

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 5 月 22 日法案委員會會議上
委員所提事項的回應（第二部分）

在 2012 年 5 月 22 日《一手住宅物業銷售條例草案》（下稱《條例草案》）法案委員會會議上，委員查詢多項與《條例草案》相關的事宜。政府就跟進事項(1)的回應已籲列於立法會文件 CB(1)2048/11-12(02)號。下文載述有關其餘事項的回應。

(2) 提供政府當局就香港地產建設商會(下稱“商會”)提交的書面意見的回應作為依據的法律意見。

2. 我們於附件提供由運輸及房屋局和律政司共同擬備的文件，列明政府當局就商會呈交予法案委員會的聯合法律意見內所提及事項的回應之有關依據，供委員參考。

(3) 在運輸及房屋局局長於《條例草案》恢復二讀辯論時發表的演辭中，承諾政府當局會致力為“建築面積”確立統一定義。

3. 我們在《條例草案》中建議，在一手住宅物業的銷售上只可採用實用面積，作為表達物業面積和每平方呎／平方米的售價的唯一依據，原因之一是物業的建築面積缺乏統一定義，但這並非唯一的原因。我們還有其他的考慮因素，當中包括以物業的建築面積向公眾和準買方表達住宅物業的面積，未必是最可取的做法。我們在公眾諮詢期間收到不少意見，均表示支持只採用實用面積以表達物業的面積和每平方呎／平方米的售價。我們認為，根據現時建議的方式要求賣方必須提供：(i) 住宅物業的實用面積；(ii) 各項專供住宅物業業主使用的設施的面積；以及 (iii) 有關發展項目內各項公用設施的類別和面積等全方位的資料，是可行和更為直接的方法，使準買方準確知悉其打算購置的物業的詳情。

4. 政府不能承諾為“建築面積”確立統一定義。

(4) 檢討預售樓花同意方案及《條例草案》所載“實用面積”的定義，確保該用語的定義一致。

5. 《條例草案》中實用面積的定義，實質上與預售樓花同意方案（下稱“同意方案”）所使用的定義相同。唯一例外是，同意方案並未訂明在計算實用面積時，“梯屋”是否包括在內，而我們在《條例草案》中則清楚訂明，“梯屋”並不包括在實用面積的定義內。在立法規管一手住宅物業銷售督導委員會中，各相關持份者（包括商會、香港測量師學會、香港建築師學會、消費者委員會（下稱“消委會”），以及香港律師會）已有共識，一致同意實用面積的定義不應包括“梯屋”。

6. 同意方案與《條例草案》在實用面積定義的其他不同之處，在於兩者的行文上（例如“同意方案”中一個長句在《條例草案》中以數個短句表達）。

7. 待《條例草案》獲通過後，地政總署將會就同意方案中有關實用面積定義的行文作適當修訂，使之與《條例草案》所使用的實用面積定義一致。

(5) 考慮延長須予披露成交資料的時限。

8. 在公眾諮詢期間，我們就須予披露成交資料的時限，收到不同的意見，例如商會認為，應給予賣方較多時間以披露成交資料，而消委會則認為，應在互聯網上實時披露成交資料。

9. 《條例草案》中有關披露成交資料的建議規定，能確保公眾以便利的方式適時獲得最新和準確的成交資料，以及因應實際需要，給予賣方合理的時間準確無誤地備妥有關資料，並能從中取得平衡。我們認為，《條例草案》第 52 條訂明的建議時限恰當。

運輸及房屋局

2012 年 5 月

2012 年《一手住宅物業銷售條例草案》委員會

當局對香港地產建設商會意見書的回應

2012 年 4 月 20 日，香港地產建設商會(“商會”)向法案委員會提交御用大律師彭力克勳爵、Tristan Jones 大律師和梁允信大律師 2012 年 4 月 19 日的聯合意見書(“意見書”)。律政司仔細考慮意見書後，已向決策局提供意見。意見書表示，《條例草案》所載的下述措施違憲：

