

立法會房屋事務委員會

立法規管一手住宅物業銷售督導委員會

目的

本文件旨在向委員匯報立法規管一手住宅物業銷售督導委員會（督導委員會）最新的工作進度。

背景

2. 為進一步加強對一手住宅物業銷售的規管，督導委員會於2010年10月正式成立，具體討論以立法形式規管一手樓宇銷售事宜。政府當局於2011年4月4日立法會房屋事務委員會會議上，匯報督導委員會的工作進度（見立法會CB(1)1738/10-11(03)號文件）。應委員的要求，我們於2011年6月發出了跟進文件（見立法會CB(1) 2467/10-11(01)號文件），闡述督導委員會已討論的事項和達成的概括共識，供委員參考。

督導委員會的工作進度

3. 督導委員會及轄下各小組委員會迄今舉行了共十五次會議，已就法律架構（即有關法例下涵蓋的一手物業的定義）、擬議法例的主要規管事項（包括售樓說明書、價單、示範單位，以及披露交易資料方面的規定）等重要事項進行討論。下文綜合了截至2011年7月，委員會已討論的事項和達成的概括共識。

法例的涵蓋範圍

4. 督導委員會討論了擬議法例的涵蓋範圍。委員贊同把所有一手未建成住宅物業納入規管範圍，包括「舊契」項目、地政總署的「預售樓花同意方案」（「同意方案」）項目，以及「同意方案」以外的項目。

5. 至於一手已建成住宅物業，督導委員會大致同意，原則上這類物業亦應納入擬議法例內。然而，考慮到有些情況（例如在推出市場銷售前曾經長期出租的單位）只關乎已建成單位，委員認為某些適用於未建成物業的規定，未必適用於已建成物業，或需要作出適當的修訂。督導委員會將進一步商討對已建成物業的規管。

對售樓說明書的規管

6. 現時，銷售未建成單位的發展商須遵從地政總署的「同意方案」（同意方案）的規定和香港地產建設商會（商會）所發出指引（視乎何者適用而定）¹。督導委員會從以下兩方面討論了對售樓說明書的規定 —

- (a) 是否立法規定發展商須提供售樓說明書；若然，訂明售樓說明書的發放時間；以及
- (b) 售樓說明書應包含哪些資料。

7. 督導委員會大致同意，現行關乎售樓說明書的規定應適當地納入擬議法例，包括規定發展商在開始售樓前至少七天提供載有特定資料的售樓說明書。至於售樓說明書應有的內容，委員提出了若干提高透明度的優化措施，例如

- (a) 售樓說明書應提供建築物總樓面面積寬免和節能效益的資料；
- (b) 於售樓說明書內提供航空照片以展示有關發展項目及其周邊環境；以及
- (c) 就售樓說明書所臚列的資料次序，應把「有關臨時買賣合約事宜」和「一手住宅物業買家須知」編排在首部分。

¹ 現行規定載於(i) 法律諮詢及田土轉易處通函第 62 號附件 I (以該處通函第 63 號修訂)；以及(ii) 商會於 2009 年 10 月 7 日和 2010 年 6 月 1 日發出的指引。

對價單的規管

8. 目前，發展商銷售一手未建成單位須遵從「同意方案」和商會對價單的要求（視乎何者適用而定）²。督導委員會從以下各方面討論了對價單的規管 —

- (a) 發展商應於何時發出價單；
- (b) 每張價單須最少臚列多少個單位；以及
- (c) 價單應提供的資料。

9. 督導委員會同意，發展商應一如現行規定，在開始售樓前最少三天發出價單。為提高透明度，大多數督導委員會成員認為，首張和隨後的價單應披露更多單位的售價。而現行採用的價單範本亦應改良，讓準買家更容易比較不同發展項目的售價。

對示範單位的規管

10. 目前，發展商倘提供示範單位，須遵從「同意方案」和商會就示範單位的要求（視乎何者適用而定）³。督導委員會從以下各方面討論了就一手未建成單位設置示範單位的規定 —

- (a) 倘發展商決定提供示範單位予消費者參考，應否規定發展商提供清水房；若然，具體規定為何；以及
- (b) 對示範單位的裝置與裝飾、天花板、家具、門等的規定。

² 現行規定載於(i) 法律諮詢及田土轉易處通函第 62 號附件 I (以該處通函 63 號修訂)；以及(ii) 2009 年 10 月 7 日和 2010 年 6 月 1 日該商會指引。

