

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 4 月 24 日法案委員會會議上
委員所提事項的回應

在 2012 年 4 月 24 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) 以表列方式提供政府當局對因應《條例草案》提交的所有意見書(包括沒有出席會議的團體代表提交的意見書)的回應。

2. 就各團體對《條例草案》所提交的意見書(包括團體代表所提交的書面意見以及在 2012 年 4 月 24 日法案委員會會議上所提出的意見)，政府當局的回應載於附件。

(2) 說明分階段通過《條例草案》是否可行，以確保在本屆立法會任期內通過各項主要條文。

3. 《條例草案》旨在設立全方位和具有效力的框架，以規管位於香港的一手住宅物業之銷售的各個主要相關範疇。《條例草案》環環相扣，組成的規管框架，每個部分都不可或缺。《條例草案》倘缺少某些環節，或某些環節未能同時施行，都會對《條例草案》的效用和阻嚇力構成負面影響，以致未能確保一手住宅物業之銷售具備透明度和公平性。我們認為，分階段通過《條例草案》既不可取，亦不切實可行。

(3) 致力為“總樓面面積”確立統一定義，並將該定義納入《條例草案》內。

4. 為物業的總樓面面積確立統一定義，困難在於所有主要持份者(例如香港測量師學會、香港建築師學會、香港律師會、香港地產建設商會，

以及消費者委員會)均須對該定義達成一致意見。因此,倘就物業的總樓面面積確立統一定義,所有主要持份者均須達成共識,一致接納在有關的住宅發展項目內哪些類別的公用地方應計入物業的總樓面面積,並就該等已有共識應計入總樓面面積的公用地方的每一個類別,分別定出相應的量度方法。

5. 各主要持份者經歷過去數年時間,才為“實用面積”確立統一定義。要為物業的總樓面面積確立統一定義,由於涉及多項考慮因素,我們預計各主要持份者將需要更長的時間,才能達成一致意見。考慮到公眾期望《條例草案》早日獲得通過,而各主要持份者能夠在本屆立法會任期內為總樓面面積確立統一定義的機會甚微,因此我們仍然認為,應該在建議法例下,以實用面積作為於售樓說明書、價單及廣告中表達物業價格和物業面積的唯一依據。

6. 必須指出的是,我們並沒有建議禁止在一手住宅物業銷售中披露實用面積以外的資料,亦沒有剝奪公眾或準買家得悉任何面積資料的權利。相反,我們要求賣方須向公眾表達樓面面積資料的方式,雖然與過往的不同,但卻更為清晰明確。儘管《條例草案》不容許以總樓面面積表達單位的面積和每平方呎/每平方米的售價,但賣方必須在售樓說明書內,提供公用設施(例如住客會所)的總計面積資料。此外,賣方亦必須根據《條例草案》,在售樓說明書和價單內列出各項專供住宅物業業主使用的設施(包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭、庭院)的面積。有關規定令買方明確知道:(i)住宅物業的實用面積;(ii)各項專供住宅物業業主使用的設施的面積;以及(iii)有關發展項目內各項公用設施的類別和面積等全方位的資料。

運輸及房屋局
2012年5月

《一手住宅物業銷售條例草案》法案委員會
政府當局對提交予法案委員會的意見書的回應

* * * * *

目錄

部	頁
(A) 一般意見	1 - 2
(B) 《條例草案》涵蓋範圍	3 - 4
(C) 《條例草案》下的豁免安排	5 - 10
(D) 建築面積和實用面積的使用	11 - 18
(E) 售樓說明書的規定	19 - 24
(F) 價單的規定	25 - 29
(G) 披露成交紀錄的規定	30

部	頁
(H) 銷售安排的規定	31
(I) 業權轉易程序和相關事宜的規定	32 - 37
(J) 作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料的罪行	38 - 41
(K) 檢控時限	42
(L) 罰則建議和公司高級人員對公司所犯罪行須負的法律責任	43 - 47
(M) 執法當局	48 - 51
(N) 電子資料庫	52
(O) 其他意見	53 - 58

