

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1936/99-00號文件

檔 號：CB1/PS/2/99

供房屋事務委員會參閱的文件

研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案 小組委員會報告

目的

本文件旨在匯報研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會的商議工作。

背景

2. 為解決現時對本港未建成住宅物業買家保障不足的問題，法律改革委員會(下稱“法改會”)在1995年4月發表的報告書中建議制定法例，規定發展商在發售任何本地未建成住宅物業時，必須製備售樓說明書，而有關說明書必須載列若干指定資料，以及訂明罰則，以懲處違規行為。根據公眾對法改會各項建議作出的回應，政府擬訂了《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(下稱“條例草案”)。鑒於社會人士對此事的廣泛關注，政府決定將條例草案提交立法會前，先以白紙條例草案形式刊登憲報，以徵詢公眾意見。

白紙條例草案

3. 白紙條例草案旨在就售樓說明書及廣告內所提供有關公開發售本港未建成住宅物業的資料作出規定，使其更準確、更統一和更具透明度。白紙條例草案規定所有發展商必須就公開發售的未建成住宅物業提供售樓說明書，並指明售樓說明書所須提供的主要資料，包括位置圖則、樓面平面圖、樓面面積、裝置及粉飾、泊車位、政府租契的主要條件、公契的主要條款、保養期、落成日期、斜坡維修、價目表、發售單位的數量、按揭及付款計劃資料，以及所須繳付的其他費用及收費。

小組委員會

4. 政府當局在房屋事務委員會於2000年4月7日舉行的特別會議上，向議員簡介白紙條例草案的內容。白紙條例草案在當日刊登憲報，以徵詢公眾意見，諮詢期至2000年7月7日結束。為使委員可更深入瞭解白紙條例草案的各項規定及影響，事務委員會決定成立小組委員會，研究白紙條例草案。小組委員會由李永達議員擔任主席，先後與政府當局舉行了3次會議，並曾與消費者委員會(下稱“消委會”)、各個地產建造商會及專業團體的代表會晤。小組委員會的委員名單及小組委員會曾接見的團體名單分別載於**附錄I及II**。

小組委員會的商議工作

5. 小組委員會曾詳細審議白紙條例草案載述的各項建議，並特別集中研究有關條文可如何確保物業發展商會就未建成住宅物業提供準確而足夠的資料。小組委員會的商議要點載述於下文各段。

樓面面積的計算方法

6. 條例草案旨在統一出售未建成樓宇單位的面積定義，以及規定必須在售樓說明書內述明“出售面積”及“建築面積”，藉以消除現時在計算樓面面積方面的混淆情況。“出售面積”指單位圍牆內的範圍，量度至圍牆外緣或與毗鄰單位連接的分隔牆的中線的樓面面積。出售面積的定義在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中，已獲廣泛採用，而該定義亦符合香港測量師學會發表的《量度作業守則》。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加上獲建築事務監督批准的所有共用面積按比例攤分的面積。售樓說明書必須詳細列明攤分方法及共用面積的主要組成項目。窗台、天台及其他附屬設施的面積，應另行列明。

7. 部分委員認為，就消費者的角度而言，在售樓說明書內披露“內部樓面面積”或“內籠面積”，會更為合理。該等面積指物業內牆圍起的範圍除去所有內部間隔的面積。這樣買家便會較清楚知悉物業可供使用的實際面積。政府當局解釋，要準確提供內部樓面面積，在技術上存在若干困難，尤其在未建成物業方面，因為實際建築及粉飾程序均可影響牆身厚度，因而影響內部樓面面積。條例草案就樓面平面圖，高、中及低層樓層承重牆的厚度，以及須披露“建築面積”及“出售面積”等作出的各項規定，應可為房屋單位的買家提供足夠資料，不致產生不必要的混淆及爭拗。政府當局強調，條例草案雖然旨在加強對消費者的保障，但其條文亦必須切實可行，才可發揮效用。

8. 鑒於政府當局有此解釋，部分委員建議在披露內部樓面面積

方面，可容許一個指定幅度的偏差。若物業實際面積的差幅超逾指定幅度，則買家有權取消與發展商就買賣未建成住宅物業所訂立的合約。政府當局認為，設定容許偏差幅度未必對消費者最有利。舉例而言，如果容許內部樓面面積有5%的偏差，以內部樓面面積列明為90平方米的住宅物業而言，實際的內部樓面面積在85.5至94.5平方米範圍內，均屬於“可接受”。在協議條款中規定買家接受該等差異，未必符合買家的利益。至於應否設立價格調整機制，按內部樓面面積在可接受範圍內出現的偏差增減價格(即按多建或少建的面積增減樓價)，委員則意見紛紜。消委會及香港地產建設商會(下稱“地產建設商會”)贊同政府當局的意見。地產建設商會更進一步指出，容許偏差幅度存在的建議可能引發爭拗和訴訟，從而影響物業市場的正常運作。

