

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 4 月 11 日法案委員會會議上
委員所提事項的回應

在 2012 年 4 月 11 日《一手住宅物業銷售條例草案》（下稱《條例草案》）法案委員會會議上，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) 請檢討詳題中“assignment”一詞的中文對應。

2. 詳題反映《條例草案》第 10 條。該條文訂明，條例適用於符合以下說明的、香港境內的發展項目中的住宅物業 — (a) 不曾有買賣合約為之訂立 (“no agreement for sale and purchase has ever been entered into”)；及 (b) 不曾有轉讓為之作出 (“no assignment has ever been made”)。我們認為把“assignment”一詞以「轉讓」作為其中文對應詞是合適的，目的是指「轉讓」這個行為，而不用明確藉描述來提述任何文書。這個對應寫法亦有於其他法例使用，例子包括《業主與租客（綜合）條例》（香港法例第 7 章）第 6(1)(b) 條及《物業轉易及財產條例》（香港法例第 219 章）第 25(4) 條。

(2) 倘住宅發展項目有（於《條例草案》通過後出售的）部分受《條例草案》規管，而另有（於《條例草案》生效前已售出的）部分不受《條例草案》的規管範圍涵蓋，請說明須如何處理。

3. 《條例草案》適用於“指明住宅物業”，即所有憑藉第 10 條，讓條例所適用的任何住宅物業。第 10 條訂明，《條例草案》只適用於未曾有買賣合約為之訂立，以及未曾有轉讓為之作出的住宅物業（第 10(3)(4)(5)及(6)條所指的三種情況除外）（請參閱下文第 6 段有關我們會提交委員會審議階段修正案（下稱「修正案」）擬稿，訂明《條例草案》亦適用於未曾有臨時買賣合約為之訂立的住宅物業）。就著一個住宅發展項目或某一期數的項目而言，假如有部份住宅物業於條例生效前已售出，則條例只會適用於該發展項目或期數中，符合“指明住宅物業”定義的剩餘住宅物業。

4. 我們預計，條例將於《條例草案》通過後 12 個月左右才實施，因此可給予一手住宅物業的賣方一段合理地長的時間熟悉條例，並為遵守有關的規定作出準備。我們會與地政總署和香港地產建設商會(下稱「商會」)緊密合作，以確保《條例草案》通過後，順利過渡至條例所訂明的各項新規定。

(3) 請檢討“認可人士”和“承建商”兩者釋義下的(a)項草擬條文，以處理期間就該兩類人士的委任出現任何變動的情況。

5. 委員對有關指明新界發展項目所委任的“認可人士”和“承建商”可能出現變動表示關注。就此，政府當局會修訂《條例草案》的相關條文，訂明賣方在售樓說明書（《條例草案》附表 1 第 2(2)條的規定）和印製廣告（《條例草案》第 63(3)條的規定）述明認可人士和承建商的姓名或名稱時，亦須列明監管有關項目興建的認可人士的委任期，以及興建有關項目的承建商的委任期。我們會就上述修訂提交修正案擬稿，供法案委員會考慮。

(4) 請說明第 10(1)(a)條所指的買賣合約是否包括臨時買賣合約。

6. 根據我們的政策原意，《條例草案》應適用於從未訂立或作出臨時買賣合約、買賣合約及轉讓的住宅物業。我們留意到，現時《條例草案》擬稿第 10(1) 及 11 條並未清晰反映這項原意。因此，我們會就此向法案委員會提交修正案擬稿，以供考慮。

(5) 請釐清根據第 73 條有關干犯第 20(2)和第 20(5)條所訂罪行的“三年”檢控時限，應由何時開始計算（由售樓說明書印製當日抑或由售樓說明書送交建議設立的執法當局當日起計算），以及檢討《條例草案》中有關簡易罪行的條文，以確保該等條文能有效體現第 73 條的立法原意。

