

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2408/11-12號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/4/11/2

### 《一手住宅物業銷售條例草案》委員會 第三次會議紀要

日 期：2012年4月18日(星期三)  
時 間：上午8時30分  
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：陳鑑林議員, SBS, JP (主席)  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
涂謹申議員  
劉健儀議員, GBS, JP  
余若薇議員, SC, JP  
方剛議員, SBS, JP  
李永達議員  
李國麟議員, SBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP  
李慧琼議員, JP  
黃國健議員, BBS  
葉國謙議員, GBS, JP  
梁家傑議員, SC  
陳淑莊議員

出缺委員：李卓人議員  
石禮謙議員, SBS, JP  
湯家驊議員, SC  
陳茂波議員, MH, JP  
葉劉淑儀議員, GBS, JP

**出席公職人員：** **議程第I項**

運輸及房屋局

運輸及房屋局副秘書長(特別職務)  
馮建業先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(特別職務)  
朱潘潔雯女士

運輸及房屋局高級政務主任(特別職務)1  
高怡慧女士

律政司

高級助理法律草擬專員  
彭士印先生

高級政府律師  
林慧珠女士

政府律師  
吳穎敏女士

地政總署

總田土轉易主任／港口機場鐵路發展  
(法律諮詢及田土轉易處)  
朱偉聰先生

高級律師／特別職務(2)  
(法律諮詢及田土轉易處)  
馬錦華先生

**列席秘書：** 總議會秘書(1)1  
余麗琮小姐

**列席職員：** 助理法律顧問5  
鄭潔儀小姐

高級議會秘書(1)1  
鄧曾藹琪女士

**I. 與政府當局舉行會議**

(立法會CB(1)1598/11-12(01)——因應2012年4月  
號文件 11日會議席上所  
作討論而須採取  
的跟進行動一覽  
表

立法會CB(1)1598/11-12(02)——政府當局對  
號文件 CB(1)1598/11-12  
(01)號文件的回  
覆

立法會CB(1)1598/11-12(03)——助理法律顧問於  
號文件 2012年4月12日  
致政府當局的函  
件

立法會CB(1)1598/11-12(04)——政府當局對  
號文件 CB(1)1598/11-12  
(03)號文件的回  
覆)

有關條例草案的背景資料

立法會CB(3)570/11-12號——條例草案文本  
文件

(運輸及房屋局在2012年——立法會參考資料  
3月13日發出) 摘要

立法會LS47/11-12號文件 ——法律事務部報告

法案委員會進行商議工作(會議過程索引  
載於**附件**)。

**2. 法案委員會要求政府當局——**

- (a) 檢討在詳題及第10(1)條中，"no agreement for sale and purchase had ever been entered into" (不曾有買賣合約為之訂立) 及 "no assignment had ever been made" (不曾有轉讓為之作出) 語句的中文對應用語；

- (b) 說明第2條所述的"公司"，是否包括在海外成立或註冊並在本港設有附屬公司的公司，以及條例草案是否適用於這些公司；
- (c) 考慮刪除關乎條例草案文本中的"註"的第2(2)條，以及條例草案中兩個相關的"附註"；
- (d) 檢討是否需要在第6(1)條中載述"在沒有違反批地文件及佔用許可證的情況下"一語，以防可能有人利用此點，例如把商業／工業單位非法改裝為住宅單位；
- (e) 檢討根據第10(6)條香港房屋委員會獲豁免遵從條例草案的情況；
- (f) 解釋並舉例說明，住宅物業的買賣合約如在其後被終止或遭法庭宣布為無效，則條例草案在何日適用於該住宅物業；
- (g) 認真重新考慮將第4部(第65及66條)的適用範圍擴大至涵蓋在本港銷售海外物業所涉及的失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的情況，並說明條例草案與《盜竊罪條例》(第210章)的條文在處理失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的情況方面，兩者有何分別；及
- (h) 在較後階段提供文件，述明建議設立執法當局一事的初步構思。

