

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)708/11-12(01)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2012年1月5日舉行的特別會議

立法會秘書處就規管一手私人住宅物業銷售擬備的 最新背景資料簡介 (截至2011年12月23日的情況)

目的

本文件載述規管一手私人住宅物業銷售的背景及進展，並概述議員就此課題提出的意見和關注事項。

與銷售未建成住宅物業有關的問題

2. 由於未建成住宅物業的準買家在買樓前沒有機會視察有關物業，他們對於售樓資料內容不全及含有誤導成分的情況感到關注。在80年代及90年代初期，本港有關物業面積不準確、樓宇裝置及裝飾的說明具有誤導成分、發展藍圖與位置圖過於粗略等問題十分猖獗。至於在香港出售的境外未建成住宅物業，尤其是位於內地的物業，此方面的問題則更加嚴重。近年，關於提供和發放含有誤導成分的物業交易價格和售樓數字的資料等情況，受到公眾關注。由於此類投訴日益增加，越來越多市民要求政府當局制訂措施以對付有關問題。

議員進行的商議工作

3. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")一直跟進與銷售未建成住宅物業有關的事宜。事務委員會在2006年以前作所討論的摘要載於**附錄**。

加強監管銷售未建成住宅物業的措施

4. 在2006年7月3日的會議上，政府當局向事務委員會簡介有關監管銷售一手私人住宅物業的安排的最新發展。據政府當局所述，當局所採取的三管齊下方向結合了香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")、地產代理監管局(下稱"監管局")和消費者委員會(下稱"消委會")聯手作出的努力，比起透過立法進行規管的方案更具彈性，而且更能切合香港住宅物業市場不斷轉變的需求。如有發展商違反預售樓花同意方案(下稱"同意方案")的規定，地政總署會向其採取適當行動。此外，地產建設商會已把"賣出單位"的定義統一，以簽訂臨時買賣合約作為界定標準，以期提供更清晰的銷售數字。地產建設商會並要求其會員將一手住宅物業的"保養期"資料納入售樓說明書，以及確保所公布的銷售數字準確無誤。監管局亦聯同消委會印製了一份須知一覽，列出一手住宅物業買家為保障本身權益而須特別留意的事項。政府當局重申，當局會研究採取其他適當措施，加強現行機制的阻嚇效力，而且沒有排除立法規管未建成住宅物業的銷售的方案。如情況有此需要，當局會重新研究有關問題。政府當局並答允與地產建設商會跟進委員提出的建議，即在銷售一手住宅物業時盡早提供加推銷售單位的價目表，以及劃一單位建築樓面面積的計算方法。

5. 在傳媒報道一些關於部分發展商沒有遵照地產建設商會的銷售未建成住宅物業指引行事的事件後，政府當局於2006年8月25日與地產建設商會、消委會及監管局會晤，討論此方面的事宜，並達成了多項協議。為了加強規管未建成住宅物業的銷售，地產建設商會於2006年9月25日宣布成立監察委員會，成員包括業界人士及法律專家，負責處理有關投訴。此外，監管局於2006年10月24日發出新的執業通告，供地產代理從業員在處理一手住宅物業買賣時遵從。

6. 在2006年12月4日的事務委員會會議上，地產建設商會、監管局及消委會獲邀與事務委員會，討論地產建設商會及監管局分別為改善發展商銷售未建成住宅物業的自我規管制度，以及提高地產代理從業員專業水平而推行的各項新措施。部分委員對地產建設商會努力改善自我規管制度雖表讚賞，但始終認為該制度無效，因為與其他專業團體不同，地產建設商會及其會員不受任何專業評審程序所規限，而該會亦沒有任何法定權力，可在會員手法不當或行為失當的情況下取消其資格。此外，並非所有發展商均為地產建設商會的會員。鑒於當局需要給予時間試行改善自我規管制度的新措施，委員促請政

