

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)2118/99-00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2次會議紀要

日期：2000年5月16日(星期二)  
時間：上午8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  
李華明議員  
吳亮星議員  
夏佳理議員  
陳鑑林議員  
程介南議員

列席議員：何鍾泰議員

缺席委員：何俊仁議員  
涂謹申議員  
陳婉嫻議員  
黃宏發議員  
楊 森議員

出席公職人員：房屋局署理首席助理局長  
關婉菁女士  
  
副法律草擬專員  
毛錫強先生

**應邀出席人士：消費者委員會**

總幹事  
陳黃穗女士

投訴及諮詢部首席主任  
陳永佳先生

高級法律顧問  
陳韞女士

**香港地產建設商會**

副主席  
梁志堅先生

代表  
黃浩明先生

代表  
周國賢先生

**香港地產行政學會**

公共事務小組副主委  
廖敬棠先生

第一副會長  
許永渡先生

副會長  
黃錦昌先生

**香港建築師學會**

會長  
韋栢利先生

副會長  
林和起先生

本地事務部委員  
許文博先生

**香港工程師學會**

副會長  
袁士傑工程師

資深會員  
蔡宇略工程師

香港測量師學會

代表  
梁錦亮先生

代表  
謝偉銓先生

**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5  
張炳鑫先生

高級主任(1)4  
袁家寧女士

---

經辦人／部門

## **I. 與各團體代表及政府當局舉行會議**

主席歡迎各團體代表出席會議，並邀請他們就《未建成住宅物業銷售說明條例草案》諮詢文件提出意見。

與消費者委員會(下稱“消委會”)舉行會議  
(立法會CB(1)1571/99-00(01)號文件)

2. 陳黃穗女士向委員簡介消委會提交的意見書，並扼要講述當中所載要點如下——

- (a) 消委會支持《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(下稱“條例草案”)的各項原則，認為這是消費者期待已久的條例草案。條例草案的條文詳盡，可適用於香港的獨特環境，並可提供妥善的法理依據，讓未建成物業的買家在其所購物業與有關銷售說明不符的情況下根據該等條文追討索償。因此，消委會希望早日得見條例草案獲制訂成為法例，並建議將較具爭議性的事項(例如標示內部樓面面積的問題)在較後階段另作檢討，以便條例草案大部分建議可盡早獲得通過。

- (b) 在樓面面積的說明方面，如果有關的專業人士確認標示內部樓面面積的建議可行，消委會會支持該建議。否則，消委會會支持將樓宇的尺寸清楚標示，讓買家自行計算內部樓面面積，而非按部分專業人士所建議，容許估計的內部樓面面積可整體增減5%。這是因為消委會相信，要買家受買賣合約條款約束，接受此等尺寸計算的增減而不能獲得賠償，並不符合買家的利益。
- (c) 消委會全力支持條例草案所建議，按出售面積計算樓價。
- (d) 條例草案所施加的罰則應效法《1999年電訊(修訂)條例草案》，將罰款額與違例所得的金錢利益掛鉤，以收所預期的阻嚇之效。
- (e) 條例草案附表1第I部所規定的資料(例如發展藍圖、毗鄰土地的用途等)甚受買家關注，與購置物業的決定息息相關，因此，應將條例草案第6(1)條涵蓋的範圍擴展至附表1，把該等資料納為事實陳述，以便買家就當中所載的失實陳述尋求補救時，無須就是否基於該等資料購入物業而負上舉證責任。
- (f) 條例草案應就示範物業作出一些最起碼的規定，以確保示範物業能顯示落成物業所在地周圍的實際環境。按此原則，條例草案亦應就位置圖則及布局圖內須顯示的各項顯著設施列明最起碼應標示的類別。
- (g) 為免對建成物業的狀況有所爭拗，應規定發展商保留有關的售樓說明書、微縮模型及示範物業內部詳情的照片，以便在有需要時可作為呈堂證據。
- (h) 如果發展商在樓宇項目建成後清盤，必須確保個別單位的業主仍可就日後才浮現的問題向有關的發展商追討。