(A) 一般意見		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
中原地产代理有限公司 公民黨 消費者委員會 創建香港 香港專業地產顧問商會 香港地產行政師學會 香港專業及資深行政人員協會 地產代理聯會有限公司 香港建築師學會 香港地產代理學會 香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> ● 支持立法規管一手住宅物業的銷售。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 備悉。

(A) 一般意見		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 支持建議法例的目的。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 備悉。
新民黨	<ul style="list-style-type: none"> ● 原則上支持有需要加強規管一手住宅物業的銷售。建議在考慮立法之前，設立審裁處，處理有關投訴個案。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 在公眾諮詢期間所收到的意見顯示，社會有明顯共識，認為應立法規管一手住宅物業銷售以加強保障置業人士，以及盡早通過建議法例。
Professional Property Services Limited	<ul style="list-style-type: none"> ● 大致支持立法建議。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 備悉。
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 原則上不反對以建議法例規管一手住宅物業的銷售，惟有關措施必須合理、取得適當平衡、與其合乎法理的宗旨和目的（即保障一手住宅物業的準買家）有合理關聯，而且並不超乎法理所需。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們認為規管一手住宅物業銷售的立法建議，符合保障買家權益的立法宗旨，而所採取的方法與有關宗旨在比例上並非不相稱。
太古地產	<ul style="list-style-type: none"> ● 支持任何為一手住宅物業買家提高透明度和清晰度的措施。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 備悉。
楊位醒先生 (東區區議員)	<ul style="list-style-type: none"> ● 支持立法規管一手住宅物業的銷售。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 備悉。

(B) 《條例草案》涵蓋範圍		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》的保障範圍，日後應擴大至非住宅物業和二手住宅物業。 	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》旨在加強一手住宅物業買家的消費者保障。 我們建議，未落成及已落成的一手住宅物業，一律應受到規管，因為從加強保障消費者的角度而言，兩者分別不大。
創建香港	<ul style="list-style-type: none"> 除一手住宅物業外，應考慮規管所有物業（包括二手市場物業）的銷售。 	<ul style="list-style-type: none"> 在大部分一手住宅物業銷售的情況下，不論物業是否已經落成，賣方（即發展商）與個別買家的地位並非對等。前者在資源和議價能力方面，均遠較後者優勝。賣方不但持有大量一手住宅物業，而且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。另一方面，二手住宅物業一般為個別業主所擁有。因此，就銷售二手住宅物業而言，買賣雙方的地位普遍對等。
香港地產建設商會 太古地產	<ul style="list-style-type: none"> 已落成一手住宅物業與二手住宅物業並無分別。既然二手住宅物業不受建議法例所規管，已落成一手住宅物業亦不應受到規管。 	<ul style="list-style-type: none"> 賣方頗慣常的做法，是在建築期內開始發售住宅物業，並在落成後繼續出售餘下的住宅物業。在立法規管上區分未落成和已落成的一手住宅物業，做法牽強，理據難以成立。 我們認為，對於一手住宅物業的買家來說，

(B) 《條例草案》涵蓋範圍		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
		<p>能夠在得到全面的資訊下作出置業決定，至為重要。雖然已落成的住宅物業可供買家參觀，可讓他們一睹有關單位的大小、布局和坐向，但買家仍有需要掌握關於發展項目的其他重要資料，例如價單及成交紀錄等。所以，即使已落成一手住宅物業的買家可能有機會參觀已落成的住宅物業，以及有關發展項目的實際環境，惟此並不足以成為豁免一手住宅物業的銷售受法例規管的理據。</p>

