

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2778/10-11(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2011年7月26日舉行的特別會議

關於規管一手私人住宅物業銷售的 最新背景資料簡介 (截至2011年7月20日的情況)

目的

本文件載述規管一手私人住宅物業銷售的背景及進展，並概述議員就此課題提出的意見和關注事項。

與銷售未建成住宅物業有關的問題

2. 由於未建成住宅物業的準買家在買樓前沒有機會視察有關物業，他們對於售樓資料內容不全及含有誤導成分的情況感到關注。在80年代及90年代初期，本港有關物業面積不準確、樓宇裝置及裝飾的說明具有誤導成分、發展藍圖與位置圖過於粗略等問題十分猖獗。至於在香港出售的境外未建成住宅物業，尤其是位於內地的物業，此方面的問題則更加嚴重。近年，關於提供和發放含有誤導成分的物業交易價格和售樓數字的資料等情況，受到公眾關注。由於此類投訴日益增加，越來越多市民要求政府當局制訂措施以對付有關問題。

對付與銷售未建成住宅物業有關的問題的建議

3. 為對付上述問題，前律政司及前署理首席大法官於1992年6月將有關問題轉交法律改革委員會(下稱"法改會")研究，以期探討當局可否制定法律條文，藉以保障未建成物業的準買家，使他們不會因為售樓資料或細節不足或具有誤導成分而蒙受損失。法改會分別於1995年4月和1997年9月發表《售樓說明研

究報告書》(下稱"首份報告書")及《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》(下稱"第二份報告書")，該兩份報告書載有多項建議，以期改良本地和境外未建成住宅物業的售樓說明書和價目表的質素和可靠程度。報告書指出有需要於售樓前，在售樓說明書內向物業準買家提供多項重要資料，包括樓面面積、樓宇平面圖、裝置及裝飾的詳情、位置圖及發展藍圖、落成日期，以及發售單位的價格和數量。法改會建議透過制定法例以落實該兩份報告書所載建議，以期達致最佳效果。

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》

4. 政府當局因應法改會在首份報告書提出的建議，於1999年3月向房屋事務委員會(下稱"事務委員會")匯報其制訂《未建成住宅物業銷售說明條例草案》的計劃。政府當局經考慮事務委員會表達的意見後，在2000年4月修訂原來建議並發表白紙條例草案，以諮詢公眾。白紙條例草案旨在就售樓說明書及廣告內所提供有關公開發售本港未建成住宅單位的資料作出規定，使其更準確、更統一和更具透明度。

5. 事務委員會曾於1995年至2000年間舉行的多次會議上討論首份報告書和第二份報告書所載建議，以及白紙條例草案提出的各項建議。事務委員會的商議要點綜述於**附錄I**。鑒於白紙條例草案具有重大影響，事務委員會成立了小組委員會，以便進一步研究白紙條例草案的內容。小組委員會曾詳細審議白紙條例草案載述的各項建議，並特別集中研究有關條文可如何確保物業發展商會就未建成住宅物業提供準確而足夠的資料。小組委員會報告的超文本連結載於下文。

6. 在2001年7月10日，行政會議建議因應最新的發展情況，重新評估是否有需要提交上述條例草案。鑒於樓市在1997年急挫後，市場出現朝向買家市場發展的重大變化，加上香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")因應社會人士希望獲得全面而準確的樓宇銷售資料的要求，公布了一套供其會員自願遵守的全面指引，政府當局認為提交條例草案以進行立法的需要已有所減退。地產建設商會所訂的指引載於**附錄II**。事務委員會曾於2001年7月18日討論有關事項。因應委員提出的關注，政府當局明確表示待物業市道復蘇，須為消費者提供更大保障時，當局會重新考慮提交條例草案。

7. 法改會於2002年9月發表《本地已建成住宅物業報告書：售樓說明及簽約前事宜》，該份報告書是法改會對住宅物

業售樓說明所作研究的第三部分。事務委員會於2003年1月6日聽取了有關該報告書內容的簡報。在該次會議上，部分委員對於政府當局未有制定有關法例，實施法改會首份報告書及第二份報告書所載建議表示關注。然而，其他委員則認為未必有需要透過立法落實法改會所提建議。政府當局解釋，各界對有關建議意見紛紜，而由於該3份報告書互有關連，因此當局須對有關建議作整體考慮。

8. 在2005年4月12日的事務委員會會議上，政府當局向委員匯報其對有關立法規管境外和本地未建成住宅物業售樓說明書的建議的立場。據政府當局所述，地產建設商會自2001年年中就提供本地未建成住宅物業銷售資料而實施的自我規管制度成效良好，所接獲的投訴個案數目不多，而且均獲得妥善處理。鑒於自我規管制度已在保障消費者權益和提供有利營商環境之間取得適當的平衡，政府當局不打算再次提出立法規管本地未建成住宅物業售樓說明書的建議。部分委員始終認為，透過立法來規管提供住宅物業銷售資料，而非倚賴地產建設商會制訂的非法定指引行事，才可加強保障準買家的權益。其他委員認為，地產建設商會的指引在回應公眾的關注方面，是較具彈性和更加實際可行的做法。

