

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2097/99-00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/PS/2/99/1

### 立法會房屋事務委員會

#### 研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案 小組委員會 第3次會議紀要

日 期：2000年6月13日(星期二)  
時 間：下午4時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)  
何世柱議員  
何承天議員  
吳亮星議員  
涂謹申議員  
陳婉嫻議員  
陳鑑林議員  
楊 森議員

缺席委員：何俊仁議員  
李華明議員  
夏佳理議員  
程介南議員  
黃宏發議員

出席公職人員：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  
  
政府律師  
李桂芬女士

列席秘書：總主任(1)6  
鄧曾藹琪女士

**列席職員** : 助理法律顧問1  
黃思敏女士

高級主任(1)4  
袁家寧女士

---

經辦人／部門

### **I. 與政府當局舉行會議**

[立法會CB(1)1800/99-00(01)號文件及展示條例草案附表1分類說明的列表。該份在席上提交的列表其後已隨立法會CB(1)1854/99-00號文件送交委員]

房屋局首席助理局長向委員簡介政府當局的文件。她強調，文件只載述政府當局對於列席2000年5月16日小組委員會會議的團體代表所提出問題的初步回應。待諮詢工作於2000年7月完成後，政府當局在為藍紙條例草案定稿前，會先研究搜集得來的所有意見。政府當局的目標是在下個立法會會期提交藍紙條例草案。

#### 樓面面積

##### 內籠面積

2. 楊森議員表示，據他所知，部分物業的內籠面積遠較售樓說明書所列出的面積為小，鑑於置業對一般市民而言是一項重大決定，他敦促政府當局認真考慮應否規定發展商在售樓說明書內列明未建成住宅物業的內籠面積。房屋局首席助理局長表示，這是諮詢工作進行期間的一項討論重點。發展商和測量師均關注在提供內籠面積方面所遇到的技術困難。儘管如此，她向委員保證，政府當局在為條例草案定稿時，會同時考慮支持和反對兩方面的意見。

3. 然而，主席憶述，香港測量師學會並非堅決反對披露內籠面積的方案，該會只是建議所披露的此等資料只供參考用途。房屋局首席助理局長同意考慮此項建議，但又指出，由於條例草案已強制規定售樓說明書須提供有關出售面積及建築面積的資料，因此當局需更詳細地研究有關披露內籠面積只供參考用途的建議，尤其是有關資料欠準確時的後果。

政府當局

4. 對於楊森議員提出規定售樓說明書須提供有可接受偏差幅度內籠面積的建議，房屋局首席助理局長表示，雖然政府當局會考慮此項建議，但須注意的是，一

如消費者委員會較早前指出，引入合法的偏差幅度未必符合消費者的最佳利益。因為這樣的安排會同時暗示，售樓書列明的內籠面積與實際面積之間的偏差幅度若在可容許的範圍之內，發展商提供實際面積較小的樓宇是可接受的做法。

5. 楊森議員關注到因不同樓層承重牆的厚度有別而導致內籠面積亦存在差異的問題，房屋局首席助理局長回應時向委員保證，有鑑於上述情況，條例草案已規定，有關的樓面平面圖須展示位於該建築物內的最高、中位及最低樓層的住宅物業承重牆的厚度。

#### 其他方案及考慮因素

6. 房屋局首席助理局長答覆何承天議員的詢問時證實，香港地產行政學會建議在售樓說明書內加入“除建築面積和出售面積外另一項樓面面積的定義”。委員察悉，建議的定義是“單位建築面積”，當中亦包括不計入地積比率的部分獲豁免面積。他們亦察悉，政府當局認為有關建議並不可取，因為採用劃一的方法計算樓面面積非常重要，而在售樓說明書內載列過多不同類別的樓面面積只會令消費者混淆。此外，加入單位建築面積亦無法反映內籠面積。

(會後補註：香港建築師學會在其意見書內建議加入“建築面積(Building Area)”。)

7. 主席重點指出發展商現時採用的各種描述樓面面積的方式，部分發展商列明間隔牆厚度等詳細資料，但有些發展商只提及樓宇的面積。他詢問條例草案如何有助統一計算樓面面積的方法。房屋局首席助理局長回應時請委員參閱附表1第I部第7條，該條只規定發展商須在售樓說明書內列出出售面積及建築面積。她察悉有人建議規定發展商在售樓說明書內提供未建成樓宇若干部分(例如睡房)的最少尺寸。她表示，政府當局會考慮此項建議。

