

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2086/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱並經主席核正)

檔 號：CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 特別會議紀要

日 期：2000年4月7日(星期五)
時 間：上午9時
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：李永達議員(主席)
程介南議員(副主席)
何世柱議員
何承天議員
何俊仁議員
李華明議員
吳亮星議員
周梁淑怡議員
涂謹申議員
黃宏發議員

缺席委員：朱幼麟議員
李卓人議員
夏佳理議員
陳婉嫻議員
陳鑑林議員
梁耀忠議員
楊 森議員
司徒華議員

出席公職人員：房屋局副局長
鍾麗嫻女士

房屋局首席助理局長
黃浪詩女士

副法律草擬專員
毛錫強先生

列席秘書 : 總主任(1)6
鄧曾藹琪女士

列席職員 : 高級主任(1)3
余麗琼小姐

經辦人／部門

I. 就《未建成住宅物業銷售說明條例草案》作出的簡介

(在會議席上提交的《未建成住宅物業銷售說明條例草案》諮詢文件，該文件其後已隨立法會CB(1)1337/99-00號文件送交議員)

主席因交通延誤未及出席會議，故由副主席負責主持會議。

文件的提供

2. 何承天議員表示，《未建成住宅物業銷售說明條例草案》諮詢文件(下稱“諮詢文件”)應預早送交議員而非在會議席上提交，以便議員作深入討論。房屋局副局長回應時解釋，有此安排是因為政府當局希望在2000年4月7日將《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(下稱“條例草案”)刊登憲報後，盡快向議員簡介條例草案。她向議員保證，由於條例草案是以白紙條例草案形式公布，其公眾諮詢期到2000年7月7日才結束，議員應有充裕時間就條例草案尋求澄清或提出意見。

一般事項

3. 應副主席之請，房屋局副局長向議員簡介條例草案的內容。條例草案旨在提高售樓說明書及廣告內就公開發售本港未建成住宅物業所提供的資料的準確性、統一性及透明度。

(主席在此時到達，接手主持會議。)

4. 何世柱議員很希望確定政府當局已就條例草案進行詳細諮詢，並已平衡有關各方的利益，確保售樓說明書會載述就本港未建成住宅物業實際能提供的所有主要資料。房屋局副局長答稱政府當局確曾這樣做，並告知與會各人，消費者委員會亦支持條例草案的主要條文。她又強調，條例草案透過下列條文，在加強保障消費者方面邁出了一大步：

- (a) 規定所有發展商必須就公開發售未建成住宅物業提供售樓說明書，並指明售樓說明書內必須提供的35項主要資料，讓消費者可取得應予考慮的重要資料，以決定是否購買物業。
- (b) 統一未建成樓宇單位樓面面積的定義，並規定售樓說明書必須說明“出售面積”和“建築面積”，以消除現時在計算樓面面積方面的混淆情況，讓消費者可就物業售價作出比較。
- (c) 由於售樓說明書會披露所有必要資料，買家應較易就不準確的資料循合約途徑索償。
- (d) 如果發展商設有示範物業，則示範物業的尺寸及間隔必須準確。發展商亦須展示通知，列明示範物業內展示的哪些內部粉飾、裝置、固定附著物、用具、器具或家具會與物業建成時所提供者相同，並就各項裝置加以說明。
- (e) 廣告如果列出物業每平方呎或每平方公尺建築面積的售價，則必須同樣顯著地列出該物業每平方呎或每平方公尺出售面積的售價，讓消費者可根據該等資料作出決定。

5. 議員普遍同意條例草案可加強對消費者的保障，但他們亦要求政府當局澄清某些事項，並對條例草案若干範疇表示關注。

位置圖則和布局圖

條例草案可如何防止失實陳述的情況

6. 李華明議員很希望確定發展商會將可能影響物業景觀的所有鄰近發展項目告知準買家。副法律草擬專員回應時向議員保證，發展商再不能刻意隱瞞有關其發展項目的任何重要資料。這是因為條例草案規定，售樓說明書須載有位置圖則，顯示有關發展項目的位置，並須顯示有關城市規劃圖則所指明在該發展項目所在地的界線0.5公里範圍內任何土地的用途或建議用途。此外，附表1第26條又規定，凡發展商有權在該發展項目的任何露天地方，或在該發展項目中任何建築物的天台、平台等豎設任何大型建築物或構築物，售樓說明書必須指出該露天地方或建築物的所在，並須載述發展商所知有關該等建築物或構築物的任何資料。

7. 另一方面，由於售樓說明書所載的未來設施未必會如期建造，主席對條例草案可如何消除因這種情況而有誤導成分的資料表示關注。副法律草擬專員回應主席的關注事項時強調，當局雖然沒有限制發展商為促銷物業而特別提述可能建造的設施，但要核實該類發展商所聲稱的未來設施並不困難，而消費者亦不必單靠售樓說明書所提供的資料，以決定是否買入物業。