與香港地產建設商會(下稱“地產建設商會”)舉行會議  
(立法會CB(1)1571/99-00(02)號文件)

3. 梁志堅先生表示，地產建設商會支持條例草案的目的，但同時請委員注意，地產建設商會認為下列各項建議並不切實可行——

- (a) 基於下述3個理由，在售樓說明書內標示內部樓面面積的建議並不切實可行。第一，在擬備售樓說明書時，並未可得知內部樓面面積的資料。第二，雖然發展商不會刻意建造過厚的牆壁，但實際建造及粉飾程序均可影響牆身厚度，因而影響內部樓面面積。第三，物業的外牆其實會被當作單位的組成部分，並會連同其圍繞範圍內的面積一併出售。容許內部樓面面積一個可接受偏差幅度的建議並不可取，因為此舉會令單位面積與原先所述尺寸有出入時，可能會引起爭拗、訴訟及甚至取消買賣協議。反過來說，標示以劃一方法計算的出售面積及建築面積會較為可取，因為按該等方法說明樓面面積已獲廣泛採用，並且較易令人明白。
- (b) 地產建設商會雖然支持建議規定根據最新的分區計劃大綱圖提供住宅發展計劃土地界線0.5公里範圍內任何土地用途的資料，但認為發展商只能提供在他們控制範圍內及／或屬公開性質的資料。因此，條例草案第2(1)條中關於“城市規劃圖則”的定義須予修訂，以便將非法定的圖則摒除，因為該等圖則大多是限閱資料及只有公務員才可查閱的資料。此外，某些事實資料的準確性並非發展商所能控制，因此，如果發展商並非蓄意就該等事實資料作出失實陳述，便不應被檢控、或遭提出訴訟或取消交易。
- (c) 布局圖有所修改是無可避免的，尤以分期發展計劃的情況為然。規定發展商在售樓說明書中提供太多關於布局圖詳情的建議會減低發展商靈活應變的能力，並且可能引發爭拗。因此，應在售樓辦事處展示詳細的布局圖，並且准許發展商提出知會備忘，容許布局圖作出後期修訂，不過，有關修訂必須於售樓說明書的修訂版本中反映，發展商並須於售樓辦事處內展示最新的圖則。
- (d) 關於所有售樓說明書均須指明擬採用的裝置及粉飾的牌子及來源國的建議實際上不可行，並會削弱發展商因應需求改變而改用其他種類粉飾的靈活性。
- (e) 地產建設商會雖不反對提供顯示樓宇低、中及高層樓層承重牆厚度的樓面圖則的建議，但認為以毫米表達牆身厚度是過於嚴苛及不切實

際。提述建築事務監督批准的一般樓宇圖則所界定的厚度應已足夠。

與香港地產行政學會(下稱“地產行政學會”)舉行會議  
(立法會CB(1)1571/99-00(03)號文件)

4. 許永渡先生向委員簡介地產行政學會提交的意見書。委員察悉，地產行政學會原則上支持條例草案的目的，但認為當中多項規定屬於過分管制，並與其中部分用語的定義不一致。此外，地產行政學會表示，條例草案中有多項規定應透過指引或業務守則的形式實施，而非將有關規定納入法例之內。地產行政學會的主要意見及建議如下——

- (a) 新界一些在70年代前興建的獲豁免樓宇並無豁免紙及同意入住書，因為當時並無該等規定。條例草案應針對該問題，提出解決辦法，否則，該等樓宇將受條例草案所訂“未建成住宅物業”的定義所涵蓋。
- (b) 為區別條例草案附表2與附表1第7(2)條所指的建築面積，應採用“單位建築面積”或“單位樓面面積”說明住宅單位的樓面面積，而計算方法則為出售面積加上共用面積及某些獲豁免面積的攤分部分。
- (c) 地產行政學會不同意條例草案就“建築面積”提出的新定義，因為該定義與市場上一向普遍採用的定義不同，而市場一向採用的建築面積，是指出售面積加上共用面積及某些獲豁免面積的攤分部分。地產行政學會認為，該項新定義會導致樓宇面積出現不同的計算基準，因而導致出現多種顯示面積與樓價的情況，造成混亂。因此，就售樓說明書所載建築面積的計算方法而言，在決定最終採用的標準時，應先進行詳細研究。
- (d) 鑒於內部樓面面積會隨單位所處樓層的層數改變，因此，如果能事先向買家作出適當的警告，則在內部樓面面積的準確程度方面可容許一個合理的偏差幅度。標示內部樓面面積可能只會令消費者感到混淆，故另一個可行方法是標示單位內某些重要部分的最起碼尺寸，以便買家掌握有關單位適用及可用程度的重要資料。