(C) 《條例草案》下的豁免安排		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 建議如向已在該住宅物業住滿一年的已入住租客出售物業，除非準買家同意無須提供相關資料，否則應提供售樓說明書及價單。 	<ul style="list-style-type: none"> 條例草案第 56 條訂明，假如賣方向已連續租用某一手住宅物業不少於一年的現有租客出售或要約出售該物業，並獲準買家（即現有租客）同意，賣方可獲豁免提供售樓說明書，但賣家仍須按《條例草案》附表 8 的規定，向買家提供賣方資料表格，並須遵守《條例草案》其他部分的規定。我們認為，這項豁免已兼顧條例的可操作性和保護已入住租客的消費者權益。 如賣方只向已入住租客出售住宅物業，而非售予其他人士，我們並無強烈理據要求賣方公布某住宅物業的價單供公眾參考。我們認為，如買家是已入住租客，賣方無須提供住宅物業的價單。
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> 應降低豁免“向已入住租客出售住宅物業”的門檻。 	
地產代理聯會有限公司 香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 反對香港房屋委員會（下稱“房委會”）的豁免。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們建議房委會興建的資助房屋發展項目，即新及剩餘居者有其屋計劃（下稱“居屋”）的單位應從法例涵蓋範圍內剔除，原因在於居屋是資助房屋，房委會須按照既定的準則來出售該些物業（如決定何謂合資格

(C) 《條例草案》下的豁免安排

團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港地產建設商會		<p>申請購買人士、釐定售價和分配限額，以及決定各類合資格申請人的選樓次序)，而這些運作方式與一般的私人市場操作完全不同。</p> <ul style="list-style-type: none">● 例如：房委會在出售居屋單位時，會公開每次可供出售的居屋單位總數，並在開始選樓前一至兩個月公開所有單位的售價（而私人發展商一般會逐少分批推售一手住宅物業，並在發售前三天才公布價單）。房委會在指定期間接受申請，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。● 《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

(C) 《條例草案》下的豁免安排		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p>市場的運作完全不同，因此《條例草案》有不少要求不能完全套用至居屋的銷售。我們依然認為，房委會興建的發展項目就建議法例應獲豁免。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 房委會過去在推售剩餘居屋單位時，一直依循適用於未落成一手住宅物業銷售的行政規管措施。即使建議法例不會涵蓋房委會，房委會日後出售居屋單位時會在切實可行的範圍內遵守建議法例中適用的規定。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 認為發展項目有 95% 或以上住宅物業出租達 36 個月，才豁免其不受有關規定限制，既不可行，亦不切實際。因此，建議降低豁免門檻。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們認為有需要設定較高的門檻，以確保賣方無法透過稍為延遲出售發展項目來逃避法例規管。
香港律師會 香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議考慮其他可豁免的特殊情況(如家庭成員之間的單位分配，以及公司與其附屬公司的內部轉讓)。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們留意到，全數持有某一手住宅發展項目的公司，或會基於種種商業原因，將發展項目中的住宅物業全數出售予其一家或以上的有聯繫法團或控權公司。如果牽涉到多於一份買賣合約(例如售予每家有聯繫法團或控權

(C) 《條例草案》下的豁免安排		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p>公司時每宗交易各涉及一份買賣合約)，按目前《條例草案》的草擬方式，該銷售將不會獲豁免於有關售樓說明書、價單和銷售安排方面的規定。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 此外，我們亦留意到全數持有某一手住宅發展項目的業主，或會基於種種原因，將發展項目中的住宅物業全數出售予其家庭成員。如果牽涉到多於一份買賣合約（例如售予每名家庭成員時每宗交易各涉及一份買賣合約），按目前《條例草案》的草擬方式，該銷售將不會獲豁免於有關售樓說明書、價單和銷售安排方面的規定。 ● 政策原意並非要求上述銷售受《條例草案》規管。就著家庭成員間（尚待定義）或法人團體與有聯繫法團或該法人團體的控權公司之間一手住宅物業的銷售，我們會考慮豁免他們不須公布售樓說明書、價單和成交紀錄冊。然而，當住宅物業隨後向公眾發售時，必須完全符合《條例草案》的所有規定。