- (a) 《條例草案》第 27 條規定部分一手物業的賣方所印製的價單須涵蓋一定數量的物業；這項規定違反《基本法》第六及一百零五條所保障的財產權；
- (b) 禁止相關的賣方在一手物業的廣告、售樓說明書及價單上，以任何形式提供每平方呎或每平方米售價的資料(實用面積的資料除外)；這項規定違反《香港人權法案》(“《人權法案》”)第十六條所訂的發表自由權利。

2. 本文件載述當局對意見書的回應，並解釋為何我們認為有關措施合乎憲法。

第 1 部 — 《條例草案》第 27 條是否符合《基本法》第六及一百零五條

3. 《條例草案》規定賣方擬備一份價單，並在出售物業前最少 3 日供公眾領取(《條例草案》第 26 及 29 條)。該價單須涵蓋一定數量的物業：

- (a) 如發展項目中的物業不多於 30 個，價單須涵蓋所有物業；
- (b) 如發展項目中的物業多於 30 個但少於 100 個，每份價單須最少涵蓋 30 個物業；
- (c) 如發展項目中的物業達 100 個或以上，首份價單須涵蓋物業數量的 20% 或 50 個物業，以數量較大者為準。其後每份價單須最少涵蓋物業數量的 10% (《條例草案》第 27 條)。

4. 物業必須按價單指明的售價出售。賣方可修訂價單，但經修改的價單必須在出售物業前 3 日供公眾領取，而有關物業必須按經修改的價單所指明的售價出售(《條例草案》第 31 條)。然而，《條例草案》並沒有規定賣方須出售價單所涵蓋的任何物業。

《基本法》第六及一百零五條

5. 《基本法》第六條規定：
“[香港特區]依法保護私有財產權。”

6. 《基本法》第一百零五條進一步規定：
“[香港特區]依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。”
7. 《基本法》第一百零五條訂明，任何人的財產如被“徵用”，有權得到補償。關於不構成“徵用”財產但涉及干預財產權的情況，一個問題是，就《歐洲人權公約》的《第一號議定書》第 1 條(該條同樣保障財產權)而言，歐洲法理學發展出來的“公正平衡”準則，可否作為《基本法》第六及一百零五條下的隱含規定，因而適用於該等情況。¹
8. 根據歐洲法理學發展出來的“公正平衡”準則，對財產權作出任何干預，須平衡社會整體利益的需要(對財產權作出的干預必須以維護社會整體利益為目的)和保障個人權利的需要。作出干預的方法須與希望達致的目標相稱，兩者之間要有合理的關連。
9. 本地法院從未裁定，《基本法》第六及一百零五條就不構成“徵用”財產但涉及干預財產權的情況施加“公正平衡”準則的隱含規定，因此可以爭辯，這類干預無須符合“公正平衡”準則，而只須遵守《基本法》第六及一百零五條有關“依法”的規定。²

意見書

10. 意見書指規定價單必須涵蓋一定數量的物業限制了賣方處置其財產的權利，因而有違反《基本法》第一百零五條之嫌(第 54 段)。但意見書接著接納該規定的所述目的(即“讓準買家較能充分掌握有關發展項目相當數量的物業售價”)可被視為合法目的(第 55 至 56 及 58 至 59 段)。
11. 意見書接着質疑，賣方既無須出售價單所涵蓋的物業，又可在物業發售前修訂價單，該規定何能達致其所述目的(第 59 至 61 段)。意見書表示，除非政府就該規定與其所述目的之間的“合理關連”作出有力的解釋，否則該規定極可能受到根據《基本法》第六及一百零五條所提出的挑戰(第 62 及 82 段)。

¹ 《第一號議定書》第 1 條規定：
“每一個自然人或法人均有權和平地享用其財物。除非是為了公眾利益並符合法律與國際法的一般原則所規定的條件，任何人不得被剝奪財物。然而，上述規定不得對國家為按照普遍利益管制財產用途或為收取稅款或其他供款或罰款而執行其認為所需的法例的權利，造成任何形式的損害。”

