

立法會房屋事務委員會
住宅樓宇銷售說明書中提供的銷售面積資料

目的

本文件向委員匯報有關在住宅樓宇銷售說明中，提高銷售面積透明度的工作進展。

背景

2. 我們在二零零七年四月二日的房屋事務委員會會議上，向委員簡介了提高銷售面積透明度的建議。其後，各有關團體，包括消費者委員會(消委會)、地產代理監管局(監管局)、香港地產建設商會(商會)及香港測量師學會(學會)，已着手推行了相關的改善措施，及繼續檢討銷售面積的計算方法。下文闡述各方面的進展情況。

進展

學會就銷售面積量度作業守則進行的檢討

3. 在上次房屋事務委員會會議後，學會就銷售面積量度作業守則的修訂建議，諮詢了多個有關團體的意見，當中包括消委會、商會、相關政府部門等。此外，學會亦舉行了會員論壇，討論有關的建議。學會正考慮各方所提出的意見，以修改其建議，並打算在落實建議前，再次徵詢有關團體的意見。

4. 待學會的檢討完成後，我們會仔細審視量度作業守則的修訂可能帶來的影響，並研究是否需要檢討預售樓花同意方案的相關條款(包括銷售面積的定義及披露樓宇面積資料的要求)。

改善商會的指引

5. 爲了提高買家對銷售面積資料的關注，我們已促請商會在其指引內加入措施，改善銷售面積在售樓說明書及價單中的顯示方式。商會已作出了積極回應，要求會員採取以下措施：

- (a) 在售樓說明書內突顯有關銷售面積的資料，如以較大的字體顯示銷售面積；及
- (b) 在價單上披露銷售面積的資料，同時詳列露台、窗台、天台、平台、工作平台等面積。

我們會監察新措施的實施情況，確保售樓說明書及價單提供所須的資料。

6. 鑑於最近公眾對樓層高度資料的關注，我們已要求商會在銷售說明書中提供更清晰的樓層高度資料。我們會進一步與商會聯絡，擬訂可行的改善措施。

加強消費者教育

7. 爲回應消費者的期望，消委會及監管局聯同政府修訂了「一手住宅物業買家須知」。經修訂的須知(載於附件)提醒準買家，須特別留意擬購入物業的銷售面積。該份須知亦列出了消委會、監管局、運輸及房屋局、商會的熱線電話及傳真號碼，讓公眾知悉表達意見或投訴的途徑。

加強對地產代理的監管

8. 地產代理在提高買家對樓面面積資料的認識和了解方面發揮着重要的作用。監管局會繼續進行監察，確保地產代理向準買家提供準確的樓面面積資料。監管局亦會採取執法行動，打擊地產代理的專業失當行爲，包括提供失實的單位面積資料等。

未來路向

9. 我們會繼續監察發展商披露物業資料的安排，並會視乎公眾的意見及學會檢討銷售面積計算方法的結果，考慮改善有關措施的需要。

運輸及房屋局
二零零七年七月

一手住宅物業 買家須知



2007年7月

1. 決定購買一手住宅物業前，你應該：

- ☐ 緊記購買「樓花」和已落成住宅有所不同；
- ☐ 計算買樓的總開支，如律師費、按揭費用、保險費及釐印費等；
- ☐ 向銀行查詢能否獲得所需的按揭貸款、選擇合適你的付款方法、計算按揭貸款額及確保貸款額在你的還款能力之內；
- ☐ 實地了解物業的鄰近環境（包括交通和社區設施等），及查明有否影響物業的城市規劃建議和決定；
- ☐ 仔細留意「售樓說明書」及價單中有關銷售（又稱實用）和建築面積的資料，例如單位的銷售面積的計算是否包括露台、平台、天台、花園、閣樓、天井、台階、窗台、工作平台、冷氣機房及結構牆身預製組件等地方，及各部分的面積。計算單位尺價時，應清楚明白銷售和建築面積可包含不同範圍。如對有關資料有任何疑問，應諮詢測量師或律師，及向發展商查詢；
- ☐ 詳閱「售樓說明書」其他內容，例如室外及室內的建築材料及設備、預計竣工日期及管理費包括的項目，如是否包括上網費用及會所費用等，並了解政府租契條款、大廈公契條款的主要內容，例如是否可以於物業內飼養動物等；
- ☐ 參閱政府租契及大廈公契草稿，例如，大廈公契會列明天台及外牆業權的擁有權。發展商應在售樓處提供地契及大廈公契草稿副本供準買家免費查閱；
- ☐ 查閱同類物業最近成交價格，以作比較；
- ☐ 確保發展商職員或其他人士曾向你解釋或保證的重要事項（1）於臨時及正式買賣合約中書面列明，成為合約條款；或（2）在另一份書面合約列明；
- ☐ 明白臨時買賣合約為有法律約束力的文件。如你簽署後想取消該合約，而（1）有關物業屬於「預售樓花同意書」下的單位，你可能被沒收訂金（以樓價5%為上限）；或（2）有關單位不屬於「預售樓花同意書」下的單位，發展商可能採取法律行動要求你履行有關合約，或因你違反合約而沒收訂金及要求作出賠償。

2. 委託地產代理介紹樓盤前，你應該：

- ☐ 了解該代理是否只代表你（如該代理同時代表發展商，發生利益衝突時，他未必能夠保障你的利益）；
- ☐ 確定是否需要支付佣金予代理，其金額和支付的時間（均可以由代理與你自行協議）；
- ☐ 注意祇有持牌的地產代理或營業員方可接受你的委託。如有懷疑，你可以要求該地產代理或營業員出示「地產代理證」，或瀏覽地產代理監局的網頁www.eaa.org.hk，查閱牌照目錄；
- ☐ 留意有些發展商會直接向公眾售賣樓宇，你可決定是否委託地產代理。

3. 購買「預售樓花同意書」下的「樓花」前，你應該：

- ☐ 向發展商確定是否已獲得地政總署批出「預售樓花同意書」；
- ☐ 留意發展商及地產代理不可以在發展商獲發「預售樓花同意書」前，收取任何訂金或「留位費」；
- ☐ 注意訂金應支付給負責託管買家款項的律師行。

4. 委託律師前，你應該：

- ☐ 考慮自行委託律師，以保障你的利益（如律師同時代表發展商，發生利益衝突時，他未必能夠保障你的利益）；
- ☐ 比較不同律師的收費。

你可透過以下專線，就物業銷售安排或代理執業手法作出投訴或表達意見：

	電話	傳真
消費者委員會	2929 2222	2590 6271
地產代理監管局	2111 2777	2598 9596
運輸及房屋局	2186 8323	2509 3770
香港地產建設商會	2826 0111	2845 2521