(C) 《條例草案》下的豁免安排		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港產業交易法律學會有限公司 香港律師會 香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> 除新界豁免管制屋宇外，亦應豁免香港其他類型的獨立屋發展項目。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們在《條例草案》中建議，銷售按《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）發出豁免證明書的<u>一幢獨立屋</u>，可獲豁免不受規限。如發展項目涉及銷售多於一幢新界豁免管制屋宇，將不獲豁免。 我們擔心若將豁免範圍擴展至非新界豁免管制屋宇的獨立屋，會引致濫用。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 應修改第 58 條，豁免落成一段時間（例如五年）的未售物業（並在《條例草案》中指明有關未售物業佔發展項目的百分比）。 	<ul style="list-style-type: none"> 就保障消費者權益來說，已落成一段時間的未售住宅物業與一手住宅物業並無分別。 在大部分一手住宅物業銷售個案中，不論物業是否已經落成，賣方（即發展商）與個別買家的地位並非對等。前者在資源和議價能力方面，均遠較後者優勝。賣方不但持有大量一手住宅物業，而且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。我們認為，建議法例亦應適用於已落成的一手住宅物業，不管發展項目的落成日期與開售日期相隔多久。

(C) 《條例草案》下的豁免安排

團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港律師會	<ul style="list-style-type: none">建議的法定制度太刻板，應設有機制，按個別情況豁免有關規定。	<ul style="list-style-type: none">建議法例的目的，是提升市場透明度，並加強對消費者的保障。法例最重要是清晰明確，毫不含糊，考慮豁免的準則均須公平及可客觀量度，以及豁免的種類亦須在法例清楚訂明。按個別情況給予豁免，並不可行，亦會削弱法例的效力。

(D) 建築面積和實用面積的使用		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> ● 支持只採用實用面積表達住宅物業的面積和售價。採用並無統一定義的建築面積，只會令公眾混淆。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 備悉。
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》禁止以實用面積以外的任何方式提供有關物業每平方呎／平方米售價的資料，明顯對發展商和買家在提供與接收建築面積資料方面的自由構成干預，違反《香港人權法案》第 16 條有關發表自由之權利的規定。 ● 長久以來，市場習慣在售樓說明書、價單和其他宣傳品中，以建築面積表達物業面積和樓價。 ● 提供建築面積資料，能提高透明度，以及確保準買家接收資訊的權利。 ● 建議建築面積的統一定義如下： 	<ul style="list-style-type: none"> ● 對大部分甚至所有準買家而言，“單位面積”和“單位每平方呎／平方米的售價”，是作出置業決定時的重要考慮因素。近年，公眾一直要求在這方面得到更完備的資訊，因此以清晰、準確和一致的方式向準買家提供這方面的資料，十分重要。有關資料亦應方便準買家在<u>相同的面積計算基礎上比較不同發展項目的樓價</u>。 ● 不同的專業團體、政黨和地產代理協會，均支持在售樓說明書、價單和廣告內，採用實用面積作為表達一手住宅物業面積及每平方呎／平方米的售價的唯一依據。他們認為，採用具有統一定義的實用面積，能提供一個客觀和實用的計算基準，有助比較不同發展項目的售價。

(D) 建築面積和實用面積的使用		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
	<p>只有專屬住宅用途的公用地方的建築面積，方可納入計算之內，並分攤予各個單位。分攤比例按個別單位實際獲分配的相應不分割份數數目而定。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時，物業的實用面積已有統一定義，但物業建築面積卻未有普遍採納的定義。因此，在物業建築面積欠缺統一定義的情況下，現時不可能在建議法例中精確地訂明住宅物業的建築面積。
<p>創建香港</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 有需要就建築面積訂立統一定義。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 為住宅物業的建築面積確立統一定義，困難在於所有主要持份者均須對該定義達成一致意見。從我們就實用面積制定統一定義的經驗顯示，讓所有相關持份者（包括香港測量師學會、香港建築師學會、香港律師會、香港地產建設商會(商會)和消費者委員會）一致同意住宅物業建築面積的統一定義，須經歷相當長的時間。而且，香港測量師學會和香港建築師學會均表示，為住宅物業的建築面積確立統一定義需時甚久，因為這不僅關乎哪些項目應計入住宅物業的建築面積，亦關乎每個項目的量度方法。 ● <u>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</u>