- (e) 鑒於改變土地用途在所難免，因此應就印備售樓說明書前的有關資料蒐集設定一個“截止日期”，而將該日期定於印刷售樓說明書的一個月前似乎是個合理時限。此外，條例草案中亦應加入對發展計劃作出後期修訂的條文，讓發展商能靈活回應市場當時的情況或未能預見的改變。
- (f) 由於發展商會因應市場氣氛的急速轉變而調整樓價，要求發展商在正式出售其發展項目前7天備妥及發放價目表是不切實際的。
- (g) 鑒於發展商很難在發展項目完工前確定各項裝置及粉飾的詳細資料，有關該類資料的改變不應因為條例草案而構成罪行。

與香港建築師學會(下稱“建築師學會”)舉行會議  
(立法會CB(1)1571/99-00(04)號文件)

5. 韋栢利先生扼要講述建築師學會的意見，指出條例草案必須符合下列條件，方可保障消費者的最佳利益——

- (a) 盡最大可能向消費者提供未建成單位的資料；
- (b) 避免消費者受到不統一及未經授權的資料所混淆及誤導；及
- (c) 讓消費者可善用《建築物條例》所訂資料及受認可人士監督的資料，並接受該等資料作為標準。

6. 韋栢利先生又指出，建造業整體在環境管制、改良建築方法及持續性方面正經歷重大改變。因此，應修訂《建築物條例》及其附屬法例的條文，以配合該等改變。

7. 林和起先生繼而向委員簡述建築師學會對條例草案的意見，詳情如下——

- (a) 消費者應獲提供業經建築事務監督批准的同一資料。由於該類資料可能屬於技術性資料，建築師學會樂意以淺白用語向消費者解釋售樓說明書內各項重要資料或定義。

- (b) 由於屋宇署是負責執行條例草案各項規定的主要政府部門，因此，應盡量採用其建築圖則及計算方法作為基準。就此方面，“建築面積”的定義應與《建築物條例》所採用者一致，以免產生誤會，而認可人士在單位落成後簽署的證明書應可作為根據最新獲批准的一般建築圖則所訂的核准面積的憑證。
- (c) 在附表1擬規定提供的面積資料方面，應清楚訂明下列各類面積：條例草案附表3所界定的出售面積；條例草案附表2所界定的建築面積；有別於gross floor area(建築面積)的building area(建築面積)；以及條例草案附表4所界定、有關窗台、庭園等面積。
- (d) 雖然發展商會盡其所能為消費者提供與售樓說明書所述尺寸相同的落成單位，但在單位尺寸方面出現若干程度的差異是在所難免的，因此，建造業亦容許該種情況存在。
- (e) 規定認可人士證明其他種類的粉飾及裝置屬同一標準並不容易。反之，應將有關的改變告知消費者，由他們自行決定有關改變是否可以接受。
- (f) 在附表1及條例草案第2條採用的“發展項目”一詞應予澄清／修訂，因為許多大型住宅發展項目均為分期發展計劃，因此，條例草案中建議關於發展商須提供發展項目地盤界線內所有樓宇的數目及布局的規定會為建築師及發展商帶來困難，減低他們因應市場情況更改而作出應變的靈活性。
- (g) 條例草案應設立機制，讓消費者易於知道大部分由認可人士／建築師對發展項目作出的任何改變。

與香港工程師學會(下稱“工程師學會”)舉行會議  
(立法會CB(1)1571/99-00(05)號文件)

