

立法會房屋事務委員會

未建成一手住宅物業的銷售安排

目的

本文件旨在向委員會概述政府與相關團體就未建成一手住宅物業的銷售安排的改善措施。

背景

2. 政府一直透過不同的措施，確保置業人士在購買未建成一手住宅物業時獲得所需的資訊，包括個別樓盤／單位的資訊、售樓安排、以及業主的權責等，以維護置業人士的合理權益，同時亦致力確保私人住宅物業市場享有自由及有秩序的營商環境。有關措施包括：

- (一) 透過地政總署預售樓花同意方案（同意方案）的條款，規定發展商須在售樓書提供的資料，以及規管預售樓花的售樓安排；
- (二) 透過與香港地產建設商會（商會）保持緊密的溝通，按需要加強商會有關預售樓花的售樓指引，確保指引能夠與時並進，從而加強業界自我監管機制的成效；
- (三) 透過地產代理監管局（監管局）運用《地產代理條例》賦予的權力，加強對地產代理業界的規管，並協助提升地產代理行業的專業水平，為準買家在購買住宅物業的時候，帶來更大的保障；及
- (四) 透過消費者委員會（消委會）加強消費者教育，讓準買家知道在置業時如何保障自己的權益。

3. 目前，發展商須根據「同意方案」以及商會指引的規定，在售樓書中提供包括單位樓面面積以及公眾休憩用地／公共設施的資料，並須遵守商會指引內的售樓安排。

4. 我們理解到公眾以及置業人士對於發展商就未建成一手住宅物業所提供的資料及售樓安排的透明度的要求日漸提高，特別是有關面積的定義及表述方式，「公眾休憩用地／公共設施」的詳細資料、以及清晰的市場訊息。我們認為在這幾方面，現行機制都有改善的空間，並一直與商會、消委會、監管局以及其他相關團體進行商討，研究可行的改善措施。

改善措施

統一「實用面積」的定義及表述方式

5. 現時有個別發展商在售樓書及價單上就單位面積方面仍有一些不同的表述方式，並往往會把單位主體和露台以外的其他地方面積，例如窗台，亦一併計算入「實用面積」內。此外，不同樓盤的售樓書及價單會交替採用「實用面積」及「銷售面積」兩個名詞，這可能會引起公眾混淆。這與香港測量師學會（學會）於今年 2 月公布他們就其《量度作業守則》所進行的檢討結果，釐清「實用或銷售面積」只包括單位主體面積及露台面積，不應包括其他附屬地方的面積，例如窗台等，並不一致。

6. 我們一直認為一套統一及清晰的表述方式，有助置業人士掌握有關樓面面積的資料，並在過去一直按這原則透過「同意方案」以及商會指引要求發展商提供清晰的樓面面積資料。為求落實統一發展商在售樓書及價單上就「實用面積」的表述方式，我們已與商會達成共識，商會將會發出新指引以及一份標準格式的價單範本，建議發展商採納劃一的樓面面積表述方式，只把單位的主體面積以及露台面積計算在統一名稱的「實用面積」內，至於其他地方面積，包括窗台，將不會包括在「實用面積」內，而是會另外逐項列出。商會會盡快發放有關指引及價單範本。

7. 與此同時，我們現已着手把統一定義的「實用面積」表述方式納入「同意方案」的規管範圍。就此，我們會就「同意方案」中所需作出修改的相關條文，在諮詢各相關團體後，盡快完成更新工作。

8. 透過商會發出新指引及標準格式的價單範本，以及修改「同意方案」的相關條文，發展商日後在售樓書及價單上就「實用面積」以及其他地方面積的表述，將會與學會的檢討結果脗合，符合公眾對統一「實用面積」定義的訴求。

提高「公眾休憩用地／公共設施」資料的透明度

9. 現時，地政總署在批准發展商的預售樓花申請時所簽發的預售樓花同意書中，會清楚列明發展商除了須嚴格遵循「同意方案」的規定外，亦須在售樓書提供有關由發展商支付費用（及後由業主分擔）以管理、營運及維修保養的公眾休憩用地及公共設施的資料；及載有聲明，表明業主須在管理費中按比例攤分有關費用。雖然如此，我們亦認為現時發展商在售樓書及價單中披露有關資料的安排上，有進一步改善的空間。

10. 就此，我們現正聯同相關團體，包括商會、消委會及監管局，共同研究引進以下的改善措施：

- (一) 在價單內加入有關需開放給公眾使用的設施或地方的資料，並提示相關資料的詳細內容可參考售樓書或政府租契等；
- (二) 在售樓書內當眼處以中英文以及大字體披露關於由業主負責保養維修，但需開放給公眾使用的設施或地方的資料，並引入具統一標準的表述方式；
- (三) 在售樓書內加入有關公眾休憩用地及公共設施的位置圖，以清楚顯示該地方或設施的位置及面積；及

(四) 要求發展商在售樓處內增加備存政府租契及大廈公契的數目，以供準買家免費參閱。

11. 就以上措施，我們希望盡快與有關團體完成討論，使措施得以早日落實。

加強樓花銷售安排及市場訊息發放的清晰度

12. 我們認為清晰及透明的市場資訊，包括價格方面的資訊，對公眾及置業人士而言十分重要。我們現正與商會探討可行的方法，以期進一步改善現行的售樓及資訊發放安排，盡量避免混淆的情況發生。

加強規管地產代理和公眾教育

13. 監管局會積極配合上述有關新措施的推出，為地產代理業界制定新指引，以及加強對地產代理的巡查和規管。此外，消委會和監管局亦會加強消費者教育，包括更新《一手住宅物業買家須知》，使公眾及置業人士認識新措施下的安排。

總結

14. 我們認為透過現行「同意方案」的機制、商會指引的安排、監管局的執法工作，以及消委會的消費者教育，我們能夠靈活地引入新措施，以便盡快回應市場情況以及消費者的期望。上述新措施應能進一步為有意購買未建成一手住宅物業的人士帶來更大的保障。當然，我們會密切留意未來新措施落實的情況，並會繼續與各相關團體，共同探討有否進一步提高未建成一手住宅物業銷售安排透明度的可行措施及方法。

運輸及房屋局

二零零八年五月