

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2409/11-12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 第四次會議紀要

日 期：2012年4月24日(星期二)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李卓人議員
涂謹申議員
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, 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
陳茂波議員, MH, JP
黃國健議員, BBS
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員

缺席委員：湯家驊議員, SC
李慧琼議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP

出席公職人員： **議程第I項**

運輸及房屋局

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

栢志高先生, JP

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

應邀出席人士： **議程第I項**

香港地產建設商會

執行委員會主席

梁志堅先生

創建香港

行政總裁

司馬文先生

香港專業地產顧問商會

前會長(2005-2011)及秘書長

汪敦敬先生

地產代理聯會

主席

郭德亮先生

消費者委員會

總幹事

劉燕卿女士, JP

香港地產代理商總會

第一副主席

謝順禮先生

離島區議會議員

容詠嫦女士

香港建築師學會

會長

林光祺先生

香港地產行政師學會

副會長

蔡涯棉先生, JP

香港測量師學會

房屋政策小組主席

潘永祥博士

香港專業及資深行政人員協會

會長

謝偉銓先生

中原地產代理有限公司

住宅部亞太區總裁

陳永傑先生

香港產業交易法律學會有限公司

會長

單浩然先生

公民黨

地區發展主任

吳彥強先生

香港律師會

物業委員會成員

黃文華先生

公共專業聯盟

副主席

韋志堅先生

新民黨

執委

黃楚峰先生

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. 與團體代表及政府當局舉行會議

與團體代表舉行會議

主席邀請下列團體／個別人士提出
意見——

- (a) 消費者委員會
(立法會CB(1)1641/11-12(03)號文件)
- (b) 香港地產建設商會
(立法會CB(1)1641/11-12(01)及1658/11-12(01)
號文件)
- (c) 創建香港
- (d) 香港專業地產顧問商會
(立法會CB(1)1641/11-12(02)號文件)
- (e) 地產代理聯會
- (f) 香港地產代理商總會
- (g) 離島區議會議員
(立法會CB(1)1641/11-12(04)號文件)
- (h) 香港建築師學會
- (i) 香港地產行政師學會
- (j) 香港測量師學會
- (k) 香港專業及資深行政人員協會
(立法會CB(1)1641/11-12(05)號文件)

- (l) 中原地產代理有限公司
(立法會CB(1)1709/11-12(01)號文件)
- (m) 香港產業交易法律學會有限公司
(立法會CB(1)1641/11-12(06)號文件)
- (n) 公民黨
(立法會CB(1)1685/11-12(02)號文件)
- (o) 香港律師會
(立法會CB(1)1685/11-12(01)號文件)
- (p) 公共專業聯盟
(立法會CB(1)1658/11-12(02)號文件)
- (q) 新民黨
(立法會CB(1)1685/11-12(03)號文件)

2. 委員亦察悉不出席會議的團體提交了下列意見書——

- 立法會CB(1)1641/11-12(07)——東區區議會議員楊位醒先生提交的意見書；
- 立法會CB(1)1641/11-12(08)——Professional Property Services Limited 提交的意見書；及
- 立法會CB(1)1641/11-12(09)——太古地產提交的意見書。

與政府當局舉行會議

- (立法會CB(1)1658/11-12(03)號文件——因應2012年4月18日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表)

有關條例草案的背景資料

- (立法會CB(3)570/11-12號文件——條例草案文本文件)
- (運輸及房屋局在2012年3月13日發出)——立法會參考資料摘要
- 立法會LS47/11-12號文件——法律事務部報告)

3. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。
4. 法案委員會要求政府當局——
 - (a) 以表列方式提供政府當局對團體代表所提意見的回應；
 - (b) 說明分階段通過條例草案是否可行，以確保在本屆立法會任期內通過各項主要條文；及
 - (c) 致力為"總樓面面積"確立統一定義，將該定義納入條例草案。
5. 主席告知委員，法案委員會原定於2012年5月3日及10日舉行的下兩次會議，已分別改於2012年5月2日及9日上午8時30分舉行，以免與在上一天舉行並預期須繼續舉行的立法會會議撞期。

