# *立法會*
# *Legislative Council*

立法會CB(1)2349/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔　號：CB1/PL/PLW/1

**規劃地政及工程事務委員會與**
**房屋事務委員會**
**聯席會議紀要**

**日　期**　：**2003年6月18日(星期三)**
**時　間**　：**上午8時30分**
**地　點**　：**立法會會議廳**

**出席委員**　：規劃地政及工程事務委員會委員

鄧兆棠議員, JP (主席)
* 劉炳章議員(副主席)
田北俊議員, GBS, JP
何鍾泰議員, JP
* 涂謹申議員
蔡素玉議員
霍震霆議員, SBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
* 石禮謙議員, JP
* 陳偉業議員
* 黃成智議員

房屋事務委員會委員

陳鑑林議員, JP (主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
楊孝華議員, JP

(* 亦為房屋事務委員會委員)

**其他出席議員**：　余若薇議員, SC, JP

**缺席委員** ：規劃地政及工程事務委員會委員

黃容根議員
劉皇發議員, GBS, JP
* 葉國謙議員, JP

房屋事務委員會委員

李卓人議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
單仲偕議員
黃宏發議員, JP
楊森議員
司徒華議員
張宇人議員, JP
勞永樂議員
馮檢基議員

(* 亦為房屋事務委員會委員)

**出席公職人員**：房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)
曹萬泰先生, JP

地政總署署長
劉勵超先生, JP

地政總署署理助理署長／法律事務(港島及總部)
李婉兒女士

**應邀出席人士**：愛琴灣樓宇買家
陳光輝先生

茵翠豪庭樓宇買家
柯惠萍女士

**列席秘書** ：總主任(1)5
陳美卿小姐

**列席職員** ：助理法律顧問6
顧建華先生

高級主任(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
梁美琼女士

---

經辦人／部門

**I. 選舉主席**

鄧兆棠議員獲選為聯席會議的主席。

**II. 預售未建成住宅物業制度**
(立法會CB(1)1943/02-03(01)號文件——政府當局提供的文件)

2. 主席表示，因應近期與茵翠豪庭及愛琴灣這兩個住宅物業發展項目有關的事件(下稱"兩宗事件")，規劃地政及工程事務委員會和房屋事務委員會提出召開是次聯席會議，以便委員與政府當局討論預售未建成住宅物業(俗稱"樓花")的制度。受影響樓宇買家的兩名代表亦會在會議席上發表意見。

3. 應主席之請，房屋及規劃地政局局長向委員簡介政府當局提供的文件。他特別指出，現時根據地政總署的同意方案預售樓花的制度，在過去40多年來一直運作暢順，基本上是個穩健的制度，而兩宗事件主要是由於有關方面未能適當行事所致。

4. 應主席之請，陳光輝先生及柯惠萍女士分別向委員講述小欖愛琴灣買家聯盟及茵翠豪庭苦業主的意見書所載的要點。該兩份意見書在會議席上提交。

(*會後補註*：上述兩份意見書已於2003年6月19日隨立法會CB(1)2022/02-03號文件發給委員。)

5. 田北俊議員申報利益，表明其屬下一間公司從事預售樓花的工作。

同意方案的一般運作

6. 陳鑑林議員、譚耀宗議員、楊孝華議員及田北俊議員認為同意方案有其本身的優點，但由於兩宗事件暴露了一些令人關注的事項，故此他們認為有需要對同意方案作出改善，以保障樓宇買家的權益。何俊仁議員、陳偉業議員及余若薇議員籲請當局檢討同意方案，以堵塞該方案所存在的漏洞，以及防止詐騙行為。

經辦人／部門

7. 石禮謙議員對同意方案表示支持，並指出根據該方案預售樓宇，對發展商和買家均有好處。石議員認為同意方案行之有效，而兩宗事件可能是專業人員作出詐騙行為所致。余若薇議員及陳偉業議員不贊同此點。他們指出，同意方案如有成效，理應能夠防止住宅物業發展項目出現未能竣工的情況。

8. 房屋及規劃地政局局長向委員保證，一如政府當局的文件所述，當局已一直採取積極的措施，解決兩宗事件所暴露的主要問題，特別是當局已對同意方案展開初步檢討，並與有關的專業團體進行討論，以蒐集他們的意見。政府當局亦明白，在樓花買賣中發展商與買家雙方的利益，需要繼續保持適當的平衡。為使同意方案下各項有關收費維持於合理水平，有必要研究對該方案作出改變的建議在資源方面會造成甚麼影響。