府當局繼續監察及評估該制度的運作／成效，並在新措施推行一年後向事務委員會匯報。

7. 因應在加強發展商就未建成一手住宅物業提供的資料(特別是樓面面積及公眾休憩用地／公共設施的定義)及作出的銷售安排的透明度方面，公眾及準買家的要求日漸提高，政府當局已聯同地產建設商會、消委會、監管局及其他相關各方探討有何可行的改善措施。在2008年3月3日，當局向事務委員會簡介在一手住宅物業的銷售說明(以及售樓說明書和價目表)內以更清楚的方式，顯示樓面面積(包括實用面積)資料的措施。事務委員會在2008年6月17日的會議上察悉，政府當局已跟地產建設商會達成共識，發出新的指引及標準格式的價目表範本，建議發展商採取劃一的樓面面積表述方式，在計算統一定義的"實用面積"時只把單位主體面積及露台面積包括在內。至於其他面積如單位窗台的面積，則不應包括在實用面積內，而會另外逐項列出。與此同時，當局考慮把"實用面積"的統一表述方式訂為同意方案的一項規定。在諮詢有關各方後，當局會盡快對同意方案的相關條文作出必要的修訂。此外，當局現正考慮推行其他改善措施(例如提高"公眾休憩用地／公共設施"的資料的透明度、改善未建成住宅物業的銷售安排和加強市場資訊發放的清晰度，以及加強規管地產代理和進行公眾教育)，為未建成一手住宅物業的準買家提供更大保障。

9項新規管措施及12項新規格要求

8. 在2010年4月21日的立法會會議上就2010-2011年度財政預算案進行辯論期間，財政司司長公布推行另外9項新規管措施，以規管一手住宅物業的銷售。有關措施包括 ——

- (a) 發展商在銷售所有未建成及已建成的一手私人住宅物業時，必須遵守地產建設商會的指引；
- (b) 發展商在銷售已建成一手住宅物業時，必須在樓盤內提供實地單位供公眾參觀；
- (c) 發展商在根據現時的"5天公布交易資料規定"披露交易資料時，必須同時披露涉及發展商的董事局成員及其直系親屬的交易；
- (d) 示範單位必須符合一系列的規格要求(見立法會CB(1)1909/09-10(05)號文件的附件)，包括必須提供最少一個在內部間隔、裝置和裝飾，以及附送的設備方面與交樓標準完全一致的示範單位(即俗稱"清水房")；

- (e) 首份價目表必須包括更多單位。小型發展項目每一批出售單位的首份價目表，必須最少提供30個單位或數目等同該批出售單位總數30%的單位，兩者以較高者為準；大型發展項目每一批出售單位的首份價目表，則必須最少提供50個單位或數目等同該批出售單位總數50%的單位，兩者以較高者為準；
- (f) 在向公眾提供售樓說明書的規定方面，由現時須在開售前24小時提供售樓說明書，提前至須在開售前7個曆日提供；
- (g) 發展商在出售任何數目的單位予任何人士時，必須最少在3個曆日前公布有關價目表；
- (h) 樓盤的宣傳物品必須清晰地提供關於樓盤座落的地區及地址的資料；及
- (i) 發展商必須同步把售樓說明書及所有價目表上載至其網站。

9. 在2010年5月24日的事務委員會會議上，委員就旨在加強規管一手住宅物業銷售的9項新規管措施，以及因應示範單位訂定的12項新規格要求進行討論。事務委員會大部分委員認為政府當局偏袒發展商，在過去亦沒有規管物業銷售，以保障消費者權益。他們指出，地產建設商會在執行指引方面存在利益衝突，尤其是在欠缺監察該會運作的機制的情況下。此外，地產建設商會不能確保並非其會員的發展商會遵守指引行事。由於9項新規管措施旨在加強物業市場的穩定性和可持續發展的程度，當局應以立法方式推行該等措施，藉以為物業買家提供更大保障。部分委員察悉，政府當局會在發現新規管措施成效不彰時採取適當行動，並詢問當局有否訂定客觀準則以評估新規管措施的成效，以及如有的話，將於何時進行評估。

