

## 立法會房屋事務委員會

### 規管一手住宅物業銷售

#### 目的

本文件旨在向委員簡介當局所採取的措施，以確保一手住宅物業的買家能在掌握全面、準確和具透明度的物業資料下作出置業決定。

#### 現行行政措施

2. 多年以來，政府一直密切監察發展商就一手住宅物業(特別是未落成住宅物業)銷售方面所作的安排。政府已透過不同的機構，制訂和實施多項行政措施，當中包括地政總署的「預售樓花同意方案」(「同意方案」)、香港地產建設商會(「商會」)發出並要求其會員遵守的指引、地產代理監管局對地產代理業界進行的規管，以及由消費者委員會負責進行的消費者教育工作。近年，運輸及房屋局(「運房局」)透過「同意方案」和商會發出的指引，推行多項措施，以提高未落成住宅物業的物業資料和交易資料的透明度和清晰度。其中最為人熟悉的，是於2010年6月1日實施，針對售樓說明書、價單、示範單位和披露交易資料的「九招十二式」。

3. 在樓層序數方面，建築事務監督(「監督」)已發出有關「劃一樓層序數」的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(《作業備考》)，以期訂出樓層序數的合理模式及良好作業守則，供業界使用。因應公眾對樓層序數編排的關注，監督在2009年檢討了《作業備考》，並在與持份者進行詳細討論後，於2010年5月就《作業備考》作出修訂。根據現行的《作業備考》，認可人士呈交圖則予監督審批時，必須在圖則上清楚明確顯示各個樓層的序數。倘若監督或其他有關政府部門認為，圖則所示建築物的樓層序數並非按邏輯次序編排，或有關層數編排可能會引起混亂，監督會建議申請人對圖則作出適當修改。

4. 鑑於在 2012 年 2 月有公眾關注馬鞍山某個一手住宅發展項目樓層序數相對毗連街道水平的事宜，屋宇署已透過既有的諮詢／商討途徑，提醒持份者關於經修訂的《作業備考》中的規定，並敦促持份者重新審核在經修訂的《作業備考》公布前已獲批准的建築圖則，按照現行指引作出所需的修改。此外，屋宇署已在過去數月審視在經修訂的《作業備考》公布前批准的建築圖則。對於已獲批准但所示樓層序數編排不符合經修訂的《作業備考》所列指引的圖則，屋宇署已建議申請人作出適當修改。

#### 規管一手住宅物業銷售的法例

5. 為進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度，並使有關安排和交易更加公平，運房局在 2012 年 3 月把《一手住宅物業銷售條例草案》（《條例草案》）提交立法會首讀。《條例草案》已於 2012 年 6 月 29 日獲立法會三讀通過。

6. 《條例草案》就所有一手住宅物業的銷售，詳細訂明有關售樓說明書、價單、示範單位、披露交易資料、廣告、銷售安排和業權轉易程序等各項規定。此外，《條例草案》亦有條文，禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料，並清楚列出違反《條例草案》條文的各項罪行及罰則水平。

7. 為進一步提升有關建築物最低住宅樓層與毗連街道的水平差距的資訊透明度，我們在優化《條例草案》時加入了一項新條文，規定售樓說明書須就發展項目中的每幢建築物列出一份圖則，顯示該建築物相對毗連該建築物的每條街道的橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低住宅樓層的水平相對的水平。因此，無論建築物的最低住宅樓層以何種方式命名，上述規定都有助向公眾顯示該最低住宅樓層相對於街道水平的高度。

8. 《條例草案》亦就設立執法當局制訂條文，以監察遵守法例的情況、按情況所需進行調查、發出作業指引、備存數據和統計數字，以及進行公眾教育工作。執法當局會委聘機構，設立一個提供一手住宅物業銷售資料的電子資料庫。我們預期執法當局會於法例通過後 12 個月左右開始運作。

## 「同意方案」的額外規定

9. 地政總署已於 2012 年 3 月 22 日發出通函，將上文第 7 段所述的售樓說明書規定加入「同意方案」之中。該項規定適用於地政總署在通函發出當日或之後批准預售的未落成住宅物業。

### 最近的一宗個案

10. 近日，公眾關注到大埔有某個一手住宅發展項目的最低住宅樓層(稱為「地下」)的水平低於毗連街道的水平，而其售樓說明書未有提供足夠資料，顯示最低住宅樓層與毗連街道的水平差距。

11. 顯示該發展項目的現有樓層序號編排的建築圖則於 2009 年 8 月獲監督批准，即在經修訂的《作業備考》於 2010 年 5 月公佈之前。根據上文第 4 段所述的跟進工作，屋宇署已審視該發展項目的建築圖則，並認為其現有的樓層序號與經修訂的《作業備考》中的指引一致。

12. 有關發展項目在 2011 年 10 月，即在地政總署於 2012 年 3 月 22 日發出上文第 9 段所述的通函生效前，獲地政總署發出預售樓花同意書。有關通函規定售樓說明書須包括一份圖則，顯示該建築物相對毗連該建築物的每條街道的橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低住宅樓層的相對水平。該發展項目的住宅物業於 2011 年 11 月開始發售。

13. 雖然上文第 9 段中「同意方案」的新增規定並不適用於該發展項目，但該發展項目的賣方已主動採取行動，在售樓說明書內附加補充資料頁，顯示該發展項目每幢建築物的橫截面圖，列出最低住宅樓層與毗連街道的相對水平。

運輸及房屋局

二零一二年七月