8. 蔡宇略工程師扼要講述工程師學會對條例草案的意見，內容如下——



- (a) 工程師學會十分支持條例草案的目的，並相信以立法方式規定未建成住宅物業須提供準確說明有助改善新建樓宇的質素，並可培養對樓宇維修保養的文化。
- (b) 應作出新規定，規定發展商須披露所有發展項目中會導致錯配使用權、業權及維修樓宇任何部分的責任的一個或多個單位的合約責任。
- (c) 如果買賣合約是因樓宇公開發售而訂立，而有相關的銷售說明在出售面積或建築面積的尺寸方面包含相當不準確或相當不正確的資料，或並無提供出售面積的資料、或對政府租契及公契所訂各項法律責任提供不全面的資料或未有作出披露，又或未有或並無全部披露可能影響有關單位業主的權利及責任的合約義務的資料，則在該等情況下，條例草案應容許買家無須將個案提交法庭審理即可撤銷其買賣合約。
- (d) 在大部分人士的置業決定中，廣告所扮演的角色甚為重要，因此，被控發表違規廣告的人士應只限按條例草案第12(7)條所訂，提出以遵行有關規定並非切實可行作為免責辯護。
- (e) 鑒於對大部分人士而言，置業是人生中最重要的一項決定，因此，應提供一段“冷靜期”，讓買家在該段期間無須受罰而可取消其買賣合約。
- (f) 為確保條例草案可為物業買家提供保障，政府應研究為他們提供一份清單，臚列規管發展商及其廣告商的責任的法例，以及關於業主的義務及權利的有關法例。該等資料可採用類似建築署發出的認可人士作業備考的形式列出。
- (g) 條例草案亦須研究單位與單位之間的夾牆和樓層的維修責任問題，因為在某些舊式樓宇中，該問題往往會引起衝突。

#### 與香港測量師學會(下稱“測量師學會”)舉行會議

9. 梁錦亮先生表示，測量師學會支持條例草案的目的，並欣悉其就樓面面積建議的計算方法獲得政府採用，尤其是關於窗台、天台及其他附屬設施的面積須另行列明，以及應標明出售面積的建議。至於內部樓面面積，測量師學會認為，該項面積可以用作參考基準，但

應採用出售面積標示樓面面積，因為業主對其物業的法律責任是以出售面積作為根據。此外，測量師學會亦認為，“城市規劃圖則”的定義不應涵蓋非法定的圖則，因為很難核實該類圖則的具體資料，市民大眾亦無法查閱該等圖則，而且該等圖則可在市民大眾不知情的情況下作出修訂。

10. 主席就測量師學會擬採用內部樓面面積作為參考基準的構思提出問題，梁錦亮先生回答時闡釋，售樓說明書只應將內部樓面面積列為給予買家參考的額外資料，該等資料不應帶有任何法律效力。

### 討論過程

#### *內部樓面面積的差異*

11. 李華明議員詢問，香港採用的建築方法是否如此落後，以致牆身厚度參差的情況無從避免，因而難以在物業落成前提供內部樓面面積的準確尺寸。他表示，建造業應使用較優良的建築方法，例如採用金屬模板代替舊式木質模板建造牆壁，以解決上述關於牆身厚度的問題。

12. 工程師學會的袁士傑工程師回應時指出，採用預製牆壁組件或有助確保牆身厚度均勻一致。建築師學會的林和起先生亦向委員保證，現時已愈來愈多建築工程採用鋁質模板及預製組件代替木質模板來建造牆壁，長遠而言，此舉有助確保牆身厚度均勻，因而可確保內部樓面面積的尺寸準確。但他解釋，雖然可參考外地的做法，採用較可靠的方法建造牆壁，以確保牆壁具較佳質素及厚度均勻一致，但可能需要一段頗長的時間方能有所改善，因為建造業是以分判制度的形式運作，當中涉及不同工種的工人及專業人士。