向物業市場發放含有誤導成分的資料

9. 在2005年7月4日的事務委員會會議上，地產建設商會、地產代理監管局(下稱"監管局")和消費者委員會(下稱"消委會")的代表獲邀向事務委員會，表達對於提高本地未建成住宅物業內部認購安排的透明度，以及所公布銷售數字的準確程度的意見。事務委員會察悉，因應公眾對此事的關注，地產建設商會已發出一套有關內部認購的補充指引(附錄III)，該套指引已於2005年6月24日生效。部分委員重申，當局有需要立法規管本地未建成住宅物業的售樓說明書，並訂定若干措施(例如規定發展商向準買家提供所有推出作內部認購的單位的價目表)，加強對內部認購的規管。政府當局回應時表示，除了地產建設商會的指引外，當局亦分別邀請了消委會和監管局加強宣傳，提高市民對於在置業事宜上如何保障消費者權益的認識，以及提高地產代理的水準及專業水平。

10. 在2006年4月26日的立法會會議上，議員就物業交易資訊的搜集和發放提出一項口頭質詢。有議員關注到，發展商和地產代理發放虛假和含有誤導成分的資料(包括物業價格和銷售數字)，以達到"托市"的目的。在2006年6月7日的立法會會議上，

議員動議一項有關"監管一手私人住宅物業交易"的議案，促請政府採取多項措施，包括向立法會提交《未建成住宅物業銷售說明條例草案》、制定監管出售一手私人住宅物業的法例、制訂有關物業展銷活動的指引，以及研究設立一手私人住宅物業合約冷靜期。該項議案遭到否決。政府當局就上述議案作出回應時重申其立場，表示當局所採取的三管齊下方向結合了地產建設商會、監管局和消委會共同付出的努力，較立法監管市場運作的方案更具彈性，亦更能切合香港物業市場的需要。

加強監管銷售未建成住宅物業的措施

11. 在2006年7月3日的會議上，政府當局向事務委員會簡介有關監管銷售一手私人住宅物業的安排的最新發展。據政府當局所述，三管齊下的做法比起透過立法進行規管的方案更具彈性，而且更能切合香港住宅物業市場不斷轉變的需求。如有發展商違反預售樓花同意方案的規定，地政總署會向其採取適當行動。此外，地產建設商會已把"賣出單位"的定義統一，以簽訂臨時買賣合約作為界定標準，以期提供更清晰的銷售數字。地產建設商會並要求其會員將一手住宅物業的"保養期"資料納入售樓說明書，以及確保所公布的銷售數字準確無誤。監管局亦聯同消委會印製了一份須知一覽(附錄IV)，列出一手住宅物業買家為保障本身權益而須特別留意的事項。政府當局重申，當局會研究採取其他適當措施，加強現行機制的阻嚇效力，而且沒有排除立法規管未建成住宅物業的銷售的方案。如情況有此需要，當局會重新研究有關問題。政府當局並答允與地產建設商會跟進委員提出的建議，即在銷售一手住宅物業時盡早提供加推銷售單位的價目表，以及劃一單位建築樓面面積的計算方法。

12. 在傳媒報道一些關於部分發展商沒有遵照地產建設商會的銷售未建成住宅物業指引行事的事件後，政府當局於2006年8月25日與地產建設商會、消委會及監管局會晤，討論此方面的事宜，並達成了附錄V所載的新聞稿內的多項協議。為了加強規管未建成住宅物業的銷售，地產建設商會於2006年9月25日宣布成立監察委員會，成員包括業界人士及法律專家，負責處理有關投訴。此外，監管局於2006年10月24日發出新的執業通告，供地產代理從業員在處理一手住宅物業買賣時遵從。

13. 在2006年12月4日的事務委員會會議上，地產建設商會、監管局及消委會獲邀與事務委員會，討論地產建設商會及監管局分別為改善發展商銷售未建成住宅物業的自我規管制度，以及提高地產代理從業員專業水平而推行的各項新措施。

部分委員對地產建設商會努力改善自我規管制度雖表讚賞，但始終認為該制度無效，因為與其他專業團體不同，地產建設商會及其會員不受任何專業評審程序所規限，而該會亦沒有任何法定權力，可在會員手法不當或行為失當的情況下取消其資格。此外，並非所有發展商均為地產建設商會的會員。鑒於當局需要給予時間試行改善自我規管制度的新措施，委員促請政府當局繼續監察及評估該制度的運作／成效，並在新措施推行一年後向事務委員會匯報。

