理在向客戶發放資料前，須採取合理步驟及盡一切應盡的努力，核實資料是否準確無誤。監管局會致力加強對地產代理的規管，尤以製作宣傳單張方面為然。

立法規管一手私人住宅物業的銷售

21. 梁家傑議員察悉，當局於多年前曾研究關於未建成住宅單位銷售說明的法例，但至今仍未向立法會提交該項法例。他詢問，在規管一手私人住宅物業銷售的法例提交立法會前，當局可採取甚麼措施，保障消費者的權益。消費者委員會副主席表示，在規管一手私人住宅物業銷售的法例提交立法會前，物業買賣所涉及的持份者(即香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")、監管局、香港律師會及消委會)，在物業買賣過程中應加強各自擔當的監察角色。**The Icon**的個案已清楚顯示當局應採取哪些措施，保障消費者的權益。

22. 王國興議員表示，與**The Icon**有關的問題源於當局對非同意方案所涵蓋的住宅發展項目缺乏監管。雖然當局已成立督導委員會，研究以立法方式規管一手私人住宅物業的銷售，但有關的立法程序需時完成。他詢問，與其倚賴地產建設商會確保發展商會自願遵從商會的指引，當局在過渡時期會採取甚麼措施，保障消費者免受地產業界的欺詐手法影響。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，督導委員會會討論所有關乎妥善和有效規管一手私

人住宅物業銷售的事宜，預計督導委員會將於2011年10月或之前提出切實可行的建議。政府當局計劃以白紙條例草案形式進行其後的諮詢工作，以加快有關過程。他相信作為督導委員會成員之一的消委會，會向督導委員會提出其意見。關於過渡期間所採取的措施，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局會繼續努力提升透明度，並透過同意方案及地產建設商會的指引，加強規管物業銷售。當局會對涉及欺詐手法的物業銷售個案，採取調查行動。

23. 主席詢問當局會在何時向立法會提交有關規管一手物業銷售的法例。他促請政府當局加快有關過程，以便可在本屆立法會任期內制定有關法例，從而更妥善保障消費者的權益。消費者委員會副主席贊同他的意見。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局會在切實可行的範圍內，致力盡快向立法會提交有關法例。當局希望督導委員會可在2011年10月或之前完成工作，以便當局擬備白紙條例草案諮詢公眾。

The Icon 個案

24. 陳淑莊議員詢問，若The Icon的銷售涉及欺詐活動，當局會否將個案轉交商業罪案調查科作進一步調查。鑒於銷售非同意方案所涵蓋的物業(包括The Icon)問題叢生，她詢問當局會採取甚麼補救行動，防止日後再出現同類情況。梁家傑議員詢問，地政總署會否讓公眾知悉，在未來數年會有哪些非同意方案所涵蓋的發展項目推出發售，以便為消費者提供更佳保障。地政總署署長表示，於1961年實施的同意方案，不適用於受沒有載列轉讓限制的舊土地契約規限的發展項目。地政總署的網站載有受同意方案規限的發展項目的資料。買家如欲購買同意方案沒有涵蓋的發展項目的單位，在購買有關單位時，如有需要可徵詢律師的意見。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，擬議法例會涵蓋各類一手住宅物業，包括根據舊契約的條款發展的項目、同意方案項目，以及已建成和未建成的一手住宅物業。地產建設商會一向鼓勵會員發展商在銷售同意方案沒有涵蓋的未建成住宅物業時，遵守地產建設

商會的指引。儘管如此，消費者應妥為徵詢意見，核實資料是否準確，以保障其在購買物業時的權益。地產代理監管局行政總裁補充，監管局會將涉嫌牽涉欺詐或犯罪活動的物業銷售個案，轉交相關執法部門跟進。去年，監管局已分別將47宗及4宗個案轉交警方及廉政公署跟進。主席問及翠峰28兩個單位取消交易涉嫌牽涉的欺詐活動，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，雖然有關發展項目並非同意方案所涵蓋的項目，但由於相關發展商是地產建設商會的會員，因此該兩宗個案已轉交地產建設商會處理。

25. 湯家驊議員詢問，根據《建築物條例》第41條，進行把廚房改為開放式設計的擬議工程是否獲得豁免，無須當局正式批准；若否，有關改建工程是否有很大機會獲得批准。署理屋宇署助理署長／拓展(1)表示，根據《1996年耐火結構守則》，在只設有一個出口門的住用單位內，如果廚房鄰近該門，則須採用耐火時效不少於1小時的圍牆與單位的其餘部分隔開。一般而言，建築圖則會顯示間隔牆屬於結構牆抑或非結構牆。然而，進行把廚房改為開放式設計的工程須顧及特別的因素，原因是可能需要採取額外的消防安全措施，以減低火警風險。認可人士須就擬議改建工程提交建築圖則，供建築事務監督考慮。屋宇署就The Icon發出佔用許可證以來，並無接獲任何關於把該樓宇的廚房改為開放式設計的申請。陳淑莊議員要求當局確認The Icon的發展商有否提交載有開放式廚房圖樣的建築圖則，供建築事務監督審批。署理屋宇署助理署長／拓展(1)回應時表示，建築事務監督從沒有批准任何顯示可進行工程以把The Icon的廚房改為開放式設計的圖則。

26. 劉秀成議員申報利益，表明他是督導委員會的成員。他詢問，有關發展商有否在買賣協議列明單位交付時的狀況，即發展商提供的是圍封式廚房抑或開放式廚房；若有列明，物業轉易律師為何沒有提醒買家有關情況。他又詢問，The Icon單位的業主可否自行聘請承建商，提交把廚房改為開放式設計的申請。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表

示，律師受香港律師會所訂的執業守則規管，他們在物業銷售過程中擔當重要的角色。地政總署署長表示，同意方案項目的發展商須使用標準買賣協議，有關協議規定發展商須按照土地契約條款，以及建築事務監督核准的建築圖則完成發展項目。買賣協議的附表會列出單位的設備及裝置。然而，The Icon是不受同意方案規限的項目。署理屋宇署助理署長／拓展(1)表示，就把出口門附近的廚房改為開放式設計而言，有關申請須夾附消防安全評估報告，以及載列擬議消防安全措施的圖則。若有關申請在發出佔用許可證前提交，處理時間為30天；若在發出佔用許可證後提交，處理時間則為60天。如改為開放式設計的廚房遠離住用單位的出口門，則無須事先取得批准。

27. 一手私人住宅物業的銷售手法往往涉及發展商與地產代理勾結的問題，梁國雄議員對此非常關注。就The Icon個案而言，有關發展商為求取得建築事務監督批准而提交載有圍封式廚房圖樣的圖則，但在獲發佔用許可證後進行改建，把廚房改為開放式設計，試圖迴避受建築物監管制度規管。另一方面，地產代理則用盡各種方法推銷樓宇。售樓說明書的條文在保障消費者權益方面所發揮的作用不大。地產建設商會是一個自我監管的機構，未能對發展商的銷售手法作出規管。

II. 其他事項

28. 議事完畢，會議於下午12時55分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年3月30日