13. 部分與會代表雖然承認在建築方法方面有可作改善之處，但同時亦特別提述可能影響牆身厚度、因而影響內部樓面面積的其他因素。舉例而言，地產建設商會的梁志堅先生指出，問題可能在於工藝水平而非建築方法，並表示香港建造商會亦承認，難以保證工人的工藝水平是導致內部樓面面積出現偏差的原因。另一方面，地產行政學會的黃錦昌先生則表示，內部樓面面積的實際尺寸與列述尺寸有出入，是因為質量監管不足所致。他又特別提出，土木工程亦是以木質模板方式建造，但卻具較佳質素，因此，他認為政府及有關的行業工會應在建造房屋方面致力培養較佳的質量監管文化。

14. 然而，工程師學會的蔡宇略工程師指出，因建築方法導致內部樓面面積出現偏差的幅度現時很少超過5至10%。因此，就對可用面積的影響而言，牆身的厚度實在不及單位的尺寸及單位各部分的形狀來得重要。

*在內部樓面面積方面建議容許的偏差幅度*

15. 地產建設商會的梁志堅先生就容許售樓說明書所載的內部樓面面積有一個指定偏差幅度的建議發表意見時表示，該項建議對消費者未必最有利，因為部分發展商可能會濫用該項容許偏差幅度，令單位的內部樓面面積普遍較售樓說明書所載者為小。消委會的陳黃穗女士亦指出，消委會認為即使要買家接受5%的差幅亦屬過多，並且對容許該項整體差幅有很大保留。她進一步表示，在售樓說明書中述明未建成單位某些重要部分(例如睡房)的最起碼的尺寸，或許會是一個較佳的方案。

*引入一段“冷靜期”*

16. 何鍾泰議員提到工程師學會有關引入兩個星期“冷靜期”的建議及其所述的外地做法，並詢問外地經驗有否顯示買家可能濫用該段冷靜期，在覓得價錢較便宜的物業後便取消先前簽訂的買賣合約。工程師學會的蔡宇略工程師回應時澄清，外地經驗顯示，設立該段冷靜期的著眼點在於其背後的理念而非在於個別事件。就此，他請委員注意兩個重點。第一，對大多數人而言，置業是人生中一項最重大的投資決定。但在多數情況下，買家卻只有很少時間及資料來作出該項決定。第二，鑒於許多人會在一時衝動下作出決定，但事後卻會後悔，因此，為社會整體利益起見，政府應確保市民不會因一時衝動而做出任何令自己受損害的事情。

17. 然而，何承天議員表示，對於市民因一時衝動而決定做出其不應做的事，政府並沒有需要立例加以保障。何鍾泰議員亦關注到，建議的冷靜期對遵行合約規定方面可能帶來不良影響。

18. 地產建設商會的梁志堅先生應何鍾泰議員邀請就建議的冷靜期發表意見時表示，該項建議並不合理，並提醒與會各人，如果按建議容許買家無須受罰即可取消買賣合約，買家可能會濫用該條款。如果買家能以較佳價錢成功轉售其物業，他便會遵守與發展商所訂的合約，否則，他便會不負責任地取消合約。建築師學會的韋栢利先生亦特別提出，過去有很多人以物業作為投機炒賣的工具。因此，必須審慎行事，確保獲得保障者是真正買家而非投機者，以免鼓勵投機活動。

19. 然而，消委會的陳黃穗女士指出，就地政總署同意方案規管的物業發展項目而言，買家已獲准在3天期限內取消其買賣協議，而部分定金則會被沒收作為罰款。

#### 粉飾及裝置方面的改變

20. 何承天議員要求建築師學會提供詳細資料，說明在符合條例草案所訂、有關由認可人士證明用作替代的粉飾及裝置屬於相同標準的建議規定，預期會遇到甚麼困難。建築師學會的林和起先生回應時解釋，由於沒有兩種材料會完全一樣，因此，很難符合該項規定。但他指出，由於建築期可能長達20個月，而其間某些物料或會缺貨，因此，在粉飾及裝置方面有所改變是無可避免的。

