

討論文件

2003 年 6 月 18 日

立法會

規劃地政及工程事務委員會及房屋事務委員會

預售住宅單位及「同意方案」

目的

本文件講述根據地政總署「同意方案」預售未建成住宅樓宇(俗稱“樓花”)的現行制度，以及因應近期茵翠豪庭及愛琴灣兩宗事件，探討防止住宅樓盤未能竣工(俗稱“爛尾樓”)的可行措施。

背景

2. 香港在 50 年代末期開始出現預售住宅單位的情況，但當時實際上是違反了批地契約中規定在建築規約期間不許轉讓的批地條件。這使樓花買家處於不利的位置，因為他們的交易未能在田土廳登記，而他們所付的款項亦沒有存入一個保證人帳戶或受任何監管，例如並無規定他們的款項只可提取作應付建築費之用。因此，樓盤一旦爛尾，買家的利益並不受保障。有見及此，政府在 1961 年實施了預售樓花的「同意方案」。多年來因應市場情況，「同意方案」亦作多番改良，並一直沿用至今。

「同意方案」的目標

3. 在 1961 年推出的「同意方案」，旨在規管樓花的銷售及保障買家。該方案規定發展商須證明擁有足夠的財政能力完成發展樓盤，並規定交易須採用標準買賣合約，列明發展商和買家的權利和義務。樓花買賣可在田土註冊處作登記。此外，「同意方案」亦訂立條文，規定買家所付款項須存入保證人帳戶，以發放款項繳付樓盤的建築費用。這些安排保障了買家的利益。「同意方案」由地政總署之法律諮詢及田土轉易處(即“轉易處”)推行。

4. 「同意方案」實施後，整體上一直運作暢順。事實可見，根據該方案預售單位對發展商及買家均有好處，並促進了整體物業市場的發展。一方面，發展商可藉預售單位，在單位落成前收取款項，作發展該項物業的資金。另一方面，買家在預售情況下，能夠以對他們而言具吸引力的價格置業，並可先行購入他們心目中位置、面積等條件理想的單位。

5. 在過去 5 年，即 1998 至 2002 年間，轉易處一共發出了 215 份預售樓花同意書，除了茵翠豪庭及愛琴灣外，其他的並無出現大問題。

「同意方案」的運作方式

6. 目前，在地政總署的「同意方案」下，發展商最早可在單位預計落成前 20 個月售樓。發展商只要符合下列的主要規定，地政總署便可發出預售樓花同意書：

- (a) 所有平整及地基工程已經完成，建築事務監督已同意發展商展開上蓋建築工程；
- (b) 認可人士已就下列各項提交證明書：
 - (i) 樓盤建築費用總額；
 - (ii) 已動用的金額；
 - (iii) 費用餘額及預計落成日期等；以及
- (c) 提交承按銀行發出的證明書，說明已提取的及尚可提取的建築按揭金額，後者必須足以應付由認可人士證明的所需建築費用餘額。另一做法是提交銀行就建築費用餘額發出的保證書。

「同意方案」中各方的角色

7. 「同意方案」中主要參與者的角色如下：

(a) 地政總署之法律諮詢及田土轉易處(即“轉易處”)

- 在發出預售樓花同意書前，確保事務律師(即“律師”)及認可人士等專業人士及銀行已提交有關文件。律師須提交法定聲明，展示符合轉易處規定的買賣合約擬稿、認可人士證明書、承按銀行發出的承按人證明書或保證書，及其他相關文件。
- 轉易處以認可人士證明書作為建築工程已完成的證明，而銀行發出的文件則證明發展商具備充足資金完成該樓盤。
- 轉易處一向信賴這些機構及專業人士應會遵守各自的專業守則，秉承專業操守向轉易處提交真確資料，並應在情況有改變的時候，更新已提交的資料。

(b) 律師

- 律師行的合夥人須宣誓作法定聲明，保證在發放他們掌管的保證人帳戶內的售樓收益前，必定先經認可人士證明款項是用來興建樓盤或償還建築按揭貸款之用。
- 雖然法例容許律師在「同意方案」下可同時代表發展商和買家，但他們向買家提供意見時，亦須同樣地照顧其利益，一旦出現利益衝突時，律師必須停止代表任何一方。
- 律師的專業操守由香港律師會規管。