(D) 建築面積和實用面積的使用		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p><u>買家提供更全面的資料</u>。由於不同的賣方在計算物業的建築面積時，會把不同的項目計入“單位所分攤的公用面積”，所以即使不同發展項目住宅物業有相同的建築面積，買家目前亦不可能在同一基礎上（即以“蘋果對蘋果”的方式）比較住宅物業的面積、價格和“實用率”。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 必須指出的是，《條例草案》並非禁止在一手住宅物業銷售中，披露實用面積以外的其他物業面積資料，亦不是剝奪公眾和準買家充分獲得有關物業的面積和有關發展項目的公用地方面積資料的權利。相反，《條例草案》規定賣方須向公眾表達樓面面積資料的方式，雖與過往的不同，但卻更為清晰明確。儘管《條例草案》禁止賣方以建築面積表達單位面積和每平方呎／平方米的售價，但賣方須在售樓說明書內以總數提供公用設施（例如住客會所）的面積資料。此外，《條例草案》亦規定，賣方須在售樓說明書和價單內列出各項專供住宅物業業主使用

(D) 建築面積和實用面積的使用		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p>的設施（包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭、庭院）的面積。這些規定可讓買家明確知道：(i) 住宅物業的實用面積；(ii) 各項專供住宅物業業主使用的設施的面積；以及 (iii) 有關發展項目內各項公用設施的類別和面積等全方位的資料。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 發表自由的權利並非絕對，因應合乎情理的目的，可施加與該目的相稱的限制。就涉及商業方面的言論施加限制，不應與其他較嚴肅議題的發表自由相提並論，其所需的理據亦較少。法庭認同立法機關有一定的空間酌情判斷須否施加干預和干預的程度，特別是所考慮施加的干預涉及社會或經濟政策的商業事宜。 ● 對於指建議措施明顯干預發表自由的權利，違反《香港人權法案》第 16 條的規定的說法，看來並無足夠理據。 ● 地產代理監管局(監管局)將發出執業通

(D) 建築面積和實用面積的使用		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p>告，規定在二手住宅物業的買賣和租賃事宜上，均須採用實用面積。我們認為，在一手住宅物業轉為只用實用面積後，亦會帶動二手住宅物業市場作同樣的轉變。儘管現時未有強制性規定，禁止在二手住宅物業市場採用住宅物業建築面積，但社會的心態會轉變，在二手住宅物業銷售上逐漸棄用建築面積，改以實用面積為主流基準。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 計算管理費時，是建基於分配予每個住宅物業的不分割份數的數目，而非基於“個別單位分攤的公用地方”。《條例草案》附表 1 第 14 條規定，賣方須提供分配予發展項目中每個住宅物業的不分割份數的數目，以及說明管理開支須按甚麼基準在發展項目中住宅物業的擁有人之間分擔。

(D) 建築面積和實用面積的使用

團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
<p>公民黨 香港專業及資深行政人員協會</p>	<ul style="list-style-type: none">● 應把“只採用實用面積公布單位售價或單位面積”的措施延伸至二手市場。	<ul style="list-style-type: none">● 很多人誤以為，二手市場的住宅物業沒有現成關於實用面積的資料。其實，由 2008 年 10 月 10 日起，地政總署的“預售樓花同意方案”（下稱“同意方案”）要求在該日或該日之後獲發預售樓宇同意書的住宅物業，均須提供以實用面積表達的物業面積和售價的資料。當這些住宅物業在二手市場出售時，均已具備以實用面積表達其面積和每平方呎／每平方米售價的資料。此外，差餉物業估價署(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，可供隨時查閱。同時，根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（第 511C 章）的法定要求，地產代理須在適用情況下，向買家提供有關單位（包括二手住宅物業）的實用面積資料。● 監管局會發出一份執業通告，訂明買賣和租賃二手住宅物業，應採用實用面積。我們認為，在一手住宅物業轉為只用實用面積後，亦會帶動二手住宅物業市場作同樣的轉變。

