消費者委員會對《未建成住宅物業銷售說明條例草案》的建議

1 整體意見

1.1 消費者委員會歡迎政府立法，爲住宅樓花準買家提供保障，惠及無論是同意方案抑或非同意方案樓宇的準買家。這是期待已久的草案，消委會全力支持草案的大原則。

1.2 草案是特別按香港獨特環境製訂，及非常詳盡。我們是需要這條法例的。因爲很多樓花的準買家在購買樓花時往往只能依靠發展商所提供的資料作出決定。

1.3 草案中要求發展商提供承力牆的厚度、樓面平面圖、位置圖則及布局圖等資料提高了售樓說明書及售樓廣告的透明度。消委會相信準買家獲得這些資料後可以作出更明智的抉擇，更可減少在這方面的紛爭。

1.4 消委會認爲此草案提供了法定的理據，當準買家發覺貨不對辦時，作爲追討索償的依據。

2 樓面面積的說明

2.1 消費者委員會支持草案中對長久以來都有爭議的樓面面積的定義，予以清晰的界定。以往的「實用面積」的計算辦法，就是從樓宇的外牆計起，包括間隔牆及其他梗牆的厚度一起計算，很多買家認爲並不理想，他們希望能知道樓宇的「可用面積」。我們了解買家這方面的訴求。

2.2 消委會是支持給予買家樓花的「可用面積」的數據，可是有關專業人士都認爲不可能準確地計算出樓花的「可用面積」。現時的樓宇標準買賣合約，在圖則有更改的情況下，容許「實用面積」有增減5%的差異。在這範圍下，就算面積有短缺，亦不能獲得賠償。有關的專業人士及發展商指出大部分樓宇均能按原定圖則準確地達成，並沒有多大差異。但他們認爲假若要列出「可用面積」的話，由於量度方法不同及施工水平關係，將來落成的樓宇，實質的差異的百份比將會提高，他們要求這差異的百分比不單限於更改圖則的情況下始行適用，在權衡之下，我們不能接受此項要求作爲交換的條件。

2.3 我們認爲將面積差異的上、下限容許範圍加大，對消費者來說是不利的，其實現時按圖則 5%的差異已經是消費者所能接受的極限，更遑論此等差異對消費者來說是受買賣合約條款的約束而不能獲得賠償的。

2.4 要徵詢廣大消費者對此問題的意向需時較長，故此，委員會支持草案中要求清晰列出樓宇的呎吋，使買家能自行計算樓宇的面積，在未有更好的建議之前，在權衡利弊之後，我們認爲現時的建議較擴大差異的適用範圍及增加可容許的差異百分比對消費者較爲有利。

3 <u>樓價的資料</u>

3.1 我們樂見草案中要求在標示樓價時有統一的標準，包括標示以「出售面積」作爲呎價的標準。

3.2 委員會全力支持在標示樓價時必須包括以「出售面積」作爲計算單位的要求。將此項要求延伸至樓宇的廣告及其他宣傳資料之中。

4 <u>罰則</u>

4.1 委員會支持草案中釐訂對違例者加上罰則的條款，對違例者而言，肯定有阻嚇的作用。

4.2 有意見認爲五百萬的最高罰款額是不足夠的，委員會建議可參考《電訊條例修訂草案》中的條款，將罰則的數額與發展商從違例所獲得的利益相配合。

5 <u>售樓說明書內所提供的資料視爲當作買賣時正確的資料(草案內的第六段)</u>

5.1 草案在第六段第一節中提議在附表一第二部中規定，售樓說明書所羅列的資料將被視作發展商對準買家對樓宇的陳述，亦可視爲買家是基於此等資料而簽買賣合約。這是值得支持的建議，令買家毋須負擔舉證責任。

5.2 但消委會認爲一般買家大多會較關心在附表一第一部中的資料，例如位置圖，布局圖，地盤附近的用地規限，地盤附近公共設施等，這些資料對他們在決定買樓時較爲重要。因爲除了透過發展商獲得資料外，我們不能期望準買家可以透過其他途徑而獲得這些資料。故此建議，將草案中第 6 段第一條的涵蓋範圍擴展，把附件一第一部份的內容包括在內，如此消費者將獲得更大的保障。

6 <u>有關示範物業的條文 (第 11 段)</u>

6.1 消委會歡迎草案內對發展商提供示範物業時的要求，但未有具體規定示範樓宇應同時將實際的環境標示出來。

6.2 我們認爲草案可列出一些對描述週邊環境的一些最起碼要求，舉例而言，若示範物業並非在物業所在地，發展商雖能提供示範物業作展覽及參考，但卻不能同時將實際週邊的環境也一併展示出來。故此在示範物業的所在地應以縮微模型，或照片等將物業的週邊環境及有關資料同時顯示給公眾人士。

7 **<u>對位置圖則及佈局圖的要求 (附表 1 第 1 部第 4 及 5 段)</u>**

7.1 委員會贊同現時草案規定顯示在物業所座落土地週邊、及毗鄰地區內半公里以內的主要公共設施、或有關發展商所知的建議中的公共設施的識別資料。但有些設施/物體，例如祖墳等，是很多消費者希望遠離的，亦可預見，若規管不足，定義不清，將會引起很多的糾紛，故此本會建議將該部第五段第二條(b)(iii)中現行所採用「顯著」這詞彙，作進一步定義及列明最起碼應標示的類別。

8 <u>保留證據</u>

8.1 我們認爲在樓宇建成後可能仍有糾紛，建議發展商保留售樓說明書、縮微模型及示範物業內部詳情的照片、在需要時可作爲呈堂的證據，亦可保障買賣雙方。

8.2 消委會認爲，保留資料的合理時間應爲入伙紙發出後的一年，在這段保養期內，所有需修補的瑕疵及執漏的工作亦應已完成，倘有糾紛亦應可在這段時間內提出。

9 **<u>發展商清盤時各方應承擔的責任 (附件一，第一段 22 條)</u>**

9.1 這條款規定發展商須說明假若日後清盤，發展商或承建商的責任，包括保養、建造工程等。顯然這些責任可以按合約追索，草案若能規定在說明書內須列明發展商及承建商在提供保養或建築工程所需承擔的責任，可令情況更爲清晰。

9.2 委員會希望藉此機會提出一個相關的問題，經常有部份發展商，在物業落成後便清盤，在清盤後，那些隱藏的瑕疵及建築上的問題始行浮現，而消費者可能無從追討。這問題與現時草案的內容沒有直接關係，但消委會促請政府應在適當時間研究及處理此問題。

10 <u>總結</u>

10.1 **消費者委員會現時雖然對草案提出若干的提議，但促請早日通過此草案以保障消費者，我們認爲這種監管的機制其實是早應存在的。**

10.2 **雖然有一些問題，例如是否要標明樓宇「可用面積」等，是公眾人士所關心，但恐怕在短期不能能達到一致的結論；又如罰則是否足夠等問題時，亦是需要時間的驗證，故此消委會建議先行通過這條草案，而政府則須釐訂一個檢討的時間表，再行研究修訂這些未有結論的部份。**

二〇〇〇年五月十六日