(c) 認可人士

- 認可人士由所屬專業團體規管，他們須按本身的專業評估發出證明書，證實樓盤建築費用的總額、工程所達的階段、完成樓盤尚需的費用，及已動用的建築費用等。
- 認可人士的證明書是律師發放保證人帳戶款項的依據，同是也是轉易處所要求發展商有完成樓盤的能力的證據。

(d) 銀行

- 凡作為建築按揭承按人的銀行，須按協議就建築費用餘額提供資金，除非發生違約情況，則銀行方可取消提供資金。

- 批地文件載有標準條款，規定承按銀行在收取購買某住宅單位的全部款項後，須把單位從建築按揭中退還。
- 如採用銀行保證書的方式提供資金，即保證一旦發展商未能完工，銀行將會提供建築費用。
- 銀行乃由香港金融管理局所規管。

茵翠豪庭及愛琴灣

8. 茵翠豪庭及愛琴灣是由一間上市公司旗下的兩間附屬公司發展。2003 年 5 月 16 日，兩間發展公司被接管，接管人是安永企業財務服務有限公司，分別由中國銀行及廖創興銀行委任。

9. 2003 年 5 月 28 日，警方商業罪案調查科拘捕了有關控股公司的董事總經理和另一名職員(兩人都是兩間發展公司的董事)，控以「串謀詐騙」的罪名。法庭已將案件押後至 2003 年 8 月 1 日再訊。

10. 在法庭聆訊有結果前，當局亦關注到樓盤被接管期間，買家的業權問題及須繼續就按揭供款的義務。有見及此，當局已會見過買家的代表及接管人，討論有關事件。

茵翠豪庭及愛琴灣買家的情況

11. 接管人於 2003 年 5 月 26 日及 2003 年 6 月 10 日分別就茵翠豪庭及愛琴灣發表了聲明。有關聲明載於**附件 A 及 B**。

12. 由於辦理愛琴灣樓盤的律師行未能就轉易處的查詢提供恰當解釋，故有關的預售樓花同意書已被撤銷，以免在樓盤前景未明朗前再有單位被拿出作預售。如發展商或任何有權出售樓盤的人士有意在樓盤完工前把餘下單位出售，則必須向轉易處另行申請預售樓花同意書。

其他樓盤

13. 目前，有 44 個樓盤可在「同意方案」下作預售，另有 17 個樓盤的有關申請正在處理中。轉易處已去函該些樓盤的發展商，請他們就申請預售樓花同意書時所提交的文件提供最新的資料。

茵翠豪庭／愛琴灣事件所引起的關注

14. 目前警方正就茵翠豪庭及愛琴灣事件進行調查，而法庭對案件的聆訊尚待展開，但當局已着手就「同意方案」進行初步檢討，並與有關的專業團體舉行討論，以蒐集他們的意見。當局相信，「同意方案」基本上是穩妥的，並相信尚有需要繼續平衡買賣樓花中發展商與買家的利益。

15. 在「同意方案」下，有一套規管銷售樓花和保障買家利益的機制。該方案規定發展商須聘用不同的專業人士，透過他們履行專業操守，確保樓盤的建築工程如期進行，又規定售樓收益須存入獨立的保證人帳戶，以支付建築費用及償還建築按揭貸款。

16. 儘管「同意方案」一向有效地運作，但茵翠豪庭及愛琴灣事件反映了現時有些令人關注的事項仍有待解決。其中最主要的事項是如何確保買家可獲得有關單位的業權。而其他事項則包括有關各方的利益衝突，以及如何妥當地發放保證人帳戶內的款項。

合法業權

17. 一般而言，建築按揭中的承按銀行在預售樓花交易中，其優先權在買家之上。但批地文件中載有標準條文，規定建築按揭中的承按銀行在收取全數的樓價後(通常由銀行收取，但愛琴灣事件中則是由保證人收取)，須交還抵押單位，使業權能夠轉讓至買家。不過，如買家向作為保證人的發展商代表律師支付了整筆樓價，但銀行卻並無收取任何售樓收益，便會產生問題。由於買家主要關注能否得到單位的合法業權，故我們打算在標準買賣合約內加入條文，或在「同意方案」的其他方面中訂立規定，使買家若悉數支付樓價，便可在單位建成後享有合法的業權。當局會與有關團體繼續研究這項建議及其他保障買家的方法，以確保他們的業權在「同意方案」下得到保障。

