

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》仍有灰色地帶

新世紀論壇地產小組召集人及專業測量師彭兆基 (22-5-2000)

政府上月以白紙條例草案方式公布的《未建成住宅物業售說明條例草案》諮詢文件建議，物業發展商在製備售樓說明書時，須詳細列明有關發展物業及其樓宇單位的資料；對於現時市場上普遍採用但卻沒有統一定義的「建築面積」一詞，草案也確立了一個法定的闡釋和計算方法。新論壇認為，條例草案毋疑對樓花買家提供了頗為妥善的保障，並可杜絕小部分無良的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，在建築施工期間，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，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，實在無可厚非。

其實，除了「內籠面積」的問題外，草案中有幾個較少有人關注的灰色地帶，仍有待改進。

首先，草案附表一中規定，發展商的售樓說明書須要顯示發展項目地界線半公里內的土地，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)。而草案中「城市規劃圖則」的釋義，同時包括了根據《城市規劃條例》制定的法定圖則(Statutory Plan)，以及非法定圖則(Non-statutory Plan)。

「非法定圖則」包括發展大綱圖(Outline Development Plan)和發展藍圖(Layout Plan)等，它們多數是規劃署內部對某規劃區的初步詳列構思，並可能會因應社會發展、經濟變化等因素，毋須諮詢公眾便作出修改，有關圖則亦往往是只供閱覽而不作公開發售。若發展商根據「非法定圖則」向買家提供資料，而圖則日後有所變更，便可能會遭買家索償，引起爭拗。

因此，我們建議，「城市規劃圖則」只應包括根據《城市規劃條例》制定的法定圖則。但由於法定圖則中只會列明有關土地的類別，買家未必能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，並清楚註明「政府隨時可能會修改地段用途」的字句，令買家更清楚本身的權益和責任。



其次，草案的附表四列出附屬地方(Ancillary Accommodation)的類別和它們的計算方法，這些附屬地方包括「窗台」、「閣樓」、「車房」、「平台」、「花園」等，它們必須分列，以及不列入單位的可售面積(Saleable Area)計算。它們有些是根據《建築物(規劃)規例》豁免計算面積，例如「車房」、「平台」和「窗台」(需符合某些特定要求)等，部分則不然，例如「閣樓」等。根據現時《建築物(規劃)規例》，建築事務監督(Building Authority)有權因應情況決定那些設施可列入豁免面積。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，實在是不足夠的。

因此，草案應訂明，出售面積不包括根據《建築物(規劃)規例》中豁免計算面積，但卻會是將來建成單位的一部分樓面面積(Floor Area)。這樣，日後的爭拗便可以減少，個多月前某大發展商把樓宇單位的冷氣機房（豁免面積）一併計算在「出售面積」內的情況，也不會再出現。

第三，根據草案建議，發展商(Developer)要同時具備有以下三個條件，才會受條例監管：

1. 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)；
2. 委托承建商建造該發展項目；及
3. 在公開發售中出售或要約出售(Offer To Sell)該等住宅物業。

不過，在部分發展項目，尤其是「非同意紙方案」(Non-consent Scheme)中，真正的發展商可以利用「整套承包工程」(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，購入了整個樓盤的公司雖然擁有衡平法的所有權，但卻沒有委托承建商建造該項目，故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。我們認為政府應設法堵塞這漏洞。

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「建築面積」一詞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。

(本文已刊載於 2000 年 5 月 22 日之《香港經濟日報》)