14. 因應在加強發展商就未建成一手住宅物業提供的資料(特別是樓面面積及公眾休憩用地／公共設施的定義)及作出的銷售安排的透明度方面，公眾及準買家的要求日漸提高，政府當局已聯同地產建設商會、消委會、監管局及其他相關各方探討有何可行的改善措施。在2008年3月3日，當局向事務委員會簡介在一手住宅物業的銷售說明(以及售樓說明書和價目表)內以更清楚的方式，顯示樓面面積(包括實用面積)資料的措施。有關在住宅物業的銷售說明披露實用面積資料的背景資料簡介的超文本連結載於下文。事務委員會在2008年6月17日的會議上察悉，政府當局已跟地產建設商會達成共識，發出新的指引及標準格式的價目表範本，建議發展商採取劃一的樓面面積表述方式，在計算統一定義的"實用面積"時只把單位主體面積及露台面積包括在內。至於其他面積如單位窗台的面積，則不應包括在實用面積內，而會另外逐項列出。與此同時，當局考慮把"實用面積"的統一表述方式訂為同意方案的一項規定。在諮詢有關各方後，當局會盡快對同意方案的相關條文作出必要的修訂。此外，當局現正考慮推行其他改善措施(例如提高"公眾休憩用地／公共設施"的資料的透明度、改善未建成住宅物業的銷售安排和加強市場資訊發放的清晰度，以及加強規管地產代理和進行公眾教育)，為未建成一手住宅物業的準買家提供更大保障。

9項新規管措施及12項新規定

15. 在2010年4月21日的立法會會議上就2010-2011年度財政預算案進行辯論期間，財政司司長公布推行另外9項新規管措施，以規管一手住宅物業的銷售。有關措施包括 ——

- (a) 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，必須遵守地產建設商會的指引；
- (b) 發展商在銷售已建成一手住宅物業時，必須在樓盤內提供實地單位供公眾參觀；

- (c) 發展商在根據現時的"5天公布交易資料規定"披露交易資料時，必須同時披露涉及發展商的董事局成員及其直系親屬的交易；
- (d) 示範單位必須符合一系列的規格要求(見立法會CB(1)1909/09-10(05)號文件的附件)，包括必須提供最少一個在內部間隔、裝修用料及附送的設備方面與交樓標準完全一致的示範單位(即俗稱"清水房")；
- (e) 首份價目表必須包括更多單位。小型發展項目每一批出售單位的首份價目表，必須最少提供30個單位或數目等同該批出售單位總數30%的單位，兩者以較高者為準；大型發展項目每一批出售單位的首份價目表，則必須最少提供50個單位或數目等同該批出售單位總數50%的單位，兩者以較高者為準；
- (f) 在向公眾提供售樓說明書的規定方面，由現時須在開售前24小時提供售樓說明書，提前至須在開售前7個曆日提供；
- (g) 發展商在出售任何數目的單位予任何人士時，必須最少在3個曆日前公布有關價目表；
- (h) 樓盤的宣傳物品必須清晰地提供關於樓盤座落的地區及地址的資料；及
- (i) 發展商必須同步把售樓說明書及所有價目表上載至其網站。

16. 立法會在2010年4月28日的會議上，通過有關"加強監管住宅物業銷售"的議案。有關議案的措辭的超文本連結載於下文，方便委員參閱。

17. 在2010年5月24日的事務委員會會議上，委員就旨在加強規管一手住宅物業銷售的9項新規管措施，以及因應示範單位訂定的12項新規格要求進行討論。大部分委員認為政府當局偏袒發展商，在過去亦沒有規管物業銷售，以保障消費者權益。他們指出，地產建設商會在執行指引方面存在利益衝突，尤其是在欠缺監察該會運作的機制的情況下。此外，地產建設商會不能確保並非其會員的發展商會遵守指引行事。由於9項新規管措施旨在加強物業市場的穩定性和可持續發展的程度，當局應

以立法方式推行該等措施，藉以為物業買家提供更大保障。部分委員察悉，政府當局會在發現新規管措施成效不彰時採取適當行動，並詢問當局有否訂定客觀準則以評估新規管措施的成效，以及如有的話，將於何時進行評估。

18. 近期涉及刪除大部分樓層序號及涉嫌操控物業價格的個案，令公眾再次非常關注到當局有需要加強規管一手住宅物業的銷售。在2010年7月12日及20日的事務委員會會議上討論此課題時，大部分委員對於政府當局在立法會多番要求下，仍然不願立法規管私人住宅物業的銷售，感到非常失望。委員促請政府當局向行政長官轉達委員所提出關於需要立法規管物業銷售的意見，以供行政長官擬備在2010年10月發表的施政報告時考慮。