7. 為讓委員全面瞭解《條例草案》所訂各項簡易罪行的三年檢控時限由何時開始計算，政府當局會製備一覽表，分項列出《條例草案》訂定的所有簡易罪行，相關條文的詳情、罰則和開始計算三年檢控時限的時點。我們現正擬備有關的一覽表，稍後會提交委員參閱。

(6) 請考慮把第 4 部（即第 65 和第 66 條）的適用範疇擴大，以涵蓋在香港銷售海外物業時作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的行為。

8. 《條例草案》的目的，是規管香港境內的一手住宅物業的銷售。《條例草案》是經考慮過去一年半的廣泛及詳細討論，以及汲取了地政總署「預售樓花同意方案」的規定及商會的指引的經驗而草擬的。我們相信《條例草案》將可有效地規管香港境內的一手住宅物業的銷售。至於規管在香港銷售的海外住宅物業，這是個完全不同的議題，應小心考慮。為了不耽誤《條例草案》獲得通過，我們認為，將《條例草案》第 4 部（即第 65 和第 66 條）關於作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的適用範圍的刑事責任，擴大至涵蓋在香港銷售的海外住宅物業，並不恰當。

9. 倘在香港進行海外住宅物業的銷售，涉及作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的行為，按照個案的情況，有關的不法行為或會在現行法例下引發起刑事責任，尤其是《盜竊條例》（香港法例第 210 章）。

(7) 請考慮在第 74(1)(a)條訂明合資格獲委任為監督的公職人員的職級，並提供文件，述明設立擬議的執法當局的安排。

10. 在討論有關「規管一手住宅物業銷售建議法例」的諮詢文件時，我們已先後於 2011 年 12 月和 2012 年 1 月的房屋事務委員會會議上向委員解釋，為方便法例早日實施，並使公共資源得以善用，我們建議在運輸及房屋局（下稱「運房局」）轄下設立執法當局。至於會否在適當時候把該執法當局轉為獨立法定機構，以執行同等職能，政府保持開放態度。

11. 現時《條例草案》擬稿第 74(1)(a) 條，與現行某些法例中就委任監督所訂明的條文大致相同，例如《保險公司條例》第 4(1)條（香港法例第 41 章），《氣體安全條例》第 5 條（香港法例第 51 章），及《航空保安條例》第 22(1)條（香港法例第 494 章）。該等條文並沒有訂明合資格獲委任的公職人員的職級。

12. 執法當局將負責監管建議法例的遵行情況、按情況所需進行調查、發出作業指引、備存數據和統計資料，以及進行公眾教育工作。執法當局會委聘代理機構，設立電子資料庫，以提供有關一手住宅發展項目的銷售資料。

13. 就現有人力資源而言，運房局或房屋署不可能吸納上述執法當局的工作。我們於 2011 年 12 月開設的「特別職務組」，其任務為推展是項立法工作並成立執法當局，該組設有明確時限，須於有關工作完成後解散，由所建議的執法當局取代。此外，我們經財務委員會批准，於 2011 年 12 月 16 日開設了兩個編外首長級職位，分別為首長級乙級政務官（職銜定為運房局副秘書長（特別職務）），以及首長級丙級政務官（職銜定為運房局首席助理秘書長（特別職務）），負責推展是項立法工作和成立執法當局。該兩個職位將於 2013 年 6 月 30 日失效。

14. 按照我們的初步構思，上述執法當局應由屬於適當級別的首長級公職人員領導。我們正在計算成立該執法當局所需的資源，並會在《條例草案》通過後，視乎情況需要，在適當時間循既定的資源分配程序尋求額外資源（包括按適當情況尋求房屋事務委員會、人事編制小組委員會和財務委員會的支持）。

(8) 請於《條例草案》通過後，定期檢討消費者訴訟基金是否有足夠資金，以確保為消費者提供足夠財政支援，協助他們對不守法的發展商提出法律訴訟。

15. 我們向委員保證，政府會繼續與消費者訴訟基金（下稱「基金」）的信託人（即消費者委員會）保持緊密聯繫，並監察基金的財政狀況，以確保基金有足夠資源，可協助消費者提出具理據的申索。

運輸及房屋局
2012 年 4 月