(D) 建築面積和實用面積的使用		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> 由於公眾普遍認為，一手住宅物業的銷售應受法律規管，我們認為有迫切需要推出法定制度，規管賣方與買家地位不對等的一手住宅物業的銷售。在公眾普遍認為應進一步規管二手住宅物業的銷售時，當局可考慮如何提高這類物業銷售的透明度。
香港地產行政師學會 地產代理聯會有限公司 Professional Property Services Limited	<ul style="list-style-type: none"> 應設過渡期，容許同時以建築面積和實用面積列出物業售價和面積。 	<ul style="list-style-type: none"> 從建議法例獲通過到執法機關開始運作，需時約 12 個月，其後法例才會生效。因此，市場應有一段合理充裕的時間，準備純以實用面積表達一手住宅物業的面積和每平方呎／每平方米的售價。
中原地產代理有限公司 香港地產代理商總會 地產代理聯會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 為幫助公眾熟悉實用面積的使用，應考慮安排估價署在徵收差餉／地租通知書上列明實用面積。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們已將“徵收差餉／地租通知書應列明實用面積”的建議轉交估價署。該署正考慮有關建議。

(D) 建築面積和實用面積的使用		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
中原地產代理有限公司 香港地產代理商總會	<ul style="list-style-type: none"> ● 應加強使用實用面積的公眾教育。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 在《條例草案》獲通過至實施前，我們會加強公眾教育，改變公眾心態，使之習慣只用實用面積表達住宅物業的面積和每平方呎／每平方米的售價。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》內關於實用面積的釋義跟“同意方案”不一樣，特別是《條例草案》擬稿的實用面積釋義並不包括“梯屋”（但同意方案的實用面積的釋義卻包括梯屋）。 ● 應準確解釋《條例草案》內“實用面積”釋義涵蓋的所有項目。 ● 如何處理合併項目（例如露台與平台合併）。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》所載的實用面積的釋義實質上與“同意方案”所載的相同。因為草擬法例的原因，我們在草擬《條例草案》時用了不同的字眼表述。 ● 香港測量師學會早前發出指引，澄清計算實用面積時不應包括梯屋。 ● 我們認為無須就《條例草案》內“實用面積”釋義涵蓋的所有項目提供解釋。露台和花園等項目應參照字典解釋。此外，據我們理解，相關的專業人士（例如建築師及測量師）一直都明白有關項目所指。執法當局會考慮發出指引，闡釋實用面積各部分的規定。 ● 如露台連接平台，建築圖則應清楚劃出露台的範圍。

(E) 售樓說明書的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 賣方須在售樓說明書提供布局圖，“布局圖”一詞是否指須向城市規劃委員會遞交的總綱發展藍圖。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》附表 1 第 9 條列明須在售樓說明書提供布局圖的詳細規定。這些規定大致上與“同意方案”的規定相同。該條文並沒有提述《城市規劃條例》的總綱發展藍圖。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 不支持在售樓說明書提供顯示發展項目和周邊地區的鳥瞰照片，理由是這對小型發展項目會造成負擔。 ● 測繪處可能沒有備存發展項目所處位置的鳥瞰照片。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 在售樓說明書提供鳥瞰照片，可增加透明度及幫助買家更了解發展項目的周邊環境。 ● 為確保發展商的做法一致，並考慮到發展商繳付合理費用便可從地政總署取得鳥瞰照片，手續簡便，我們認為有需要訂明發展商應向地政總署取得鳥瞰照片。 ● 地政總署測繪處拍攝的鳥瞰照片覆蓋全港，通常每年更新一次。任何人士向測繪處繳付版權費用後，便可複製測繪處拍攝的鳥瞰照片（舉例來說，一張鳥瞰照片 10,000 份複製本的費用約為 2,600 元。）

(E) 售樓說明書的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港律師會 香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 售樓說明書付印時可能未獲編配門牌號碼。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 施工同意書發出後，賣方可向估價署提出編配門牌號碼的書面申請。估價署通常會在收到申請一個月內編配門牌號碼。賣方應及時向該署遞交申請。 ● 根據過往經驗，售樓說明書付印時未獲編配門牌號碼的情況並不常見。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 賣方須就造成負擔的租用條件提供資料。“造成負擔”屬主觀用語。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關“造成負擔的租用條件”的條款，是“同意方案”現有的條款。例子包括須由業主出資維持的地段外的園景區和噪音緩解措施（例如隔音屏障）。我們會考慮在執法當局發出的指引列舉“造成負擔的租用條件”的例子。
容詠嫦女士 (離島區議會議員)	<ul style="list-style-type: none"> ● 由於《條例草案》提供豁免，賣方只須提供關於有關期數本身的資料，但無須提供整個發展項目的資料。《條例草案》第 18(p)(i) 條尤其應予以檢討。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 分期發展不會獲得豁免。 ● 按照目前《條例草案》第 18(2)(p) 條的草擬方式，不會導致某一期數的售樓說明書無須披露所有期數業主須承擔的責任與義務。 ● 《條例草案》第 18 條訂明售樓說明書須列出的資料。考慮到有些發展項目屬分期發

