

## 《一手住宅物業銷售條例草案》

### 政府當局對法案委員會委員在 2012 年 3 月 30 日會議上 所提事項的回應

在 2012 年 3 月 30 日舉行的《一手住宅物業銷售條例草案》（下稱「《條例草案》」）委員會會議上，委員查詢多項與《條例草案》相關的事宜。下文載述政府當局的回應。

#### (1) 以表列方式闡述白紙條例草案與藍紙條例草案條文的分別

2. 我們改善了《條例草案》中若干條文，以其更具體及清晰地反映有關政策目標。為方便參考，我們就用作公眾諮詢的《條例草案》，與已刊憲的《條例草案》在非文本方面的不同之處，以表列方式載於附件。

#### (2) 說明賣方可否在售樓說明書中，同時列出單位的實用面積和建築面積，以供準買家參考(特別是倘管理費是以建築面積計算)

3. 我們於《條例草案》中建議，賣方只可在一手住宅物業的售樓說明書、價單和廣告以實用面積表達住宅物業面積和每平方呎／每平方米售價，因為法例訂明的量度方法，必須有清晰的定義。現時，住宅物業實用面積已有統一的定義，但住宅物業建築面積並無普遍採納的定義。由於沒有被普遍採納的住宅物業建築面積定義，我們現時不能在建議法例以精確的用語訂明住宅物業的建築面積。

4. 倘若容許以仍未有統一定義的住宅物業建築面積來表達物業面積和每平方呎／每平方米售價，將會造成混亂，而不是為買家提供更全面的資料。

5. 雖然《條例草案》不准許以建築面積來表達物業面積和每平方呎／每平方米售價，但賣方必須根據《條例草案》附表 1 第 19 條，在售樓說明書內以總數提供公用設施（如住客會所）的面積資料。此外，根據《條例草案》附表 1 第 14 條，賣方須提供分配予發展項目中的每個住宅物業的不分割份數的數目，及管理開支按甚麼基準在發展項目中的住宅物業的擁有人之間分擔的資料。

**(3) 說明政府當局的政策目的，是否將以實用面積表達樓價的做法擴大至二手市場；如是，政府當局便應設立相關的配套措施(例如中央數據庫)，以方便物業代理遵守有關規定**

6. 《條例草案》的目的是規管一手住宅物業銷售。我們認為應加強對一手住宅物業買家的保障，因在大部份一手住宅物業銷售的個案中，賣方與個別買家的地位並非對等，在資源和議價方面的能力，前者較諸後者往往具極大優勢。賣方不但持有大量一手住宅物業，而且更管有相關物業及其銷售安排的資訊，並可控制有關資訊的發放。

7. 一般人誤以為，二手市場的住宅物業沒有實用面積的現成資料及地產代理並不須要提供物業的實用面積。其實，差餉物業估價署備有全港所有經評估的二手住宅物業（村屋除外）的實用面積資料，可供公眾查閱。而根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（第 511C 章）的要求，地產代理須在適用情況下，向準買家提供物業包括二手住宅物業的實用面積資料。

8. 我們留意到，即使物業有現成的實用面積資料，市場一直的做法是不論賣家、買家和地產代理，通常以建築面積來表達物業的面積和每平方呎／每平方米售價。不過，有關一手住宅物業轉為只用實用面積的建議，亦會帶動二手住宅物業市場作同樣的轉變。地產代理監管局正考慮發出一份執業通告，訂明買賣和租賃二手住宅物業，應採用實用面積。

**(4) 考慮除在售樓說明書中加入位置圖外，亦同時加入關於發展項目設計的額外資料，例如平台層的位置**

9. 為進一步提升有關建築物最低住宅樓層與毗連街道的水平差距的資訊透明度，我們在優化《條例草案》時加入了一項新條文，規定售樓說明書須就發展項目中的每幢建築物列出一份圖則，顯示該建築物相對毗連該建築物的每條街道橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低住宅樓層的相對的水平(附表1第18條)。因此，無論建築物的最低住宅樓層以何種方式命名，上述規定都有助向公眾顯示該最低住宅樓層相對於街道水平的高度。

- (5) 釐清賣方的釋義，因為賣方可能包括一家公司及其附屬公司、執行部門或承建商，以及草案的條文是否適用於該些人士。同時說明如何防止不同涉事者互相轉移責任，藉此逃避刑事責任

10. 《條例草案》第7條詳細載述「賣方」一詞的定義。根據第7(1)條，住宅物業的擁有人即為「賣方」。然而，凡擁有人聘用某人統籌和監管有關發展項目或發展項目某期的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程（下稱「該如此聘用的人」），則「賣方」一詞按情況亦適用於該如此聘用的人。住宅物業的擁有人是否有聘用有關人士屬事實問題，而獲其如此聘用的人可以是亦可以不是其附屬公司、執行部門或承建商。此舉是要確保在適當情況下，物業的擁有人和該如此聘用的人均須為《條例草案》所訂與銷售安排<sup>1</sup>的罪行負責。

