

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2526/11-12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 第七次會議紀要

日 期：2012年5月15日(星期二)
時 間：上午10時45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
李卓人議員
涂謹申議員
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
湯家驊議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP
陳茂波議員, MH, 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

缺席委員：劉健儀議員, GBS, JP
李慧琼議員, 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

議會秘書(1)1
叢培靈小姐

I. 與政府當局舉行會議

- (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
- 立法會CB(1)1730/11-12(02)——因應2012年4月24
號文件 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)1730/11-12(03)——助理法律顧問於
號文件 2012年4月25日致
政府當局的函件
- 立法會CB(1)1779/11-12(01)——政 府 當 局 對
號文件 CB(1)1730/11-12(03)
號文件的回覆
- 立法會CB(1)1779/11-12(02)——因應2012年5月2
號文件 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)1861/11-12(01)——政 府 當 局 對
號文件 CB(1)1779/11-12(02)
號文件的回覆
- 立法會CB(1)1861/11-12(02)——因應2012年5月9
號文件 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)1861/11-12(03)——香港地產建設商
號文件 會提交的函件)

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) 說明條例草案載有哪些不可套用於居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")單位的銷售模式的規定，以及條例草案適用於銷售模式與居屋計劃相同的私人機構參建居屋計劃單位理據何在。此外，說明若私人發展商採用與居屋計劃相同的銷售模式出售其住宅單位，根據第10(6)條對香港房屋委員會作出的豁免，可否適用於私人發展商；
- (b) 說明條例草案是否載有條文，禁止在附註加入重要資料，例如附加條款或限制性條款(附註的字體大小為**Times New Roman**／新細明體8點)，以修飾或限制主體條文(主體條文的字體大小為**Times New Roman**／新細明體10點)；
- (c) 進一步就第43(3)條諮詢消費者委員會及業界，以確保該條文不會過度影響業界的實際運作；
- (d) 檢討第44(1)(b)條，以免引起混淆，因為物業建築圖則所使用的"總樓面面積"有別於條例草案所訂單位的"實用面積"。為此，應考慮就總樓面面積確立統一定義；及
- (e) 提供海外關於設立冷靜期及在買賣合約取消時沒收訂金的規定和經驗，以及在居屋計劃和租者置其屋計劃下處理這些事宜的安排。此外，考慮把冷靜期延長至5天，以及把臨時訂金由5%減至2%。

3. 委員商定在2012年5月15日下午2時30分舉行的下次例會上繼續進行討論。

經辦人／部門

II. 其他事項

4. 議事完畢，會議於下午12時28分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年9月5日

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會
第七次會議過程

日期：2012年5月15日(星期二)
時間：上午10時45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			
000706 - 000822	主席	致開會辭。	
008023 - 001932	政府當局	政府當局闡釋其對委員在2012年5月2日會議上所提事項的回覆(立法會CB(1)1861/11-12(01)號文件)。	
001933 - 003053	石禮謙議員 主席 政府當局	<p>石禮謙議員提出以下意見－</p> <p>(a) 當局須盡早就地產建設商會所提事項作出回應；及</p> <p>(b) 當局須說明若私人發展商採用與居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")相同的銷售模式出售其住宅單位，根據第10(6)條對香港房屋委員會(下稱"房委會")作出的豁免，可否適用於私人發展商。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 當局正就團體代表所提意見擬備回覆，並會於2012年5月22日的會議上向委員提供有關回覆；及</p> <p>(b) 就房委會興建的居屋單位銷售而言，其手法及客源確實與私人市場有很大分別。條例草案提出擬議措施的目的，是解決在銷售一手私人住宅物業時所發現的問題。</p>	政府當局須說明若私人發展商採用與居屋計劃相同的銷售模式出售其住宅單位，根據第10(6)條對香港房屋委員會作出的豁免，可否適用於私人發展商。
003054 - 003750	余若薇議員 政府當局 主席	<p>余若薇議員提出以下問題－</p> <p>(a) 條例草案載有哪些不可套用於居屋計劃單位的銷售模式的規定；及</p>	政府當局須說明條例草案載有哪些不可套用於居屋計劃單位的銷售模

