

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2527/11-12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 第八次會議紀要

日 期：2012年5月15日(星期二)  
時 間：下午2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  
李卓人議員  
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  
湯家驊議員, SC  
劉秀成議員, SBS, JP  
李慧琼議員, JP  
陳茂波議員, MH, JP  
黃國健議員, BBS  
梁家傑議員, SC  
陳淑莊議員

缺席委員：涂謹申議員  
葉國謙議員, GBS, 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(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) 徵詢業界的意見，檢討第10(3)條所訂條例草案不適用的情況；
- (b) 舉例說明第48、49及50條所訂的"擁有人"在不同情況下如何適用於指明住宅物業的買賣合約，該等情況包括擁有人的代理人出售物業、根據授權書出售物業、發展公司的清盤人出售物業，以及已去世擁有人的遺產承辦人／代理人出售物業。為求清晰起見，應考慮就該等條文作恰當的適應化修改，以"賣方"取代"擁有人"一語；
- (c) 說明就第52(2)及52(3)條採用不同時限(前者為24小時內，後者為1個工作日內)的理據，以及若指明日期正值星期日、公眾假期或黑色暴雨警告信號／8號颱風信號生效的日子，情況將會如何；
- (d) 考慮在第52(2)條中規定必須提供額外詳情(包括不尋常的成交日期及取消條文)。為處理在簽訂買賣合約前並無訂立臨時買賣合約的情況，應考慮在第52(3)條中納入第52(2)(a)至(e)條所規定須提供的詳情；
- (e) 考慮檢討第56(2)(b)條，訂明只要指明住宅物業已連續租出最少一年，該條文將適用於任何已入住租客(不論所涉及的租客數目為何)；
- (f) 考慮在條例草案中訂明"廣告"的定義，以及檢討第59條，因為促銷相關指明住宅物業是所有廣告的目的；
- (g) 說明第61(1)條訂明某人須在廣告中述明廣告所列的資料由賣方提供的理據，以及如何處理廣告中的部分資料由賣方提供，而部分資料並非由賣方提供的情況；

- (h) 考慮把《證券及期貨條例》(第571章)中所有與失實陳述有關的條文應用於第65條，包括全面披露重要資料及執法當局代表消費者提出民事訴訟；及
- (i) 考慮在條例草案中加入賣方須在事關重要的事實有變(例如建築圖則有變)時更新售樓說明書(例如以勘誤的形式更新)的規定。

3. 委員同意取消原定於2012年5月17日舉行的會議，以免與預計在同日繼續舉行的立法會會議撞期。下次會議將於2012年5月22日(星期二)上午10時45分舉行。