11. 此外，任何人（而非僅指「賣方」）發布載有虛假或具誤導性資料的廣告、作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，或傳布虛假或具誤導性資料，即屬犯罪。

- (6) 說明在沒有為失實陳述／傳布虛假或具誤導性資料作出具體定義的情況下，政府當局如何確保物業代理／賣方不會無端觸犯《條例草案》的規定

12. 在草擬有關禁止「作出失實陳述」及「虛假或具誤導性的資料」的條文時，我們已參考過現行條例，例如《證券及期貨條例》（第571章）和《地產代理條例》（第511章）。在這些條例內在相類似的情況下涉及「具誤導性」的概念，亦沒有為「具誤導性」一詞作出定義。某份資料「具誤導性」與否，視乎實際情況而定。我們不可能鉅細無遺地列出何等資料有可能構成「具誤導性」，而勉強這樣做，亦只會製造漏洞。根據《條例草案》，檢控當局須證明有關人士知道或罔顧有關資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性。基於上述原因，我們認為，訂立一般禁止條文而不就「具誤導性」一詞作出太過具體的定義，已屬恰當。

---

<sup>1</sup> 銷售安排涵蓋與售樓說明書、價單、示範單位、參觀已落成發展項目或發展項目某期已落成的住宅物業、臨時買賣合約和成交記錄冊相關的事宜。

**(7) 說明適用於《條例草案》所訂主要罪行的三年檢控時限準則及該時限從何開始計算**

13. 《條例草案》第73條訂明：「儘管有《裁判官條例》（第227章）<sup>2</sup>第26條的規定，就本條例所訂罪行（公訴罪行除外）而進行的法律程序，可在有關罪行發生後的3年內提起。」《條例草案》下的重要罪行，例如失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料，為公訴罪行，因此並沒有檢控時限。至於《條例草案》下的簡易罪行，例如有關違返售樓說明書，價單，示範單位，參觀已落成發展項目或期數中的物業，及成交紀錄冊的規定，「三年」的檢控時限由有關罪行發生當日開始計算。下表列舉數例，說明干犯罪行的時間：

條次	罪行	「三年」檢控時限的計算起點
第 20(2)及(5)條	違反有關發展項目的售樓說明書所列資料，須在每項要項上準確反映該說明書印製當日的情況的規定。	派發售樓說明書以供公眾參閱之時（也是售樓說明書送交建議設立的執法當局當日）。
第 28 條	違反有關價單須提供的資料的規定。	派發價單以供公眾參閱之時（也是價單送交建議設立的執法當局當日）。

**(8) 說明會否考慮為消費者委員會注入額外撥款，使其可以就與銷售一手住宅物業有關的民事訴訟程序提供經濟援助**

14. 就我們所知，當收到有關來自一手住宅物業買家的投訴後，消費者委員會（消委會）會調查有關個案，並盡可能協助各相關人士排解紛爭。消費者可向「消費者訴訟基金」（基金）申請支援。基金會為有理據、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支援及法律上的協助。例如，該基金曾在2009年協助一批購買了一個延期完工的住宅發展項目的單位的業主，向有關發展商提出進行司法程序。

<sup>2</sup> 《條例草案》如並無建議設定檢控時限，則《裁判官條例》第 26 條將適用於《條例草案》中的簡易罪行。《裁判官條例》第 26 條規定：「凡成文法則對罪行（可公訴罪行除外）並無規定作出申訴或提出告發的時效，則申訴或告發須分別於其所涉事項發生後起計的 6 個月內作出或提出。」

15. 基金於1994年成立後，當局曾向該基金注資一千萬元。當局再於2010年5月向基金額外注資一千萬元。截至2012年2月底，該基金的結餘為一千九百八十三萬元。為確保該基金有足夠資源協助消費者有理據的索償，當局會與基金的受託人(即消委會)密切聯繫，並監察基金的財政狀況。

16. 另外，民政事務局建議擴大《法律援助條例》(第91章)下的法律援助輔助計劃<sup>3</sup>的涵蓋範疇，把對銷售一手已落成或未落成住宅物業的賣方提出金額超過6萬元的金錢申索納入該範疇。符合資格的一手住宅物業買家可以申請該計劃。民政事務局局長已作出預告，表示將於立法會動議通過根據《法律援助條例》提出的決議案，以擴大計劃的涵蓋範疇。建議的決議案現正由立法會一個小組委員會審議。決議案如獲立法會通過，而隨後作出的法例修訂亦獲批准後，擴大計劃的涵蓋範疇可望於2012年年中生效。

運輸及房屋局

2012年4月

---

<sup>3</sup> 法律援助輔助計劃於1984年開始運作，旨在為財務資源超出普通法律援助計劃規定上限(目前為26萬元)但低於訂明數額(目前為130萬元)的人士，提供法律援助。該計劃屬財政自給，經費來自受助人從損害賠償中扣除的分擔費用、勝訴案件中討回的訟費，以及申請人繳付的申請費用。

