

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》意見書

新世紀論壇 (15-05-2000)

政府在今年四月七日，以白紙草案條例草案方式公布《未建成住宅物業銷售說明條例草案》諮詢文件，建議物業發展商在製備售樓說明書時需要鉅細無遺地列明有關發展物業及其樓宇單位的資料。新論壇認為，草案對向未建成住宅樓宇者提供了頗為妥善的保障。另一方面，對於現時市場上普遍採用但卻沒有統一定義的「建築面築」一詞，條例草案也給予一個法定的闡釋和確立其計算方法，相信這樣能杜絕小部分無良發展商欺騙買家的一些手法。

當然，草案沒有規定售樓說明書要列出單位的「內籠面積」(Internal Floor Area)，站在消費者的角度而言，可能會感到失望。不過，本論壇明白，在樓宇施工期間，圖則可能要經常修改，再加上施工差誤(Construction Tolerance)的問題，要在樓宇建成前，準確地計算出單位內籠面積是不實際，也不可行的，即使勉強作出估計，每個單位面積的誤差也可能高達數十平方呎。因此，現時草案建議售樓說明書只註明高、中、低層牆厚，是顧及實際的情況的做法，新論壇認為值得支持。

然而，新論壇認為，在這條例草案中仍有一些瑕疵，須要進一步完善：

1. 位置圖則(Location Plan)的釋義：

條例草案中，附表一第一部第4項有關「位置圖則」的部分規定，發展商的售樓說明書須顯示發展項目地界線0.5公里內的土地，在城市規劃圖則(Town Plan)中所指明的用途(Land Use)或建議用途(Intended Land Use)。條例草案中的「城市規劃圖則」的釋義，包括了根據《城市規劃條例》擬備的法定圖則(Statutory Plan)，以及非法定圖則(Non-statutory Plan)。

這些「非法定圖則」，例如發展大綱圖(Outline Development Plan)和發展藍圖(Layout Plan)，多數是規劃署內部對某規劃區的初步詳列構思，可能會因應社會發展、經濟變化等因素而修改，修改過程亦毋需經過任何公眾諮詢，而且有關圖則往往是只供閱覽而不作公開發售的。

若發展商依據「非法定圖則」向買家提供資料，而圖則日後有所變更，便有可能遭受買家索償，對於發展商似乎不公平。

因此，我們建議，「城市規劃圖則」只應根據《城市規劃條例》擬備的法定圖則。但由於法定圖則中只會列明有關地段的用途類別，例如政府用地等，買家未必能從中得知地段的實際用途，所以草案可同時規定，發展商須於樓盤開售前的一定



時間(例如一個月)內，向規劃署查核有關地段的非法定圖則，然後將有關圖則附在售樓說明書內，並註明規劃署制定有關圖則的日期，以及「政府隨時可能會修改地段用途」的字句。這樣，買家便可更清楚自己的權益和責任。

2. 出售面積(Saleable Area)的計算：

新論壇建議，出售面積應該清楚訂明不包括《建築物(規劃)規例》中的豁免面積(Exempted Area)。

條例草案的附表四列明，窗台(Bay Window)及其他附屬地方(Ancillary Accommodation)，須另外列出，以及不列入有關物業單位的可售面積計算。

在附表四中，「窗台」、「閣樓」、「車房」、「平台」、「花園」等附屬設施，有部分是屬於《建築物(規劃)規例》中的豁免面積，例如「窗台」、「車房」、「平台」等，有部分則不是，例如「閣樓」。根據《建築物(規劃)規例》，建築事務監督(Building Authority)可因應情況，隨時決定那些設施是豁免面積。在這情況下，單靠附表三、四來分別那些應列入出售面積，那些是屬於附屬設施，是不足夠的。

如果政府能採納我們的建議，在條例草案中明確規定，出售面積不包括《建築物(規劃)規例》中豁免計算，但卻會是將來建成單位的一部分樓面面積(Floor Area)，日後的爭拗和灰色地帶便可以減少，個多月前某大發展商把樓宇單位內的冷氣機房(豁免面積)也一併計算在「出售面積」內的情況，也不會再出現。

3. 發展商(Developer)的定義：

條例草案中的發展商是任何人士付合以下三項條件：

- (a) 在公開發售日期，擁有項目中任何住宅的法律上(Legal)或衡平法(Equitable)上的所有權(Title)；
- (b) 委托承建商建造該發展項目；及
- (c) 在公開發售中出售或要約出售(Offer to Sell)該等住宅物業。

有關人士要同時具備有以上三個條件，才會受條例草案監管。

但根據過往的經驗，某些發展項目中，尤其是「非同意紙方案」(Non-consent Scheme)，真正的發展商可以利用整套承包工程方式(Turn-key Project)，先將整個樓盤售予另一家公司，從而逃避作為發展商的身分而不受監管。因為在這個方式



中，購買了整個樓盤的公司雖然擁有衡平法的所有權，但卻沒有委托過承建商建造該項目，即使該公司把樓宇以樓花形式公開發售，也不屬於條例草案中所指的發展商身分。我們認為政府應設法堵塞這個漏洞。

最後，這條例草案雖然不適用於已建成的樓宇，但是，今次立例的確可以為住宅樓宇單位的「建築面積」確立一個共識的定義。希望隨著時日，市場上可建立逐步建立一套共同通的標準，減少爭拗。