9. 何俊仁議員強調，如能改善同意方案，日後將可減少防止詐騙行為所須動用的資源。譚耀宗議員亦呼籲政府當局投放更多資源，對同意方案作更密切的監察，藉此挽回公眾對該方案的信心。

就同意方案而言兩宗事件引起的具體關注事項

*合法業權*

10. 陳鑑林議員提述文件第17段。他認為兩宗事件暴露的最重要問題是，就合法業權而言，建築按揭的承按銀行在預售樓花交易中，優先權在買家之上。依他之見，買家如已悉數支付樓款，理應在樓宇落成後完全享有其單位的合法業權。即使他們尚未悉數支付樓款，其優先權亦應在建築按揭的承按銀行之上。

11. 房屋及規劃地政局局長回應時指出，鑒於樓宇買家主要關注能否得到所購單位的合法業權，政府當局會就此研究在標準買賣協議內加入條文，或在同意方案的其他方面訂立規定，訂明樓宇買家一旦悉數支付樓款，便可在樓宇落成後完全享有其單位的合法業權此項建議。政府當局會充分考慮陳鑑林議員的意見，並與有關團體繼續研究上述建議及其他保障樓宇買家的方法，是否可行及具有法律效力。

政府當局

*從保證人帳戶提取款項*

12. 譚耀宗議員提述文件第20段。他注意到，樓宇買家所繳付的售樓收益會被存入發展商代表律師的獨立保證人帳戶內；而政府當局會就委聘獨立的信託公司為

經辦人／部門

保證人，以信託人的身份保存售樓收益這項建議，諮詢有關的專業團體。為提供額外保障，譚議員要求政府當局考慮民主建港聯盟的建議，規定存放在信託帳戶的售樓收益只可用作有關建築按揭的抵押，而不能作其他用途。他答允向政府當局提供關於該建議的進一步詳細資料。田北俊議員認為應對從信託帳戶提取售樓收益作出限制。房屋及規劃地政局局長答允考慮上述各項建議。

政府當局

*利益衝突*

13. 譚耀宗議員、楊孝華議員、余若薇議員及田北俊議員促請當局改善同意方案，以提高該方案的透明度，同時避免有關各方(包括發展商、認可人士及律師)出現利益衝突。房屋及規劃地政局局長提述文件第19段時表示，政府當局現正研究一種可行的做法，規定有關各方須申報在參與發展項目的公司內所擁有的任何利益。當局會就這項建議及其他可行措施，進一步諮詢有關的專業團體，務求盡量減低在現行制度下發生詐騙事件的風險。田議員認為，除規定申報利益外，應不准發展公司的職員或股東，以及他們的家庭成員，為該發展公司的住宅發展項目擔任認可人士，或擔任掌管保證人帳戶的律師。房屋及規劃地政局局長答允考慮這項建議。

政府當局

14. 然而，石禮謙議員認為，若專業人員在樓花銷售過程中行為失當，有關的專業彌償計劃應負責就樓宇買家的損失作出補償。在這方面，余若薇議員指出，由詐騙行為引致的損失不在律師的彌償計劃範圍內。石議員隨即建議把有關的彌償計劃範圍擴大，使欺詐個案中的受害者亦能獲得補償。

須予解決的其他問題

15. 陳偉業議員指出，在同意方案下，標準買賣協議為樓宇買家提供的保障不多，當中的條款更對買家極不公平。下列情況可印證此點：

(a) 發展商委聘的律師同時代表樓宇買家和發展商。該名律師要求有關的樓宇買家簽署一份文件，表明同意在買賣雙方有任何衝突時，該名同時代表賣方的律師將不能保障買家的權益。這項安排對樓宇買家並不公平。為糾正這種情況，發展商及樓宇買家應各自委聘代表律師。

(b) 在支付購樓款項後，樓宇買家無權查詢該筆款項會如何運用／已作何用途，或發展項目的進展情況。即使他們索取該等資料，發展商也不

會答應他們的要求。為糾正這種情況，當局應設立一個基金，藉以保存有關款項，而且應讓樓宇買家可取得關於該筆款項會如何運用／已作何用途的資料，例如可規定發展商須定期向買家匯報這方面的情況。

(c) 發展商沒有責任把發展項目延遲完工一事直接告知樓宇買家，而且可拒絕就此作出解釋。由於就工程延誤提出反對(例如撤銷有關的買賣協議)的期限，只是由買賣協議所訂認可人士預計發展項目完工的日期或任何延展的日期起計28天，而該28天期限又不可延長，因此，樓宇買家在大部分情況下均無法就延遲完工一事提出反對。鑒於現時在這方面沒有足夠的限制，施工時間往往可以拖得很長。