19. 在2011年1月26日的立法會會議上，議員就規管一手私人住宅物業的銷售提出一項口頭質詢。

立法規管一手住宅物業銷售督導委員會

20. 為進一步加強規管一手私人住宅物業的銷售，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"(下稱"督導委員會")，討論與立法規管一手物業銷售有關的具體事宜。督導委員會已在2010年11月展開工作，並會在2011年10月或之前提出切實可行的建議，供運輸及房屋局局長考慮。政府當局的目標是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。

21. 事務委員會曾於2011年4月討論督導委員會的工作進展。部分委員察悉督導委員會的成員主要為政府官員及專業人士，並關注到立法會及市民大眾的意見可如何納入督導委員會的報告，確保報告所載的建議符合公眾期望。由於不能確定下任行政長官及其管治團隊會否同意向立法會提交有關法例，委員促請政府當局加快立法程序，在2011年10月提交白紙條例草案，並同時公布督導委員會的報告，然後在2011年12月展開為期兩個月的公眾諮詢，以期在2012年1月向立法會提交藍紙條例草案，讓立法會有足夠時間在本屆立法會任期內完成審議藍紙條例草案的工作。

最新發展

22. 事務委員會已邀請政府當局在2011年7月26日的事務委員會特別會議上，向委員簡介督導委員會的工作進展。

相關文件

政府當局就1996年12月2日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr96-97/chinese/panels/hg/papers/p2067c.pdf>

1996年12月2日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr96-97/chinese/panels/hg/minutes/hg021296.htm>

香港法律改革委員會發表的《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》(立法會CB(1)275/97-98號文件)

政府當局就1997年11月17日房屋事務委員會會議提供的資料文件
(立法會CB(1)491/97-98(05)號文件)
<http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/panels/hg/papers/hg17114d.htm>

1997年11月17日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/panels/hg/minutes/hg171197.htm>

政府當局就1999年3月1日房屋事務委員會會議提供的資料文件
(立法會CB(1)919/98-99號文件)
http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg0103_7.htm

(立法會CB(1)1347/98-99(01)號文件)
<http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg01037a.htm>

1999年3月1日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/minutes/hg010399.htm>

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》諮詢文件
(立法會CB(1)1315/99-00(01)號文件)

2000年4月7日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/minutes/hg070400.pdf>

2000年4月28日研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會會議的紀要
http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un280400.pdf

2000年5月16日研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會會議的紀要
http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un160500.pdf

2000年6月13日研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會會議的紀要
http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un130600.pdf

於2000年6月30日送交房屋事務委員會的研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會報告

http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/report/a1936c.pdf

就2001年7月18日房屋事務委員會會議提供的有關未建成住宅物業銷售說明的立法會參考資料摘要(檔號：HB(CR)3/2/9)

<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/brief.pdf>

2001年7月18日房屋事務委員會會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg010718.pdf>

就2003年1月6日房屋事務委員會會議提供的《本地已建成住宅物業報告書：售樓說明及簽約前事宜》

(立法會CB(1)2597/01-02(01)號文件)

政府當局就2003年1月6日房屋事務委員會會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0106cb1-591-4-c.pdf>

2003年1月6日房屋事務委員會會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030106.pdf>

政府當局就2005年4月12日房屋事務委員會會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0412cb1-1218-9-c.pdf>

2005年4月12日房屋事務委員會會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050412.pdf>

在2005年5月18日立法會會議上提出的一項質詢

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm0518ti-translate-c.pdf>

政府當局就2005年7月4日房屋事務委員會會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/english/panels/hg/papers/hg0704cb1-1965-1-e.pdf>

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0704cb1-1944-3-c.pdf>

2005年7月4日房屋事務委員會會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050704.pdf>

在2006年4月26日立法會會議上提出的一項質詢

<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0426ti-translate-c.pdf>

在2006年6月7日立法會會議上提出的一項議案

<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0607-translate-c.pdf>

房屋及規劃地政局局長在2006年6月7日立法會會議上的發言稿

<http://www.info.gov.hk/gia/general/200606/07/P200606070295.htm>

政府當局就2006年7月3日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0703cb1-1857-3-c.pdf>

2006年7月3日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg060703.pdf>

政府當局就2006年12月4日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/papers/hg1204cb1-394-5-c.pdf>

2006年12月4日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/minutes/hg061204.pdf>

政府當局就2008年6月17日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0617cb1-1656-3-c.pdf>

2008年6月17日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080617.pdf>

涂謹申議員在2010年4月28日立法會會議上動議並經王國興議員修正的議案

http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/motion/m_papers/cm0428cb3-619-c.pdf

