

## 《一手住宅物業銷售條例草案》

### 政府當局就 2012 年 5 月 2 日法案委員會會議上 委員所提事項的回應

在 2012 年 5 月 2 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) 檢討第 6(1)條中“在沒有違反批地文件及佔用許可證的情況下”一語，以確保賣方不會以此作為免受《條例草案》規管的方法。

2. 我們明白委員關注到《條例草案》第 6(1) 條有可能構成漏洞，例如當銷售的一手住宅物業涉及違例建築工程時，賣方得以避過建議法例的規管。我們會提出委員會審議階段修正案（下稱“修正案”），以改善第 6(1) 條的清晰度。

(2) 就第 10(6)條而言，認真重新考慮是否需要為香港房屋委員會作出擬議豁免安排。

3. 由於居者有其屋計劃（下稱“居屋”）單位屬資助房屋單位，加上香港房屋委員會（下稱“房委會”）在出售有關單位時須依據既定準則（以釐定銷售的目標群組、單位售價、配屋限額，以及不同類別合資格申請人的揀樓次序等），與一般私人市場的做法完全不同，因此，我們建議由房委會興建的發展項目應獲豁免。

4. 舉例來說，房委會在出售居屋單位時，會在安排準買家揀樓之前的一至兩個月公布推售單位的總數，以及有關單位的售價（私人發展商一般只會分批小量出售其一手住宅物業，並於開售之前三天才公布價單）。此外，房委會在指明的期間內接受申請，並通過抽籤機制編定不同類別合資格申請人的揀樓次序（至於一手住宅發展項目的私人發展商，一般會在開售之前接受預留有關物業，而且不設抽籤機制以編定優先次序）。房委會並無任何財政或其他理由，在整個售樓過程中不提供準確而全面的資訊。

5. 《條例草案》旨在針對私人市場內賣方就一手住宅物業銷售的不良手法，有關的規定是經我們審視私人住宅物業市場的銷售模式後制訂的。由於居屋的銷售模式與一般私人市場的運作完全不同，因此《條例草案》大部分的規定不能直接適用於居屋銷售。我們仍然認為，由房委會興建的發展項目應獲豁免，不受建議法例的規管。

6. 房委會過往在銷售居屋單位時，一向遵從適用於未完成一手住宅物業的行政規管措施。即使房委會不受建議法例規管，日後仍必會在切實可行的範圍內，盡量按照建議法例中適用的規定銷售居屋單位。

(3) 檢討第 18 和第 19 條的表達方式，以確保售樓說明書包含所有必要的資料，尤其是樓面平面圖、橫截面圖和立面圖。此外，檢討《條例草案》第 18(2)條和其他相關條文中“then”一詞的中文對應。

7. 現時草擬的《條例草案》規定，賣方在售樓說明書所提供的資料，其中必須包括樓面平面圖（《條例草案》第 18(2)(j) 條），以及橫截面圖（《條例草案》第 18(3) 條和附表 1 第 18 條）。然而，賣方可選擇是否在售樓說明書提供一份圖則，以顯示有關發展項目的所有立面（《條例草案》第 19(2) 條和附表 1 第 29 條）。我們經考慮委員的意見後，會提出修正案，強制規定賣方必須在售樓說明書中，提供一份顯示有關發展項目所有立面的圖則。

8. 此外，我們亦會藉此機會優化《條例草案》第 18 和第 19 條內各項條文的組合。

9. 我們已檢討《條例草案》第 18(2) 條和其他相關條文中“then”一詞的中文對應，並會提出修正案，予以改善。

(4) 舉例說明第 22(2)及 22(3)條所載的英文字母／中文字及數目字的指明字體大小為何。此外，說明針對使用大小不正確的字體的輕微罪行施加相對較重的罰則的原因，以及同一條文是否適用於其他現行條例，特別是與保險有關的條例。

10. 就第 17(2),17(3),22(2)及 22(3)條所載的字體大小的要求之舉例說明，請見附件。

11. 就一手住宅物業的銷售而言，售樓說明書是十分重要的物業資料來源，尤其是根據《條例草案》，售樓說明書將會成為一手住宅物業銷售最主要和全面的資料來源，讓準買家參考。過往，不時有意見對售樓說明書所印備資料的字體大小未能合理地可供閱讀表示關注，認為準買家可能會因此而錯過重要的訊息。建議所規定的字體大小和違反相關規定的罰則水平，是「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」經過充分討論後所提出的。我們認為有必要在《條例草案》內訂明有關字體大小的規定，並把違反相關規定的行為列為刑事罪行。