21. 就此，主席表示，應制訂一套客觀的準則，以協助決定替代物料與原用物料是否屬於相同標準。何承天議員亦提到條例草案附表1第32(2)條，當中規定“售樓說明書須載有一項通知，表示只要有關的認可人士以證明書證明某替代材料與該售樓說明書所指明的材料屬同一標準，則可使用該替代材料”。他表示，如果認可人士的決定為最終決定而無須取得消費者同意，則上述安排或有助減少發展商與買家之間的爭拗。消委會的陳黃穗女士同意，由於買家並不懂得評估發展商所提供的另一種粉飾及裝置的質素，因此，認可人士的意見很重要。然而，建築師學會的林和起先生指出，即使具備一套客觀準則，有關決定又將為最終決定，將認可人士捲入發展商與買家之間的商業糾紛仍然不是可取的做法，因為恐怕部分發展商會以缺貨為名而轉用平價材料，以圖減省成本。

22. 何承天議員對建築師學會所提設立機制，以便將粉飾及裝置方面的改變通知消費者，讓他們決定該等改變是否可以接納的建議表示有保留。依他之見，建議的安排只會導致不必要的訴訟，因為即使消費者認為有關改變不能接受，亦無法採取任何行動。建築師學會的林和起先生回應時指出，由於有關建議旨在確保發展商不會欺騙買家，因此設定一個類似將位置圖則及城市規劃圖則的改變通知消費者的機制應已足夠。消委會的陳黃穗女士亦指出，可用賠償方法解決消費者不接納裝置有改變的問題。

對布局圖及位置圖則作出的後期改變

—— 關注事項及問題

23. 陳鑑林議員提述地產建設商會所提、在售樓辦事處展示布局圖，而非按條例草案所述般，在售樓說明書內載述有關資料的建議，並詢問地產建設商會就實施條例草案所提建議所引述的困難的詳情。地產建設商會的梁志堅先生回應時澄清，地產建設商會並不反對條例草案建議的安排。雖然發展商在擬備售樓說明書時會盡量提供其能掌握的最新資料，但他們只能提供在其控制範圍內及／或屬公開性質的資料。因此，某些規定須予披露的事實資料如有改變，而有關改變並非發展商所能控制，則發展商不應因該類並非蓄意作出的失實陳述而被檢控、提出訴訟或取消交易。此外，由於“政府／團體社區用途”一詞在城市規劃圖則所涵蓋的範圍廣闊，而該等用途又可能出現變化，因此，發展商亦只能表示某地段已指定作政府／團體社區用途，未必可以提供進一步的資料。

24. 地產行政學會的黃錦昌先生贊同梁志堅先生的意見，並補充表示，分區計劃大綱圖內大部分土地用途可分兩類，即須就落實有關用途向城市規劃委員會(下稱“城規會”)提交申請的“第二欄用途”，以及無須提交申請的“第一欄用途”。委員察悉，就第二欄用途而言，發展商很難跟進落實該類用途的申請，因為有關的分區計劃大綱圖不會因鄰近地區的不受歡迎用途(例如按商業用途將土地用作興建殯儀館)而作出修訂。然而，如果買家以發展商未就該類用途向他作出警告而向發展商提出民事訴訟，則發展商將會處於不利地位，因為城規會的會議應已就有關用途進行討論，因此該等用途的具體情況可有理由地被視為發展商理應知道的公開資料。鑒於上述情況，黃先生表示，發展商對布局圖的法律責任應只限於在有關分區計劃大綱圖上所公布的資料而已。

25. 就此，主席證實，根據現行《城市規劃條例》第16條，在提交規劃申請時，並無須向鄰居作出知會。他指出，該項安排可能令發展商難以按條例草案所規定，提供土地用途的最新資料，因此他邀請各團體代表就公開規劃申請以確保市民可查閱有關資料的建議提出意見。在現已擱置的《城市規劃條例草案》的審議期間，亦曾提出該事討論。

26. 建築師學會的林和起先生及地產行政學會的黃錦昌先生回應時表示，上述建議應在《城市規劃條例草案》再提交審議時才予研究。至於現時在審議中的條例

草案，林先生進一步指出，位置圖則及布局圖所規定提供的資料實在過多。此外，分期發展項目的發展商亦很難保證擬於發展後期提供的設施可予落實。因此，發展商對其所提供資料的法律責任應只限於已落實的發展範圍的有關資料。何承天議員贊同其提出的意見。