³ 關於示範單位的現行規定載於(i) 法律諮詢及田土轉易處通函第 62 號；以及(ii) 商會於 2010 年 6 月 1 日發出的指引。

11. 督導委員會同意，應將對未建成住宅物業示範單位的現行規定納入擬議法例。委員建議透過一些優化措施，以確保示範單位盡可能與實際交給買家的單位相同。以下為部份的優化措施—

- (a) 對於所提供的任何類型／大小的示範單位，應該首先提供該等單位的清水房；及
- (b) 設有裝修的示範單位，只可拆除該些無須屋宇署事先批准也可拆除的牆和／或門。

12. 督導委員會注意到對未建成樓宇示範單位的規管，未必適用於已建成單位。委員會將在今後的會議進一步討論相關的合適規定。

對披露交易資料的規管

13. 目前，發展商須依據「同意方案」或商會指引的規定（視乎何者適用而定）⁴，以標準範本形式披露交易資料。督導委員會從以下各方面討論了對披露交易資料的規定—

- (a) 應否規定發展商披露交易資料；若然，何時披露和披露哪些資料；以及
- (b) 應否訂明範本內容，以便發展商提供所需的交易資料。

14. 督導委員會大致同意應把現時關於披露交易資料的規定納入擬議法例。此外，委員亦建議應披露更多資料，以提高市場透明度。主要建議包括—

⁴ 關於披露交易資料的現行規定載於(i) 法律諮詢及田土轉易處通函第 62 號；以及(ii) 商會於 2010 年 6 月 1 日和 8 月 10 日發出的指引。

- (a) 發展商應在簽訂臨時買賣合約後一個工作天內披露交易資料，有別於現時規定在簽訂臨時買賣合約後五個工作天內披露相關資料；
- (b) 必須在簽訂臨時買賣合約後六個工作天內簽訂買賣合約⁵。倘沒有在六個工作天內就臨時買賣合約簽署買賣合約，發展商應在第七天向公眾披露相關資料；以及
- (c) 發展商應為每一個發展項目（或該期的發屋項目）設立單一的記錄，以備存每宗交易的記錄，包括已取消交易的資料，直至該發展項目（或該期的發屋項目）的最後一個單位完成轉讓並已向土地註冊處登記。

在價單和售樓說明書披露面積資料的規定

15. 現時，根據「同意方案」或商會指引的規定⁶，發展商須以標準範本在價單和售樓說明書上披露每個出售單位的面積資料。督導委員會曾討論應否把現時在售樓說明書和價單上披露面積資料的規定納入擬議法例，以及應否引入優化措施。

16. 督導委員會大致同意發展商應繼續以標準範本的模式提供單位面積資料。督導委員會會繼續討論有關範本的格式，即哪些資料必須提供／可以提供。

17. 如欲查閱上述「同意方案」和商會指引的現行規定，可瀏覽以下網站：

⁵ 根據現時「同意方案」的規定，買賣雙方須於簽訂臨時買賣合約後五個工作天內簽訂買賣合約。由於星期六屬工作天，但有些律師行在星期六未必整天運作，委員會同意把簽訂買賣合約的時限，訂為六個工作天之內。

⁶ 現時，發展商銷售未建成單位時所須遵從披露面積資料的規定載於(i) 法律諮詢及田土轉易處通函第 62 號；以及(ii) 2009 年 10 月 7 日和 11 月 23 日該商會指引（視乎何者適用而定）。

「同意方案」下的規定

地政總署

<http://www.landsd.gov.hk/tc/legco/lcm.htm#consent>

商會指引下的規定

地產代理監管局

<http://www.eaa.org.hk/consumers/reda.htm>

消費者委員會

http://www.consumer.org.hk/website/ws_chi/shopping_tips/services/READGuideline.html

18. 請委員留意，雖然督導委員會和／或其轄下各小組委員會已就上文第 4 至第 16 各項進行討論，但由於相關事宜仍在討論當中，在督導委員會的報告於 2011 年 10 月正式通過前，有關建議或許會作出修改。

未來路向

19. 督導委員會及轄下各小組委員會將會繼續討論其他重要事項，例如有關售樓安排和秩序、罰則，以及執法機制等的規定。我們預計督導委員會將會如期完成工作，並將於 2011 年 10 月向運輸及房屋局局長提交報告，提出切實可行的建議。運輸及房屋局的目標是以白紙條例草案形式進行之後的公眾諮詢，以加快有關進程。

運輸及房屋局

2011 年 7 月