

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2087/99-00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 小組委員會首次會議紀要

日 期：2000年4月28日(星期五)
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
吳亮星議員
涂謹申議員
陳鑑林議員
程介南議員

缺席委員：何俊仁議員
李華明議員
夏佳理議員
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 : 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. 選舉主席

經何承天議員提名，並獲何世柱議員附議，李永達議員獲選為小組委員會主席。

II. 與政府當局舉行會議

(隨立法會CB(1)1337/99-00號文件發出的白紙條例草案文本、有關的立法會參考資料摘要(檔號：HB(CR)3/2/9)及隨立法會CB(1)1441/99-00號文件發出的議員參考資料摘要)

2. 房屋局副局長向委員簡述政府當局對委員在2000年4月7日房屋事務委員會特別會議上所提關注事項的回應，該等回應載於上述已送交委員的議員參考資料摘要的附錄IV。

在售樓說明書中披露內部樓面面積

內部樓面面積與出售面積

3. 應主席的要求，房屋局首席助理局長向委員闡述各專業團體及發展商對須在售樓說明書中就在本港公開發售未建成住宅物業披露物業內部樓面面積一事的關注。委員察悉，各專業團體及發展商普遍認為，由於在本港建造住宅，單位牆壁通常是在地盤由人手建造而非由機械預製，牆身厚度難免會受工藝水平影響，要提供內部樓面面積的準確尺寸，技術上實有困難。因此，他們對在售樓說明書內提供該項資料的規定有所保留，恐怕提供不準確的資料會引起大量訴訟。

4. 然而，主席指出，雖然有上述困難，但內部樓面面積是最重要的資料，是買家可實際使用的面積，因此有需要在售樓說明書中列明內部樓面面積，以平衡發展商與買家雙方的利益。有時，工人由於工藝水平低劣或須趕在建築期限前完工，將牆壁造得過厚，大大縮小內部樓面面積。在此情況下，顯示內部樓面面積更形重要。依他之見，如果售樓說明書內不列明內部樓面面積，

以致買家雖然見到物業面積遠小於預計的面積卻無法採取行動，買家會因其物業每平方呎的售價較其原先預計的為高而覺得受屈。

5. 房屋局副局長回應時強調，消費者委員會(下稱“消委會”)、法律改革委員會及房屋局均曾詳細研究樓面面積的問題，並曾廣泛諮詢各界，才得出售樓說明書中應顯示出售面積而非內部樓面面積的結論。她及房屋局首席助理局長提出下列論點，以支持該結論 ——

- (a) 由於條例草案旨在提高對消費者的保障，條例草案的條文必須切實可行，才可發揮效力。
- (b) 業主對物業的法律責任亦以出售面積為基礎。因此，物業的公契及買賣合約均以出售面積而非內部樓面面積為參考基準。
- (c) 雖然售樓說明書不會列明內部樓面面積，但條例草案規定所有發展商須就公開發售未建成住宅物業提供售樓說明書，以及訂明售樓說明書內須提供的重要資料，在保障消費者方面已邁出了一大步。
- (d) 因牆身過厚而使內部樓面面積大為縮小的可能性極微，因為建造厚牆不但成本較高，更會影響發展商的聲譽，因而影響單位的銷售情況。事實上，樓宇單位的內部樓面面積通常會達到出售面積的九成左右。
- (e) 鑒於內部樓面面積會因承重牆的厚度不同而有所改變，條例草案已規定，如果建築物樓高3層以上，樓面平面圖必須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，買家只須參考該等資料，便可清楚知道其物業的內部樓面面積。

6. 何世柱議員贊同政府當局的見解，另外又提出下列意見 ——

- (a) 條例草案現時已能讓買家就不準確的資料循合約途徑索償，並就承建商違反條例草案中關於披露重要資料的規定所引致的損失索取賠償。
- (b) 住宅單位的建築面積指根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條經建築事務監督批准的有關發展項目的總住宅樓面面積，按比例攤分的面