政府當局就2010年5月24日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0524cb1-1909-5-c.pdf>

2010年5月24日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100524.pdf>

李永達議員在2011年1月26日立法會會議上提出的質詢
http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/counmtg/agenda/cm20110126.htm#q_3

政府當局對李永達議員在2011年1月26日立法會會議上提出的質詢的答覆

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201101/26/P201101260165.htm>

政府當局就2011年4月4日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0404cb1-1738-3-c.pdf>

2011年4月4日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20110404.pdf>

立法會秘書處
議會事務部1
2011年7月20日

**房屋事務委員會就法律改革委員會《售樓說明研究報告書》
("首份報告書")及《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》
("第二份報告書")所作商議的要點**

位置圖、發展藍圖和樓宇平面圖

首份報告書指出，規定發展商披露發展用地範圍以外的土地擬作何種用途(政府土地契約所規定的指定用途除外)，實嫌過於麻煩。買家應自行確定有關土地的用途，例如參考最新的分區計劃大綱圖。在事務委員會1995年6月5日的會議上，委員質疑此說法背後有何理據。他們強調確保買家輕易取得有關土地用途的全部詳細資料，實屬相當重要。

2. 鑒於委員提出上述意見，政府當局在條例草案中規定，售樓說明書須包括展示有關發展計劃和毗鄰範圍的位置圖。該位置圖須說明在該圖範圍內發展商已知的主要公用設施和土地用途。售樓說明書亦須提供一份發展藍圖，展示發展計劃範圍內的建築物，如屬適用，亦須展示該範圍內的主要道路、空曠地方、主要的交通、公用與康樂設施，以及未發展的用地。如有關的政府土地契約訂有特定條款，規定發展商須把發展計劃範圍以內或以外的任何用地預留作特別用途，發展商亦須在售樓說明書加以說明。此外，售樓說明書亦須載有清晰易看並按比例繪製的樓宇平面圖，以展示各典型和非典型的樓層，包括天台、入口處樓層和停車場的平面圖。

樓面面積

3. 首份報告書建議就售樓說明書所提供的住宅物業樓面面積，採取統一的量度方法。在此方面，政府當局在條例草案訂明以有關"樓宇面積"的新定義，取代售樓說明書常用但沒有劃一量度方法的"建築樓面面積"。"樓宇面積"所指的是物業的"實用面積"，和按比例分攤的公用地方(供共用和為了共同利益而設的地方)面積的總和。由80年代起，"實用面積"一詞已在售樓說明書和買賣協議中劃一使用。"實用面積"是單位圍牆內的範圍量度至外牆外面或與毗鄰單位連接的分隔牆的中線(視乎情況而定)的面積。換言之，單位的"實用面積"包括單位外牆、內部支柱和間隔牆的厚度。條例草案進一步規定在售樓說明書列出"內部樓面面積"。內部樓面面積是單位圍牆內的範圍量度至外牆向內一面或與毗鄰單位連接的分隔牆向內一面的面積，但單位內所有內部間隔牆及支柱也須計算在內。

4. 在事務委員會1999年3月1日的會議上，部分委員認為內部樓面面積所指的應為單位外牆以內的面積，但不包括所有內部間隔牆。此安排可令買家清楚掌握可供使用的確實面積有多少。然而，其他委員指出，在準確量度內部樓面面積方面存有各種技術上和實際上的困難，因為多層大廈低層單位的外牆厚度大於高層單位，殊非罕見。

5. 政府當局經考慮事務委員會及各界人士的意見後，對原來的建議作出修訂，並在白紙條例草案加入一項強制性規定，訂明必須披露"實用面積"及建築樓面面積。住宅物業的建築樓面面積是指根據《建築物(規劃)規例》經建築事務監督批准的有關發展項目的總住宅樓面面積，按比例攤分的面積。

6. 在事務委員會2000年4月7日的會議上，一名委員堅持應在售樓說明書內使用內部樓面面積。他更認為應在白紙條例草案中規定發展商保證物業落成後的內部樓面面積與售樓說明書所述面積相同。如物業的內部樓面面積實際上遠較售樓說明書所述面積為小，發展商須調低物業售價，以作補救。然而，另一名委員對於在說明樓面面積方面應採用甚麼字眼並無強烈意見。他認為最重要的是確保採用統一的量度樓面面積方法。

裝置、裝飾和示範單位

7. 首份報告書建議應在所有售樓說明書載列有關物業的指明裝置及裝飾。售樓說明書所載的一切資料，在發展項目單位首次出售時必須準確無誤。發展商公開發售單位或地產代理進行內部認購時使用的廣告(除售樓說明書以外)，均須說明可提供售樓說明書，而任何廣告所提供的資料均須與售樓說明書所提供的資料一致。