II. 其他事項

6. 議事完畢，會議於下午1時結束。

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
第四次會議過程**

日期：2012年4月24日(星期二)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室1

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項——與團體代表及政府當局舉行會議			
000602 - 000850	主席	致開會辭	
000851 - 001240	消費者委員會 劉燕卿女士	表達意見 (立法會CB(1)1641/11-12(03)號文件)	
001241 - 001631	香港地產建設 商會梁志堅先生	表達意見 (立法會CB(1)1641/11-12(01)及 1658/11-12(01)號文件)	
001632 - 001807	創建香港司馬 文先生	表達意見— (a) 原則上支持條例草案； (b) 除了一手住宅物業外，當局亦應考慮規管所有物業(包括二手市場物業)的銷售；及 (c) 當局亦須就"總樓面面積"制訂統一的定義。	
001808 - 002134	香港專業地產 顧問商會汪敦 敬先生	表達意見 (立法會CB(1)1641/11-12(02)號文件)	
002135 - 002503	地產代理聯會 郭德亮先生	表達意見— (a) 原則上支持條例草案； (b) 不能接受豁免香港房屋委員會(下稱"房委會")所興建的單位納入條例草案適用範圍的建議； (c) 當局應考慮讓差餉物業估價署在徵收差餉／地租通知書內列明實用面積的資料，以助市民瞭解採用實用面積來表達住宅物業面積和售價的做法；	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 當局應設立過渡期，容許在該段期間同時採用實用面積及總樓面面積；</p> <p>(e) 就失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料施加的罰則，應與罪行的嚴重程度相稱；</p> <p>(f) 當局應成立獨立的執法當局，其成員須包括法律專業人士和業界人士等不同的持份者；及</p> <p>(g) 除了設立一手住宅物業資料庫外，當局亦應就二手市場物業設立資料庫。</p>	
002504 - 002806	香港地產代理商總會謝順禮先生	<p>表達意見－</p> <p>(a) 支持使用實用面積，但當局須加強公眾對這方面的瞭解；</p> <p>(b) 當局應考慮讓差餉物業估價署在徵收政府地租／差餉通知書內列明實用面積的資料；及</p> <p>(c) 條例草案亦應適用於由房委會興建的單位。</p>	
002807 - 003125	離島區議會議員容詠嫦女士	<p>表達意見 (立法會CB(1)1641/11-12(04)號文件)</p>	
003126 - 003305	香港建築師學會林光祺先生	原則上支持條例草案。	
003306 - 003622	香港地產行政師學會蔡涯棉先生	<p>表達意見－</p> <p>(a) 原則上支持條例草案；</p> <p>(b) 在總樓面面積沒有統一定義的情況下，採用實用面積來表達單位的面積和售價可以接受；</p> <p>(c) 當局須設立過渡期，容許在該段期間同時採用總樓面面積及實用面積，讓市民熟悉採用實用面積的做法；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(d) 為利便業界遵守條例草案的規定，執法當局應在諮詢公眾後制訂清晰的指引，供業界遵從。	
003623 - 004005	香港測量師學會潘永祥博士	表達意見－ (a) 支持條例草案，尤其支持以實用面積作為表達住宅單位面積和售價的唯一依據；及 (b) 在總樓面面積沒有統一定義的情況下，採用總樓面面積會令公眾感到混亂。	
004006 - 004316	香港專業及資深行政人員協會謝偉銓先生	表達意見 (立法會CB(1)1641/11-12(05)號文件)	
004317 - 004552	中原地產代理有限公司陳永傑先生	表達意見 (立法會CB(1)1709/11-12(01)號文件)	
004553 - 004949	香港產業交易法律學會有限公司單浩然先生	表達意見 (立法會CB(1)1641/11-12(06)號文件)	
004950 - 005321	公民黨吳彥強先生	表達意見 (立法會CB(1)1685/11-12(02)號文件)	
005322 - 005643	香港律師會黃文華先生	表達意見 (立法會CB(1)1685/11-12(01)號文件)	
005644 - 005950	公共專業聯盟韋志堅先生	表達意見 (立法會CB(1)1658/11-12(02)號文件)	
005951 - 010301	新民黨黃楚峰先生	表達意見 (立法會CB(1)1685/11-12(03)號文件)	