9. 政府當局亦關注到，在售樓說明書中加入太多不同種類的住宅單位樓面面積，會令置業人士感到混淆。政府當局表示，私人發展商通常是採用“建築面積”及“出售面積”來計算未建成住宅物業的樓面面積。如按條例草案建議，採用劃一方法計算“建築面積”及“出售面積”，不但可統一計算方法，增加透明度，更可大大幫助準置業人士準確比較未建成住宅物業的面積(和售價)。無論如何，政府當局在草擬法例時會考慮所收集到的意見。

10. 委員察悉，白紙條例草案中關於計算樓面面積的建議規定只適用於未建成的物業，而不適用於已建成或二手市場的物業。這樣會令買家難以按單位面積比較物業的售價。政府當局表示正計劃將計算樓面面積的規定擴展至適用於已建成的物業，而法改會轄下一個工作小組正就該問題進行研究。

售樓說明書內某些資料的效力

11. 委員察悉政府當局就條例草案附表1的條文分類所作出的解釋，該等條文的效力載述於條例草案第6條。政府當局表示，附表1第I部所載資料屬於一般資料，或會因發展商無法控制的因素而改變。該等資料包括位置圖則及布局圖、樓面平面圖及樓面面積等。附表1第II部則列明為發展商知悉而不會改變的重要資料，當中包括土地用途、政府租契的條件及公契等。該等資料會被推定為事實陳述，而買家亦被推定為因受該等陳述促使而簽訂合約。因此，若根據第II部提供的資料不準確，買家可就失實陳述尋求合約上的補救。至於附表1第III部，當中所載資料則為發展商可控制的事項，並被推定為合約的隱含條款。根據第III部規定所提供的資料如不準確，買家可控告發展商違反合約。總而言之，若採取民事訴訟程序，以根據第II及III部提供的資料欠準確為理由尋求合約上的補救，勝算會高於就第I部所訂的資料採取法律行動，因為在後一情況下，買家須證明當中涉及失實陳述，而且他是根據該項失實陳述而作出有關置業決定。條例草案絕不會削弱買家現有的權益。

12. 委員指出，根據第I部提供的部分資料(例如發展藍圖及完工時間表)亦是相當重要，與買家所作的決定息息相關，故應改為納入附表1

第II或III部。政府當局解釋，在研究納入附表各部的資料類別時，其中一個重要考慮因素是有關資料是否發展商所能控制。完工日期及發展藍圖都可能會有變化和會受不能預見的情況影響，因此不應納入附表1的第II或III部。

13. 雖然消委會建議就附表1第I部所列的資料向消費者提供更大保障，但地產建設商會對該建議表示有所保留。政府當局答應在確定草擬法例的定稿時，會考慮雙方的論點。

位置圖則

14. 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。位置圖則應顯示在該圖則涵蓋地區內主要公共設施或有關發展商所知的建議中公共設施。主要公共設施包括公共交通工具的車站、垃圾收集站等。位置圖則應顯示該發展項目所座落土地的界線的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，並須包含資料，述明據有關發展商所知擬在該發展項目任何露天地方，或在該發展項目任何建築物的天台或平台等建造或豎設的任何體積頗大的建築物或構築物。

15. 委員與地產建設商會同樣關注一點，就是發展商除可查閱憲報公布的分區計劃大綱圖外，別無其他方便途徑查閱城市規劃圖則。因此，發展商要遵從條例草案的有關規定，可能會有困難。委員又指出，政府／團體社區用途是城市規劃圖則常用的提述，而最終結果可能是在住宅發展項目附近興建厭惡性的設施。

16. 政府當局答應研究有關安排，讓發展商有機會查閱各類法定及非法定的城市規劃圖則。至於城市規劃圖則內有關“政府／團體社區”分區用途的問題，政府當局會研究是否可以提供一份清單，臚列此分區用途內可能興建的公共設施，供公眾參考。當局又會嘗試在確定草擬法例的定稿時，盡量平衡發展商關注的事宜及消費者的權益。對於香港地產行政學會(下稱“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，政府當局亦表察悉。