(d) 樓宇買家須在發展項目竣工後兩星期內支付樓價的餘款，才獲准驗收其購入的單位。由於該等買家已悉數支付樓款，故此，即使建成的單位質素差劣，他們也要接受。

16. 有見及此，陳偉業議員指出，現時的情況對樓宇買家的處境非常不利。他促請政府當局藉着這次檢討同意方案的機會，糾正上述問題，以便全面改革該方案，而這項改革早就應該進行。房屋及規劃地政局局長指出，上述問題與同意方案並無直接關係，但他答允在是次檢討以外的其他場合研究該等問題。陳議員始終認為該等問題與同意方案有關，並促請政府當局將之納入是次檢討的範圍內。

政府當局

17. 涂謹申議員及余若薇議員對上文第15和16段所載陳偉業議員的意見深表贊同。房屋及規劃地政局局長依然認為，上文第15段所述的問題較宜在是次檢討以外的其他場合處理。涂議員不滿房屋及規劃地政局局長的答覆。他即時打斷局長的發言，並質疑其是否知道同意方案在運作上引起了甚麼問題。房屋及規劃地政局局長要求主席就委員可否這樣打斷其發言作出裁決。主席表示委員不可這樣做，並請房屋及規劃地政局局長繼續作答。房屋及規劃地政局局長指出，政府當局明白同意方案所引起的問題，而且已一直努力就該等問題尋求最佳的解決方法。事實上，當局已不時因應需要，對同意方案作出改善。他向委員保證，政府當局會考慮議員在今次會議上表達的一切意見，並會對所找出的各項問題予以研究。

政府當局

經辦人／部門

18. 余若薇議員建議政府當局以廣州的現行制度作為借鏡。在廣州，樓宇的建造工程要完成三分之二，有關方面才會批出預售樓花同意書。相對而言，現時香港的做法是，在發展商獲建築事務監督同意展開建造工程後，當局便會批出預售樓花同意書。房屋及規劃地政局局長答允以目前在廣州推行的有關制度作為借鏡。

政府當局

進行檢討所需的時間

19. 余若薇議員、何俊仁議員及涂謹申議員關注到政府當局需要多少時間，才能完成同意方案的檢討工作。房屋及規劃地政局局長承諾在切實可行範圍內，盡快(即在數月內)完成該項檢討。房屋及規劃地政局局長回應主席時亦答允提供檢討工作進度報告，供事務委員會審閱。

政府當局
政府當局

臨時措施

20. 余若薇議員詢問，在同意方案的檢討工作未完成的時候，當局可採取甚麼相應措施。在這方面，何俊仁議員促請政府當局停止批出預售樓花同意書，作為一項臨時措施。涂謹申議員贊同其意見。

21. 石禮謙議員反對暫停實施同意方案的建議，因為同意方案本身並非造成兩宗事件的罪魁禍首。田北俊議員關注到，暫停實施同意方案，可能會令物業市場被少數大發展商壟斷。這些發展商財力雄厚，無須在單位建成前收取款項，作為物業發展項目的資金。

22. 房屋及規劃地政局局長指出，在兩宗事件發生後，法律諮詢及田土轉易處已因應現時在同意方案下可作預售的44個發展項目，以及17個預售申請正在處理中的發展項目，主動致函各有關發展商，要求他們就申請預售樓花同意書時所提交的文件提供最新資料。政府當局會繼續密切監察有關的發展項目，但不必停止批出預售樓花同意書。

23. 為盡量減低在現行制度下發生詐騙事件的風險，涂謹申議員要求政府當局在有關檢討結束前，當預售樓花同意書一俟批出，即提供個別住宅物業發展項目所涉各方(包括發展商、律師及認可人士)的名稱。房屋及規劃地政局局長答允提供該等資料，但須先行徵詢法律意見。

(*會後補註*:秘書處已於2003年7月23日把政府當局對上文第23段所載要求的回應告知委員(立法會CB(1)2266/02-03號文件)。)

向兩宗事件的受影響買家提供協助

24. 陳鑑林議員認為，政府當局應協助在兩宗事件中受影響的買家取得其所購單位的業權。房屋及規劃地政局局長回應時強調，買家可得到甚麼補救，視乎有關的臨時買賣協議及按揭協議的條款而定。受影響的買家可考慮採取行動，以確保有關各方會根據買賣協議履行本身的責任。在此類合約糾紛中，政府擔當的角色十分有限。