² 在香港佛教聯合會 訴 佔用人及另一人(高院雜項案件 2003 年第 4108 號，2006 年 9 月 8 日)一案及 *Harvest Good Development Ltd 訴 律政司司長及其他人* [2007] 4 HKC 1 一案，法院曾考慮干預財產權方面的“公正平衡”準則，但法院有關該準則的論述只屬附帶意見。同樣，在證券及期貨事務監察委員會 訴 “C”及其他人(高院雜項案件 2008 年第 727 號，2008 年 10 月 22 日)一案及香港特別行政區 訴 *Asaduzzman* (高院裁判法院上訴 2009 年第 314 號，2010 年 5 月 7 日)一案，法院在各方同意“公正平衡”準則適用於該案的基礎上審理案件，並沒有詳細分析根據《基本法》第六及一百零五條採用該準則是否理由充分。

當局的意見

12. 意見書沒有指規定價單須涵蓋一定數量的物業會構成《基本法》第一百零五條所指的“徵用”財產，因而須就該規定作出補償。意見書只提出這項規定不符合“公正平衡”準則的論點，但沒有處理根據《基本法》第六及一百零五條採用“公正平衡”準則是否理由充分這個更根本的問題。

13. 即使假設“公正平衡”準則適用，有人指出，根據歐洲的法理學觀點，凡涉及財產權，國家有相當大的酌情判斷權，決定是否有公眾普遍關注的問題存在，並針對這些問題制定和實行措施。在某些範疇(例如房屋)，法院曾表示，除非某個國家作出的判斷“顯然不合理”，否則法院不會作出干預。³

14. 以下摘錄自 Tom Allen 的著作 *Property and the Human Rights Act 1998*(Oxford: Hart, 2005 年)的段落尤其相關：

“當然，國家如沒有提供任何作出干預的理由，便會違反[《第一號議定書》第 1 條]。然而，**對於國家所提出干預的目的合法這個論點，歐洲法院從來沒有駁回。**”(第 130 頁)

“干預的目的—經裁定屬合法，接着的問題是，干預是否確能達到目的。關於這點，**審查的程度同樣很低**，這是由於法院傾向盡量使用最廣義的字眼來描述當地法律的目的。”(第 132 頁)

“效果是，降低對干預的合法性和合理性的審查程度，以致**這種審查只是真誠的驗證而已，而政府只要作出簡單聲明便可符合審查**。舉例來說，法院曾裁定，國家‘可能認為有需要干預’以解決問題，便已足夠。”(第 133 頁)

“鑑於法院所給予的尊重程度和對[《第一號議定書》第 1 條]施加的限制屬一般性質(例如相對於第 10(2)條而言)，**要辯稱干預並不能達到合法目的，這論點實際上有否任何勝算，似乎成疑。**”(第 135 頁)(粗斜體為本文所加)。

15. 就目前的情況而言，當局指出，規定價單必須涵蓋一定數量的物業，旨在解決市場上“逐少分批推售”物業的不良做法，提高資訊的透明度，以及打擊價格操控的情況。發展商通常採取的做法，是盡可能每次推出為數很少的住宅物業，以減低因訂價過低或過高所帶來的損失。

16. 公眾對“逐少分批推售”物業的做法十分關注，因為這個做法令準買家在某個特定時間只能得到某個發展項目中少數物業的售價資料，亦只能根據有關發展項目整體物業價格的極為有限資料，作出置業決定。立法會議員及持份者（例如消費者委員會和地產代理）均要求處理這個公眾關注的問題。

³ 見 Simor 及 Emmerson 御用大律師合編的 *Human Rights Practice* (2007 年 2 月修訂版)第 15.045 段。

17. 雖然賣方無需出售價單所涵蓋的物業，又可在物業發售前修訂價單，但他們不大可能修改已向公眾公布的售價，因為這會給公眾留下壞印象。既然賣方不會隨意訂定價單上的售價，包括並非擬即時發售的物業的售價，當局認為，規定價單列出一定數量的物業的售價，可讓買家較能夠充分掌握有關發展項目相當數量的物業售價。

18. 鑑於相關的歐洲法理學觀點，本港法院很可能在“合理關連”問題上給予當局相當大的酌情判斷權，而法院對當局有關這問題的意見，亦很可能採取低度的審查。因此，本港法院很可能認同，價單必須涵蓋一定數量的物業此規定與其所述目的，即讓準買家較能夠充分掌握有關發展項目的物業售價，是有合理關連的。