3. 主席提醒委員，下次會議將於2012年4月24日(星期二)上午10時45分舉行，以聽取團體代表的意見。

經辦人／部門

## II. 其他事項

4. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年7月25日

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會  
第三次會議過程

日期：2012年4月18日(星期三)  
時間：上午8時30分  
地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 與政府當局舉行會議			
000442 - 000555	主席	致開會辭	
000556 - 001753	政府當局 主席	政府當局就委員在2012年4月11日會議上所提事項，以及助理法律顧問5在2012年4月12日致函中所提事項，作出回應及解釋（立法會CB(1)1598/11-12(02)及CB(1)1598/11-12(04)號文件）。	
001754 - 003417	主席 政府當局 李永達議員	繼續逐項審議條例草案的條文。  條例草案第2條－釋義  "公司"  李永達議員詢問當局，在海外成立或註冊的公司，委託其設於香港的附屬公司銷售本港一手住宅物業時，所須負上的責任。	政府當局須說明，條例草案第2條所述"公司"一詞，是否包括在海外成立或註冊並在香港設有附屬公司的公司，以及條例草案是否適用於這些公司。
003418 - 004635	政府當局 余若薇議員	余若薇議員詢問當局，關乎條例草案文本中的"註"的第2(2)條，是否必要。  政府當局的解釋如下－  (a) 附註的用處是提供互相參照，使讀者能更快明白及更清晰掌握有關法例，而其他法例和法案(包括《公司條例草案》)亦有使用附註；及  (b) 附註出現在條例草案第18(1)條及附表1第28(2)條。	政府當局會考慮刪除關乎條例草案文本中的"註"的第2(2)條，以及條例草案內兩個相關的"附註"。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004636 - 004817	政府當局	條例草案第3條－釋義：發展項目、期數及建築物	
004818 - 005856	余若薇議員 主席 政府當局	<p>就立法會CB(1)1598/11-12(02)號文件第9段所載事項，對在港銷售海外住宅物業一事進行討論。</p> <p>余若薇議員提出以下意見－</p> <p>(a) 鑒於《盜竊罪條例》(第210章)的涵蓋範圍狹窄，如第4部(第65及66條)的適用範圍可擴展至涵蓋在本港銷售海外物業所涉及的失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的情況，將可為買方提供更大保障；及</p> <p>(b) 擬議的執法當局設立後，應有足夠的人力資源處理建議的擴展。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 條例草案的目的，是規管位於香港的一手住宅物業的銷售。條例草案提供一個全面和有效的框架，規管本港境內一手住宅物業的銷售；</p> <p>(b) 規管本港銷售的海外住宅物業是完全不同的議題，涉及不同的事情，須小心考慮；及</p> <p>(c) 《盜竊罪條例》(第210章)第9、16A及17條中有關"盜竊"、"欺詐"和"以欺騙手段取得財產"的罪行，可能適用於在本港銷售海外住宅物業時涉及失實陳述或提供虛假或具誤導性資料的情況。</p>	<p>政府當局會認真考慮把第4部(第65及66條)的適用範圍擴大至涵蓋在本港銷售海外物業所涉及的失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的情況，並說明條例草案與《盜竊罪條例》(第210章)的條文在處理失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的情況方面，兩者有何分別。</p>
005856 - 010137	余若薇議員 主席 政府當局 葉國謙議員	<p>就立法會CB(1)1598/11-12(02)號文件第10至14段所載事項，對設立執法當局的安排進行討論。</p> <p>余若薇議員要求當局，就設立擬議執法當局一事提供資料，並詢問獲委出任監督的公職人員，將會是甚麼職級。</p>	<p>政府當局須於稍後階段提供文件，述明設立擬議執法當局安排的初步構思。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>葉國謙議員認為，條例草案通過時，當局須說明該監督的職級。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 當局正在計算成立有關執法當局所需的資源，並會在條例草案通過成為法例後，視乎情況需要，按照既定的資源分配程序尋求額外資源(包括尋求房屋事務委員會、人事編制小組委員會，以及財務委員會的支持)；及</p> <p>(b) 一名適當級別的首長級公職人員，將獲委任為監督。</p>	