用作公眾諮詢的條例草案  
與已刊憲的條例草案的不同之處<sup>1</sup>

不同之處	已刊憲的條例草案	用作公眾諮詢的條例草案
把「賣方」的釋義擴大至包括「擁有人聘用作統籌和監管有關發展項目或期數的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程的人」。	第7條	第5(1)條
把「是否曾作出轉讓」加入為一個決定住宅物業是否屬一手住宅物業的額外因素。	第10(1)條	第4(1)條
在確定一個住宅物業是否曾訂立買賣合約時(即用作決定一個物業是否屬一手住宅物業)，加入條文以訂明，一間公司(或法定機構)與其有聯繫的公司或控權公司之間所訂立的買賣合約，會被視為未經訂立。	第11(3)條	--
市區重建局向「樓換樓」計劃的合資格人士所作出的承諾，及該局作出用意確定某合資格人士是否有意接納上述承諾的作為，不被列入出售住宅物業的範疇。	第13(3)條	--
在有關售樓說明書須提供準確資料的條文，界定「準確資料」是指「在每項要項上」準確。	第20(2)條	第12(2)條
預留單位 (表達意向)  ● 澄清「預留」是指表達購買意向。	第30條	第21條

<sup>1</sup> 此表只列出用作公眾諮詢的條例草案與已刊憲的條例草案兩者之間較為重大的不同之處，當中並不涵蓋對草案的微調(包括文本的修改)。

不同之處	已刊憲的條例草案	用作公眾諮詢的條例草案
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 我們提出兩個方案進行公眾諮詢。經考慮在諮詢期間所收到的意見後，我們採用了「公布價單日期」為界，在此日期之後容許預留單位。</li> <li>● 加入了即使在公布價單之後，亦不得預留個別指定單位（即表示有明確選擇的購樓意向）的要求。</li> </ul>		
<p><b>訂立臨時買賣合約時的訂金</b></p> <p>加入條文，訂明有關規定臨時訂金金額為買價5%的條款（即第48(1)條），倘與臨時買賣合約的其他條款有任何衝突或牴觸，則第48(1)條凌駕於臨時買賣合約中與其有牴觸或不一致的條款。</p>	第48(2)條	--
<p><b>臨時買賣合約及買賣合約的強制條文</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 已刊憲的《條例草案》第50條把訂立沒有加入強制條文的臨時買賣合約或買賣合約視為犯罪。用作公眾諮詢的條例草案把有關強制條文視為隱含納入臨時買賣合約或買賣合約。</li> <li>● 加入條文訂明，違反《條例草案》第50(1)或(2)條並不影響臨時買賣合約或買賣合約的有效性或可強制執行性。</li> </ul>	第50條	第40條

不同之處	已刊憲的條例草案	用作公眾諮詢的條例草案
<p>就披露成交資料方面，擴大了與賣方「有關連人士」的涵蓋範圍</p> <p>就「有關連人士」一詞加入下述含義：</p> <p>(i) 屬公司的賣方的有聯繫法團或控權公司；</p> <p>(ii) 屬公司的賣方的有聯繫法團或控權公司的董事(包括該董事的直屬家庭成員)，或該法團或控權公司的經理；</p> <p>(iii) 屬公司的賣方的董事(包括該董事的直屬家庭成員)或經理屬其董事或股東的私人公司；以及</p> <p>(iv) 屬個人的賣方，其直屬家庭成員屬其董事或股東的私人公司。</p>	第52(7)條	第42(8)條
<p>加入條文訂明，有關「失實陳述」罪行的部份，並不影響、局限或縮減普通法規則或衡平法原則或任何其他條例授予任何人的權利，或任何人根據該規則、原則或條例招致的法律責任。</p>	第65(3)條	--
<p>擴大有關條文，以涵蓋法定機構的高級人員，以及一間公司或法定機構的控權公司的高級人員。</p>	第72(1)條	第62(1)條
<p>加入條文訂明運輸及房屋局局長可向執法當局發出指示。</p>	第78條	--
<p>就調查所得的資料增補保密條款。</p>	第81條	--

不同之處	已刊憲的條例草案	用作公眾諮詢的條例草案
<p>加入有關橫截面圖的條文</p> <p>售樓說明書須列出一份橫截面圖，顯示該建築物相對毗連該建築物的每條街道的橫截面；及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低的一層住宅樓層的水平相對的水平。</p>	附表1第18條	--
<p>闡述了「住客會所」、「公用空中花園」及「有蓋及園景的遊樂場」的定義。</p>	附表1第19條	--
<p>為避免混淆，不把「任何其他設施」列入不用作計算「實用面積」的面積。</p>	第8(1)(c)條及附表2第一部份	第3(1)(c)條
<p>把「地政總署」、「消費者委員會」和「地產代理監管局」剔除於賣方須向其提供售樓說明書，就售樓說明書所作的指明改動，及價單的機構之列。</p>	附表3	附表2