

資料文件

立法會房屋事務委員會 檢討銷售未建成一手住宅物業的自我監管制度

目的

在二零零六年十二月四日的房屋事務委員會會議上，本局承諾檢討發展商自我監管制度的改善措施，並於一年後匯報結果。本文件概述檢討的結果。

背景

2. 我們透過多管齊下的方法增加物業市場的透明度，實質措施包括發展商的自我監管制度、消費者委員會（消委會）推行的消費者教育、地產代理監管局（監管局）對地產代理的規管、地政總署預售樓花同意方案的各項規定、以及政府定期發布的私人物業市場資訊。過去幾年，我們在不同範疇推行了改善措施，下文分述這些措施的詳情和運作情況，並評估其成效。

改善香港地產建設商會的自我監管制度

披露銷售資料

3. 二零零五年六月，香港地產建設商會（商會）公布了一套修訂指引，要求發展商在未建成住宅物業的售樓說明書內提供樓面平面圖、分區計劃大綱圖、內部裝修及裝置等資料。我們亦不時檢討有關指引，以配合多變的物業市場情況，最新的改善措施包括要求發展商在價單上披露單位的銷售面積，同時列出露台、窗台、工作平台等設施的面積。自二零零五年六月起商會就指引作出的改善措施概述於附件。

4. 為確保銷售說明書已披露所須資料，政府聯同商會及消委會查閱未建成住宅物業的售樓說明書及價單，如發現當中的資料誤差或不齊全，我們會要求商會作出解釋和修正。如發展項目受地政總署預售樓花同意方案所規管，個案會轉介地政總署跟進，採取適當的行動。

商會的監察委員會

5. 除了增加資訊透明度外，商會還成立了監察委員會，以加強自我監管制度的公信力。該監察委員會由多名獨立人士組成，專責處理針對發展商銷售安排的投訴。商會亦設立專線接收投訴。該專線的號碼已刊登於消委會及監管局共同印發的《一手住宅物業買家須知》內。商會表示，在二零零六年十二月至二零零七年十一月期間，共接獲 9 宗個案。所有個案已在工作層處理，無須交由監察委員會調查。

發展商向商會提交核數師證明書

6. 自二零零六年底起，商會會員須向商會提交核數師證明書，證明已遵守商會發出的售樓指引。商會表示，會員均有遵行此項安排，適時提交核數師證明書。

加強規管地產代理的執業手法

7. 地產代理監管局致力執行代理業的法定規管制度，以保障消費者權益。為進一步加強對從業員的規管，監管局最近發出了新的執業指引，訂明從業員在處理一手樓宇交易時要遵守的規則。監管局亦要求地產代理公司跟循發展商就維持銷售處秩序所訂下的守則。如發展商訂明了最多可派駐銷售處的地產代理人數，地產代理公司管理層便須遵循有關的人數規定。

8. 監管局亦會繼續打擊地產代理的專業失當行爲。在二零零五年至二零零七年十一月期間，監管局共對 47 名違反一手住宅物業交易相關法例／規例／執業指引的地產代理，作出由譴責以至吊銷牌照等不同程度的紀律處分。

加強消費者教育

9. 消費者要清楚了解買方在物業交易中的責任和權利，才能作出維護其權益的置業決定。本局與消委會致力加強對消費者的教育，《一手住宅物業買家須知》正是為此而編製，用以提醒準買家在置業前須特別注意的事項。我們不時更新這份須知，以迎合消費者的期望。此外，為幫助消費者能更清楚知道商會的售樓指引，消委會和監管局已把指引上載於互聯網¹，讓市民瀏覽。

10. 消委會將繼續檢討其消費者教育措施的成效，並尋求改善空間。

地政總署的預售樓花同意方案

11. 地政總署在二零零四年檢討預售樓花同意方案，並增補了保障消費者權益的規定。增補的規定包括發展商須證明有足夠的財政能力支付餘下的建築費用、採用買賣合約範本、規定售樓說明書及廣告必須登載的資料、公開發展商與專業顧問之間可能出現的利益衝突、以及買家在發展商不能完成物業的情況下，有權取消合約等。

12. 自同意方案在二零零四年檢討以來，地政總署共接獲 16 宗公眾投訴，其中兩宗證實違反了同意方案的規定。

市民意見

13. 市民的意見及投訴是幫助本局了解消費者期望及評估自我監管制度成效的重要渠道。因此，本局設立了專線和網頁²，蒐集市民對未建成一手住宅單位銷售安排的意見及接受他們的投訴。二零零七年，我們在《一手住宅物業買家須知》上印載了各投訴專線，進一步宣傳投訴渠道。

¹ 商會的指引已上載於監管局的網頁 http://www.eaa.org.hk/consumers/ch_reda.htm，及消委會的網頁 http://www.consumer.org.hk/website/ws_chi/shopping_tips/services/READGuideline.html

² 網址: <http://www.housingauthority.gov.hk/b5/contactus/salesdescription/>

14. 自商會在二零零五年六月二十四日公布了修訂指引以來，我們接獲了 23 宗有關住宅物業銷售的投訴，即平均每年約 9 宗。較二零零五年六月前平均每年接獲 12 宗投訴，數目已有所減少。

總結

15. 多管齊下的方法旨在增加市場透明度，保障消費者利益，同時維持住宅物業市場的自由運作。近年，隨著消費者教育及警覺性增加，社會對市場透明度的期望相對提高，發展商的自我監管制度已因此而加強，商會的指引、監管局執業通告和《一手住宅物業買家須知》亦靈活地因應多變的市場情況和消費者期望而更新。本局會與有關各方進行定期檢討，繼續探討可進一步改善的地方。

運輸及房屋局
二零零八年一月

地產建設商會（“商會”）自二零零五年六月以來
就其指引增訂的改善措施

日期	改善措施
二零零五年六月	<p>商會就優先認購的銷售安排發出一套修訂指引，要求會員：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 在優先認購開始前的最少 24 小時，向準買家提供售樓說明書； ➤ 售樓處應備有公契擬稿和政府租契的副本，供準買家免費查閱； ➤ 在優先認購開始前最少 24 小時，提供首批單位價目表；以及 ➤ 如其後更改售價或加推單位，應盡早提供最新的價目表。
二零零五年十月	<p>開始內部認購前，商會會員須把售樓說明書和價目表送交消費者委員會、地產代理監管局和政府。</p>
二零零六年一月	<p>商會會員須逐一列出計算入住宅單位銷售面積的設施(例如：窗台和冷氣機平台等)。</p>
二零零六年六月	<p>商會加強指引，規定發展商：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 統一「賣出單位」的定義，以「簽訂臨時買賣合約」作為界定標準； ➤ 在售樓處備有最新的物業管理規則（如已採用的物業管理規則），供免費查閱；及 ➤ 在售樓說明書內突顯業主在公共設施維修方面的責任。

日期	改善措施
二零零六年八月	<p>商會加強指引，規定發展商：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 在優先認購開始前提供價目表，列出不少於二十個單位或首批優先認購單位總數的百分之二十，以較多者為準；以及 ➤ 在售樓處張貼加推單位的價目表。
二零零七年四月	<p>商會發出補充指引，規定會員：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 在售樓說明書內突顯樓面面積資料；以及 ➤ 在單位價目表上同時列出單位的銷售面積及建築面積。
二零零七年五月	<p>商會發出補充指引，規定會員在價目表內詳細列出其他設施包括露台、窗台、工作平台等的樓面面積。</p>