

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  
政府對有關團體代表在  
二零零零年五月十六日所提問題的回應

本文件闡述政府對消費者委員會、香港地產建設商會、香港地產行政學會、香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會代表在二零零零年五月十六日小組委員會會議上所提問題的初步回應。

## 樓面面積的計算

2. 香港建築師學會及香港地產行政學會提議除“建築面積”和“出售面積”外，在草案中加入另一項樓面面積的定義。政府明白建議內容，但關注到在售樓說明書中加入太多不同的量度住宅單位樓面面積的方法，會使置業人士感到混淆。私人發展商通常都是採用“建築面積”和“出售面積”來計算未建成住宅物業的樓面面積。如按條例草案所建議，採用劃一的方法計算“建築面積”，不但可令計算方法得以統一，還可增加透明度，有助準置業人士準確地比較未建成住宅物業的面積(和售價)。當局認為，建築事務監督根據《建築物條例》和《建築物(規劃)規例》用以釐定地積比率所核准的總樓面面積的計算基礎，與“建築面積”的建議定義是一致的，因此草案內建議的有關定義實屬恰當。我們已經提交一份由建築事務監督擬備的文件，當中詳細解釋根據《建築物條例》計算總樓面面積所用的基礎。

3. 我們在白紙條例草案內建議的“出售面積”定義，是採納了根據地政總署同意方案發售的未建成住宅物業的售樓說明書和買賣協議內採用的定義。此外，建議的“出售面積”定義亦符合香港測量師學會發表的《量度作業守則》。關於獲豁免的面積，香港地產行政學會認為有不明確之處，例如住宅單位內空氣調節機房面積應否計算在單位的“建築面積”和“出售面積”內。政府在草擬法例時會考慮這些意見。

## “內籠面積”

4. 政府得知，對於售樓說明書必須載有關於“內籠面積”連同可接受的偏差幅度的規定，香港地產建設商會和消費者委員會均表示有所保留。政府認為這類規定未必最能符合消費者的利益。政府知道，消費者委員會和香港地產行政學會均贊成售樓說明書必須列出若干部分的最少尺寸，例如是未建成樓宇的睡房。我們在草擬法例時會考慮這些建議。

## 售樓說明書載列的若干資料的法律效力

5. 消費者委員會認為，一般買家在決定是否購買某個物業時，會較為關注附表 I 第 I 部所述的資料，例如發展藍圖、土地用途等，因為這些資料有助他們作出決定。消費者委員會建議，應加強在售樓說明書提供這些資料的規管，以便為消費者提供更周全的保障。政府明白地產建設商會對消費者委員會這項建議有所保留，日後在法例定稿時，會考慮雙方的論點。

## 位置圖則

6. 政府知道香港地產建設商會和香港測量師學會就有關建議的看法。政府認為，位置圖則應提供充足的規劃圖則資料，令消費者獲得更佳保障。

7. 香港地產建設商會對於取得毗鄰地區土地用途資料的途徑一事表示關注。政府認為，現時已設有多種途徑，讓各界人士從有關政府部門取得最新資料。在法例定稿時，政府會設法同時顧及發展商關注的問題和消費者的利益。

8. 關於香港地產行政學會建議，把蒐集土地用途資料的截止日期定於印刷售樓說明書的一個月前，我們希望公眾人士能進一步提供意見。

## 布局圖

9. 政府得悉香港地產建設商會、香港地產行政學會和香港建築師學會都認為，假如規定發展商必須就大型住宅發展項目較後期的計劃提供詳細資料，會降低發展商在後期修訂發展項目整體規劃的靈活程度。在未決定是否修訂條例草案在這方面作的規定前，政府歡迎市民就這個重要課題發表意見。

## 裝置及粉飾

10. 政府認為，規定由一名認可人士證明替代裝置及粉飾與售樓說明書所指明的裝置及粉飾是屬於同一標準，是為了保障消費者的利益。我們同意消費者委員會的看法，就是買家並不懂得評估發展商所提供的替代裝置及粉飾的質素。政府知道香港建築師學會關注在實行有關規定時會遇上困難。在未決定是否對條例草案的建議規定作出修訂前，我們歡迎市民就這個問題進一步發表意見。

## 示範單位

11. 關於並非設於地盤的示範單位，政府已獲悉消費者委員會的建議，即示範單位應反映出售單位的實際環境。此外，政府亦明白香港地產建設商會和香港地產行政學會都關注到條例草案建議就示範單位內部尺寸準確性的規定。政府認為，發展商提供的示範單位必須能夠確實反映實際出售單位的尺寸和內部間隔。政府歡迎市民就發展商提供示範單位的各項建議規定發表進一步意見。

政府總部  
房屋局  
二零零零年六月