10. 近期涉及刪除大部分樓層序號及涉嫌操控物業價格的個案，令公眾再次非常關注到當局有需要加強規管一手住宅物業的銷售。在2010年7月12日及20日的事務委員會會議上討論此課題時，大部分委員對於政府當局在立法會多番要求下，仍然不願立法規管私人住宅物業的銷售，感到非常失望。委員促請政府當局向行政長官轉達委員所提出關於需要立法規管物業銷售的意見，以供行政長官擬備在2010年10月發表的施政報告時考慮。

立法規管一手住宅物業銷售督導委員會

11. 為進一步加強規管一手私人住宅物業的銷售，運輸及房屋局已成立"立法規管一手住宅物業銷售督導委員會"(下稱"督導委員會")，討論與立法規管一手物業銷售有關的具體事宜。督導委員會將會提出切實可行的建議，供運輸及房屋局局長考慮。政府當局的目標是以白紙條例草案形式進行其後的諮詢工作，以加快有關過程。

12. 委員曾於2011年4月4日及7月26日的事務委員會會議上討論督導委員會的工作進展。據政府當局所述，督導委員會已就多項事宜進行討論並達成共識，包括法例的涵蓋範圍，以及對售樓說明書、價目表、示範單位、在價目表／售樓說明書公布樓宇面積資料，以及公布交易資料等範疇的規管。鑒於曾出現一宗可能藉以象徵式價錢出售泊車位來操控物業價格的個案，部分委員認為督導委員會應考慮在新法例規定，發展商必須在售樓說明書內清楚列明泊車位的銷售安排。

13. 部分委員察悉督導委員會的成員主要為政府官員及專業人士，並關注到立法會及市民大眾的意見可如何納入督導委員會的報告，確保報告所載的建議符合公眾期望。由於不能確定下任行政長官及其管治團隊會否同意向立法會提交有關法例，委員促請政府當局加快立法程序，在2011年10月提交白紙條例草案，並同時公布督導委員會的報告，然後在2011年12月進行為期兩個月的公眾諮詢，以期在2012年1月向立法會提交藍紙條例草案，讓立法會有足夠時間在本屆立法會任期內完成審議藍紙條例草案的工作。

在立法會會議上提出的議案及質詢

14. 立法會在2010年4月28日的會議上，通過有關"加強監管住宅物業銷售"的議案。有關議案的措辭的超文本連結載於下文，方便委員參閱。

15. 在2010年5月26日及2011年1月26日的立法會會議上，議員就規管一手私人住宅物業的銷售提出質詢。有關質詢及政府當局的答覆的超文本連結載於下文。

有關規管一手住宅物業銷售的建議法例諮詢文件

16. 在運輸及房屋局局長於2011年10月18日就2011-2012年行政長官施政報告所載的相關政策措施舉行的簡報會上，政府當局表示，督導委員會已於2011年10月完成工作，並向運輸及房屋局局長提交報告。督導委員會建議透過立法形式規管所有類型的一手住宅物業的銷售，包括根據舊契約的條款發展的項目、同意方案項目，以及同意方案以外的項目。此外，督導委員會亦就售樓說明書、價目表、示範單位、交易資料、廣告、銷售安排、禁止失實陳述及發放虛假和含有誤導成分的資料、罰則、執法機制，以及豁免安排方面的規定，提出了詳細建議。運輸及房屋局現正研究督導委員會的建議，並會在2011年11月以白紙條例草案形式就各項建議諮詢公眾，加快立法工作的進度，以期在2012年通過有關法例。部分委員詢問，當局曾否就有關建議充分徵詢持份者(特別是地產建設商會)的意見，好讓此項白紙條例草案能夠按計劃處理，而不像2001年的《未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案》那樣被撤回。