其他事項

(i) 利益衝突

18. 正如上文第 7(c)段所述，認可人士簽發的證明書是律師從保證人帳戶發放款項的依據。

19. 目前，並無條文禁止發展商的職員或股東同時為公司的樓盤擔任認可人士，或者擔任掌管保證人帳戶的律師。在此情況下，如果這些人士操控保證人帳戶款項的發放，便有機會發生詐騙。在這方面，其中一個可行的解決方法，是在「同意方案」中，規定有關各方須申報跟參與發展樓盤的公司是否有利益關係。當局會就這項建議及其他的可行措施，進一步諮詢有關的專業團體，以盡量減低在現有制度下發生詐騙事件的機會。

(ii) 從保證人帳戶中發放款項

20. 目前，買家所繳付的售樓收益會被存入發展商代表律師的獨立帳戶。律師在發放帳戶的款項時，須按「同意方案」的規定審慎行事。不過，在茵翠豪庭及愛琴灣事件中，問題依然出現。為了提供額外保障，有一項建議是委聘獨立的信託公司為保證人，以信託人的身分保存售樓收益。當局會就這項建議進一步諮詢有關的專業團體。

未來路向

21. 當局會繼續就「同意方案」徵詢專業團體及有關各方的意見，以期進一步改善現有制度，並解決茵翠豪庭及愛琴灣事件所顯露的問題，並會參考兩宗事件的調查及法庭聆訊結果。當局亦已向廉政公署建議就「同意方案」的運作研究如何防止詐騙及舞弊。廉政公署對這個想法回應積極，並考慮在日後適當的時機進行研究。此外，當局亦計劃聯同消費者委員會，促進在樓宇買賣中消費者的權益。

房屋及規劃地政局

2003 年 6 月

Hong Kong – 26 May, 2003

ISSUED

**Arrangement for Completion of Sales and Purchase Agreements
and Outstanding Works for Villa Pinada**

This is to announce that the Receivers of True Gold Investments Limited, Mr. Stephen Liu Yiu Keung and Mr. Yeo Boon Ann, Managing Directors of Ernst & Young Transactions Ltd., would use their best efforts to arrange for early completion of the outstanding works and completion of the sale and purchase agreements with purchasers who had paid money consideration to acquire the property.

The Receivers are now working with their legal advisers and the contractors for the arrangements. Further announcement on the progress will be released later.

Please contact Ernst & Young Transactions Ltd. on 2846 9646 or 2846 9045 for further information.

完成茵翠豪庭餘下工程及物業買賣合約安排

True Gold Investments Ltd. 接管人安永企業財務有限公司董事總經理廖耀強及楊文安發表：現正盡快安排完成茵翠豪庭餘下的工程及跟已償付真金白銀的茵翠豪庭業主完成物業買賣合約。接管人現階段正跟律師及建築商商討安排相關事項。如有進一步發展，將於日後公佈。

如有任何查詢，歡迎跟安永企業財務有限公司查詢熱線聯絡：

電話：(852) 2846 9646/ 2846 9045

Hong Kong – 10 June 2003

ISSUED

**Arrangement for Completion of Sales and Purchase Agreements
and Outstanding Works for The Aegean**

This is to announce that the Receivers of Profit Nation Development Limited, Mr. Stephen Liu Yiu Keung and Mr. Yeo Boon Ann, Managing Directors of Ernst & Young Transactions Ltd., would use their best efforts to arrange for early completion of the outstanding works and completion of the sale and purchase agreements with the purchasers of the Aegean who had paid money consideration to acquire the property.

The Receivers are now working with their legal advisers and the contractors for the arrangements. Further announcement on the progress will be released later.

Please contact Ernst & Young Transactions Ltd. on 2846 9646 or 2846 9045 for further information.

完成愛琴灣餘下工程及物業買賣合約安排

盈朗發展有限公司接管人安永企業財務有限公司董事總經理廖耀強及楊文安發表：現正盡快安排完成愛琴灣餘下的工程及跟已償付真金白銀的愛琴灣業主完成物業買賣合約。接管人現階段正跟律師及建築商商討安排相關事項。如有進一步發展，將於日後公佈。

如有任何查詢，歡迎跟安永企業財務有限公司查詢熱線聯絡：

電話：(852) 2846 9646 / 2846 9045