積。此面積相等於有關單位的出售面積連同獲建築事務監督批准的所有共用面積按比例攤分的面積。因此，採用出售面積可避免引起爭拗及有關物業樓面面積的訴訟。

對不當地縮減內部樓面面積而建議的保障

7. 主席建議，為確保發展商不會不當地縮減物業的內部樓面面積，政府當局應研究在內部樓面面積方面訂定一個合理的偏差幅度，規定發展商須在售樓說明書內列明未建成物業的內部樓面面積，如果實際樓面面積與售樓說明書所載面積相差超逾某個限度(例如5%)，買家可要求發展商賠償。涂謹申議員支持該建議，並指出未建成單位的買賣合約事實上代表了發展商的兩項承諾，即建造合約及交付有關物業的合約。因此，合約本身已保證了物業建造工藝水平合理；如果牆身造得太厚，不當地縮減了物業的內部樓面面積，有關的發展商應負責向買家作出賠償，將物業的售價調低，甚至退還部分樓款。他相信上述建議可提醒發展商須更審慎行事，確保其所建單位的工藝水平良好，從而減低因牆身過厚而不當地縮減內部樓面面積的可能性。

8. 另一方面，何世柱議員卻表示，為對發展商及買家雙方均公平起見，若上述建議獲得採納，買家亦應在出現物業內部樓面面積大於售樓說明書所載面積的情況時，支付較高的樓價。他向委員保證，在現時發展商必須積極促銷其單位的經濟環境下，發展商已銳意確保工藝水平良好，盡可能令單位的內部樓面面積更為寬敞。

9. 房屋局副局長評論上述建議時提醒與會各人，訂定內部樓面面積的法定差幅未必最能符合買家的利益，原因是該項安排亦意味著只要售樓說明書所載內部樓面面積與實際面積的差幅在合理範圍之內，發展商提供的單位即使面積較小，買家仍須接受。如此一來，發展商即使提供的尺寸不準確，亦無須負上責任。她並引述數據說明其論點。主席及涂謹申議員仍未信服。他們表示，如果採用他們建議的安排，發展商會更傾向於盡量擴大物業的內部樓面面積，為自己建立良好商譽，藉以促進其物業的銷路。

計入“建築面積”的公用地方

10. 鑒於住宅物業的建築面積是指就根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條經建築事務監督批准的有關發展項目的總住宅樓面面積，按比例攤分的面積，主席認

經辦人／部門

秘書 為該攤分方法公平，並指示秘書處將該規例副本送交法案委員會委員傳閱。

(會後補註：上述規例已隨立法會CB(1)1482/99-00號文件送交委員。)

政府當局 11. 然而，何承天議員指出，雖然法例已就建築面積的攤分方法作出規定，但由於在某些發展計劃中，若干項目可獲得建築事務監督豁免，因此各項發展計劃擬計入總住宅樓面面積的項目實際上均可能會不同。因此，買家或須參考已獲批准的有關圖則，以查明計入物業建築面積的項目為何。房屋局副局長回答時澄清，建築事務監督可豁免規例第23(3)(a)條所述的項目。應主席的要求，她答允請建築事務監督提供文件，說明如何決定在計算發展項目的總住宅樓面面積時可豁免的項目，以及給予該等豁免時須考慮的因素。

12. 就此，何世柱議員強調，應規定發展商在售樓說明書中清楚表明哪些公用地方會列入建築面積範圍內。房屋局副局長回應時證實，條例草案會確保售樓說明書內會詳細列明攤分方法及公用面積的主要組成項目。

披露單位內水管或熔絲盒的資料

13. 主席關注到準買家如何能在決定買入物業前得知物業內會否有外露喉管或公用熔絲盒以致內部樓面面積縮小。房屋局副局長回應時向委員保證，樓面平面圖內可附上圖例，讓準買家可識別出樓面平面圖所顯示任何此方面的資料。

政府當局 14. 就此，主席及吳亮星議員表示，為免日後可能出現糾紛，樓面平面圖上所有該等設施均按比例繪出亦非常重要。然而，何承天議員指出，雖然建議在技術上或許可行，但很難確保圖則準確無誤。舉例而言，喉管的圓周可受托架影響。房屋局副局長表示，條例草案現時只規定樓面平面圖須按比例繪製，但她答允研究有關建議。

15. 房屋局副局長回應何承天議員時證實，條例草案只規定售樓說明書內須載有描述各項電力裝置的資料，但卻沒有規定須將資料於樓面平面圖上顯示。有見及此，委員關注到，條例草案未必能防止發展商在單位內裝置公用熔絲盒而不提醒準買家注意該異常安排。法案委員會促請政府當局研究如何解決此問題。

