

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 4 月 18 日法案委員會會議上
委員所提事項的回應

在 2012 年 4 月 18 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) 檢討詳題和第 10(1)條中“no agreement for sale and purchase has ever been entered into”和“no assignment has ever been made”等字眼的中文對應。

2. 我們已檢討詳題和第 10(1)條中“no agreement for sale and purchase has ever been entered into”和“no assignment has ever been made”等字眼的中文對應。我們會提出委員會審議階段修正案(下稱“修正案”)，以改善有關字眼的草擬方式，供法案委員會考慮。

(2) 說明在第 2 條的“公司”一詞，是否包括在海外成立或註冊並在香港設有附屬公司的公司，以及《條例草案》是否適用於該等公司。

3. 《條例草案》第 2 部(即有關銷售安排，包括售樓說明書、價單、未落成發展項目或期數的示範單位、參觀已落成發展項目或期數中的物業、臨時買賣合約、成交紀錄冊)和第 3 部(即有關廣告)的大部分規定，均是施加於賣方，不論賣方是否在香港註冊的公司。至於《條例草案》第 4 部(即有關失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料)的罪行，任何人作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料，即屬犯罪。《條例草案》內有些條文有提述“公司”一詞(例如第 11(3)及(5)、第 52(7)、第 63(3)及第 72 條)。我們已檢討有關條文，並會提出修正案，以擴大其涵義至包括在香港以外成立的公司。

(3) 考慮刪除第 2(2)條有關在《條例草案》文本中“附註”的條文，以及刪除在《條例草案》中兩項有關的“附註”。

4. 我們已進一步考慮《條例草案》第 18(1)條和附表 1 第 28 條是否需要“附註”。法律草擬科發出的《文體及實務指引》第 9.4.3 段列明，在法例中使用附註，是廣泛應用的淺白語文技巧。附註提供導引指示或其他事實資料，有助讀者迅速明白有關內容，並了解法例的全貌。第 18(1)條和附表 1 第 28 條所載，是有關必須在售樓說明書內列出若干資料的概括規定，監督會根據第 76 條就該等條文的實施情況發出指引。因此，“附註”有助提示讀者注意《條例草案》第 76 條，該條訂明可發出有關指引。

(4) 檢討第 6(1)條是否有述明“沒有違反批地文件及佔用許可證”等字眼的需要，以防止該等字眼可能會被人利用，例如利用為把商業／工業單位非法改建為住宅單位。

5. 在《條例草案》第 6(1)條中，有關“沒有違反批地文件及佔用許可證”等的字眼，旨在闡明只有合法地用作住宅用途的一手住宅物業才受建議法例規管。至於違反《建築物條例》(第 123 章)或批地條件的住宅物業(例如把商業／工業單位非法改建為住宅單位)，視乎情況而定，可由屋宇署根據《建築物條例》或由地政總署處理。如果《條例草案》適用於違反《建築物條例》或批地條件的住宅物業，屬本末倒置。因此，我們認為應保留第 6(1)條中“沒有違反批地文件及佔用許可證”等字眼。

6. 將成立負責執行建議法例的執法當局，會委聘代理人，就《條例草案》所規管的一手住宅物業，設立一手住宅物業銷售資訊電子資料庫。準買家可查核該資料庫的資料，以確定某個住宅發展項目是否受《條例草案》規管。

(5) 豁免事宜

7. 委員於 2012 年 4 月 18 日的法案委員會會議上，要求釐清《條例草案》第 10(6)條會否涵蓋「私人機構參建居屋計劃」(下稱「私人參建計劃」)的單位。現時草擬的《條例草案》第 10(6)條，只會涵蓋由房屋委員會(下稱「房委會」)興建的發展項目。新建和剩餘的居者有其屋單位，均屬房委會興建。據我們了解，過去在私人參建計劃下建造的單位，並非由房委會興建。

