

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2532/11-12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 第十三次會議紀要

日 期：2012年5月31日(星期四)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室2A

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
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員

缺席委員：涂謹申議員
黃國健議員, BBS
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)1936/11-12(03)——因應2012年5月
號文件(就2012年5月22日 15日會議席上所
的會議發出) 作討論而須採取
的跟進行動一覽
表
- 立法會CB(1)2066/11-12(01)——政府當局對
號文件 CB(1)1936/11-12
(03)號文件第(7)
及(14)項的回覆
- 立法會CB(1)1968/11-12(01)——因應2012年5月
號文件(就2012年5月24日 22日會議席上所
的會議發出) 作討論而須採取
的跟進行動一覽
表
- 立法會CB(1)2048/11-12(02)——政府當局對
號文件(在2012年5月30日 CB(1)1968/11-12
發出) (01)號文件第(1)
項的回覆
- 立法會CB(1)2066/11-12(02)——政府當局對
號文件 CB(1)1968/11-12
(01)號文件第(2)
至(5)項的回覆
- 立法會CB(1)1998/11-12(01)——因應2012年5月
號文件(就2012年5月28日 24日會議席上所
的會議發出) 作討論而須採取
的跟進行動一覽
表
- 立法會CB(1)2066/11-12(03)——政府當局對
號文件 CB(1)1998/11-12
(01)號文件的回
覆
- 立法會CB(1)2066/11-12(04)——助理法律顧問於
號文件 2012年5月29日
致政府當局的函
件)

相關文件

立法會 CB(3)570/11-12 號——條例草案文本文件

立法會參考資料摘要(運輸及房屋局在2012年3月13日發出)

立法會LS47/11-12號文件 ——法律事務部報告(在2012年3月21日發出)

立法會CB(1)1598/11-12(03)——助理法律顧問於
號文件(就2012年4月18日 2012年4月12日
的會議發出) 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(就2012年4月18日 CB(1)1598/11-12
的會議發出) (03)號文件的回覆

立法會CB(1)1936/11-12(01)——政府當局為回應
號文件(就2012年5月22日 CB(1)1598/11-12
的會議發出) (03)號文件而提
供的《一手住宅
物業銷售條例草
案》所訂明的罪
行一覽表

立法會CB(1)2031/11-12(01)——石禮謙議員在
號文件(就2012年5月28日的 2012年5月28日的
會議發出) 來函(只備英文
本)

立法會CB(1)2048/11-12(01) ——因應2012年5月28
(在2012年5月30日發出) 日會議席上所作
討論而須採取的
跟進行動一覽表)

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) 考慮在擬議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")中重新加入第16(2)至(4)條，並對"指明資料"的定義作適當修正，以"第18(2)條"取代"第18(2)(b)或(c)條"，同時以"任何重大變動"取代第16(2)條中的"任何變動"一語，把條文的適用範圍收窄至只涵蓋重大變動；
- (b) 檢討是否需要在擬議修正案第16A條中加入"不時"一語；
- (c) 說明按何基礎把擬議修正案第23(9)條所載審閱及修改售樓說明書的時限定為6個月，以及可否與業界及消費者委員會商討，把有關時限縮短至例如兩至3個月。此外，說明如何防止賣方以外的其他各方傳閱過時的售樓說明書，以及賣方可能會利用上述規定，因為即使在6個月的時限內有重大變動出現，賣方亦無須在該段時限內更新售樓說明書；
- (d) 說明若擁有人違反第50(1)及(2)條，"擁有人"在實際上並非由其本人進行的指明住宅物業的銷售過程中、清盤人在出售已結束公司的物業的過程中，以及已去世擁有人的私人遺產承辦人在出售遺產所包括的物業的過程中，所須承擔的法律責任為何；
- (e) 說明根據擬議附表4第10條，將預售樓花同意方案所訂就業權提出要求或反對的規定編入臨時買賣合約／買賣合約，是否屬於違法行為；及
- (f) 考慮把第7(2)條第三行的"及"字改為"或"字，以防止賣方藉聘請兩人或多於兩人進行訂明工作迴避法律責任，同時確保就犯了違例事項負上法律責任的人，確實是需要負上法律責任的人。

經辦人／部門

3. 委員商定在2012年6月5日(星期二)上午8時30分舉行的下次會議上繼續進行討論。此外，委員亦察悉，原定於同日上午10時45分舉行的會議已改於下午2時30分舉行，以免與當日上午11時舉行的內務委員會特別會議撞期。