17. 在2011年11月，政府當局就有關規管一手住宅物業銷售的建議法例展開公眾諮詢，為期兩個月。建議法例旨在建立清晰的機制，規管所有一手住宅物業(包括未落成和已落成的發展項目)的銷售安排。除了詳細訂明有關售樓說明書、價單、示範單位，以及披露成交資料等各項規定外，建議法例亦會列明各項銷售安排和業權轉易程序。此外，建議法例的條文載有與廣告有關的規定，以及禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料。當局會設立擁有若干法定權力的執法當局，負責執行建議法例，並監察各方遵從各項條文的情況。

18. 當局曾在2011年12月5日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介有關規管一手住宅物業銷售的建議法例諮詢文件。委員對建議法例表示歡迎，並認為實施該法例是朝正確方向邁出一步，但他們對實用面積的定義、提供價單及示範單位等事宜表示關注。部分委員亦詢問，若在內地出現就銷售本地物業傳布具誤導性的資料的情況，政府當局可如何處理。為蒐集公眾對建議法例的意見，事務委員會贊同邀請各持份者(包括業界人士及專業團體)出席即將舉行的會議，發表意見。

最新發展

19. 事務委員會將於2012年1月5日舉行會議，聽取公眾對建議法例的意見。

相關文件

政府當局就1996年12月2日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr96-97/chinese/panels/hg/papers/p2067c.pdf>

1996年12月2日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr96-97/chinese/panels/hg/minutes/hg021296.htm>

香港法律改革委員會發表的《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》(立法會CB(1)275/97-98號文件)

政府當局就1997年11月17日房屋事務委員會會議提供的資料文件
(立法會CB(1)491/97-98(05)號文件)
<http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/panels/hg/papers/hg17114d.htm>

1997年11月17日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/panels/hg/minutes/hg171197.htm>

政府當局就1999年3月1日房屋事務委員會會議提供的資料文件
(立法會CB(1)919/98-99號文件)
http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg0103_7.htm

(立法會CB(1)1347/98-99(01)號文件)
<http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg01037a.htm>

1999年3月1日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/minutes/hg010399.htm>

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》諮詢文件
(立法會CB(1)1315/99-00(01)號文件)

2000年4月7日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/minutes/hg070400.pdf>

2000年4月28日研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案
小組委員會會議的紀要
http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un280400.pdf

2000年5月16日研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案
小組委員會會議的紀要
http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un160500.pdf

2000年6月13日研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案
小組委員會會議的紀要
http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un130600.pdf

於2000年6月30日送交房屋事務委員會的研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會報告

http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/report/a1936c.pdf

2001年7月18日房屋事務委員會會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg010718.pdf>

就2003年1月6日房屋事務委員會會議提供的《本地已建成住宅物業報告書：售樓說明及簽約前事宜》

(立法會CB(1)2597/01-02(01)號文件)

政府當局就2003年1月6日房屋事務委員會會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0106cb1-591-4-c.pdf>

2003年1月6日房屋事務委員會會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030106.pdf>

政府當局就2005年4月12日房屋事務委員會會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0412cb1-1218-9-c.pdf>

2005年4月12日房屋事務委員會會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050412.pdf>

在2005年5月18日立法會會議上提出的一項質詢

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm0518ti-translate-c.pdf>

政府當局就2005年7月4日房屋事務委員會會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/english/panels/hg/papers/hg0704cb1-1965-1-e.pdf>

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0704cb1-1944-3-c.pdf>

2005年7月4日房屋事務委員會會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050704.pdf>

在2006年4月26日立法會會議上提出的一項質詢

<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0426ti-translate-c.pdf>

在2006年6月7日立法會會議上提出的一項議案

<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0607-translate-c.pdf>

房屋及規劃地政局局長在2006年6月7日立法會會議上的發言稿

<http://www.info.gov.hk/gia/general/200606/07/P200606070295.htm>

政府當局就2006年7月3日房屋事務委員會會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0703cb1-1857-3-c.pdf>