25. 何俊仁議員及陳偉業議員不接納政府在兩宗事件中擔當的角色十分有限此說法。何議員關注到是否有人願意注資進行那些在兩宗事件中尚未完成的工程，尤以愛琴灣為然，因為愛琴灣的工程只完成了三分之一，要趕及在2003年年底該項目的建築規約年期屆滿之前竣工，機會十分渺茫。換言之，接手承辦該項目的發展商須向政府繳付地價，把建築規約年期延長。何議員要求政府當局考慮豁免地價。何議員及譚耀宗議員詢問政府會否確保在兩宗事件中尚未完成的工程，日後在完工時將達到規定的標準。

26. 房屋及規劃地政局局長表示，政府在這方面採取審慎的態度，避免介入私人糾紛。然而，政府當局會處理兩宗事件所引起的關注事項。他向委員保證，當局現正與有關各方緊密合作，並會充分考慮議員的意見。

27. 何俊仁議員對於政府應避免介入私人糾紛的說法並不信服。何議員以1998年的正達證券事件為例，認為政府在現時兩宗事件中應擔當更積極的角色，因為發生該兩宗事件，部分原因是現行制度存在漏洞，所造成的影響相當廣泛。他促請政府當局(尤其是法律諮詢及田土轉易處)向受影響的買家提供協助。

28. 地政總署署長指出，消費者委員會(下稱“消委會”)亦正積極跟進兩宗事件。然而，一如消委會的官方刊物《選擇》月刊6月一期的“編者的話”所述，由於該兩宗事件涉及的付款方法、按揭方式和交易時間並不相同，因此，消委會仍在研究個別受影響買家的不同情況。這表示需要一段時間來研究個別買家的情況，才能決定向他們提供何種形式的協助。

經辦人／部門

政府當局

29. 至於應否豁免在兩宗事件中延長建築規約年期所須繳付的地價，房屋及規劃地政局局長向委員保證，此事日後會作適當處理。石禮謙議員認為，政府當局若早日就此事表態，可消除外界對有關發展項目存有的疑慮，從而鼓勵有興趣的發展商接手進行未完成的工程。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，在決定是否豁免地價時，必須考慮物業發展項目的最新情況，因此，當局不能在2003年年底(即建築規約年期屆滿)之前作出決定。

其他關注事項

30. 楊孝華議員特別指出購買樓花的兩種主要付款方式，其中一種是先支付樓價的一成作為首期款項，隨即開始支付樓價的餘款；另一種是先支付樓價的三成作為首期款項，然後在有關發展項目完成後支付樓價的餘款。依他之見，發展項目一旦未能竣工，採用前一種方式付款的樓宇買家會較易變成一無所有。他詢問政府當局會否評估上述兩種付款方法的風險，以及在有需要時施加限制，為樓宇買家提供更妥善的保障。房屋及規劃地政局局長回答時告知議員，檢討同意方案的其中一個目的，是使已悉數支付樓款的買家能取得其單位的合法業權。

31. 劉炳章議員關注到，在下列情況下可如何加強對樓宇買家的保障：

(a) 由於樓市不斷下滑，售樓收益不足以用來償還有關的建築按揭貸款；及

(b) 由於發展項目因有關發展商出現財政問題而未能完成，建築按揭的承按銀行在全數收取樓款後，難以交還抵押單位，以致業權未能轉讓予有關的樓宇買家。

32. 房屋及規劃地政局局長回答時表示，發展商在這方面的財務預算不應太緊，令自己陷入上述境況。但他指出，發展商可採取若干措施，例如變賣其他資產來籌措資金，藉此紓解經濟困難，從而防止發展項目出現未能竣工的情況。就此，何俊仁議員建議規定發展商須取得銀行擔保，以確保其一旦面對財政問題，仍能完成有關物業的建造工程。房屋及規劃地政局局長回應時表示，該建議會使發展成本增加，因此須作審慎研究。

經辦人／部門

33. 劉炳章議員詢問在非同意方案下樓宇買家有何保障。房屋及規劃地政局局長和地政總署署理助理署長／法律事務(港島及總部)回答時解釋，非同意方案適用於批地條件並無規定在未符合批地契約所有條件之下不得轉讓物業的發展項目。雖然這類發展項目的單位預售不在同意方案的範圍內，但香港律師會制訂了非同意方案，以期保障購買這類樓花的買家。因此，非同意方案為樓宇買家提供的保障與同意方案所提供的相若。

未來路向

34. 何俊仁議員建議在規劃地政及工程事務委員會和房屋事務委員會轄下成立小組委員會，與政府當局及消委會共同解決與同意方案有關的問題。陳偉業議員贊成該建議，並表示應在此場合研究標準買賣協議的條款。

秘書

35. 鑒於會議法定人數不足，主席指示兩個事務委員會應待當局提交檢討報告後，才考慮日後如何處理有關事宜。

**III. 其他事項**

36. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年8月11日