010302 - 011620	主席 政府當局	政府當局對團體代表所提意見作出概括回應－ (a) 條例草案普遍獲得支持； (b) 條例草案應集中規管位於本港的	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>一手住宅物業的銷售；</p> <p>(c) 當局須就售樓說明書所載資料訂立統一的規定，方便準買家參考；</p> <p>(d) 採用實用面積並非新規定，自2008年起，地政總署同意方案及地產建設商會的指引亦規定須披露物業的實用面積資料；</p> <p>(e) 當局會與差餉物業估價署研究在徵收差餉／地租通知書列明住宅物業的實用面積資料是否可行；</p> <p>(f) 條例草案就第2部(銷售安排)及第3部(廣告)(第3部第60條，即訂明廣告不得載有虛假或具誤導性的資料的條文除外)所訂的罪行制訂有關已盡應有努力的免責辯護條文；</p> <p>(g) 建議由房委會興建的發展項目豁免納入條例草案的適用範圍。此建議已顧及居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位屬資助房屋單位，並以低於市價的價格出售這項因素。此外，房委會會在安排準買家揀樓之前兩至三個月公布推售居屋單位的總數，以及單位以折扣價出售的價格範圍。合資格的申請人的揀樓次序則透過抽籤機制釐定。居屋單位的銷售方式與一般私人市場的做法完全不同；</p> <p>(h) 當局會確保條例草案符合《基本法》的規定；</p> <p>(i) 當局草擬條例草案中有關作出失實陳述及傳布虛假和具誤導性資料的條文時，已參考《證券及期貨條例》(第571章)；及</p> <p>(j) 當局會安排與香港律師會舉行會議，跟進所該會提出的各項事宜。</p>	
011621 - 012151	余若薇議員	余若薇議員提出以下意見－	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
	主席	<p>(a) 政府當局應與相關各方(包括與會的團體代表)保持聯繫，以回應他們對條例草案提出的關注事項；</p> <p>(b) 條例草案只適用於不曾有買賣合約就其訂立，以及不曾有轉讓就其作出的物業，適用範圍過於狹窄；</p> <p>(c) 第4部(第65及66條)有關失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的適用範圍應予擴大，以涵蓋在本港進行的海外住宅物業的銷售；及</p> <p>(d) 當局須訂定時限，以便在該時限內為總樓面面積確立統一定義。</p> <p>由於時間關係，委員請團體代表在會後就余若薇議員所提意見作出書面回應。</p>	
012152 - 012725	劉秀成議員 香港地產代理商總會謝順禮先生 主席	<p>劉秀成議員提出以下意見－</p> <p>(a) 地產代理有責任告知準買家住宅物業的實用面積；及</p> <p>(b) 香港建築師學會表示，有關須提供建築物橫截面圖的規定是否足夠。</p> <p>香港地產代理商總會謝順禮先生支持在徵收政府差餉／地租通知書內列明實用面積的資料。</p>	
012726 - 013233	涂謹申議員 香港測量師學會潘永祥博士	<p>涂謹申議員詢問可否提供物業總樓面面積的統一定義。</p> <p>香港測量師學會潘永祥博士解釋，提供物業總樓面面積的統一定義有實際困難，包括不同賣方對單位所分攤的公用面積有不同的詮釋，而每個項目的量度方法亦有分別。</p>	
013234 - 014135	劉健儀議員 政府當局 香港地產建設商會梁志堅先生 主席	<p>劉健儀議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a) 政府當局應就團體代表所提意見作出書面回應；</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 就團體代表所提意見作出書面回應；及</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 分階段通過條例草案以確保在本屆立法會任期內通過各項主要條文的做法是否可行；</p> <p>(c) 發展商是否打算接納有關統一總樓面面積各組成部分的做法；</p> <p>(d) 支持在徵收差餉／地租通知書內列明實用面積的資料；及</p> <p>(e) 支持當局成立物業資料中央資料庫。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 分階段通過條例草案並不可取，因為條例草案環環相扣，組成的規管框架，每個部分都不可或缺。條例草案倘缺少某些環節，或某些環節未能同時施行，都會對條例草案的效用和阻嚇力構成負面影響，以致未能確保一手住宅物業之銷售具透明度和公平；及</p> <p>(b) 當局會與差餉物業估價署跟進有關在徵收差餉／地租通知書內列明實用面積資料的建議。此外，當局會在條例草案生效後，成立一手住宅物業的中央資料庫。</p> <p>香港地產建設商會梁志堅先生提出以下意見－</p> <p>(a) 為總樓面面積確立統一定義並不困難，但必須在計算總樓面面積一事上取得共識；及</p> <p>(b) 支持使用實用面積，但亦須列明總樓面面積的資料，供準買家參考。</p>	<p>(b) 說明分階段通過條例草案是否可行，以確保在本屆立法會任期內通過各項主要條文。</p>