第 II 部 — 《條例草案》第 61(4)條及類似條文是否符合《人權法案》第十六條

19. 《條例草案》第 61(4)條規定，除以指明住宅物業的實用面積計算的單位售價外，廣告不得提供該物業的單位售價的資料。違反上述條文的人即屬犯罪，可處罰款 50 萬元。《條例草案》亦訂有類似條文，規管發展項目的售樓說明書及價單。⁴

20. 意見書指《條例草案》第 61(4)條的實際意義，在於禁止賣方在一手住宅物業的廣告以任何形式提供每平方呎／每平方米售價的資料(實用面積的資料除外)。賣方尤其不得採用建築面積表達售價。根據意見書，這項禁制是對賣方發表自由的權利的不相稱限制，並且不合乎憲法。

發表自由的權利

21. 發表的自由受《人權法案》第十六條第(二)及(三)項的保障，並在憲法上得到《基本法》第二十七條的保障。⁵ 當涉及受憲法保障的權利時，便須分兩個階段研究。⁶ 首先，《基本法》或《人權法案》所保障的權利是否被侵害？其次，如確有權利被侵害，這種侵害是否有理據支持？在

⁴ 關於售樓說明書的規定見《條例草案》第 18(2)(k)條、附表 1 第 11 條及《條例草案》第 21 條；關於價單的規定見《條例草案》第 28(2)(b)及(c)條、第 28(9)條及第 28(11)條。

⁵ 《基本法》第二十七條規定“香港居民享有言論、新聞、出版的自由”。《人權法案》第十六條第(二)及(三)項規定“(二)人人有發表自由之權利；此種權利包括以語言、文字或出版物、藝術或自己選擇之其他方式，不分國界，尋求、接受及傳播各種消息及思想之自由。(三)本條第(二)項所載權利之行使，附有特別責任及義務，故得予以某種限制，但此種限制以經法律規定，且為下列各項所必要者為限—(甲)尊重他人權利或名譽；或(乙)保障國家安全或公共秩序，或公共衛生或風化。”

⁶ 見律政司司長訴 *Yau Yuk Lung* [2006] 4 HKLRD 196，第 208 頁 B 至 C(第 45 段)；梁訴律政司司長 [2006] 4 HKLRD 211，第 234 頁 G 至 H(第 43 段)。

決定侵害是否必要或有理據支持時，法院會引用下列準則以驗證是否相稱：⁷

“(1) 有關限制必須與一項或以上合法目的有合理關連；以及(2)用以減損和平集會權利的方法，不得超出為達致有關合法目的而需要採用的方法。”

22. 有關準則是“不得超出為達致有關目的而需要的”，意思是指有關限制“不會超越相稱的範圍”。⁸ 該相稱驗證準則並沒有規定要找出並採用可達致有關目的而侵擾程度又最低的可行方法，但條件是有關措施必須是“眾多在合理範圍內盡量減少[對有關權利]造成損害的可行方法”中的一種。⁹

23. 如施加限制是“為尊重他人權利”所必需，則有關限制是可容許的。為保障“他人權利”而容許施加的限制是涵義甚廣的限制，並且可以是非常廣泛的。¹⁰ 該等限制不僅限於基本權利或《人權法案》所訂的權利。¹¹ 這些“權利”可與其他人的利益或社會整體利益有關。¹²

商業方面的言論

24. 意見書辯稱，法院一般不會認同立法機關在發表自由上享有寬鬆的酌情判斷權。然而，當局要指出，按照國際人權法學觀點，相對於政治或藝術方面的言論，商業方面的言論較不重要。由於發表商業方面的言論的目的是為達致私人利益而非公眾利益，所以對商業方面的言論施加限制，一般會受到較寬鬆的審查。因此，如果受干預的言論被認為本質上以競爭為目的，則可給予寬鬆的酌情判斷權。¹³ 有人權專家曾提出下列觀點：