## **II. 其他事項**

4. 議事完畢，會議於下午4時30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  
第八次會議過程

日期：2012年5月15日(星期二)  
時間：下午2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1項 —— 與政府當局舉行會議			
000553 - 000605	主席	致開會辭。	
000606 - 000945	主席 政府當局 助理法律顧問5 余若薇議員	<p>討論助理法律顧問5提出的問題，即第48、49及50條所訂的"擁有人"在不同情況下如何適用於指明住宅物業的買賣合約，該等情況包括擁有人的代理人出售物業、根據授權書出售物業、發展公司的清盤人出售物業，以及已去世擁有人的遺產承辦人／代理人出售物業。</p> <p>余若薇議員要求在第48、49及50條使用"賣方"一語，因為在買賣合約中該用語較常使用。</p>	<p>政府當局須舉例說明第48、49及50條所訂的"擁有人"在不同情況下如何適用於指明住宅物業的買賣合約，該等情況包括擁有人的代理人出售物業、根據授權書出售物業、發展公司的清盤人出售物業，以及已去世擁有人的遺產承辦人／代理人出售物業。為求清晰起見，應考慮就該等條文作恰當的適應化修改，以"賣方"取代"擁有人"一語。</p>
000946 - 001116	政府當局	<p>繼續逐項審議條例草案的條文。</p> <p>第8分部－成交紀錄冊 第51條－賣方須備存成交紀錄冊</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001117 - 003333	政府當局 余若薇議員 主席	<p>第52條－成交紀錄冊的內容及記項</p> <p>余若薇議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a) 就第52(2)及52(3)條採用不同時限(前者為24小時內,後者為1個工作日內)的理據何在,以及若指明日期正值星期日、公眾假期或黑色暴雨警告信號／8號颱風信號生效的日子,情況將會如何;</p> <p>(b) 可否考慮在第52(2)條中規定必須提供額外詳情(包括不尋常的成交日期及取消條文);及</p> <p>(c) 為處理在簽訂買賣合約前並無訂立臨時買賣合約的情況,應考慮在第52(3)條中納入第52(2)(a)至(e)條所規定須提供的詳情。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 盡早讓公眾知悉已簽訂的臨時買賣合約的確實數量及相關交易價格,符合公眾利益。因此,建議就披露臨時買賣合約的資料訂定較嚴格的時限規定;</p> <p>(b) 根據第2(1)條,"工作日"指<b>並非</b>以下日子的日子:(a)公眾假日;或(b)《釋義及通則條例》(第1章)第71(2)條所界定的黑色暴雨警告日或烈風警告日;</p> <p>(c) 由於賣方須在訂立臨時買賣合約24小時內披露交易資料,而簽訂及取消買賣合約等情況則須在1個工作日內披露交易資料,若規定賣方須在成交紀錄冊提供最基本資料以外的其他資料,並不切實可行;及</p> <p>(d) 當局會考慮提出修正案,以處理在簽訂買賣合約前並無訂立臨時買賣合約的情況。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 說明就第52(2)及52(3)條採用不同時限(前者為24小時內,後者為1個工作日內)的理據,以及若指明日期正值星期日、公眾假期或黑色暴雨警告信號／8號颱風信號生效的日子,情況將會如何;及</p> <p>(b) 考慮在第52(2)條中規定必須提供額外詳情(包括不尋常的成交日期及取消條文)。為處理在簽訂買賣合約前並無訂立臨時買賣合約的情況,應考慮在第52(3)條中納入第52(2)(a)至(e)條所規定須提供的詳情。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003334 - 003522	政府當局	第53條－成交紀錄冊須供公眾閱覽	
003523 - 003558	政府當局	第54條－第52及53條如何適用於分期發展項目	
003559 - 003921	政府當局	第55條－例外情況：發展項目或某期中的所有住宅物業根據單一份合約出售等	
003922 - 005321	政府當局 石禮謙議員 主席	<p>第56條－例外情況及附加規定：售予或要約出售予已入住租客的物業</p> <p>主席建議檢討第56(2)(b)條，訂明只要指明住宅物業已連續租出最少一年，該條文將適用於任何已入住租客(不論所涉及的租客數目為何)。</p> <p>政府當局解釋作出豁免安排的理據，表示有關安排其實已考慮到已入住租客如在住宅物業連續居住了12個月，應對該物業相當熟悉，因此銷售一手住宅物業的若干規定(特別是有關提供售樓說明書和價單的規定)可予豁免。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 徵詢業界的意見，檢討第10(3)條所訂條例草案不適用的情況；及</p> <p>(b) 檢討第56(2)(b)條，訂明只要指明住宅物業已連續租出最少一年，該條文將適用於任何已入住租客(不論所涉及的租客數目為何)。</p>
005322 - 005403	政府當局	第57條－例外情況：以拍賣或招標方式出售或如此出售的物業	
005404 - 005535	政府當局	第58條－附加規定：已落成發展項目中的未售物業	
005536 - 005554	政府當局 主席	<p>第3部－指明住宅物業的廣告</p> <p>第59條－第3部的適用範圍</p> <p>討論條例草案中"廣告"的定義。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 考慮在條例草案中訂明"廣告"的定義；及</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
			(b) 檢討第59條，因為促銷相關指明住宅物業是所有廣告的目的。
005555 - 005702	政府當局	第60條－廣告不得載有虛假或具誤導性的資料	
005703 - 005912	政府當局 余若薇議員 主席 助理法律顧問5	第61條－廣告的一般規定  討論關於第61(1)條訂明某人須在廣告中述明廣告所列的資料由賣方提供的理據。  政府當局解釋，訂立第61(1)條的目的在於方便市民知悉廣告是否由賣方刊登，或由賣方授權的其他人刊登。	政府當局須－  (a) 說明第61(1)條訂明某人須在廣告中述明廣告所列的資料由賣方提供的理據；及  (b) 如何處理廣告中的部分資料由賣方提供，而部分資料並非由賣方提供的情況。
005913 - 011534	政府當局	第62條－廣告須載有關於售樓說明書的聲明	
011535 - 012040	政府當局	第63條－印製廣告的附加規定	
012041 - 012130	政府當局	第64條－補充第63(6)條的規定	
012131 - 013704	政府當局 李卓人議員 主席 余若薇議員 劉健儀議員 李永達議員 梁家傑議員	第4部－失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料等  第65條－失實陳述  李卓人議員要求把《證券及期貨條例》(第571章)中所有與失實陳述有關的條文應用於第65條，包括全面披露重要資料及執法當局代表消費者提出民事訴訟。  政府當局的解釋如下－	政府當局須考慮把《證券及期貨條例》(第571章)中所有與失實陳述有關的條文應用於第65條，包括全面披露重要資料及執法當局代表消費者提出民事訴訟。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 證券市場和物業市場在各方面不盡相同，因此對證券市場實施的規定，未必適用於物業市場；</p> <p>(b) 賣方須在售樓說明書提供有關住宅發展項目的全面資料。倘賣方在傳布有關一手住宅物業的銷售資料時，明知或罔顧實情地遺漏某項事關重要的事實，即屬犯罪；</p> <p>(c) 建議設立的執法當局不宜協助買家向賣方提出民事訴訟。消費者訴訟基金有足夠資源協助消費者就有理據的個案提出索償；及</p> <p>(d) 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，以涵蓋一手住宅物業買家在法律程序中向賣方提出的申索。</p>	
013705 - 020235	<p>余若薇議員 劉健儀議員 李永達議員 梁家傑議員</p>	<p>余若薇議員提出以下意見－</p> <p>(a) 應擴大第65及66條的適用範圍，以涵蓋在本港銷售的海外住宅物業；及</p> <p>(b) 應規定賣方須在事關重要的事實有變(例如建築圖則有變)時更新售樓說明書(例如以勘誤的形式更新)。</p> <p>主席贊同有需要在事關重要的事實有變時更新售樓說明書。</p> <p>劉健儀議員關注到，規定賣方須在事關重要的事實有變時更新售樓說明書並不切實可行，因為這等同要求賣方須經常甚至沒完沒了地更新資料。</p>	<p>政府當局須考慮在條例草案中加入賣方須在事關重要的事實有變(例如建築圖則有變)時更新售樓說明書(例如以勘誤的形式更新)的規定。</p>
020236 - 020340	主席	下次會議日期。	