8. 鑒於首份報告書提出上述建議，條例草案訂明售樓說明書應列明有關物業的裝置及裝飾。如設有讓市民參觀的示範單位，則示範單位的大小，須適當地反映所發售的住宅物業類型的面積。發展商應在示範單位的當眼地方張貼告示，列明有關物業的樓面面積，並說明示範單位的室內裝飾、裝置、固定裝置、器具和傢俬是否已包括在物業的售價內，又或是否與出售的物業有所不同。在事務委員會1999年3月1日會議上，委員強調載於售樓說明書的單位內部傢俱陳設，應按實物比例顯示出來。

委聘本港持牌地產代理處理境外住宅物業的銷售事宜

9. 第二份報告書建議，境外未建成住宅單位的賣家倘擬在本港推銷其物業，必須委聘本港持牌地產代理進行。任何在香港發布的廣告均須列明有關的地產代理的名稱，並提供其牌照號碼。有關的地產代理有責任向買家提供售樓說明書，以及確保說明書所載資料準確無誤。該地產代理須就廣告或售樓說明書內任何虛假或有誤導成分的資料負上法律責任。

10. 在事務委員會1997年11月17日的會議上，委員對於由地產代理主要負責提供銷售資料，並就所提供資料是否準確負上法律責任的建議表示關注。鑒於地產代理只擔任中介角色，委員不同意應由他們就境外發展商的任何行為負上法律責任。個別委員並建議採取下述措施，處理與境外未建成物業有關的問題 ——

- (a) 探討買家根據實際施工進度以累進方式向境外發展商繳付購樓款項，以及買家委聘本地律師保管所繳交款項，以便把按金和分期繳款存放於本港是否可行；
- (b) 訂立規例約制在本港銷售境外未建成住宅物業的活動，以喚起公眾人士對所涉風險的認知；
- (c) 在本港訂立賠償機制，處理樓盤一旦延期建成或發展計劃失敗時，買家所提出的索償要求；
- (d) 物色本地代理全權負責處理因銷售境外物業而引起的問題；
- (e) 加強與內地有關當局的跨境合作，以便內地物業買家可根據兩個司法管轄區的法律，向有關方面提出索償；及
- (f) 向內地有關當局作出游說，促請他們在落實物業交易改革措施時，同時顧及本港的現行做法。

(資料來源：有關境外及本港未建成住宅物業的售樓說明的背景資料簡介(立法會CB(1)1218/04-05(08)號文件)的摘錄(該文件由立法會秘書處提供)。)



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

有關制作未建成住宅物業銷售說明書的作業指引

甲：有關出售物業之資料

售樓說明書內必須提供下列資料：

1. 單位的面積

單位的出售面積和建築面積應統一以下列方法計算：

- i. 單位之出售面積，須依照法律諮詢及田土轉易處通函 40A 內買賣合約所載出售面積的定義計算。計算方法請參閱附件 A。
- ii. 單位之建築面積為出售面積、獲分攤之公用面積及該單位業主所私用的其他面積的總和。此外，單位之獲分攤公用面積如會所、電梯大堂及管理處等，須清楚列明。

2. 樓面平面圖

售樓說明書內須載有包括有關住宅物業的標準及非標準樓層的樓面平面圖。若樓層之佈局、間格和外部尺寸設計相同，則只須要為其中一層提供樓面平面圖。樓面平面圖須根據建築事務監督所審批之最新建築圖則，列出有關單位之間格尺寸及層與層的高度。另外，在緊貼樓面平面圖的顯眼位置須列載附註，提醒讀者同樣單位之高層單位面積會較低層單位稍大。

3. 主要的內部裝修和裝置



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈 1403 室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

乙：有關發展項目與周邊地區之資料

1. 位置圖

位置圖內須列明物業項目周邊 0.25 公里範圍內的公用設施（請參閱附件 B）。此外，分區規劃大綱圖現有或建議在物業項目周邊 0.5 公里範圍內的土地用途亦應列明。位置圖亦須列明公共交通總站及鐵路車站，而所有繪圖說明皆應合乎比例。