III. 其他事項

4. 議事完畢，會議於下午12時47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
第十三次會議過程

日期：2012年5月31日(星期四)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室2A

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			
000320 - 000457	主席	致開會辭。	
000458 - 001008	政府當局	政府當局闡釋其對委員在2012年5月15日(第II部分)會議上所提事項的回覆(立法會CB(1)2066/11-12(01)號文件)。	
001009 - 011039	余若薇議員 主席 政府當局 石禮謙議員 梁家傑議員	<p>討論有關賣方須在事關重要的事實出現變動時更新售樓說明書的規定，以及關於提供在之前6個月內印製或檢視的售樓說明書的擬議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")第16、20及23條的事宜。</p> <p>余若薇議員要求政府當局須－</p> <p>(a) 檢討是否需要在關乎檢視及修改售樓說明書的擬議修正案第16A條中加入"不時"一語；</p> <p>(b) 說明按何基礎把擬議修正案第23(9)條所載審閱及修改售樓說明書的時限定為6個月，以及可否與業界及消費者委員會商討，把有關時限縮短至例如兩至3個月；及</p> <p>(c) 考慮在擬議修正案中重新加入第16(2)至(4)條，並對"指明資料"的定義作適當修正，以"第18(2)條"取代"第18(2)(b)或(c)條"，同時以"任何重大變動"取代第16(2)條中的"任何變動"一語，把條文的適用範圍收窄至只涵蓋重大變動。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 考慮在擬議修正案中重新加入第16(2)至(4)條，並對"指明資料"的定義作適當修正，以"第18(2)條"取代"第18(2)(b)或(c)條"，同時以"任何重大變動"取代第16(2)條中的"任何變動"一語，把條文的適用範圍收窄至只涵蓋重大變動；</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 當局會考慮在第16A條刪除"不時"一語；及</p> <p>(b) 當局提出擬議修正案，即規定就銷售事宜公布的售樓說明書須為在之前6個月內更新／檢視的版本，目的是在可行性和向準買方提供最新資料兩者之間取得平衡。</p> <p>石禮謙議員提出以下關注事項－</p> <p>(a) 有關規定每當售樓說明書的資料出現重大變動時，賣方須更新售樓說明書的做法並不切實可行。當局須在制訂實務安排時諮詢業界及消費者委員會；及</p> <p>(b) 若賣方以外的其他各方傳閱過時的售樓說明書，會有何後果。</p> <p>梁家傑議員提出以下意見－</p> <p>(a) 賣方可能會利用上述規定，因為即使在6個月的時限內有重大變動出現，賣方亦無須在該段時限內更新售樓說明書；及</p> <p>(b) 須確保在派發售樓說明書時，售樓說明書的資料準確無誤。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 售樓說明書所列的資料，須在每項要項上準確反映該說明書的印製日期或對上一次檢視的日期的情況；及</p> <p>(b) 有關規定每當售樓說明書的資料出現重大變動時，賣方須更新售樓說明書的做法並不切實可行；及</p> <p>(c) 監督會授權設立一手住宅物業的電子資料庫。指明住宅物業的售樓說明書的所有版本均須上載至有關資料庫，方便準買方確定某份售樓說明書是否屬最新版本。</p>	<p>(b) 檢討是否需要在擬議修正案第16A條中加入"不時"一語；及</p> <p>(c) 說明按何基礎把擬議修正案第23(9)條所載審閱及修改售樓說明書的時限定為6個月，以及可否與業界及消費者委員會商討，把有關時限縮短至例如兩至3個月。此外，說明如何防止賣方以外的其他各方傳閱過時的售樓說明書，以及賣方可能會利用上述規定，因為即使在6個月的時限內有重大變動出現，賣方亦無須在該段時限內更新售樓說明書。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011040 - 011629	主席 政府當局 助理法律顧問5	討論有關事宜，即擁有人如違反第50(1)及(2)條，"擁有人"在實際上並非由其本人進行的指明住宅物業的銷售過程中、清盤人在出售已結束公司的物業的過程中，以及已去世擁有人的私人遺產承辦人在出售遺產所包括的物業的過程中，所須承擔的法律責任為何。	政府當局須說明若擁有人違反第50(1)及(2)條，"擁有人"在實際上並非由其本人進行的指明住宅物業的銷售過程中、清盤人在出售已結束公司的物業的過程中，以及已去世擁有人的私人遺產承辦人在出售遺產所包括的物業的過程中，所須承擔的法律責任為何。
011630 - 015942	主席 政府當局 石禮謙議員 余若薇議員	<p>政府當局闡釋其對委員在2012年5月24日(第II部分)會議上所提事項的回覆(立法會CB(1)2066/11-12(03)號文件)。</p> <p>討論若受聘進行第7(2)條所載訂明工作的專業人士觸犯罪行，賣方須負上的法律責任。</p> <p>余若薇議員提出以下意見—</p> <p>(a) 須確保就犯了違例事項負上法律責任的人，確實是需要負上法律責任的人，因為賣方／地產發展商不應為受聘進行訂明工作的專業人士所犯罪行而負上法律責任；及</p> <p>(b) 應考慮把第7(2)條第三行的"及"字改為"或"字，以防止賣方藉聘請兩人或多於兩人進行訂明工作迴避法律責任。</p> <p>石禮謙議員認為，賣方／地產發展商是投資者，他們無意違反條例草案的規定，亦不應為受聘進行訂明工作的認可人士／專業人士所犯罪行負上法律責任。</p>	政府當局須考慮把第7(2)條第三行的"及"字改為"或"字，以防止賣方藉聘請兩人或多於兩人進行訂明工作迴避法律責任，同時確保就犯了違例事項負上法律責任的人，確實是需要負上法律責任的人。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局解釋，條例草案有關"賣方"的定義可反映政策原意，即擁有人和地產發展商應為違反條例草案第2部的相關規定負責，原因是即使在過程中，擁有人和地產發展商可能會聘用各類專業人士和相關各方，但他們仍須負責監察發展項目，並須就發展項目作出最後決定。政府當局的政策原意並非要令受聘統籌和監管發展過程中某個或某些事宜的人，受建議法例圍制。</p>	
015943 - 020057	<p>主席 石禮謙議員</p>	<p>下次會議日期。</p>	
020058 - 020212	<p>梁家傑議員 主席</p>	<p>梁家傑議員詢問，根據擬議附表4第10條，將預售樓花同意方案所訂就業權提出要求或反對的規定編入臨時買賣合約／買賣合約，是否屬於違法行為。</p>	<p>政府當局須說明根據擬議附表4第10條，將預售樓花同意方案所訂就業權提出要求或反對的規定編入臨時買賣合約／買賣合約，是否屬於違法行為。</p>

立法會秘書處
議會事務部1
2012年9月5日