8. 何俊仁議員詢問，如果位置圖則或布局圖內的陳述失實，條例草案訂有何種法律補救措施；房屋局副局長及副法律草擬專員回答時證實，條例草案訂明，不遵守有關規定會受處罰。此外，售樓說明書所披露諸如土地用途等重要資料，可視為發展商就物業的買賣協議向買家作出的事實陳述，如果有關的資料不準確，買家應可較易循合約途徑索償。另一方面，法庭如信納買家因有關的失實陳述而蒙受損失，亦可根據《失實陳述條例》(第284章)命令發展商賠償買家的損失。

9. 李華明議員表示，個別買家要就位置圖則和布局圖的失實陳述向大發展商採取民事訴訟，不但所費不菲，而且過程艱鉅，尤其是發展商大可聲稱不知道漏報了有關資料。然而，何世柱議員表示，如果受影響的買家集體向發展商採取訴訟行動，眾買家應有能力分擔所需的法律費用。副法律草擬專員亦強調，由於條例草案特別規定發展商須列出有關的分區計劃大綱圖所指明其發展項目毗鄰地區土地的用途或建議用途，發展商實不能以不知情為藉口。副法律草擬專員回應主席時表示，由於條例草案並未就日後公共設施(例如巴士總站)的資料訂定具體條文，發展商可盡其所知指出該等設施。主席關注到發展商可能盡量將有待落實的未來設施納入售樓說明書中，以促銷其物業。

位置圖則和布局圖的後期改動

10. 鑒於位置圖則和布局圖在後期有所改動的情況十分普遍，何俊仁議員詢問條例草案可如何就該類改動加強對消費者的保障。副法律草擬專員回應時強調，該類改動在所難免，尤其是有關的發展項目尚未竣工，在建築過程中可能會遇到未能事先預見的技术問題，以致必須作出改動。因此，政府當局只能規定發展商須就圖則可能會有所改動一事提醒準買家。但他同意進一步研究如何解決議員就該類改動提出的關注問題。

政府當局

11. 就此，副主席認為必須明確界定條例草案所指“最新的城市規劃圖則”的定義，以確保買家可獲知關於發展項目毗鄰地區土地用途的最新決定。政府當局的代

政府當局

表回應時解釋，該詞指在售樓說明書付印當日可取得的最新城市規劃圖則。政府當局的代表同意會認真考慮是否有需要更明確地界定該詞，但他們同時亦向議員保證，條例草案會規定發展商在其辦事處及各售樓辦事處就售樓說明書所提述的所有城市規劃圖則各備兩份，以供索閱。售樓說明書亦須說明有關城市規劃圖則的檔案編號。如此一來，買家就可確定售樓說明書所載的是最新資料，他們如要知道在土地用途方面其後有否作出任何改變，也只須參閱有關分區計劃大綱圖其後公布的版本，便可一目了然。

12. 黃宏發議員詢問，如果發展項目毗鄰地區的土地用途在售樓說明書付印後有所更改，可否要求發展商或政府向買家作出賠償。副法律草擬專員回應時表示，此問題涉及重大政策問題，已超出條例草案的範圍。何世柱議員指出，土地用途因應市區發展而有所改變實無可避免，要發展商為此負責，可能有欠公允。依他之見，法例雖然沒有就該類改變訂定補救措施，但條例草案藉改善售樓說明書及廣告內就公開發售本港未建成住宅物業所提供資料的準確性、統一性及透明度，在保障消費者方面已邁出了一大步。

樓面面積

出售面積與內部樓面面積

13. 李華明議員表示，未建成住宅物業的售樓說明書應由提供出售面積(包括物業圍牆厚度的樓面面積)改為提供內部樓面面積(不包括圍牆厚度)，使買家更清楚單位的可用面積。主席及涂謹申議員均贊同其意見。主席特別指出，雖然條例草案亦規定發展商須在樓面平面圖內顯示承重牆的厚度，但一般人不易自行計算出內部樓面面積。因此，若發展商只說明出售面積，買家要知道其物業的內部樓面面積時，便須聘請測量師提供服務。涂謹申議員表示，為確保發展商於物業落成前盡其所能在售樓說明書中提供物業內部樓面面積的準確尺寸，條例草案應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提供者相同。如果內部樓面面積實際上遠小於售樓說明書所述的面積，發展商應調低物業售價，以作補救。

14. 周梁淑怡議員同意發展商應致力提供物業樓面面積的準確尺寸，但她認為最重要的是要確保行內採用統一方法量度樓面面積。因此，只要政府當局可向議員保證，建議的量度方法可靠、合理且具透明度，她不會反對以出售面積顯示單位的樓面面積。

15. 房屋局副局長回應時強調，政府當局是詳細研究了在諮詢期間接獲的所有意見後，才決定規定發展商在售樓說明書內列明出售面積而非內部樓面面積。議員察悉，在諮詢期間，多個專業團體曾特別指出在物業落成前，要準確量度物業內部樓面面積的各種技術問題及實際困難。例如，所用粉飾的種類及工人的工藝水平均可影響牆身厚度，因而影響“內部樓面面積”。基於上述困難，以及為確保條例草案各項條文均切實可行而能發揮效力，政府當局認為在售樓說明書中以出售面積顯示樓面面積較為恰當。然而，房屋局副局長向議員保證，由於條例草案現時仍在諮詢階段，政府當局歡迎議員就此事提出意見。