布局圖的後期改動

16. 主席關注到，對於歷時數年的分期發展項目，條例草案可如何保障消費者免因該項目的規劃設施或土地用途在後期有所改動而受影響。房屋局副局長及副法律草擬專員回應時表示，條例草案容許將分期發展項目的各期樓宇作為獨立項目分期出售，但每期樓宇的售樓說明書均應修訂，以反映該發展項目的最新情況。就此，主席及何承天議員特別提出，購買分期發展項目首期單位的人，可能是由於該發展項目會在其後發展階段提供的某些設施才決定購買其物業。因此，發展商可能在售樓說明書內特別提述該等日後才提供的設施，藉以促銷其單位。委員詢問條例草案中有何措施可確保該等特別提述的設施會得以落實，房屋局首席助理局長回答時解釋，規定發展商保證會在歷時數年的分期發展項目中建造所有規劃的設施可能有困難。因此，買家應將注意力集中於其單位所在樓宇所提供的設施。

17. 何承天議員贊同主席的意見，但同時指出，由於太古城等大型屋邨可能需時10年以上才能完成所有建設，故在法例上應留有一定彈性，讓發展商可在有需要時就分期發展項目作出改動。他詢問條例草案會否容許此類改動；若否，發展商是否有需要在售樓說明書中列出所有已規劃的設施或用途。房屋局副局長回答時指出，條例草案規定，位置圖則應顯示該發展項目所座落土地的界線0.5公里範圍內任何土地在有關城市規劃圖則中所指明的用途或建議用途。至於發展商須否受該等已予披露的細則約束，房屋局副局長表示，問題須再詳加研究，以確保發展商可享有一定程度的自由，而同時亦可保障買家對分期發展項目會包含哪些後期設施的知情權，使其不會受失實陳述所誤導。何議員要求助理法律顧問研究可如何在此事上取得平衡。

助理法律
顧問

18. 鑒於條例草案規定布局圖中清楚顯示已作規劃的公用設施(例如行人天橋)的完工日期，陳鑑林議員指出，由於發展商無法控制該等設施的工程進度，因此在遵行該規定時或會有困難。房屋局副局長及副法律草擬專員回答時解釋，該等資料是附表1第I部所規定提供的，而根據有關規定，發展商只須在售樓說明書內披露該等資料，而無須另外負上民事法律責任。

19. 就此，陳鑑林議員表示，有關方面應提醒買家，根據附表1第I部所披露的資料細則，法律效力有限。副法律草擬專員回應時表示，視乎就此事作出的政策決定為何，如果委員認為根據第I部提供的某些資料非常重要，可建議將該等資料納入第II部，因為在第II部披露的

資料可構成發展商的事實陳述。另一方面，委員亦可要求增訂條文，規定在附表1各部提供的所有資料必須是就發展商所知的最準確資料。

20. 主席詢問附表1各部規定所載資料有何不同，房屋局副局長解釋，第I部所載資料主要包括對各項規定及做法的解釋；第II部所載資料為發展商就物業的買賣合約向買家作出的事實陳述，而按第III部所提供的資料則為合約的隱含條款。關於該等資料的法律效力，副法律草擬專員補充，第I部與第II及III部所載資料唯一不同的是，發展商無須直接就根據第I部提供的資料負責。因此，雖然買家仍可就第I部所載資料不準確向發展商採取民事訴訟程序，但就該等資料的失實陳述而尋求法律上的補救會較為困難。至於根據第II及III部提供的資料，則買家可較易就該等資料不準確循合約途徑索償，因為該等陳述會被推定為促使買家簽訂有關買賣合約的原因。

21. 主席表示，條例草案須確保發展商亦會盡其所能，確保根據附表1第I部披露的詳細資料準確無誤，因為該部規定提供的若干資料(例如完工日期)是買家決定買入物業時的其中一項重要考慮因素。如果該類資料的法律效力有限，感到受屈的買家便難於就發展商提供該類資料失準採取民事訴訟程序。房屋局副局長回應時澄清，如果發展商未能提供所需資料或在附表1第I部提供的資料不準確，可處罰款10萬至500萬元。舉例而言，按照建議，發展商如在售樓說明書中未有提供條例草案指明的資料，一經循公訴程序定罪，可處罰款500萬元。因此，發展商亦須審慎行事，確保根據第I部披露的資料準確，免遭罰款。