8. 主席指出，就樓面面積向發展商施加額外規定可能存在困難，他認為，香港地產建設商會作為一個專業團體，應鼓勵屬下會員採用良好的營商手法。例如向消費者就其購買的物業提供較政府規定為多的資料，或確保造工質素良好，以盡量增大樓宇的內部面積。何世柱議員同意他的意見，並表示由於在現時的經濟環境下，發展商須要積極推銷樓宇，因此他們會更為樂意採用良好的營商手法，以便為自己建立良好聲譽。房屋局首席助理局長同意他們的意見。

分期發展的項目其後作出更改

9. 何承天議員重點指出香港地產建設商會、香港地產行政學會及香港建築師學會的關注事項，即規定分期進行的大型發展項目的發展商須提供較後期數項目詳細資料的做法，將會減低發展商在較後期改善發展項目整體設計的彈性，他促請政府當局探討如何解決該等關注事項。副法律草擬專員回應時解釋，據條例草案第2條所述，“發展項目”的定義是指“在超過一幢建築物的建造由於該等建築物之間的工程關連、結構關連或建築關連而能合理地被視為一項單一工程項目的情況下，指該等建築物的總合”。因此，某項分期進行的發展項目的不同期數可被視為獨立項目，有關發展商只需為每一期的發展披露該期的詳情及遵從有關該期的規定。

政府當局

10. 何承天議員仍未信服，他指出，由於條例草案規定，發展商須在售樓說明書內載列位置圖則，展示有關發展項目及距該發展項目所座落土地的界線外0.5公里範圍內的土地用途或建議用途，因此，發展商仍可能需列出其他發展期數的詳情。房屋局首席助理局長及副法律草擬專員回應時澄清，分期發展項目的發展商只需列明就其所知其他發展期數所座落土地的建議用途，便屬於遵從該項規定。因此，發展商若仍未最後確定其他發展期數的詳細計劃，便只需說明有關土地會用作興建住宅。應何議員要求，副法律草擬專員同意考慮在條例草案內更清楚解釋，分期發展項目的不同期數只要符合上述第2條有關“發展項目”的定義，就可被視為獨立的項目。

政府當局

11. 主席及何承天議員指出，發展商為促銷本身的樓宇，可能需在分期發展項目第1期的售樓說明書內突出往後的期數將會提供的設施，他們對於發展商作如此披露可能承擔的法律責任表示關注。副法律草擬專員回應何議員對於披露該等詳情的關注時解釋，就披露不正確的詳細物業資料而言，條例草案只會導致民事法律後果。至於主席關注如何保障買家在不受發展商的失實陳述誤導的情況下，獲悉分期發展項目日後提供的設施的權利，房屋局首席助理局長堅稱，現行的條例草案已可確保消費者可獲取在決定是否購買某項物業時應參考的重要資料。但她承認有需要在消費者的期望與發展商為促銷樓宇而需突出日後提供的設施這兩者之間求取平衡，她並同意研究可否在售樓說明書內訂明，往後期數所提供的設施的詳情可能有變，並探討有何方式把此類日後出現的變化告知買家。

12. 關於如何處理買家與發展商因後者所披露的詳細資料日後有變而引起的糾紛，房屋局首席助理局長表示，由於此類糾紛屬於私人糾紛，故需透過民事訴訟解決。副法律草擬專員就此補充，買家可根據有關的合約法例，就不正確的資料循合約途徑索償，但買家須向法院證明，有關個案屬於失實陳述，而他是根據有關的失實陳述作出購買的決定。主席問及此類個案的成功率，副法律草擬專員回應時表示，當局並無就此方面進行詳細研究，但由於部分個案在訴訟的不同階段達成和解，即使得知有關的審訊結果，亦無法顯示訴訟的效用。不過他承認，由於訴訟費用高昂，成功通過訴訟解決的個案數目不多。

#### 條文分類說明

13. 主席關注個別買家就失實陳述向財雄勢大的發展商採取民事訴訟行動時所面對的困難，副法律草擬專員回應時表示，此方面的困難部分可藉規定發展商須在售樓說明書內披露條例草案附表1第II及III部所述的若干重要資料得以解決。房屋局首席助理局長補充，這是因為發展商雖然不必直接為根據第I部提供的資料負責，但根據第II部提供的資料則構成發展商就買賣物業的合約向買家作出的事實陳述，因此，這樣的陳述被推定為促使買家簽訂有關的買賣合約。

14. 副法律草擬專員就此向委員簡介在席上提交、有關附表1三部分之間所規定資料的列表。他申明，由於此等資料的相對重要性及可控制性受制於價值判斷，因此，政府當局對條文分類持開放態度，並會在為該三部分定稿前認真考慮在公眾諮詢期間所接獲的相關意見。然而，他亦指出，在考慮該三部分應分別包括何類資料時，委員應留意，根據合約法例，只有當涉及事實而非意見或發展商無法控制的事情時，失實陳述才會適用。故此，把“完工時間表”置於第I部而非第II及III部更為恰當，因為完工時間表受到許多並非在發展商控制範圍以內的外在因素影響，因此發展商只能預測完工時間表。只有在發展商完全知悉日後無可避免會出現延誤而仍堅稱其發展項目會按時完成的情況下，該發展商才會被控作出失實陳述。