2. 布局圖

售樓說明書須載有顯示物業項目內的建築物、露天地方及設施的位置及布局的布局圖，並列出有關建築物及設施的預計完成日期。

3. 政府租契之主要條款

售樓說明書須載有政府租契的主要條款，包括用途限制、租契屆滿日期、以及有關承租或其受讓人在該租契的所屬土地外內興建、維修或美化任何公共設施或建築物的責任。

4. 公契

售樓說明書須載有該物業項目公契的主要條款，包括公用部分、不可分割份數、每戶分攤之管理費、委任管理人、發展商所保留的有關權利、等等。

5. 斜坡維修

售樓說明書須清楚列出業主就斜坡等維修所負的責任，並須同時顯示有關斜坡的圖則；如發展商有就斜坡工程作出承諾，則應說明承諾內容。



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室

Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

丙：提供售樓說明書之時間

售樓說明書及價單須在物業項目公開發售之前提供讓公眾索閱。同一銷售活動之加推單位價單應在公開發售前一天向公眾提供。

丁：對可能出現資料變更的通知

售樓說明書須列明印刷日期。說明書的最新文本必須在物業項目公開發售之第一天擺放在售樓辦事處，並須於顯眼處提示讀者可能出現變更的資料。



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室

Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

Tel: 2828 0111 Fax: 2845 2521

附件 A

法律諮詢及田土轉易處通函 40A 節錄

附錄 A「實用面積」的定義

- (i) 就牆壁圍封的單位而言，「實用面積」指單位的樓面面積(包括任何露台及走廊的樓面面積)。量度樓面面積，須從單位圍牆的外圍邊界量起，但用以分隔兩個毗連單位的圍牆除外。用以分隔兩個毗連單位的圍牆，須從該等圍牆的中線量起。「實用面積」並包括單位內的內部間隔牆及支柱，但不包括單位圍牆外的公用地方。倘圍牆緊連公用地方，則緊連公用地方的圍牆的全部厚度亦包括在內；
- (ii) 就任何閣樓而言，「實用面積」指閣樓的樓面面積。量度樓面面積，須從閣樓圍牆的內圍邊界量起；
- (iii) 就任何不延伸至單位地板水平的窗台而言，「實用面積」指窗台的面積。量度窗台的面積，須從窗台圍牆或玻璃窗的外圍邊界及從窗台與單位落地牆壁的接合點量起，但不包括該落地牆壁的厚度；
- (iv) 就任何泊車位而言，「實用面積」指泊車位的面積(泊車位的尺寸須另行列出)。量度泊車位的面積，須視乎情況，從泊車位的分界線或圍牆的內圍邊界量起；
- (v) 就任何天井、台階、花園、平台或天台而言，「實用面積」指天井、台階、花園、平台或天台的面積。量度天井、台階、花園、平台或天台的面積，須從其界限線的內圍邊界量起。倘界限線由牆壁造成，則從牆壁的內圍邊界量起。

註：本中文譯本僅供參考。地政總署和法律諮詢及田土轉易處謹此聲明，不會對中文譯本的準確性或法律效力承擔任何法律責任。中文譯本對地政總署和法律諮詢及田土轉易處不具任何約束力。倘出現任何疑問或中文譯本與英文本之間有任何歧義，一切以英文本為準。



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2828 0111 Fax: 2845 2521

附件 B

位置圖內須清楚列明在物業周邊0.25公里範圍內整體式的專用設施，包括：

- i. 診所
- ii. 消防局及救護車站
- iii. 殯儀館及墳場
- iv. 司法設施
- v. 垃圾收集站
- vi. 醫院
- vii. 街市
- viii. 警署
- ix. 公眾停車場及貨車停車場
- x. 公厕
- xi. 公共交通總站及鐵路車站
- xii. 公用事業設施裝置
- xiii. 宗教機構
- xiv. 學校
- xv. 社會福利設施及
- xvi. 公眾運動設施及運動場



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室

Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

Tel: 2828 0111 Fax: 2845 2521

Guidelines for Sales Descriptions of Uncompleted Residential Properties • Supplementary Guidelines on Private Sale

To enhance the transparency of the private sale mechanism, the following supplementary guidelines are to be adopted by all members of The Real Estate Developers Association of Hong Kong with immediate effect. Should there be any conflict between these guidelines and the conditions of the LACO Consent Scheme, the LACO Consent Scheme shall prevail.

Please note that these guidelines do not apply to sales to investors and staff.

Provision of Sales Brochures and other Essential Information

1. Sales brochures should be made available to prospective purchasers at least 24 hours before the private sale.
2. Sales brochures should contain essential information in respect of the property offered for sale, including but not limited to the following:
 - Floor area and floor plan
 - Prominent fittings and finishes
 - Location plan drawn to scale
 - Disposition plan
 - Salient conditions of the Government lease
 - Salient provisions of the draft DMC
 - Obligations for slope maintenance if any
 - Anticipated completion date
 - Management fee details



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2828 0111 Fax: 2848 2521

3. A copy of the draft DMC and the Government lease should be provided at the sales office for free inspection by prospective purchasers.
4. An enquiry counter should be set up at the sales office and a hotline be made available to provide information relating to the property being offered for sale.
5. Leaflets on useful information for flat purchasers published by the Consumer Council and/or the Estate Agents Authority should be made available at the sales office.
6. Reasonable steps should be taken to inform purchasers of subsequent material changes with regard to the information provided in the sales brochures.

