



CB(1)1641/11-12(04)

香港中區立法會道1號  
立法會綜合大樓2樓  
立法會秘書處  
《一手住宅物業銷售條例草案》委員會

傳真：3529 2837  
電郵地址：[mpoon@legco.gov.hk](mailto:mpoon@legco.gov.hk)

各位委員會委員：

關於：分期發展項目售樓說明書涵蓋內容的建議

首先，本人多謝立法會《一手住宅物業銷售條例草案》(條例草案)委員會的邀請，讓本人可以就此條例草案發表意見。

愉景灣為位於大嶼山的多期住宅物業發展項目。作為代表該區居民及業主的區議員，本人對於擬定分期發展項目的售樓說明書內容的規定深表關注。根據此條例草案規定，有關分期住宅發展項目的售樓說明書，只須披露出售該期發展範圍內項目所須分擔的義務及責任，而在整個住宅物業發展所須分擔的義務及責任，則並不會在售樓說明書內顯示。

引言

此條例草案的第2部的第2分部連同附表1所指的適用範圍，制定了一套詳盡的指引，說明將來落成住宅物業的售樓說明書必須要列出的資料。

本人認為，此條例草案的內容涵蓋範圍廣泛，一旦落實，將會大大提高一手住宅物業銷售的透明度。然而，在分期發展住宅項目方面，此條例草案卻規定有關售樓說明書只列出個別期數的售樓資料。結果，在極少及特定的例外情況下，有關整體住宅發展項目的重要資料並不會在每一期的住宅發展項目發售時顯示出來。這些安排會讓有關買家不知不覺地從售樓說明書中得出錯誤理解，亦讓他們未能察覺他們在購買單位後須要在整體住宅物業發展項目上所分擔的義務與責任。

離島區議會議員 愉景灣

香港中環干諾道中61號福興大廈21樓  
電話：2541 5190 傳真：2541 5660  
電郵：[awsyung@netvigator.com](mailto:awsyung@netvigator.com)

21/F, Fortune House, 61 Connaught Road Central, Hong Kong  
Tel: 2541 5190 Fax: 2541 5660  
E-mail: [awsyung@netvigator.com](mailto:awsyung@netvigator.com)

環保再造紙  
(Recycled Paper)



### 有關豁免及例外條款

根據此條例草案第 2 部第 2 分部 24 條所列明，凡屬分期的住宅物業發展項目，除了在第 2 部第 2 分部 18 條(f)、(h)、(i)分別所指的有關項目的位置圖、有關項目的分區計劃大綱圖或類似圖則及有關項目的佈局圖外，有關住宅物業所屬期數的售樓說明書中，其內容只須要說明該期的住宅物業資料。此安排會導致大量關於整體住宅發展項目的重要資料未能列入該類售樓說明書之內。

有關豁免的適用範圍不足以應付實際需要。以 18 條(p)為例，24 條所指的豁免範圍並不適用於興建並提供予政府或供公眾使用的設施。

另一方面，18 條(p)的(ii)小段列明，「有關的批地文件規定須由發展項目中的住宅物業的擁有人出資管理、營運或維持以供公眾使用的設施或休憩用地」。如果我們依照第 2 部第 2 分部 24 條內的條文，將 18 條(p)的(ii)「發展項目」換作「分期發展項目」，該條文可能會被解讀為售樓說明書只須要列明該有關分期發展項目範圍內業主所須負責保養的公眾使用設施或休憩用地。

本人相信這不是草擬法例的原意；原意應該是讓售樓說明書列明各期的所有業主均需要負責保養公眾使用的設施及其他用地的內容。為免造成混亂，日後的售樓說明書理應清楚列明各期住宅發展項目內的所有業主均須要履行的義務。若果有關的義務條款只針對某一期的住宅發展項目，這些內容應該被分開列出。

### 總結

本人了解在分期發展項目中，每一期住宅發展項目的重要資料不一。不過，本人亦建議適用於所有發展項目期數的整體發展項目的資料都需要詳列在售樓說明書內。本人希望各位議員及政府部門明確地審視某一個分期發展項目與整個發展項目之間的關係，以確保所有適用於各期的所有業主的義務及責任條款清晰地顯示在每一期住宅發展項目的售樓說明書內。除了在上文提及的公眾使用設施及休憩用地外，日後的售樓說明書亦應該說明業主在發展項目內的公用地方及在地段內、外的斜坡須分擔的責任。

離島區議會議員(愉景灣)

容詠嫻

2012 年 4 月 20 日

[此乃中文譯本，如有歧義，以英文版本為準]