22. 關於按何準則決定在第I部、第II部及第III部應提供哪些資料，副法律草擬專員向主席解釋，除考慮有關資料對買家決定置業時有多重要外，亦會同樣著重有關項目是否發展商所能控制。因此，發展商不能控制的事項會列入第I部，而發展商能控制甚至可作決定的事項則會納入第II及III部。舉例而言，雖然完工日期對買家甚為重要，但該項目卻納入第I部，理由是建造工程的完工日期往往受天氣、人手及物料供應、工程問題等林林總總難以控制的因素影響，要發展商就此負責實有欠公允。

在位置圖則內顯示的發展項目範圍內及毗鄰地區露天地方的日後發展及日後建設的公用設施

23. 主席詢問條例草案為何只規定位置圖則內須顯示發展項目所座落土地的界線0.5公里範圍內任何土地在有關城市規劃圖則中所指明的用途或建議用途。依他之

見，顯示範圍應擴展至由有關地段土地界線起計1公里的範圍。然而，何世柱議員表示，建議中涵蓋的範圍已相當大，足以讓買家清楚知道其物業周圍的環境，尤以樓宇密集的市區舊區為然。陳鑑林議員贊同其意見，並補充表示，買家在購買物業前，應先瞭解其物業所在地區的情況。

24. 房屋局首席助理局長評論主席建議將0.5公里涵蓋範圍擴大一事時表示，當局訂定該範圍時雖無特定準則，但亦經過充分諮詢。副法律草擬專員進一步指出，政府當局草擬條例草案時所依循的原則是，對於買家能易於自行核證的資料，政府不會加以規管。由於準買家很易便能查察到發展項目周圍的環境，建議的涵蓋範圍已屬合理。

25. 鑒於條例草案所採用的“城市規劃圖則”一詞亦包括非法定的圖則，何承天議員很希望確定發展商日後只須前往一個中央機構取覽最新的圖則和查核土地用途的最新資料，而不用前往不同的政府部門索取不同的圖則；否則，要發展商為該等圖則或資料失準負責實有欠公平。主席贊同其意見。房屋局副局長察悉上述關注事項，並同意與有關各方詳加研究。她又告知與會各人，政府當局其實正研究應從何處取得該等非法定圖則，以及如何確保其準確程度及法律地位。政府當局會就最終建議諮詢各界。

政府當局

26. 就此，主席對城市規劃圖則內有關“政府／團體／社區用途”一詞語意含糊表示關注，因為學校與墳場同屬該類別，如果有關規劃包括提供公廁或墳場等不受歡迎的設施，發展商可能會刻意不將該類政府／團體／社區用途的詳情披露。何承天議員又指出，在該情況下，要證明發展商知悉該類不受歡迎的用途亦未必容易。房屋局首席助理局長回應時強調，該類不明朗情況實難以避免，因為實際上，預留作政府／團體／社區用途的土地可能隨時會重新規劃，即使政府當局亦未必能確定個別地段會何時發展或土地用途會否更改，更不要說是發展商。要解決此問題，主席建議條例草案規定發展商在售樓說明書中闡述政府／團體／社區用途的範圍，藉以提醒準買家在發展項目毗鄰地方可能興建不受歡迎的設施。

27. 主席對發展項目露天地方的用途表示關注，房屋局副局長及房屋局首席助理局長回應時證實，附表1第II部第26條應能確保買家在決定購置物業前清楚知道露天地方可能會作甚麼用途，因為該條文規定，售樓說明書內須指出發展商有權在發展項目內哪些露天地方或在

經辦人／部門

該發展項目哪些建築物的天台或平台等建造或豎設任何體積頗大的建築物或構築物，並規定發展商在售樓說明書內提供就其所知任何關於此類建築物或構築物的資料。

下次會議日期

秘書

28. 委員同意在2000年5月16日(星期二)舉行小組委員會第2次會議，聽取各專業學會、與土地發展有關的商會、消委會及香港銀行公會等團體代表的意見。

29. 會議於上午10時20分結束。

立法會秘書處

2000年10月2日