15. 何承天議員問及列表內用作描述根據第I部所提供資料的“無特別地位”一語的意思，副法律草擬專員答覆時解釋，該語是指不會就該等資料作出推定，而根據第II及III部提供的資料則被分別推定為屬事實陳述及合約隱含條款。他澄清，不論涉及哪一部，感到受屈的買家均可向發展商採取民事訴訟行動，但就根據第II及III

部所提供的資料欠準確尋求補救所採取的民事訴訟，勝訴機會較根據第I部採取的類似行動為高。何議員指出該三部分之間只略有不同之處，副法律草擬專員回應時同意，鑑於必須藉民事訴訟尋求民事補救，有否失實陳述的情況基本上由法院裁決。

16. 主席相信，買家可更容易就根據第II及III部提供的不正確資料循合約途徑索償，因此對於第II及III部所規定提供的資料有限表示關注。他認為，發展商根據第I部所披露的詳情許多對於買家作出的置業決定有重大影響及息息相關，故應根據第II及III部提供。舉例而言，根據他處理投訴的經驗，布局圖及發展藍圖是許多糾紛的問題所在，特別是涉及實際提供的設施未達售樓說明書所述標準的投訴。房屋局首席助理局長回應時表示，此類個案涉及主觀判斷，故難以處理。副法律草擬專員亦重申，除考慮有關資料對於買家在作出置業決定時的重要性外，亦應同樣著重發展商在多大程度上可控制有關項目。

17. 主席並未被說服，並詢問政府當局有否確實在決定根據附表1的不同部分提供的資料前，進行過若干科學調查或經內部詳細商議。副法律草擬專員在解釋因何規定若干項目的資料須根據第I部而非第II或III部提供時指出，諸如價目表等資料，由於涉及一般性資料，因此規定提供該等資料可能較規定當中的資料須準確無誤更為恰當。關於樓面面積及泊車位，雖然主席認為有否備有泊車位可能是非常重要的考慮因素，但副法律草擬專員解釋，若圖則因建築地盤的地質情況而須更改，上述兩者均會受影響。他進一步強調，就未建成住宅樓宇而言，作出更改實屬不可避免之事，因為在建築過程中可能隨時出現許多未能預計的技術問題。但他向委員保證，發展商若知悉，根據批地條件，其發展項目只能提供100個泊車位，但卻蓄意誇大數字，感到受屈的買家可就發展商的失實陳述向其採取民事訴訟行動。

18. 助理法律顧問1提及列表的註釋，當中述明如屬無意的失實陳述，法庭可判給賠償而非撤銷合約，並指出，根據《失實陳述條例》(第284章)第3條，所提及的失實陳述應同時包括無意的及疏忽的失實陳述。副法律草擬專員證實她的觀點，並澄清在這兩種情況下，法庭均可能判給賠償而非撤銷合約。

#### 售價的比較

19. 主席指出，建築面積根本無法反映可用面積，並質疑有否需要規定發展商須披露建築面積。他認為，

披露建築面積只有助發展商在計算每平方呎的售價時得出較低的價格，供廣告引用，以吸引買家。房屋局首席助理局長回應時解釋，由於發展商須在售樓說明書內同時提供建築面積及出售面積的資料，因此當他們在廣告中列出售價時，應容許他們同時提及以建築面積及出售面積計算的售價。不過，副法律草擬專員向委員保證，消費者將不會被此等參考資料誤導，因為條例草案規定，發展商若在廣告或售樓說明書內列出以建築面積或任何其他準則計算的每平方呎或每平方米的售價時，亦須同時列出以出售面積計算的每平方呎或每平方米的售價。他進一步解釋，建築面積具有重要的參考價值，因為潛在買家有時可能需要比較未建成樓宇與已建成樓宇的價格，而建築面積可能是已建成樓宇唯一可供比較的樓面面積。此外，由於廣告內所列明的售價通常是售價最低的樓宇單位的售價，買家實不應以該等售價作為每平方呎的平均售價，而應根據其打算購買的樓宇單位的價格和樓面面積，計算每平方呎的實際價格。