2006年7月3日房屋事務委員會會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg060703.pdf>

政府當局就2006年12月4日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/papers/hg1204cb1-394-5-c.pdf>

2006年12月4日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/minutes/hg061204.pdf>

政府當局就2008年6月17日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0617cb1-1656-3-c.pdf>

2008年6月17日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080617.pdf>

涂謹申議員在2010年4月28日立法會會議上動議並經王國興議員修正的議案
http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/motion/m_papers/cm0428cb3-619-c.pdf

政府當局就2010年5月24日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0524cb1-1909-5-c.pdf>

2010年5月24日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100524.pdf>

李永達議員在2010年5月26日立法會會議上提出的質詢
http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/agenda/cm20100526.htm#q_15

政府當局對李永達議員在2010年5月26日立法會會議上提出的質詢的答覆
<http://www.info.gov.hk/gia/general/201005/26/P201005260091.htm>

李永達議員在2011年1月26日立法會會議上提出的質詢
http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/counmtg/agenda/cm20110126.htm#q_3

政府當局對李永達議員在2011年1月26日立法會會議上提出的質詢的答覆
<http://www.info.gov.hk/gia/general/201101/26/P201101260165.htm>

政府當局就2011年4月4日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0404cb1-1738-3-c.pdf>

2011年4月4日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20110404.pdf>

政府當局就2011年4月4日房屋事務委員會會議提供的跟進文件
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0404cb1-2467-1-c.pdf>

政府當局就2011年7月26日房屋事務委員會特別會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0726cb1-2778-3-c.pdf>

2011年7月26日房屋事務委員會特別會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20110726.pdf>

政府當局就2011年10月18日房屋事務委員會特別會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg1018cb1-40-1-c.pdf>

2011年10月18日房屋事務委員會特別會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/minutes/hg20111018.pdf>

政府當局就2011年12月5日房屋事務委員會會議提供的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg1205cb1-479-1-c.pdf>

立法會秘書處

議會事務部1

2011年12月23日

在2006年之前所提出對付與銷售未建成住宅物業有關的問題的建議

法律改革委員會報告

為對付上述問題，前律政司及前署理首席大法官於1992年6月將有關問題轉交法律改革委員會(下稱"法改會")研究，以期探討當局可否制定法律條文，藉以保障未建成物業的準買家，使他們不會因為售樓資料或細節不足或具有誤導成分而蒙受損失。法改會分別於1995年4月和1997年9月發表《售樓說明研究報告書》(下稱"首份報告書")及《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》(下稱"第二份報告書")，該兩份報告書載有多項建議，以期改良本地和境外未建成住宅物業的售樓說明書和價目表的質素和可靠程度。報告書指出有需要於售樓前，在售樓說明書內向物業準買家提供多項重要資料，包括樓面面積、樓宇平面圖、裝置及裝飾的詳情、位置圖及發展藍圖、落成日期，以及發售單位的價格和數量。法改會建議透過制定法例以落實該兩份報告書所載建議，以期達致最佳效果。

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》

2. 政府當局因應法改會在首份報告書提出的建議，於1999年3月向房屋事務委員會(下稱"事務委員會")匯報其制訂《未建成住宅物業銷售說明條例草案》的計劃。政府當局經考慮事務委員會表達的意見後，在2000年4月修訂原來建議並發表白紙條例草案，以諮詢公眾。白紙條例草案旨在就售樓說明書及廣告內所提供有關公開發售本港未建成住宅單位的資料作出規定，使其更準確、更統一和更具透明度。

3. 事務委員會曾於1995年至2000年間舉行的多次會議上討論首份報告書和第二份報告書所載建議，以及白紙條例草案提出的各項建議。鑒於白紙條例草案具有重大影響，事務委員會成立了小組委員會，以便進一步研究白紙條例草案的內容。小組委員會曾詳細審議白紙條例草案載述的各項建議，並特別集中研究有關條文可如何確保物業發展商會就未建成住宅物業提供準確而足夠的資料。小組委員會報告的超文本連結載於下文。