—— 可能的解決方法

27. 陳鑑林議員表示，應研究於上文特別提出的問題，以便可妥當界定發展商對其所提供資料的法律責任。因此，條例草案或須予以修訂，以確保發展商無須面對不必要的訴訟。

28. 關於上述問題的可能解決方法，地產行政學會的廖敬棠先生建議，應就售樓說明書蒐集的土地用途資料設定一個截止日期。地產行政學會的許永渡先生贊同其意見。就此，地產建設商會的梁志堅先生表示，地產建設商會已就設定截止日期一事與房屋局達成協議。

29. 吳亮星議員提到地產行政學會建議條例草案加入對發展計劃作出後期修訂的條文時表示，為避免在提交與批准該等修訂申請之間的空檔時期可能出現混亂，說明提供土地用途資料的時間及資料來源以方便核證，可能是較佳的做法。然而，地產行政學會的許永渡先生強調，分期發展項目的發展時間可能數以年計，並可能會有所改變，因此，就分期發展項目而言，條例草案應提供機制，讓發展商在有需要時對發展計劃的較後期作出靈活改變。

30. 何承天議員亦指出，條例草案附表1第4(2)(c)條有欠明確，政府當局應清楚訂明其涵蓋範圍，以釋除有關方面就位置圖則的後期改變所表示的疑慮。

示範物業

31. 吳亮星議員詢問有何方法處理示範物業未能展示建成物業所在地周圍實際環境的問題，並表示發展商應提供物業不同樓層周圍的景觀。地產行政學會的許永渡先生回應時表示，如果已向消費者提出警告，謂示範物業只顯示某樓層的景觀，以及已就該樓層某一單位的若干部分提供最起碼的尺寸，則消費者已可獲得足夠的保障。

32. 消委會的陳永佳先生表示，為處理上述情況，消委會已建議，如果示範物業並非設於物業所在地周圍的環境之中，則須規定發展商在同一地點提供發展項目

的微縮模型，或在當眼處清楚展示顯示實際環境的發展藍圖或照片，供公眾人士參考。

33. 然而，主席卻表示發展商或難以在示範物業展示發展項目周圍的實際環境，他建議消費者在參觀示範物業及任何模型或任何發展藍圖之餘，亦須前往發展項目所在地視察周圍的環境。消委會的陳永佳先生贊同其意見。

34. 地產建設商會的梁志堅先生贊同主席的意見，他並表示，示範物業內展示周圍環境的照片其實屬於售樓噓頭，只用作裝飾。他進一步指出，現時大部分物業買家在決定買樓前，均會對其有意購買的物業進行詳細研究。況且現時物業市道呆滯，買家更無須急於作出決定。

#### 條例草案附表1三部條文的區分

35. 主席特別提述根據條例草案附表1各部條文所提供的資料的不同法律地位，他並關注到發展商無須就根據第I部提供的多項資料直接負責，而該等資料卻相當重要，並與購買物業的決定息息相關。消委會的陳永佳先生及陳韞女士均贊同其意見，並表示消委會已建議將根據第I部提供的資料亦當作事實陳述，並提議將條例草案第6(1)條涵蓋的範圍擴展至該等資料，讓買家在該等資料的準確性方面獲得更大保障。

36. 然而，地產建設商會的梁志堅先生強調，根據第I部提供的資料實非發展商所能控制，發展商亦根本無法提供該等資料或確保該等資料準確無誤。

37. 主席感謝各團體代表出席會議，並歡迎他們以書面向小組委員會提交進一步的意見。

#### 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1571/99-00(06)號文件)

政府當局

38. 房屋局署理首席助理局長回答主席時表示，政府當局會在2至3個星期內就各團體代表在上文提出的意見備妥書面回應。鑒於小組委員會須於本屆立法會會期完結前向房屋事務委員會提交其商議工作的報告，委員同意在2000年6月中加開一次會議，就上述回應進行研究。

(會後補註：上述會議其後已於2000年6月13日下午4時30分舉行。)

經辦人／部門

**II. 其他事項**

39. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處  
2000年10月24日