010138 - 010207	政府當局	條例草案第3條－釋義：發展項目、期數及建築物	
010208 - 010254	政府當局	條例草案第4條－釋義：已落成、未落成發展項目及期數等	
010255 - 010321	政府當局	條例草案第5條－釋義：指明新界發展項目	
010322 - 011150	政府當局 余若薇議員 涂謹申議員	<p>條例草案第6條－釋義：住宅物業</p> <p>涂謹申議員關注到，住宅物業的釋義涵蓋"沒有違反批地文件及佔用許可證的"的物業時，可能會讓發展商有機可乘，在違反批地文件的情況下，把商業／工業單位非法改裝為住宅單位出售。</p>	政府當局會檢討是否需要在第6(1)條中載述"在沒有違反批地文件及佔用許可證的情況下"一語，以防可能有人利用此點，例如把商業／工業單位非法改裝為住宅單位。
011151 - 011300	政府當局	條例草案第7條－釋義：賣方	
011301 - 011412	政府當局	條例草案第8條－釋義：實用面積及相關詞句	
011413 - 013121	余若薇議員 政府當局 陳淑莊議員 李永達議員	<p>條例草案第7條－釋義：賣方</p> <p>就賣方的釋義進行討論</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013122 - 013219	政府當局 主席	條例草案第9條－釋義條文不適用於附表4至7	
013220 - 013930	政府當局 余若薇議員 李永達議員 主席	<p>條例草案第10條－本條例的適用範圍</p> <p>委員知悉，當局會就條例草案第10(1)及11條，提出委員會審議階段修正案，以訂明買賣合約包含臨時買賣合約。</p> <p>李永達議員對豁免香港房屋委員會(下稱"房委會")，使其不受條例草案規管，表示關注。</p> <p>余若薇議員提出以下質詢／意見－</p> <p>(a) 由房委會和私人發展商共同興建的"私人機構參與居屋發展計劃"單位，是否獲豁免而不受條例草案規管；及</p> <p>(b) 有需要檢討在詳題及第10(1)條中，"no agreement for sale and purchase had ever been entered into" (不曾有買賣合約為之訂立)及"no assignment had ever been made" (不曾有轉讓為之作出)語句的中文對應用語。</p>	<p>政府當局會－</p> <p>(a) 檢討根據第10(6)條給予房委會不受條例草案規管的有關豁免；及</p> <p>(b) 檢討在詳題及第10(1)條中，"no agreement for sale and purchase had ever been entered into" (不曾有買賣合約為之訂立)及"no assignment had ever been made" (不曾有轉讓為之作出)語句的中文對應用語。</p>
013931 - 015140	政府當局 助理法律顧問5 余若薇議員 主席	<p>條例草案第11條－第10(1)條的增補條文：不予理會的合約及轉讓</p> <p>助理法律顧問5要求澄清，住宅物業的買賣合約如在其後被終止或遭法庭宣布為無效，則條例草案在何日適用於該住宅物業。</p> <p>余若薇議員認為，以現有方式草擬的條例草案，只適用於不曾訂立買賣合約及不曾轉讓的物業，而沒有充分考慮成交後來被終止或遭法庭宣布為無效的那些物業。</p>	政府當局會解釋並舉例說明，住宅物業的買賣合約如在其後被終止或遭法庭宣布為無效，則條例草案在何日適用於該住宅物業。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015141 - 015320	政府當局	條例草案第12條－第2部的釋義	
015321 - 015538	政府當局	條例草案第13條－第2部的釋義：住宅物業的出售	
015539 - 015555	政府當局	條例草案第14條－第2部的適用範圍	
015556 - 015641	政府當局	條例草案第15條－賣方須擬備售樓說明書	
015642 - 020022	政府當局 助理法律顧問5 主席	條例草案第16條－補充第15條的規定	
020023 - 020124	政府當局	條例草案第17條－售樓說明書的標題	
020125 - 020223	主席	下次會議日期。	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年7月25日