12. 據我們瞭解，部分現行條例亦有條文，訂明指定資料必須符合指明字體大小的規定，並列出違反有關規定所處以的刑事罰則。以《能源效益（產品標籤）條例》（第 598 章）第 4(1)(b) 及第 5(1)(b) 條（與該條例的附表 2 一併理解）為例，有關條文對能源標籤的字體大小和字型，

均有明確規定。生產商只能供應附有按照法例第 598 章有關規定所預備的能源標籤(包括字體要求)的指定產品；否則將構成刑事罪行，會處以第 6 級罰款。

13. 對於《條例草案》所訂明的罪行，我們提出的建議罰則水平，是按照幾項原則而釐定，包括：(i) 倘罪行屬性質輕微的規章性過失（例如沒有提供建築圖則供公眾免費查閱；以及沒有在規定時限內把售樓說明書存放在指定當局），建議最高處以第 6 級罰款（即十萬元）；(ii) 倘罪行對準買家可能造成直接影響和為其帶來潛在財務損失（例如沒有披露成交資料），建議最高處以罰款五十萬元至一百萬元；以及(iii) 倘屬嚴重罪行（例如失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料），建議最高處以罰款五十萬元至五百萬元不等，另最高判處監禁六個月至七年。

14. 按照上述原則，我們把違反字體大小規定的最高罰則，訂為第 6 級（即罰款十萬元）。我們認為，建議的罰則水平恰當。

**(5) 說明第 2 及 3 部所載的是否嚴格的法律責任，並檢討有關罪行的罰則水平是否適當。**

15. 我們就《條例草案》所訂罪行而提出的建議罰則水平，是按照上文第 13 段所述的原則而釐定。我們認為，建議的罰則水平恰當。

16. 為了讓委員全面瞭解《條例草案》所訂的各項罪行的性質，我們將會向助理法律顧問擬備一覽表，分項列出《條例草案》各項罪行、相關條文詳情、罰則水平、三年檢控時限的計算起點，以及分別適用於每項罪行的免責辯護條文。一般而言，第 2 和第 3 部（第 60 條除外）所列的罪行，均屬規章性過失，而第 67 條所訂明有關已盡應有努力的免責辯護條文，適用於這類罪行。就著這類規章性罪行而言，我們認為應訂為屬嚴格法律責任罪行。

**(6) 檢討第 26(4)條，以便更確切地反映規定賣方在指明住宅物業的售價變動前提供經修訂的價單的政策用意。舉例說明第 26(4)條是否適用於例如公布價單後磋商售價的情況，以及可能出現的違例情況。**

17. 我們會提出修正案，以改善第 26(4) 條的草擬方式。

運輸及房屋局  
2012 年 5 月

## 售樓說明書字體要求的例子

要求	例子
<p><b>第 17(2)條</b></p> <p>“Sales Brochure”字樣的字母的大小，不得小於 18 點 “Times New Roman”字體的相同的字母。</p>	<p><b>Sales Brochure</b></p> <p>(18 點 “Times New Roman”)</p>
<p><b>第 17(3)條</b></p> <p>“售樓說明書”字樣的字的大小，不得小於 18 點新細明體字體的相同的字。</p>	<p><b>售樓說明書</b></p> <p>(18 點 “新細明體”)</p>
<p><b>第 22(2)(a)條</b></p> <p>就英文版本而言，字母或數目字的大小，不得小於 10 點 “Times New Roman”字體的相同的字母或數目字。</p>	<p>Sales Brochure</p> <p>(10 點 “Times New Roman”)</p>
<p><b>第 22(3)(a)條</b></p> <p>就中文版本而言，字或數目字的大小，不得小於 10 點 新細明體字體的相同的字或數目字。</p>	<p>售樓說明書</p> <p>(10 點 “新細明體”)</p>
<p><b>第 22(2)(b)條</b></p> <p>售樓說明書正文的註釋或備註的字母或數目字的大小，不得小於 8 點 “Times New Roman”字體的相同的字母或數目字。</p>	<p>Sales Brochure</p> <p>(8 點 “Times New Roman”)</p>
<p><b>第 22(3)(b)條</b></p> <p>售樓說明書正文的註釋或備註的字或數目字的大小，不得小於 8 點 新細明體字體的相同的字或數目字。</p>	<p>售樓說明書</p> <p>(8 點 “新細明體”)</p>