

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局對 2012 年 5 月 31 日 石禮謙議員信件的回應

有關石禮謙議員 2012 年 5 月 31 日的信件(下稱“信件”),政府當局回應如下:

價單所提供的物業數量下限

2. 就御用大律師彭力克勳爵、Tristan Jones 大律師和梁允信大律師 2012 年 4 月 19 日的聯合意見書(下稱“意見書”),政府當局已在 2012 年 5 月提交法案委員會的文件(立法會 CB(1) 2066/11-12(02) 號文件)中作出了回應(下稱“政府當局的回應”)。

3. 石禮謙議員 2012 年 5 月 31 日的信件指稱,政府當局的回應指意見書沒有處理根據《基本法》第六及第一百零五條採用“公正平衡”準則是否理由充分這個更根本的問題,是誤導及沒有事實根據的。這是由於:

- (a) “公正平衡”準則實質等同於“proportionality test”;
- (b) 意見書就“proportionality test”的法律原則提供了充分全面的論述;
- (c) 意見書對價單必須涵蓋一定數量的物業此規定施加以上的法律原則,並解釋為何此規定不符合“proportionality test”。

4. 政府當局同意,意見書就關於“公正平衡”準則的法律原則提供了論述,並對價單必須涵蓋一定數量的物業此項規定施加以上的法律原則;但意見書並無解釋,為何在本地法院從未裁定《基本法》第六及第一百零五條施加“公正平衡”準則的情況下,有關規定須符合“公正平衡”準則。

5. 信件進一步指,意見書就酌情判斷權這概念作出詳細分析,而其有關價單必須涵蓋一定數量的物業此項規定有違憲之嫌的論點已考慮了這一點。

6. 正如信件指出，有關此項規定有違憲之嫌的論點是在政府當局未有就規定與其所述目的之間的“合理關連”作出有力解釋的基礎上作出的。

7. 政府當局已在其回應中解釋，該規定與其所述目的之間存在“合理關連”，是因為賣方不大可能隨意訂定價單上的售價（包括並非擬即時發售的物業的售價）。本港法院很可能就以上意見給予政府當局相當大的酌情判斷權，因而很可能認同有關規定與其所述目的存在“合理關連”。

提供物業的建築面積資料

8. 信件指出，在政府當局的回應中有關禁止在廣告、售樓說明書及價單中使用物業的建築面積資料的部分，未有充分和完全反映終審法院就霍春華 訴 醫院管理局一案（終院民事上訴 2011 年第 10 號），因為政府當局的回應沒有提及終審法院對該案所作判詞的第 77 段。此外，信件亦指出，政府當局的回應予人的印象，是意見書沒有考慮上述終審法院的判詞。

9. 政府當局的回應是對意見書的回應，因此應與意見書一併理解。意見書已經援引終審法院判詞第 77 段的相關部分（載於意見書第 45 段），用以指出法院負有裁定某些行為是否合憲或合法的最終責任。此外，意見書亦有援引終審法院判詞第 61 至第 76 段（載於意見書第 42 段），用以指出倘有關情況涉及社會和經濟政策，可作出的酌情判斷權亦特別大。然而，意見書沒有進一步解釋，法院會在有關情況下如何運用酌情判斷權的概念。政府當局的回應第 27 至第 29 段，撮錄了終審法院在其判詞第 61 至第 76 段中提出的觀點，旨在讓法案委員會各委員更加明白在社會經濟政策層面運用酌情判斷權的概念。

10. 政府當局明白到，香港地產建設商會的立場是物業的實用面積和建築面積應予一併披露。鑑於在提供物業的實用面積資料這一點上，各方已無疑問，故早前的討論均集中於能否以清晰、準確和一致的方式，向準買方提供**物業建築面積**資料，以便準買方能夠在相同的面積計算基礎上，比較不同發展項目的單位售價。

11. 我們早前以書面回應法案委員會時已一再表明，由於物業的建築面積並無被普遍採納的定義，倘容許於廣告、售樓說明書和價單內，以建築面積和經法例界定的實用面積，一同表達物業面積和每平方呎／平

方呎售價，不會有助準買方獲得全面資訊以作出置業決定，反而會令人感到混淆。我們已於政府當局的回應（立法會 CB(1)2066/11-12(02) 號文件）中，以一假設例子，說明採用建築面積表達物業面積和售價，對準買方所造成的混亂。事實上，此舉亦會違反我們的原意，即須以清晰、準確和一致的方式，向準買方提供有關物業面積和每平方呎／平方米價格的資料，以方便準買方在相同的面積計算基礎上比較不同發展項目的物業售價。由於不同的賣方在計算物業的建築面積時，會把不同的項目計入“物業所分攤的公用地方面積”，因此，採用以建築面積為計算基礎的方法為單位定價，既不一致，亦欠缺透明度。即使不同發展項目住宅物業有相同的建築面積，準買方亦不可能在同一基礎上（即以“蘋果對蘋果”的方式）比較有關物業不同住宅物業發展項目中具相同建築面積的單位的大小、價格和“實用率”。

12. 正如我們就 2012 年 5 月 22 日法案委員會會議所提事項作出的書面回應（立法會 CB(1)2066/11-12(02) 號文件）中已提及，我們在《條例草案》建議在一手住宅物業的銷售上只可採用實用面積，作為表達物業面積和每平方呎／平方米的售價的唯一依據，原因之一是物業的建築面積缺乏統一定義，但這並非唯一的原因。我們還有其他考慮因素，當中包括以物業的建築面積向公眾和準買家表達住宅物業的面積，並不是最適當的做法。我們認為，根據現時建議的方式要求賣方必須提供：(a) 住宅物業的實用面積；(b) 各項專供住宅物業業主使用的設施的面積；以及 (c) 有關發展項目內各項公用設施的類別和面積等全方位的資料，是可行和更為直接的方法，使準買方準確知悉其打算購置的物業的詳情。在建議的方式下，我們沒有完全和絕對禁止披露與建築面積相關的資料。

運輸及房屋局
律政司
2012 年 6 月