20. 主席並不信服有需要披露建築面積，以便買家可比較未建成與已建成樓宇的售價。他指出，在沒有規定須披露已建成樓宇的樓面面積的情況下，已建成樓宇的發展商通常只會列明單位建築面積，藉以誇大樓面面積。房屋局首席助理局長回應時強調，條例草案建議未建成樓宇的建築面積及出售面積採用劃一的方法計算，至少已有助買家準確比較未建成住宅物業的面積(及價格)。她並匯報，法律改革委員會轄下一個小組委員會現正研究已建成樓宇銷售說明的事宜。就此，她察悉主席的建議，即在披露各類別樓宇的樓面面積時，應採用出售面積作為標準。她進一步解釋，當局在此方面優先處理未建成樓宇，是因為在沒有真實的單位以供察看的情況下，該等樓宇的潛在買家更需要更多有關樓宇的書面資料，以協助他們作出置業的決定。

政府當局

#### 涉及示範物業的關注事項

21. 主席察悉，政府當局認為，發展商若提供示範物業，該單位的尺寸及內部間隔便應如實反映實際出售單位的尺寸及內部間隔。他因此詢問，這是否意味政府當局會致力確保，有關單位的面積不會因間隔牆較厚而被不適當地縮小，以致在示範物業的睡房可放置一張標準尺寸的睡床，但在實際出售單位的睡房卻無法容納同樣大小的床。副法律草擬專員回應時向委員保證，發展商不會故意興建較厚的牆，因為這樣做不會令任何一方得益。房屋局首席助理局長指出，香港地產建設商會及香港地產行政學會對於涉及示範物業內籠尺寸的準確性的規定表示關注，但她亦向委員保證，政府當局充分理

解到，對於潛在買家而言，示範物業具有非常重要的參考作用。

22. 吳亮星議員指出，住宅單位內未必所有“睡房”的面積均足以放置標準尺寸的床，他認為，在此情況下，示範物業內有關的房間不應被稱為“睡房”。主席問及有否這方面的規定，副法律草擬專員回應時表示並無這樣的規定，但他指出，由於規定發展商須在售樓說明書內展示樓面平面圖，而示範物業的尺寸及內部間隔亦需如實反映實際出售單位的尺寸及內部間隔，消費者應可決定某個房間是否可作睡房用途。

23. 然而，主席指出若干情況，當中涉及示範物業所放置的家具經過特別設計，令消費者產生錯覺，以為單位內房間的面積足以容納多件家具。副法律草擬專員回應時表示，消費者參觀示範物業時，應小心確定不同房間的實際面積。但他又指出，條例草案至少可確保示範物業的尺寸及內部間隔如實反映實際出售單位的尺寸及內部間隔。

24. 鑑於條例草案只規定發展商列明單位的面積而非單位內個別房間的面積，吳亮星議員認為有必要規定發展商須把示範物業保留一段時間，讓買家參考，以確保已建成單位內房間的面積與示範物業所展示的相若。副法律草擬專員就該項建議指出，考慮到發展商設置示範物業須支付高昂的租金以及距發展項目完工的時間甚長，這樣做確實存有困難。儘管如此，他向委員保證，條例草案第11(3)(e)條可確保發展商會在示範物業列明各部分的尺寸。然而，吳亮星議員表示，倘發展商把示範物業及有關其各部分尺寸的展示牌一同拆掉，上述條文的作用不大。

25. 陳婉嫻議員認同吳亮星議員的意見，她並表示，由於許多買家未必懂得如何計算房間的面積，故有需要向他們述明某個物業內不同房間的面積，協助他們確定其用途。鑑於置業是一項須動用大筆款項的決定，她促請政府當局重新草擬條例草案第11(3)(e)條，以確保發展商清晰及準確地展示示範物業內房間的面積。然而，何世柱議員指出，鑑於間隔牆的厚度可能受造工質素所影響，發展商實難以列出房間的確切面積。他認為，規定發展商提供房間四面的長度的尺寸應已足夠。

26. 房屋局首席助理局長回應委員對於物業內不同房間的面積及用途的關注時強調，政府致力盡量提供更多資料，令買家可清楚了解發展商所出售的未建成物業的可用面積，而規定發展商須列明承重牆厚度的建議已



## 經辦人／部門

政府當局

是朝著這個方向邁出的一步。然而，她和副法律草擬專員均同意研究如何如建議般改善第11(3)(e)條的用語，從而確保示範物業所提供的資料對住宅樓宇買家具有一定的參考價值。

27. 主席指出，部分示範物業在顯示有關發展項目周圍環境時曾誤導消費者。房屋局首席助理局長回應時指出，住宅單位所座落的樓層可能影響其景觀。

## **II. 其他事項**

秘書

28. 應主席要求，政府當局同意在為條例草案定稿時，考慮事務委員會的意見。委員就此同意，小組委員會應在立法會會期結束前，向房屋事務委員會提交報告。

(會後補註：有關小組委員會商議情況的報告已於2000年6月30日隨立法會CB(1)1937/99-00號文件發出)

29. 會議於下午6時10分結束。

立法會秘書處  
2000年10月4日