4. 在2001年7月10日，行政會議建議因應最新的發展情況，重新評估是否有需要提交上述條例草案。鑒於樓市在1997年急挫後，市場出現朝向買家市場發展的重大變化，加上香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")因應社會人士希望獲得全面而準確的樓宇銷售資料的要求，公布了一套供其會員自願遵守的全面指引，政府當局認為提交條例草案以進行立法的需要已有所減退。事務委員會曾於2001年7月18日討論有關事項。因應委員提出的關注，政府當局明確表示待物業市道復蘇，須為消費者提供更大保障時，當局會重新考慮提交條例草案。

5. 法改會於2002年9月發表《本地已建成住宅物業報告書：售樓說明及簽約前事宜》，該份報告書是法改會對住宅物業售樓說明所作研究的第三部分。事務委員會於2003年1月6日聽取了有關該報告書內容的簡報。在該次會議上，部分委員對於政府當局未有制定有關法例，實施法改會首份報告書及第二份報告書所載建議表示關注。然而，其他委員則認為未必有需要透過立法落實法改會所提建議。政府當局解釋，各界對有關建議意見紛紜，而由於該3份報告書互有關連，因此當局須對有關建議作整體考慮。

6. 在2005年4月12日的事務委員會會議上，政府當局向委員匯報其對有關立法規管境外和本地未建成住宅物業售樓說明書的建議的立場。據政府當局所述，地產建設商會自2001年年中就提供本地未建成住宅物業銷售資料而實施的自我規管制度成效良好，所接獲的投訴個案數目不多，而且均獲得妥善處理。鑒於自我規管制度已在保障消費者權益和提供有利營商環境之間取得適當的平衡，政府當局不打算再次提出立法規管本地未建成住宅物業售樓說明書的建議。部分委員始終認為，透過立法來規管提供住宅物業銷售資料，而非倚賴地產建設商會制訂的非法定指引行事，才可加強保障準買家的權益。其他委員認為，地產建設商會的指引在回應公眾的關注方面，是較具彈性和更加實際可行的做法。

向物業市場發放含有誤導成分的資料

7. 在2005年7月4日的事務委員會會議上，地產建設商會、地產代理監管局(下稱"監管局")和消費者委員會(下稱"消委會")的代表獲邀向事務委員會，表達對於提高本地未建成住宅物業內部認購安排的透明度，以及所公布銷售數字的準確程度的意見。事務委員會察悉，因應公眾對此事的關注，地產建設商會已發出一套有關內部認購的補充指引，該套指引已於2005年6月

24日生效。部分委員重申，當局有需要立法規管本地未建成住宅物業的售樓說明書，並訂定若干措施(例如規定發展商向準買家提供所有推出作內部認購的單位的價目表)，加強對內部認購的規管。政府當局回應時表示，除了地產建設商會的指引外，當局亦分別邀請了消委會和監管局加強宣傳，提高市民對於在置業事宜上如何保障消費者權益的認識，以及提高地產代理的水準及專業水平。

8. 在2006年4月26日的立法會會議上，議員就物業交易資訊的搜集和發放提出一項口頭質詢。有議員關注到，發展商和地產代理發放虛假和含有誤導成分的資料(包括物業價格和銷售數字)，以達到"托市"的目的。在2006年6月7日的立法會會議上，議員動議一項有關"監管一手私人住宅物業交易"的議案，促請政府採取多項措施，包括向立法會提交《未建成住宅物業銷售說明條例草案》、制定監管出售一手私人住宅物業的法例、制訂有關物業展銷活動的指引，以及研究設立一手私人住宅物業合約冷靜期。該項議案遭到否決。政府當局就上述議案作出回應時重申其立場，表示當局所採取的三管齊下方向結合了地產建設商會、監管局和消委會共同付出的努力，較立法監管市場運作的方案更具彈性，亦更能切合香港物業市場的需要。