014136 - 014905	李永達議員 政府當局 香港測量師學會 潘永祥博士	<p>李永達議員提出以下問題－</p> <p>(a) 若賣方不提供資料，當局有何方法處理；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 執法當局可否代表買方向手法不當的賣方提出民事訴訟；及</p> <p>(c) 為總樓面面積確立統一定義是否實際可行。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 根據第65條，在作出陳述時蓄意遺漏事關重要的事實，即屬犯罪；及</p> <p>(b) 消費者訴訟基金會為有理據而與消費者交易有關，並牽涉重大公眾利益或不公平的案件提供經濟援助。民政事務局亦已建議把法律援助輔助計劃的適用範圍擴大，以涵蓋就一手住宅物業的銷售而向賣方提出金錢申索的個案。</p> <p>香港測量師學會潘永祥博士重申，為物業總樓面面積確立統一定義有實際困難。</p>	
014906 - 015556	梁家傑議員 政府當局	<p>梁家傑議員提出以下意見－</p> <p>(a) 負責擬備售樓說明書的律師及專業人員可能會無端觸犯第66條所訂有關傳布失實或具誤導性資料的規定；及</p> <p>(b) 公共專業聯盟關注到會有人隱瞞可能影響買方作出決定的相關資料，當局須就此作出回應。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 賣方應致力披露其所知悉的相關資料，因為蓄意遺漏事關重要的事實，可能會構成觸犯第65及66條所訂的罪行；及</p> <p>(b) 根據條例草案，控方須證明該人知道或罔顧在某項事關重要的事實方面該資料屬虛假或具誤導性。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015557 - 020153	李卓人議員 政府當局	<p>李卓人議員提出以下意見－</p> <p>(a) 準買家亟盼得知物業的實用面積及發展項目所提供的設施，而不是顯示其所分攤的公用地方的總樓面面積；及</p> <p>(b) 消費者委員會關注安排預留單位的事宜，並要求將因未能進行交易而沒收訂金5%的水平降低。當局須就此作出回應。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 條例草案強制規定須提供公用設施總計面積的資料；</p> <p>(b) 雖然條例草案容許在發出價單後，表達選擇購樓意向而沒有指明任何特定住宅物業，但賣方須在開售的日期前的最少3日公布銷售安排的資料(例如開售的日期和時間、銷售地點、發售住宅物業的數目和有關物業為何，以及釐定買家優先次序的方法)，確保有關做法具透明度和公平；及</p> <p>(c) 當局已採取平衡的方式釐定沒收金額，而條例草案建議將沒收金額定為臨時訂金的5%，遠較現時定為物業售價10%的沒收金額為低。</p>	
020154 - 020844	石禮謙議員 政府當局 香港地產建設商會梁志堅先生 主席	<p>石禮謙議員認為，政府當局應為總樓面面積確立統一定義，供委員考慮。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 立法規管一手住宅物業銷售督導委員會經過深入討論，廣泛諮詢公眾後才擬備條例草案，並納入有關使用實用面積作為表達物業面積和每平方呎／平方米售價的唯一依據的建議；及</p> <p>(b) 為住宅物業的總樓面面積確立統一定義，困難在於所有主要持份者</p>	政府當局須致力為"總樓面面積"確立統一定義，將該定義納入條例草案。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>均須對該定義達成一致意見。從過往就實用面積制定統一定義的經驗來看，讓所有相關持份者一致同意住宅物業建築面積的統一定義，須經歷相當長的時間。</p> <p>香港地產建設商會梁志堅先生表示，當局賣地時一向使用總樓面面積。</p>	
020845 - 021620	<p>余若薇議員 主席 涂謹申議員 石禮謙議員 政府當局</p>	<p>主席認為，總樓面面積是否需要有一統一定義的事宜，可轉交房屋事務委員會跟進。</p> <p>余若薇議員提出以下意見－</p> <p>(a) 如此草擬的條例草案只適用於不曾有買賣合約就其訂立，以及不曾有轉讓就其作出的物業，但沒有妥為顧及在其後不同時間被終止或遭法庭宣布為無效而以確認人身份進行的銷售及交易；及</p> <p>(b) 政府當局應會晤團體代表，回應他們對條例草案提出的關注事項。</p> <p>政府當局承諾會就團體代表提出的事項，適切地採取跟進行動。</p>	
021621 - 021756	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