17. 關於在印刷售樓說明書後城市規劃圖則有所更改一事，政府當局表示發展商無須為該等改變負責。買家可查閱分區計劃大綱圖其後公布的版本，以找出毗鄰地區土地用途的任何改變。由於條例草案中沒有具體條文規定該如何處理有關附近地區日後主要公用設施的資料，政府當局歡迎各界人士就此事提出意見。

分期完成的大型發展項目的布局圖

18. 委員與地產建設商會、地產行政學會及香港建築師學會(下稱“建築師學會”)同樣關注的是，若規定發展商須就大型住宅發展項目較後期的計劃提供詳細資料，會對發展商在後期修訂發展項目整體規劃時造成束縛。

19. 政府當局提供的資料顯示，根據條例草案第2條所載“發展項目”的建議定義，分期發展項目中的各期樓宇會被視為不同的獨立項目。因此，發展商只須披露關於該期樓宇，以及該地段地界0.5公里範圍內毗鄰地區的土地用途的資料。不過，為保障消費者的權益，發展商應按其所知盡量提供資料。

20. 委員要求政府當局提供意見，說明發展商如為促售樓宇而刻意將發展項目各期樓宇共用、日後才建造的公用／康樂設施納入售樓說明書，則他可能要為此而負上什麼法律責任。政府當局表示，如發展商提供的資料日後證實不準確，而買家可證明當中有失實陳述，並且他是根據該項失實陳述決定買入物業，則可對發展商提出民事訴訟。

21. 政府當局回應委員時答應研究可否規定須在售樓說明書內訂明後期提供的具體設施可能會有所修改，並探討有何方法將該等修改通知買家。

裝置及粉飾

22. 委員察悉建築師學會關注的問題，就是認可人士很難按照白紙條例草案的規定，證明另一種裝置及粉飾均屬同一標準，因為該等決定很可能帶有主觀成分。然而，委員亦贊同消委會的意見，即買家並不懂得評估發展商所提供另一種裝置及粉飾的質素。政府當局在決定是否修改條例草案的建議規定前，歡迎公眾就此事提出意見。

示範物業

23. 鑒於示範物業為準買家提供重要的參考資料，委員希望可獲保證一點，就是示範物業能確實反映實際出售單位的尺寸和內部間隔。有些委員又指出，發展商有需要將示範物業保留一段時間，方便買家參考。另有一些委員則要求清楚說明示範物業內各個房間的尺寸，而有關尺寸應與售樓說明書所載者相同。

24. 政府當局表示，要發展商將示範物業保留一段較長時間可能有實際困難，但當局會致力確保示範物業能實際反映周圍環境，並能準確反映單位的實際尺寸和間隔。政府當局歡迎公眾就示範物業的建議規定進一步提出意見。

樓面平面圖

25. 部分委員對於在樓面平面圖內披露水管及熔絲盒等資料表示關注。政府當局回應時解釋，白紙條例草案附表1第6及32條已分別規定必須提供物業內諸如外露喉管及電力裝設的位置等資料。在電力裝設方面，第32條列表的第3(g)項規定，電力裝置(包括任何安全器件)、電線是否隱蔽及電源插座的位置等資料，均須在售樓說明書內載明。

徵詢意見

26. 謹請委員察悉小組委員會的商議工作。

立法會秘書處
議會事務部1
2000年6月30日

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

LegCo Panel on Housing
Subcommittee to study the Sales Descriptions
of Uncompleted Residential Properties White Bill

委員名單
Membership list

李永達議員(主席)	Hon LEE Wing-tat (Chairman)
何世柱議員	Hon HO Sai-chu, SBS, JP
何承天議員	Hon Edward HO Sing-tin, SBS, JP
何俊仁議員	Hon Albert HO Chun-yan
李華明議員	Hon Fred LI Wah-ming, JP
吳亮星議員	Hon NG Leung-sing
夏佳理議員	Hon Ronald ARCULLI, JP
涂謹申議員	Hon James TO Kun-sun
陳婉嫻議員	Hon CHAN Yuen-han
陳鑑林議員	Hon CHAN Kam-lam
程介南議員	Hon Gary CHENG Kai-nam, JP
黃宏發議員	Hon Andrew WONG Wang-fat, JP
楊 森議員	Dr Hon YEUNG Sum

合共 : 13位議員
Total : 13 Members

日期 : 2000年4月28日
Date : 28 April 2000

研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案
小組委員會曾接見的組織名單

1. 消費者委員會
2. 香港地產建設商會
3. 香港地產行政學會
4. 香港建築師學會
5. 香港工程師學會
6. 香港測量師學會
- *7. 香港銀行公會

* 只提交意見書。