

香港地產行政學會

「未建成住宅物業銷售說明條例草案」

諮詢文件意見書中文撮要

(原英文意見書於 2000/05/16 立法會草案小組會議發表)

我們支持草案中目標之精神。

但我們不認同整個草案中很多部份是過份管制，反而會引致更多紛爭，同時我們深覺其中一些重要名詞之釋義亦有極大問題。

我們覺得，草案內很多要求應以業務守則或指引形式來規管會更具彈性及更適應市場之變化。

我們對草案之主要意見及建議如下 :-

2 釋義

“未完成住宅物業”- 一些新界 70 年以前之豁免屋宇並無豁免紙或 “同意入住書”，應加以註釋。

“建築面積” 個別單位之「建築面積」- 按附表 2 之計算，所有單位之總和應等於屋宇署批出按地積比率(PLOT RATIO)計算之「總樓面面積」。但於 7(2)項中卻列出部份可受建築條例豁免之樓面，如錶房、消防、康樂設施等，故應以澄清。同時兩個「面積」之英文皆為「Gross Floor Area」。將使買賣合約，尤其英文版產生混淆。**建議**個別單位之「建築面積」應另名，例如改為「單位建築面積」(Unit Gross Floor Area) 或「單位樓面面積」(Unit Building Area)。

11 示範物業 - 單位內某些位置之呎吋會每層不同，尤其是結構牆部份。建議應容許合理之誤差率。但當然發展商要提供單位之位置、層數及警告字眼。

附表一

3 位置圖則 - 我們同意此條例所要求之資料。但獲取該等資料之時間性

應有緩衝時間。因土地用途規劃可能很快改變，(如一些綜合發展，或未定用途地)，但發展商由獲取有關資料印制售樓說明書可有一段時間，如規劃突然改變，將使資料不準。故我們**建議，售樓書上列出之鄰近土地用途所取資料日期應與印刷日期有緩衝期(如一個月)**，否則有可能因資料改變而產生爭議。

- 5 布局圖** – 我們原則上同意發展商應儘早提供準確詳細資料給購買者。但大型發展往往需數年。很多細節如布局、設備及其他單位之大小都可能隨市場需求而改變。建議草案應設立機制可使發展商申請更改資料，否則對發展商之合理發展控制權不公。
- 6 樓面平面圖** – 我們建議應要求平面圖內加註明一些重點位置之最小呎吋，以容許購樓者得悉是否切合其要求，例如於結構牆最低層之一個房內之間。如此，強調要列“內部面積”之需求並非必要。因列最小呎吋反使消費者對單位之使用較列“內部面積”更有實際作用。
- 15 價目表** – 要求價單七日前發放不切實際，發展商應有權因應市場需求更改價單，例如因樓市變動而減價。另對現時加推單位之價錢及數目是否有限制?內部認購的又如何?等會有很多問題衍生。
- 32 裝置及粉飾** –以法例規管此等資料之真確性並不需要。實際上發展商履行承諾已由合約法規管。而落實物料準確性之貫切，尤其於大型發展不能改用同質素之物料，有一定困難。

建議應以“業務守則”之辦法規管此等詳細資料。容許有更換相同質素物料之更改機制，以保持彈性。

附表二

建築面積的計算 - 「建築面積」售價 - 如以屋宇署批出「總樓面面積」為計算單位建築面積之基準，則會對物業市場產生較大影響，及會對現樓市場產生混亂。

當然我們是絕對支持統一面積之計法，亦不鼓吹一些誇張或失實之計算，但市場上現時一般計算「建築面積」，是有包含部份受屋宇署豁免計入地積比率之建

築樓面(簡稱「豁免面積」)，例如看更位、停車場電梯大堂、平台花園大堂，會所設施單位內冷氣房等。而此等樓面一般是需較高建築費用，部份納入單位面積亦受市場所接受。故我們**建議**，「**單位建築面積**」應可包含部份「豁免面積」，以配合現市場上約定俗成之計法，但當然必需列出所含「豁免面積」之多少及屋宇署批准之「總樓面面積」，如此消費者亦可容易算出每單位計地積比率之面積。

否則此等新例規管下之樓花落成後，因其每呎「建築面積」售價用不同基準，將與現市場上百多萬現樓單位之呎價脫節，亦不能作有效比較，使現樓及貸款市場產生混亂。甚至同一大型屋邨，會因新例執行前後售出之同一大少但不同期之單位會有不同「建築面積」及呎價。另外如發展商覺得需列出「樓面面積」以包含上述面積，將使物業出現三價制，對消費者產生不必要之混淆。

香港地產行政學會

二零零零年五月十六日