

書面質詢

林宇滔議員

促交代《樓花法》修法時間表及要求加入一手樓規管

日前於行政法務領域2023年度施政方針政策辯論上，行政法務司司長張永春在回應議員時指第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（俗稱《樓花法》）在其擔任法務局長時做了近一半，未來會跟進餘下的「樓花款」及「樓花銷售手法」規範，而關於「樓花款」的規範，剛通過的《信託法》已令其成為具可操作性的規管方向，又表示：「現時的樓花個案並不多，但這並不是構成法律制度不完善的理由」。

翻查資料，司長曾在2020年6月的立法會回應議員的口頭質詢時表示，《樓花法》生效後，爛尾樓的情況雖然有所減少，但是《樓花法》中仍有不足，尤其是樓花款項的監管，未有做到專款專用，雖然銀行作貸款時會作評估，起到非正式的專款專用監管作用，經研究後認為仍有需要進一步完善法律，將會參考珠海做法，進行樓花款專款專用；同時，政府亦指現行樓花銷售合同過於簡單，對小業主保障不足，未來修法時，將會就樓花銷售手法作出規範，包括規範合同內容，例如樓宇的設施和所使用的牌子、配套、雙方權利等，期望合同和銷售手法能更規範，從而保障消費者。並希望於當屆立法會內向立法會提交《樓花法》法案，2021年就法案進行公開諮詢，收集社會以及法律界、律師意見，同時會修定《民事訴訟法典》有關規定。

香港在有關方面亦有監管，包括有《一手住宅物業銷售條例》、成立「一手住宅物業銷售監管局」，負責執行《條例》的規定。在香港倘在銷售一手樓時違反條例或作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料，均屬刑事罪行。

近年內地多個城市為打擊一手住宅樓宇的違規銷售行為，以北京市為例，去年8月北京市住房和城鄉建設委員會發佈的《關於進一步規範新建商品住房銷售行為的通知》（下簡稱《通知》），加強規範商品房的銷

售行為，當中包括規範預售方案中有關裝修裝飾的標準；售樓書、沙盤等宣傳資料內容須與規劃許可內容一致等。

本人亦於今年2月曾就立法監管樓花和一手住宅物業銷售行為提出書面質詢，要求仿效內地及香港對一手樓及樓花銷售進行立法規管，例如發展商必須在售樓書、售樓網站及現場提供分層建築物管理規章、所有分層單位類型、數目和所佔份額、不利因素公告書、對業主日後不利的特別負擔等，並禁止發展商以「啣牙膏式」推售單位、巧立名目徵收各類水電接駁費和以港幣定價等。可惜當局未有正面回應問題。

為此，本人提出以下質詢：

一、根據消費者委員會在今年3月的書面質詢回覆，委員會於2021年接獲9宗主要涉及樓宇單位設備質量的投訴個案，而2022年1至2月期間接獲51宗主要涉及逾期交樓、費用爭議的個案，投訴增幅達數倍，加上近年本人接到不少涉及樓花及一手樓買賣的投訴個案，若當局將來在修改《樓花法》時，會否仿效鄰近地區加入一手樓銷售的規管，更好地保障消費者的權益？

二、現行《樓花法》(《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》)於2013年立法，行政法務司司長張永春曾於2020年6月表示，《樓花法》生效後雖然減少了爛尾樓出現的情況，但《樓花法》中部份條文，尤其是專款專用的規範相對寬鬆，故將會修改《樓花法》，並於2021年就法案進行公開諮詢。但兩年過去，盡管社會對規管樓花及一手樓銷售手法的訴求越來越高，但公開諮詢仍未進行，當局何時才會進行公開諮詢及立法？

三、政府表示《樓花法》有關樓花款項的監管未有做到專款專用，考慮立法會剛通過的《信託法》有助為樓花款項專款專用提供法律基礎，政府對規管《樓花法》中樓花款項專款專用的立法方向為何？