“相對於限制政治(也許還包括藝術)言論，人們一般會接納，對商業方面的言論施加限制，具有更令人信服的理據。禁止對產品或服務作出虛假或誤導

⁷ 梁國雄 訴 香港特別行政區(2005) 8 HKCFAR 229, 第 253 頁 I, 第 36 段。

⁸ 香港特別行政區 訴 司徒華(高院裁判法院上訴案件 2011 年第 164 號, 2011 年 8 月 11 日)第 29 段。

⁹ *Attorney General of Hong Kong 訴 Lee Kwong-kut*[1993] AC 951, 第 972 頁 D; 鄺國熙醫生 訴 香港醫務委員會(民事上訴 2006 年第 373 號, 2008 年 1 月 24 日)第 71 段; 陳曦齡 訴 香港醫務委員會(民事上訴 2006 年第 403 號, 2009 年 4 月 30 日)第 52 及 60 段。

¹⁰ Joseph、Schultz 及 Castan 所著的 *The ICCPR Cases, Materials and Commentary* (2000), 第 18.37 段。

¹¹ M Nowak 所著的 *UN Covenant on Civil and Political Rights-CCPR Commentary* (2005 年第 2 修訂版), 第 19 條, 第 51 段。

¹² N Jayawickrama 所著的 *The Judicial Application of Human Rights Law* (2002), 第 710 頁。

¹³ R Clayton 與 H Tomlinson 合著的 *The Law of Human Rights* (2009 年第 2 版), 第 15.290 至 15.298 段。

性的聲稱，顯然符合公眾利益。基於保障消費者和公平競爭這些對立利益，每個司法管轄區均會對商業方面的言論施加很大程度的規管。”¹⁴

25. 在 *鄺國熙醫生 訴 香港醫務委員會* 一案，上訴法庭同意發表自由包涵刊登廣告的權利。但法庭亦接納一個一般性的觀點，就是在涉及商業利益的情況下，對商業方面的言論施加限制，不應與涉及較嚴肅議題的發表自由相提並論，所需的理據亦較少。在這些情況下，有關限制所涉及的發表自由權利，屬這項受保障權利中較次要或甚至最不重要的類別。法庭指出，刊登廣告所涉及的公眾利益，在於提供相關資料，使公眾可以在掌握充分資料的情況下作出選擇，但“亦必須緊記，需要保障公眾免受廣告的不良影響”。¹⁵

26. 在較近期的 *陳曦齡 訴 香港醫務委員會* 一案，上訴法庭認同如果涉及商業利益，所需理據便相對較少。關於只要有關資料是準確、誠實和沒有誤導性，便應容許公開支持有關產品這個論點，上訴法庭指出，“是否準確可能難以核實，而如果傳達有關資料的人有利益衝突，則陳述資料的方式有可能欠缺平衡、客觀和公正。”¹⁶

在社會經濟政策上酌情判斷的權力

27. 終審法院最近審理 *霍春華 訴 醫院管理局* 一案¹⁷ 時注意到，在某些情況下，法院確宜認同在某些需要作出判斷的範圍內，司法機關會基於民主的理由，尊重決定或作為被指不符合人權的經選舉產生的組織經考慮後所達致的意見。與不受任何限制的權利比較，某項權利如本身需要取得平衡，則作出判斷的範圍會更易被確認；與憲法上至為重要的權利，或屬於特別適宜由法院評核是否需要保障的類別的權利比較，某項權利如涉及社會或經濟政策問題，則作出判斷的範圍也會更易被確認。

28. 終審法院在 *霍春華* 案裁定，酌情判斷原則反映了司法機關與行政及立法機關兩者不同的憲制角色。司法機關是政府當中負責應用法律的部門。關乎國家或社區政策(例如政府的社會經濟政策)事宜主要由行政或立法機關負責。一般而言，裁定政府的社會經濟政策的利弊，不屬法院的職責範圍。

29. 法院進一步裁定，就社會經濟政策而言，當局或有多個方法解決任何被認為存在的問題可供其選擇。評核各個立法方案的優劣，主要屬立法機關的事務。縱使可能有其他解決辦法，這並不表示受爭議的法例沒