政府當局

16. 涂謹申議員對政府當局在上文提出的論點不以為然。依他之見，專業團體有既得利益，在接納他們提出的意見前，必須慎重考慮。他對在物業落成前難以準確量度物業內部樓面面積之見亦不信納，並要求政府當局提供各專業團體所述困難的詳細資料。

可能影響內部樓面面積的因素

● 牆身厚度

17. 主席表示，條例草案須確保物業牆身不會超出所需厚度，原因是牆身過厚會使物業的內部樓面面積縮小，令買家覺得其物業每平方呎的售價較其原先預算的售價高，而認為自己蒙受了金錢上的損失。然而，何世柱議員指出，牆身過厚會令成本增加，故發展商不會刻意加厚牆身。房屋局副局長進一步表示，一項就私人房屋單位進行的資料研究顯示，出售面積與內部樓面面積的相差幅度在10至15%之間。副法律草擬專員亦請議員參閱附表1第6(5)條，並向他們保證，由於牆身厚度會隨建築物的高度改變，條例草案已規定，如果建築物樓高3層以上，必須在樓面平面圖內顯示有關住宅物業所在的最高、中位及最低樓層各承重牆的厚度。如此一來，物業準買家在決定購買有關物業時，就可更準確地計算物業的內部樓面面積及每平方呎的售價。

● 可能影響內部樓面面積的其他異常因素

18. 黃宏發議員指出，在某些建築物中，高層樓層可能較低層樓層細小，因此，或須讓買家注意該情況。副法律草擬專員回應時證實，根據附表1第6(1)條，除非超過一層不同樓層只在承重牆的厚度方面不同，否則，售樓說明書內必須載有包含有關發展項目的住宅物業的建築物的所有樓層的樓面平面圖。

19. 黃宏發議員特別提及市民對物業內的外露喉管或公共熔絲盒令內部樓面面積縮小的投訴。房屋局副局長回應時答允研究條例草案可如何處理該類異常因素。

政府當局

建築面積的計算方法

20. 主席察悉，發展商有時會在計算物業建築面積時將公用地方(例如會所設施)計算在內，使買家處於不利地位，他對條例草案可如何防止此情況表示關注。房屋局副局長解釋，條例草案規定，住宅物業的建築面積是根據《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第23(3)(a)條計算，並經建築事務監督批准的總樓面面積之中，合乎該住宅物業的出售面積在該發展項目所有住宅物業的出售面積總和之中所佔比例的攤分份數。因此，會所設施、垃圾房及管理處所佔用的地方一般不會計入建築面積內。

可就樓面面積的失實陳述採取的行動

21. 何俊仁議員詢問買家可就樓面面積的失實陳述採取甚麼行動，房屋局副局長及副法律草擬專員指出，條例草案對提供樓面平面圖，列明最高、中位及最低樓層承重牆的厚度，以及披露“建築面積”及“出售面積”等方面所訂的各項規定，應可為房屋單位的買家提供足夠資料，防止不必要的混淆及爭論。此外，售樓說明書內披露的若干資料屬於合約的隱含條款，如果發展商不遵從有關規定，買家也可就其損失追討賠償。主席贊同其意見，他並補充，根據現行做法，如果實際樓面面積與售樓說明書所載面積相差5%以上，有關的買賣合約可予廢除。

建議的罰則

22. 吳亮星議員詢問政府當局按何理據提出條例草案建議的罰則，副法律草擬專員回答時向議員保證，在建議該等罰則時，政府當局已作出審慎研究，確保罰款水平足以令發展商不敢以身試法。如果發展商沒有在售樓說明書及廣告內提供符合條例草案規定的資料，一經循簡易程序定罪，可處罰款10萬元。由於有關規定不難遵行，而違反該等規定又無多大好處，建議的罰則應足以發揮阻嚇作用。政府當局又認為，就同一罪行循公訴程序定罪可處罰款500萬元的罰則已經足夠，因為有關買家還可透過民事法律程序索償，而該建議罰款亦與販毒的罰款相若。況且，發展商若被檢控，其商譽亦會受損。

23. 吳亮星議員表示，鑒於發展商更可能會在售樓廣告中作出失實陳述以圖促銷其物業，因此，或須就失準的廣告訂定較高罰款。副法律草擬專員回應時特別指出，條例草案規定廣告內須載有一項訂明告示，清楚說明買家應參閱售樓說明書以便瞭解詳情。他進一步指出，廣告如果列出按“建築面積”或其他基礎計算每平方呎或每平方米的售價，則必須同時列出按“出售面積”計算每平方呎或每平方米的售價。此外，違規廣告每次放送均可被檢控，因此，發展商可因其發展項目的同一個違規廣告而被多次罰款。

日後的工作

秘書

24. 鑒於條例草案影響深遠，議員同意在房屋事務委員會之下成立小組委員會，進一步研究條例草案。

(會後補註：小組委員會首次會議已於2000年4月28日舉行。)

25. 會議於上午10時15分結束。

立法會秘書處
2000年9月29日