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 條例草案適用於銷售模式與居屋計劃相同的私人機構參建居屋計劃單位理據何在。</p> <p>政府當局回應表示，若將條例草案的多項規定套用於房委會的項目會有技術困難。舉例而言，由房委會興建的建築物無須事先獲得建築事務監督(下稱"監督")批准及同意，因此亦沒有經批准的建築圖則。</p>	<p>式的規定，以及條例草案適用於銷售模式與居屋計劃相同的私人機構參建居屋計劃單位理據何在。</p>
003751 - 003930	劉秀成議員	<p>劉秀成議員提出以下意見－</p> <p>(a) 雖然建築圖則無須事先獲得監督批准及同意，但房委員已就建築圖則採用非常嚴格的規定；及</p> <p>(b) 為有助加深瞭解，當局須說明條例草案載有哪些不可套用於居屋計劃單位的銷售模式的規定。</p>	
003931 - 004725	余若薇議員 政府當局 主席	<p>余若薇議員詢問，條例草案是否載有條文，禁止在附註加入重要資料，例如附加條款或限制性條款(附註的字體大小為 Times New Roman / 新細明體 8 點)，以修飾或限制主體條文(主體條文的字體大小為 Times New Roman / 新細明體 10 點)。</p> <p>政府當局回應表示，售樓說明書正文應載有物業的重要資料。然而，當局會研究條例草案的相關條文，探討是否需要改進有關條文的草擬方式。</p>	<p>政府當局須說明條例草案是否載有條文，禁止在附註加入重要資料，例如附加條款或限制性條款(附註的字體大小為 Times New Roman / 新細明體 8 點)，以修飾或限制主體條文(主體條文的字體大小為 Times New Roman / 新細明體 10 點)。</p>
004726 - 004840	石禮謙議員 主席	<p>石禮謙議員要求當局就第26(4)條關於修改價單的委員會審議階段修正案(下稱"修正案)，徵詢業界意見。</p>	
004841 - 005658	政府當局 石禮謙議員 主席	<p>繼續逐項審議條例草案的條文。</p> <p>第43條－銷售安排須在互聯網網站供閱覽</p>	<p>政府當局須進一步就第43(3)條諮詢消費者委員會及業</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局解釋，只有在住宅物業要約出售後，方可表達有明確選擇購樓意向。</p> <p>石禮謙議員要求當局進一步就第43(3)條諮詢消費者委員會及業界，以確保該條文不會過度影響業界的實際運作。</p>	<p>界，以確保該條文不會過度影響業界的實際運作。</p>
005659 - 011629	政府當局 石禮謙議員 劉秀成議員 主席	<p>第44條－圖則及文件須供公眾閱覽</p> <p>討論建築圖則所使用的"總樓面面積"，以及條例草案所訂單位使用的"實用面積"。</p> <p>石禮謙議員及劉秀成議員均認為，第44(1)(b)條應予檢討，以免引起混淆，因為物業建築圖則所使用的總樓面面積有別於條例草案所訂單位的實用面積。</p>	<p>政府當局須檢討第44(1)(b)條，以免引起混淆，因為物業建築圖則所使用的"總樓面面積"有別於條例草案所訂單位的"實用面積"。為此，應考慮就總樓面面積確立統一定義。</p>
011630 - 011718	政府當局	第45條－公契及鳥瞰照片須在互聯網網站供閱覽	
011719 - 011950	政府當局	<p>第46條－指明住宅物業的樓面平面圖</p> <p>政府當局表示，當局會提交修正案，以便劃一第46條及附表1擬議第10(2)條中的平面圖所載有關家具尺寸的規定。</p>	
011951 - 012035	政府當局	第47條－第43至45條如何適用於分期發展項目	
012036 - 012205	政府當局	第48條－訂立臨時合約時的訂金	
012206 - 013519	政府當局 李卓人議員 李永達議員 主席 余若薇議員	<p>第49條－簽立買賣合約</p> <p>李卓人議員提出以下意見－</p> <p>(a) 冷靜期應由3天延長至5天；及</p> <p>(b) 臨時訂金應由5%減至2%。</p> <p>李永達議員要求將冷靜期延長。</p>	<p>政府當局須提供海外關於設立冷靜期及在買賣合約取消時沒收訂金的規定和經驗，以及在居屋計劃和租者置其屋計劃下處理這些事宜的安排。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>余若薇議員要求當局提供資料，說明設立冷靜期及在根據居屋計劃和租者置其屋計劃訂立的買賣合約取消時沒收訂金的資料。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 條例草案建議把沒收金額由現行的10%下調至5%，其實已充分考慮市況波動和投機活動熾熱的特性，以及有需要防止投機者濫用有關安排或準買家倉卒作出置業決定等因素；及</p> <p>(b) 不同經濟體系的住宅物業市場各有本身特點，因此亦各自訂有不同的冷靜期安排(如有的話)和沒收訂金政策，以配合個別需要。政府當局已參考不同經濟訂立的冷靜期和沒收訂金安排。</p>	<p>此外，考慮把冷靜期延長至5天，以及把臨時訂金由5%減至2%。</p>
013520 - 014048	政府當局 助理法律顧問5	<p>第50條－擁有人不得訂立沒有某些條文的臨時合約或合約</p> <p>討論第48、49及50條中"擁有人"一詞的運用情況。</p>	
014049 - 014205	石禮謙議員	<p>石禮謙議員關注會議撞期的問題，因為會議撞期必然會影響審議條例草案的工作。</p>	
014206 - 014242	主席	<p>下次會議日期。</p>	