¹⁴ Andrew Nicol 御用大律師、Gavin Millar 御用大律師與 Andrew Sharland 合著的 *Media Law & Human Rights* (2001 年)，第 12.1.3 段。

¹⁵ 高院民事上訴 2006 年第 373 號，2008 年 1 月 24 日，第 29 至 34 段。

¹⁶ 高院民事上訴 2006 年第 403 號，2009 年 4 月 30 日，第 57 段。在 *香港醫務委員會 訴 陳曦齡* (終院民事上訴 2009 年第 13 號，2010 年 5 月 14 日) 上訴案中，終審法院在判詞第 81 段注意到，該案涉及的言論屬商業而非政治性質。

¹⁷ 終院民事上訴 2011 年第 10 號，2012 年 4 月 2 日，第 61 至 69 段。

有理據支持。法院總結認為，“除非有關解決辦法或其他方案明顯超出可算作合理的範圍(或明顯沒有合理基礎)，否則法院不會干預。”¹⁸

政府當局的眼光

30. 我們建議禁止在指明（一手）住宅物業的廣告、售樓說明書和價單內，以實用面積以外的任何形式提供物業每平方呎／每平方米售價的資料(《條例草案》第 8 條已清楚界定有關概念)，是基於下述各項考慮因素。

31. 政府當局認為，以清晰、準確和一致的方式，向準買方提供有關單位面積和每平方呎／每平方米售價的資料，十分重要，可讓他們在相同的面積計算基礎上比較不同發展項目的單位售價。不過，單位的建築面積並無被普遍採納的定義。在可見的未來亦無法確立其定義，因為計算建築面積不僅關乎應把哪些項目納入計算，亦關乎每個項目的量度方法。商會建議使用“住宅公用地方”來計算物業的建築面積，但不同的發展商或會在不同的發展項目中，把不同的項目列入“住宅公用地方”內。

32. 由於單位的建築面積並無被普遍採納的定義，倘若容許在廣告、售樓說明書和價單內，建築面積可以跟法例界定的實用面積一起用來表達單位面積和每平方呎／每平方米售價，將會造成混亂，而不是讓準買家在得到全面的資訊下作出置業決定。事實上，此舉亦會違反原意，即須以清晰、準確和一致的方式，向準買方提供有關單位面積和每平方呎／每平方米售價的資料，讓他們在相同的面積計算基礎上比較不同發展項目的單位售價。由於不同的賣方在計算單位的建築面積時，會把不同的項目計入“單位所分攤的公用地方面積”，因此，採用以建築面積為計算基礎的方法為單位定價，既不一致，亦欠缺透明度。準買方不能在同一基礎上（即以“蘋果對蘋果”的方式），比較不同住宅物業發展項目中具相同建築面積的單位的大小、價格和“實用率”。

33. 我們以一假設例子，說明採用建築面積來表達單位面積和售價，對準買方所造成的混亂。

舉例說，發展項目 A 的“單位所分攤的公用地方面積”包括：升降機大堂、電錶房、垃圾房、會所、樓梯及電力變壓房。

另一方面，發展項目 B 的“單位所分攤的公用地方面積”包括：前述六個項目、管理員辦事處、消防室及濾水機房等。

我們假設在發展項目 A 中，某個住宅物業的實用面積為 80 平方米，而用以計算該物業建築面積的“單位所分攤的公用地方面積”為 20 平方米，故此，在發展項目 A 中該物業的建築面積為 100 平方米。

我們再假設在發展項目 B 中，某個住宅物業的實用面積為 80 平方米，而用以計算該物業建築面積的“單位所分攤的公用地方面積”

¹⁸ 上一註腳所述判詞第 74 至 76 段。另見 *鄺國熙醫生 訴 香港醫務委員會* (高院民事上訴 2006 年第 373 號)一案的判詞第 22 至 25 段。

為 50 平方米，故此，在發展項目 B 中該物業的建築面積為 130 平方米。

倘若兩個物業以相同價格出售，而物業的樓面面積又可以建築面積來表達，買家很可能會選擇發展項目 B，因為發展項目 A 沒有把管理員辦事處、消防室和濾水機房計入“單位所分攤的公用地方面積”，兩者比較，發展項目 B 的物業看似更物有所值。