Provision of Price List

7. The price list and the list of units on offer should be made available at the sales office to prospective purchasers and also through estate agents (if engaged).
8. The price list of the first batch of the units on offer, which should be of a reasonable quantity, should be provided at least 24 hours before the private sale.
9. Should prices be subsequently changed or additional units offered, an updated price list should be provided as soon as possible.

Announcement of Sales Performance

10. Members are free to decide on whether or not to make public the results of their sales. If they choose to publicize, any information provided must be as accurate as possible.



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

Conduct of Sale

11. Members should ensure that their sales activities are conducted in an orderly manner.

Engagement of Estate Agency

12. Members should specify in their promotional materials the name of any estate agency engaged by them.
13. Clear instructions on sales arrangements must be provided to the engaged estate agency.
14. Appropriate action should be taken against any estate agent (if estate agency is engaged) who is found to have adopted unprofessional sales practices.

Monitoring

15. Random check on the compliance with these Guidelines by members will be conducted by the REDA Secretariat.

24 June 2005

一手住宅物業 買家須知



只適用於「預售樓花同意書」的物業。

1. 決定購買一手住宅物業前，你應該：

- 緊記購買「樓花」和已落成住宅有所不同；
- 計算買樓的總開支，如律師費、按揭費用、保險費及釐印費等；
- 選擇適合你的付款方法；計算按揭貸款額及你的還款能力；
- 實地了解物業的鄰近環境（包括交通和社區設施等），及查明有否影響物業的城市規劃建議和決定；
- 詳閱「售樓說明書」內容，如實用面積、建築用料、預計竣工日期及管理費包括的項目，如是否包括上網費用及會所費用等，並了解政府租契條款、大廈公契條款的主要內容；
- 有權要求發展商讓你免費查閱地契及大廈公契副本。例如，大廈公契會列明天台及外牆業權的擁有權；
- 查閱同類物業最近成交價格，以作比較；
- 要求發展商把職員或其他人士曾向你解釋或保證的重要事項（1）於臨時及正式買賣合約中書面列明，成為合約條款；或（2）在另一份書面合約列明。

2. 委託地產代理介紹樓盤前，你應該：

- 了解該代理是否只代表你。（如該代理同時代表發展商，發生利益衝突時，他未必能夠保障你的利益）；
- 確定是否需要支付佣金予代理，其金額和支付的時間（均可以由代理與你自行協議）；
- 注意祇有持牌的地產代理或營業員方可接受你的委託。如有懷疑，你可以要求該地產代理或營業員出示「地產代理證」，或致電3102 0838向地產代理監管局查詢。你亦可瀏覽地產代理監管局的網頁www.eaa.org.hk，查閱持牌人名冊；
- 留意有些發展商會直接向公眾售賣樓宇，你可決定是否委託地產代理。

3. 購買「樓花」前，你應該：

- 向發展商確定是否已獲得地政總署批出的「預售樓花同意書」；
- 留意發展商及地產代理不可以在發展商獲發「預售樓花同意書」前，收取任何訂金或「留位費」；
- 注意訂金應該支付給負責託管發展物業金額的律師行；
- 明白若你取消「臨時買賣合約」，你可能被沒收高達樓價的5%的訂金。

4. 委託律師前，你應該：

- 考慮自行委託律師，以保障你的利益。（如律師同時代表發展商，發生利益衝突時，他未必能夠保障你的利益）；
- 比較不同律師的收費。

地產代理監管局
(查詢熱線：2111 2777)

EAA 地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

香港灣仔皇后大道東183號合和中心48樓
傳真：2598 9596
互聯網址：<http://www.eaa.org.hk>

消費者委員會
(諮詢熱線：2929 2222)

 消費者委員會
CONSUMER COUNCIL

香港北角道華道191號滙華國際中心22樓
傳真：2590 6271
互聯網址：<http://www.consumer.org.hk>

新聞稿

政府與香港地產建設商會達成多項協議

以下為房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)陳鎮源今日(8月25日)與香港地產建設商會、消費者委員會及地產代理監管局舉行會議後，就有關預售樓花優先認購安排所發表的聲明：

"今天與地產建設商會就改善賣樓指引達成多項協議，協議簡述如下：

- (一) 首推的單位數目應該是20個或首批單位數目的20%，以高者為準；
- (二) 加推第2、3或4批單位時，加推單位價單要即時在售樓處張貼及盡量向現場有興趣買樓人士派發；
- (三) 發展商承諾盡快簽署臨時買賣合約；
- (四) 我們會繼續和地產建設商會傾談進一步釐訂發展商與地產經紀在賣樓方面的權責；及
- (五) 大家同意繼續磋商怎樣可以進一步改進賣樓指引。"

完

2006年8月25日(星期五)

香港時間21時14分