

## 立法會房屋事務委員會

## 規管一手住宅物業銷售的建議法例

## 目的

本文件旨在向委員簡介當局所採取的措施，以確保一手住宅物業買家能在掌握全面、準確和具透明度的物業資訊下作出置業決定。

## 現行行政措施

2. 多年以來，政府一直密切監察發展商就一手住宅物業（特別是未落成住宅物業）銷售方面所作的安排。政府已透過不同的機構，制訂和實施多項行政措施，當中包括地政總署的「預售樓花同意方案」（下稱「同意方案」）、香港地產建設商會（下稱「商會」）發出並要求其會員遵守的指引、地產代理監管局對地產代理業界進行的規管，以及由消費者委員會負責進行的消費者教育工作。近年，運輸及房屋局（下稱「運房局」）透過「同意方案」和商會發出的指引，推出多項措施，以提高未落成住宅的物業資料和交易資料的透明度和清晰度，其中最為人熟悉，是於2010年6月1日實施，針對售樓說明書、價單、示範單位和披露交易資料的「九招十二式」。

3. 在樓層序數方面，建築事務監督（下稱「監督」）已發出有關「劃一樓層序數」的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》（下稱《作業備考》），以期訂出樓層序數的合理模式及良好作業守則，供業界使用。因應公眾對樓層序數編排的關注，監督在2009年檢討了《作業備考》，並在與持份者進行詳細討論後，於2010年5月就《作業備考》作出修訂。根據現行的《作業備考》，認可人士在呈交圖則予監督審批時，必須在圖則上清楚明確顯示各個樓層的序數。倘若監督或其他有關政府部門認為，圖則所示建築物的樓層序數並非按邏輯次序編排，或有關層數編排可能會引起混亂，監督會建議申請人對圖則作出適當修改。

## 規管一手住宅物業銷售的建議法例

4. 為進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，行政長官在 2010 至 11 年度的《施政報告》中，宣布成立一個督導委員會，研究以立法方式規管一手住宅物業銷售的特定事宜。督導委員會於 2010 年 10 月成立，並於 2011 年 10 月就如何規管一手住宅物業銷售提出多項切實可行的建議。其後，運房局以建議法例的形式，就有關的立法建議諮詢公眾，並在考慮於公眾諮詢期內所收到的意見後，改善了建議法例。《一手住宅物業銷售條例草案》(下稱「《條例草案》」)已於 2012 年 3 月 21 日提交立法會首讀，而立法會亦已成立法案委員會，審議《條例草案》。

5. 《條例草案》就所有一手住宅物業的銷售，詳細訂明有關售樓說明書、價單、示範單位、披露交易資料、廣告、銷售安排和業權轉易程序等各項規定。此外，《條例草案》亦制訂條文，禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料，並清楚列出各項違反《條例草案》條文的罪行及罰則水平。最後，《條例草案》就設立執法當局制訂條文，待《條例草案》生效後，執法當局便可就相關違法行為採取適當的調查和行動。

6. 《條例草案》是運房局重中之重的工作。運房局在未來數月會與立法會緊密配合，以期《條例草案》盡快獲得通過。

### 近期一宗個案

7. 最近有投訴關於馬鞍山某個一手住宅發展項目內住宅樓宇的樓層序數編排。公眾關注到該項目的售樓說明書未能說明相關建築物的最低住宅樓層與其毗連街道的水平差距，有關資訊並不足夠。

### 跟進工作

#### 屋宇署的跟進工作

8. 屋宇署最近已透過既有的諮詢／商討途徑，提醒持份者關於新修訂《作業備考》中的規定，並敦促持份者重新審

核在新修訂《作業備考》公布前已獲批准的建築圖則，按照現行規定作出所需的修改。同時，屋宇署亦正審視在新修訂《作業備考》公布前批准的建築圖則。如果已獲批圖則上所示的樓層序數編排，不符合新修訂《作業備考》的規定，屋宇署會建議申請人作出適當修改。

#### 《條例草案》增設的規定

9. 參照現行「同意方案」的規定，《條例草案》規定售樓說明書須述明一系列事項，當中包括一手住宅物業發展項目中每幢多層建築物的樓層總數、按該項目經批准的建築圖則所規定每幢多層建築物內的樓層序數、每幢有不依連續次序的樓層號數的多層建築物內被略去的樓層號數，以及該項目中每幢多層建築物內的庇護層（如有的話）。

10. 為進一步提升有關建築物最低住宅樓層與毗連街道的水平差距的資訊透明度，我們在優化《條例草案》時加入了一項新條文，規定售樓說明書須就發展項目中的每幢建築物列出一份圖則，顯示該建築物相對毗連該建築物的每條街道橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低住宅樓層的水平相對的水平。因此，無論建築物的最低住宅樓層以何種方式命名，上述規定都有助向公眾顯示該最低住宅樓層相對於街道水平的高度。

#### 「同意方案」的額外規定

11. 為避免由現時至《條例草案》生效期間發生同類事件，地政總署已於 2012 年 3 月 22 日發出通函，將上文第 10 段所述有關售樓說明書的相同規定加入「同意方案」之中。該項規定適用於地政總署在通函發出當日或之後批准預售的未落成住宅物業。

運輸及房屋局

2012 年 4 月