

立法會房屋事務委員會

「天匯」及私人住宅樓宇銷售規管

目的

本文件闡述政府就規管私人住宅物業市場以確保市場穩定及健康發展的立場。

背景

2. 政府一直致力提升一手私人住宅物業市場銷售的透明度，以及致力保障消費者的合理權益，確保他們在購買未建成一手私人住宅物業時，能夠掌握準確及全面的物業資料。政府絕不容忍虛假交易以及就物業銷售發放誤導或不全面的資訊。

3. 在過去兩年，運輸及房屋局透過地政總署的「預售樓花同意方案」（「同意方案」）以及香港地產建設商會（商會）的指引，推出了多項提高未建成一手私人住宅物業資訊透明度及清晰度的措施。該些措施包括推行了「九招十二式」、要求發展商須在五個工作天內公布交易資料、加強售樓說明書及價單的透明度、以及要求發展商在售樓說明書內提供更全面以及詳盡的物業資料。

4. 我們察覺到發展商均有跟從新措施，而有關措施已為物業銷售安排帶來了一些正面的改變。有關措施只推行了一段相對較短的時間，發展商以及消費者均需時間去消化有關措施。政府會密切監察有關措施的成效。如果我們發現有關措施的成效未如理想，政府會果斷地推行進一步的適當措施。就此，我們不排除以立法方式規管一手物業市場的交易以加強對置業人士的保障。

5. 在「天匯」經報導的交易事情上，政府相關部門，包括警方，現正就有關「天匯」的交易事宜進行調查。地政總署與恒基兆業地產有限公司（恒基）就此有一連串的书信往來，就有關經報導的交易要求提供資料。

6. 在正常情況下，政府不會公開由執法機關調查中的個案的資料，以免對進行中的調查構成負面影響、有礙調查的公正性，以及影響政府日後在完成調查後有可能採取的行動。恒基把有關信件送交立法會¹的決定，改變了上述情況，令其中一個重要的法律考慮不再存在，即公開有關信件對恒基造成不公的可能。雖然政府的有關調查仍在進行中，政府認為有必要讓立法會以及公眾全面得悉政府與恒基的往來書信的內容，所以待恒基於七月五日較早時候把有關覆函送交立法會後，政府亦於同日把截至該刻由地政總署所發給恒基的信件，全數送交立法會。

加強規管的措施

7. 鑑於公眾對「天匯」大幅度「跳層」的關注，屋宇署已透過《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》，要求發展商用合理模式來訂定樓層編號，以防止再出現不合理「跳層」的情況。

8. 為進一步加強售樓說明書內有關樓層資料的透明度，運輸及房屋局已要求發展商自二零零九年十二月起，在售樓說明書中的首部分有關“發展項目基本資料”一欄中，清楚列明樓層資料。另外，運輸及房屋局正與香港地產建設商會跟進，要求發展商在五個工作天內公布成交資料時，亦同時公布有關交易的預計完成契約轉讓的日期，以及在取消交易後盡快公布有關資料。

目前情況

9. 政府相關部門，包括警方，就「天匯」的交易事宜的調查仍在進行中。

運輸及房屋局 二零一零年七月

¹ 恒基於二零一零年六月二十八日以書面通知地政總署，表示他們打算把回覆地政總署的所有覆函送交立法會。七月二日，恒基通知地政總署恒基將於七月五日把所有覆函送交立法會。