34. 儘管在廣告、售樓說明書和價單內，不得以建築面積來表達物業的面積和售價，但賣方必須提供公用設施（例如住客會所）的總計面積資料，以及各項專供業主使用的設施的面積資料，因此，《條例草案》並無全面和絕對禁止披露有關總樓面面積的資料。我們認為建議規定賣方提供以下資料：(a)住宅物業的實用面積；(b)各項專供住宅物業業主使用的設施的面積；以及(c)有關發展項目內各項公用設施的類別和面積等全方位資料，是讓準買方了解所購買物業的可行和更直接方法。

35. 我們留意到，建議的措施限制賣方在指明(一手)住宅物業廣告方面的發表自由的權利。然而，如這項措施與合法目的相稱，則可對該項權利施加限制。建議的措施旨在保障準買方的合法權益，並與此目的有合理關連。建議的措施是眾多在合理範圍內盡量減少對發表權利造成損害的可行方法之一，因此屬於相稱。商會提議的其他解決辦法並不切實可行。無論如何，縱使可能有其他解決辦法，這並不表示建議的措施沒有理據支持。

36. 建議的措施得到立法規管一手住宅物業銷售督導委員會、消費者委員會及多個專業團體、政黨及地產代理商協會的支持。我們在公眾諮詢中收到許多回應，表示支持只採用實用面積表達物業面積及每平方呎／每平方米售價。當局認為建議的措施具有合理基礎，並且沒有明顯超出可算作合理的範圍。

37. 評估各個立法方案的優劣和推行有關一手住宅物業銷售的建議措施的利弊，屬立法機關的事務。鑑於發表自由的權利必須與其他權益平衡，而建議的措施涉及商業方面的言論及社會經濟政策問題，立法機關在評估是否需要制訂這措施時有寬鬆的酌情判斷權。

38. 有論點指由於二手市場仍可採用建築面積，因此建議措施只能達到政府的部分目的。我們注意到，差餉物業估價署設立的物業資訊網已備有全港所有經評估的二手住宅物業（村屋除外）的實用面積資料，可供隨時查閱，每個物業的查冊費為九元。該署的長遠目標，是讓經評估的私人住宅物業（村屋除外）的差餉繳納人，可免費查閱其物業的實用面積資料。

39. 《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（第 511 章，附屬法例 C）已訂明，地產代理在適當情況下，必須向準買方提供物業（包括二手住宅物業）的實用面積資料。儘管如此，地產代理監管局（下稱“監管局”）仍不時收到投訴，指地產代理向客戶提供的二手住宅物業樓面面積資料，有欠清晰或具誤導性。2012 年 5 月，監管局發出有關提供二手住宅物業樓面面積資料的執業通告。該通告規定，如在廣告內或

在其他情況下提供物業的樓面面積資料，而有關該物業的實用面積資料可從差餉物業估價署或首次協議中取得，地產代理便須提供物業的實用面積資料。由此可見，愈來愈多二手住宅物業的銷售由採用物業的建築面積改為採用物業的實用面積。

40. 政府當局預料《條例草案》會獲得通過，現正計劃在《條例草案》獲得通過後至正式實施前，推行各類公眾教育活動，幫助公眾改變心態，明白實用面積應該是用來表達物業面積和每平方呎／每平方米的售價的唯一基礎。有關活動包括播放政府宣傳短片、與消費者委員會合作印製小冊子，以及在諮詢監管局後為物業代理舉辦工作坊。

結語

41. 總括而言，當局不同意《條例草案》第 27 條有關價單須涵蓋一定數量的物業此規定，以及禁止在廣告、售樓說明書及價單以任何形式提供每平方呎／每平方米售價的資料(實用面積的資料除外)的規定，分別抵觸《基本法》第六及一百零五條所保障的財產權及《人權法案》第十六條所訂明的發表自由權利。當局始終認為，《條例草案》所建議的措施符合《基本法》及《人權法案》，並且合乎憲法。

運輸及房屋局

律政司

2012 年 6 月