

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

政府對議員在二零零零年四月七日所提問題的回應

I. 在售樓說明書列明“內部樓面面積”／“內籠面積”

白紙條例草案附表 1 第 7 條訂明，所有售樓說明書均須載列推出發售的每類型物業的“建築面積”及“出售面積”。附表 1 第 6 條又訂明，未建成住宅物業的售樓說明書須載有所有樓層的平面圖。樓面平面圖須按比例繪製，並顯示每類型住宅物業的外部尺寸、內部間隔，以及最高樓層、中位樓層和最低樓層承重牆的厚度。

2. 根據香港測量師學會的《量度作業守則》，“內部樓面面積”是指物業外牆所包圍的面積，而物業內所有內部間隔和支柱亦計算在內。關於應否強制規定在售樓說明書列出“內部樓面面積”的問題，政府曾仔細考慮各專業團體、消費者委員會和法律改革委員會的意見。多個專業團體均表示，要在住宅單位未落成前就其內部樓面面積提供準確的尺寸，實有種種技術性困難。舉例來說，粉飾的類型和造工難免會影響牆壁的厚度，“內部樓面面積”也會因而受到影響。

3. 至於扣除所有外牆和內部間隔後所得的“內籠面積”，政府明白到，如要就該等面積計算準確的尺寸，技術上所涉及的困難甚至會比量度“內部樓面面積”更為複雜。政府考慮過各有關方面的意見後認為，條例草案既已就樓面平面圖，以及列出最高樓層、中位樓層和最低樓層的承重牆厚度作出規定，又已訂明必須列出“建築面積”和“出售面積”，售樓說明書應可為買家提供足夠資料，並且不會引起不必要的混淆和爭議。制定條例草案，雖然是為了加強對消費者的保障，但若要行之有效，條例草案所訂的條文，必須切實可行。然而，房屋局樂意聽取市民和傳媒對這重要問題的其他意見。

II. 把公用地方計入“建築面積”內

4. 條例草案附表 2 訂明，住宅物業的建築面積是根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條計算及經建築事務監督批准的總樓面面積之中的攤分份數。住宅物業的建築面積，是按該物業在有關發展項目所有住宅物業的出售面積所佔的比例攤分。

5. 附表 1 第 7 條訂明，如住宅物業的建築面積包括通道、管理處，以及進行室內社交或康樂活動的場地，則該等地方應在售樓說明書內清楚說明。

III. 提供有關單位內水管或熔絲盒的資料

6. 白紙條例草案附表 1 第 6 條規定，售樓說明書內的樓面平面圖須顯示物業內的外露喉管。附表 1 第 32 條規定，售樓說明書亦須說明住宅物業的內部裝置，包括電力裝設。第 32 條列表中的第 3(g)段訂明，售樓說明書須載列電力裝設的資料，以說明有關的電力裝置(包括任何安全器件)、布線是否隱蔽，以及電源插座的位置等。

IV. 布局圖其後的修訂

7. 條例草案附表 1 第 5 條建議，售樓說明書須載有顯示有關發展項目內的建築物、大型構築物及露天地方的位置及布局的圖則。

8. 買家如因布局圖其後作出的修訂而蒙受損失，可以循民事訴訟採取法律補救行動。條例草案內有關布局圖的規定，不會影響買家在未建成住宅物業買賣中的權利或可予採取的法律補救行動。

V. 在位置圖則顯示有關發展項目範圍內和毗鄰露天地方日後的發展和未來的公共設施

9. 條例草案附表 1 第 4 條規定，售樓說明書須載有顯示有關發展項目及其毗鄰地區的位置圖則。位置圖則須顯示在該圖則涵蓋的地區內的主要公共設施或有關發展商所知的建議中的公共設施。主要公共設施包括公共交通工具的車站和垃圾收集站等。此外，位置圖則亦須說明該發展項目所座落的土地界線的 0.5 公里之內的土地，在城市規劃圖則內所指明的用途或建議用途。

10. 附表 1 第 26 條亦訂明，凡發展商有權在發展項目的任何露天地方或在該發展項目的任何建築物的天台或平台等建造或豎設任何大型建築物或構築物，售樓說明書均須指出該等地方。此外，凡發展商知道任何大型建築物或構築物擬在該發展項目的任何露天地方或擬在該發展項目的任何建築物的天台或平台建造或豎設，售樓說明書亦須載列有關該建築物或構築物的資料。

11. 條例草案附表 1 第 3 條訂明，售樓說明書須載列在該售樓說明書的印刷日期屬最近期的城市規劃圖則的參照編號。附表 1 第 23 條亦規定，售樓說明書須載有一項註釋，指出售樓處備有有關的城市規劃圖則，可供查閱。

12. 政府認為，如要發展商就城市規劃圖則(例如分區計劃大綱圖)在售樓說明書印製後的任何修訂承擔責任，是不合理的。買家如欲知悉毗鄰地區的土地用途有否更改，可查閱分區計劃大綱圖其後的版本。條例草案並無特別規定售樓說明書須提供鄰近地區未來主要公用設施的資料。我們歡迎議員就這個問題提供意見。

政府總部

房屋局

二零零零年四月二十八日