

立法會房屋事務委員會

規管一手私人住宅物業的銷售

目的

本文件闡述現行規管未建成一手私人住宅物業銷售的措施，以及政府當局現正就立法加強規管一手私人住宅物業銷售所進行的工作。

現行機制

2. 政府一直致力確保私人住宅物業市場的健康發展，以保障消費者的合理權益，確保他們能夠獲得準確及全面的物業資訊，尤其是未建成一手住宅物業的資訊。政府透過多管齊下的機制，以提高未建成一手住宅物業銷售的透明度。地政總署的「預售樓花同意方案」（「同意方案」）的要求、香港地產建設商會（商會）的指引、地產代理監管局（監管局）的規管工作，以及消費者委員會（消委會）的宣傳教育工作，是該規管機制不可或缺的部分。

3. 在過去兩年，運輸及房屋局透過「同意方案」及商會指引，推出了多項有關提高未建成一手私人住宅物業及交易資料透明度及清晰度的措施。這些措施包括在售樓說明書、價單、示範單位及交易資料方面所實行的「九招十二式」。

4. 發展商現時在銷售「同意方案」下的未建成一手私人住宅物業時，就提高物業及交易資訊透明度須遵從的主要要求，載列於附件。

5. 就違反「同意方案」的個案，發展商須作出適當的補救或採取其他措施。一般而言，發展商會迅速地作出補救措施。就嚴重違反「同意方案」的個案，地政總署會視乎違規的嚴重程度，以及考慮已購置有關物業但不欲取消交易的消費者的利益後，按每宗個案的情況採取適當的相應行動，包括要求發展商為涉嫌的違規作出解釋及澄清、要求發展商為違規情況立即進行補救、把個案轉介到相關專業團體考慮及作出跟進、向發展商或其律師（或兩者）發出書面警告，要求

發展商容許已購置物業人士取消交易及向他們全額退還已繳款項包括利息，以及按情況需要，暫時中止或取消未售出的單位的預售樓花同意書。

6. 運輸及房屋局會把懷疑違反商會指引的個案轉介予商會，以便商會向有關地產商作出跟進。商會已成立了一個由獨立人士組成的委員會，處理違反商會指引的個案以及作出懲處，包括發出警告信及譴責。商會一向鼓勵其成員地產商在銷售非「同意方案」物業項目時同樣遵守商會指引。

7. 監管局根據《地產代理條例》(香港法例第 511 章)規管地產代理及營業員的執業。監管局發出執業通告，規定地產代理在銷售物業時必須向準買家提供準確的物業資料。若有地產代理持牌人被證實違反《地產代理條例》、監管局的《操守守則》或執業通告，有關人士可遭監管局根據《地產代理條例》而作出紀律制裁。

8. 消委會在加強對消費者的保障及消費者教育方面一向擔當重要角色。消委會聯同監管局出版了「一手住宅物業買家須知」(「須知」)，發展商必須在「同意方案」下的未建成一手私人住宅物業的售樓說明書中刊載該「須知」。另外，在接獲投訴後，消委會將作出包括調解的跟進行動。如個案獲有力理據支持，而個案對於消費者有深遠影響，消委會會建議投訴人考慮申請「消費者訴訟基金」，該基金為合資格的申請者提供進行法律行動方面的援助。

9. 另外，現時已有不同的法例規管一些誤導市場的失實陳述及欺詐行為，有關法例亦適用於在物業交易過程中的失實陳述及欺詐行為。根據《盜竊罪條例》(香港法例第 210 章)，欺詐行為屬刑事罪行，違法者可受到檢控。根據《失實陳述條例》(香港法例第 284 章)，任何人士如作出失實陳述誘使另一人訂立合約，可能因為有關人士所蒙受的損失而須承擔法律責任。另一方面，按照普通法，如失實陳述構成欺詐，有關人士可能須因欺詐而對受害人作出賠償。

立法規管一手住宅物業銷售

10. 為進一步加強對一手私人住宅物業銷售的規管，運輸及房屋局已成立「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」

(督導委員會)，具體討論以立法形式規管一手物業銷售事宜。督導委員會已於二零一零年十一月展開工作，並將在二零一一年十月提出切實可行的建議。督導委員會準備將所有一手住宅物業均納入建議中的法例內，包括「舊契」項目、「同意方案」項目、已建成及未建成一手住宅物業。另外，失實陳述及發放失實資訊是督導委員會的重點討論範疇之一。運輸及房屋局的目標是以白紙條例草案形式進行之後的公眾諮詢，以加快有關進程。

近日的個別個案

11. 政府當局關注有關干德道 38 號住宅發展項目的投訴事件。多個政府部門和機構，包括屋宇署、消委會和監管局現正積極跟進事件。消委會及監管局現正就投訴進行調查。屋宇署現正跟進有關樓宇有否進行了內部改動工程，把已批准的圍封式廚房改建成開放式廚房。發展商如欲進行涉及建築物結構的改建工程，必須得到建築事務監督的正式批准及同意後，才可展開有關工程。有關把圍封式廚房改建成開放式廚房的改建工程，即使不涉及樓宇結構，有關工程仍有可能違反建築物規例（例如：違反消防安全規定）。如發現有人進行違規建築工程，屋宇署會根據現行的執法政策，在《建築物條例》下向有關人士採取執法行動。

運輸及房屋局

二零一一年一月

「預受樓花同意方案」下
就加強未建成一手住宅的物業及交易資訊透明度的主要要求

- (a) 發展商必須提供售樓說明書，並須在發展項目開售前最少七天在售樓處提供售樓說明書，以及把售樓說明書上載於其網頁。
- (b) 發展商必須提供價單，並須在發展項目開售前最少三天在售樓處提供價單，以及把價單上載於其網頁。價單必須遵照標準價單範本的格式，包括提供個別單位的「實用面積」¹及以「實用面積」公布的呎價的資料。
- (c) 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，即單位總數等於或多過 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。
- (d) 發展商必須在簽署臨時買賣合約後的五個工作天內，在其網頁及售樓處公布有關交易的資料²，以及在交易取消後的五個工作天內，公布有關已取消交易的資料。
- (e) 如設有示範單位，示範單位必須符合一系列的規格要求，包括必須提供最少一個與交樓標準一致的示範單位（即「清水房」）。

1 自二零零八年十月起統一了的「實用面積」定義，是指單位的面積，以及露台和工作平台（如有）的面積的總和。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。

2 須公布的資料包括交易單位的資料、買賣合約簽署日期、交易金額，當中是否涉及該發展商董事局成員以及其直系親屬的交易，以及物業項目的預計完工日期。