(6) 舉例說明倘買賣合約隨後終止或被法庭宣告無效，《條例草案》於何日適用於有關的物業。

8. 我們的原意為，倘買賣合約終止，無論有關的終止是根據合約的條文，或合約的其中一方有權在失責方違反合約時選擇廢止有關合約，而無辜的一方選擇行使該權利，《條例草案》會於合約終止當日適用於有關的住宅物業。倘買賣合約被法庭宣告無效及沒有法律效力，我們的原意是有關法例會在法庭頒令當日適用於有關的住宅物業。我們注意到，現時第 11(6)條的草擬方式，並未清楚表明我們的原意。我們會改善該項條文的草擬方式，並向法案委員會提交修正案，以供考慮。

(7) 慎重重新考慮將第 4 部（第 65 和第 66 條）的規管範圍延伸，以涵蓋與在本港銷售海外住宅物業有關的失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料行為；並說明在《條例草案》與《盜竊罪條例》（第 210 章）內，有關處理失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料行為的條文有何不同。

9. 《條例草案》旨在規管位於香港境內的一手住宅物業的銷售。《條例草案》是經過一年半以來廣泛而深入的討論，並以地政總署的預售樓花同意方案的條文，和香港地產建設商會所發出的指引為基礎而擬定。《條例草案》提供一個全面和有效的框架，以規管位於香港境內的一手住宅物業的銷售。規管在本港銷售的海外住宅物業，是一個完全不同的議題，當中所涉及的事項亦不同，必須小心考慮，而最可取的做法，是將之作為獨立議題分開處理。

10. 我們已仔細考慮將《條例草案》第 4 部（第 65 和第 66 條）的規管範圍延伸，以涵蓋與在本港銷售海外住宅物業有關的失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料行為的建議。我們認為，此舉不僅涉及增補條文以訂明第 65 和第 66 條亦同樣適用於非香港住宅物業，我們還必須在非香港住宅物業的層面上，為“一手住宅物業”作出定義，這絕非簡單直接的事。再者，我們亦必須全面探討在本港銷售海外住宅物業可能出現的所有問題，並在《條例草案》納入適當條文，以處理有關情況。這方面的工作需要相當的時間，不可能在目前的時間表內完成。我們維持我們的看法，即單單把《條例草案》其中兩項條文施加於其他類別的住宅物業，並不適當。考慮到公眾期望建議法例可盡早獲得通過，我們應集中處理有關規管位於香港境內的一手住宅物業銷售的事宜。

11. 《盜竊罪條例》（第 210 章）第 9、第 16A 和第 17 條下，有關“盜竊”、“欺詐”和“以欺騙手段取得財產”的罪行，可能適用於在本港銷售海外住宅物業時，涉及失實陳述或虛假或具誤導性資料的個案。《條例草案》第 65 和第 66 條的罪行的犯罪元素，基本上與第 210 章內例如第 16A 條¹有關“欺詐”的罪行的犯罪元素是相同的。在第 210 章第 16A(3) 條²下，“欺騙”的定義廣泛，涵蓋了《條例草案》第 65 和第 66 條的違

¹ 第 210 章第 16A(1)條訂明，“如任何人藉作任何欺騙(不論所作欺騙是否唯一或主要誘因)並意圖詐騙而誘使另一人作出任何作為或有任何不作為，而導致 - (a)該另一人以外的任何人獲得利益；或 (b)該進行誘使的人以外的任何人蒙受不利或有相當程度的可能性會蒙受不利，則該進行誘使的人即屬犯欺詐罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁 14 年。”

² 第 210 章第 16A(3)條指出，“欺騙”指“就事實或法律而以語言文字或行為作出的任何欺騙，包括與過去、現在或將來有關的欺騙，以及就進行欺騙的人或任何其他人的意圖而作出的欺騙，而在本定義中，行為指任何作為或不作為，欺騙則指蓄意或罔顧後果地作出的欺騙。”

法行為（包括作出罔顧實情的失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料）。再者，建議法例的目的是規管一手住宅物業，在這方面，第 210 章下有關“欺詐”的範圍更為廣泛，只需證明一個人藉欺騙的行為為他本人或他人獲取利益，或當有人蒙受不利或有相當程度的可能性會蒙受不利便足夠。

(8) 在稍後階段提供文件，列出成立擬設執法當局的初步構思。

12. 我們備悉委員的要求。

運輸及房屋局

2012 年 4 月