(E) 售樓說明書的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p>展，我們在第 24(1) 條訂明，如有關發展項目分為 2 期或多於 2 期，《條例草案》某些條文（包括第 18 條）提述“項目”時，是提述“期數”。由於第 18 條規定的部分資料只適用於整個發展項目，而不適用於個別期數，我們在第 24(2) 條訂明第 24(1) 條並不適用於第 18(2)(f)、(h)及(i) 條，即該發展項目的所在位置圖、關乎該項目的分區計劃大綱圖等，以及該項目的布局圖。附表 1 載有售樓說明書的詳細規定。附表 1 第 32 條的效力與《條例草案》第 24 條相若。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 根據現時第 18(2)(p)條的草擬方式，<u>有關的批地文件規定興建並提供予政府或供公眾使用的設施的資料</u>（第 18(2)(p)(i)條），以及<u>有關的批地文件規定須由發展項目中的住宅物業的擁有人出資管理、營運或維持以供公眾使用的設施或休憩用地的資料</u>（第 18(2)(p)(ii)條），並非只限於期數。只要有<u>有關的批地文件載有這些資料</u>，售樓說明書便須提供。

(E) 售樓說明書的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> ● 第 18(2)(p)(ii) 條及附件 1 第 16 條（特別是附件 1 第 16(5) 條）的效力在於，如有設施或休憩用地須由發展項目中的住宅物業擁有人出資管理、營運或維持，而這些擁有人須透過有關住宅物業分攤的管理開支支付管理、營運或維持這些設施或休憩用地的費用，售樓說明書必須說明。
香港專業及資深行政人員協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 應訂明售樓說明書載列資料的次序。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》第 18(4) 條訂明售樓說明書須就《條例草案》第 18(2) 條所指明的資料，按次序列出。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》第 18(2) 條省去有關載列“表格”（即買家須知）的規定。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》第 18(1) 條已清楚指出，“發展項目的售樓說明書須首先列出，賣方建議一個人在決定購買該項目中的住宅物業之前，應該採取甚麼步驟以保障自己。”執法當局會就這條的施行，發出指引。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》第 18(5) 條並無明確述明何謂不適用於有關發展項目的資料。 	<ul style="list-style-type: none"> ● “不適用於該項目”是指規定列出的資料與該發展項目無關，賣方無須提供該資料。儘管如此，售樓說明書仍須載有關於該資料的段落並加上適當標題，述明該資料不適用

(E) 售樓說明書的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		於有關發展項目。舉例說，《條例草案》附表 1 第 26 條規定賣方須提供“斜坡維修”方面的資料，但如發展項目沒有斜坡需提供維修，維修斜坡的資料即“不適用於”該發展項目。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 應准許賣方在發展項目的售樓說明書中提供有關該項目的特定資料。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們正考慮有關建議的可行性。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 倘規定賣方在售樓說明書列出批地文件、公契和撥出私人地方供公眾使用的契據內有關公用設施和公眾休憩用地的條文，會等同複製整份文件。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 賣方須在售樓說明書列出批地文件、公契和撥出私人地方供公眾使用的契據內有關公用設施和公眾休憩用地的條文，是“同意方案”下的現行規定。賣方一直有遵從這方面的規定，沒有任何問題。 ● 我們曾隨機抽查數份現有售樓說明書，發現涉及公用設施和公眾休憩用地的內容並不冗長。

(E) 售樓說明書的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 在“與任何公用事業公司簽訂的任何協議”方面所須列出的資料為何？ 	<ul style="list-style-type: none"> 這是“同意方案”下及商會指引的現行規定。賣方須在售樓說明書中列明有否就提供公用服務設施予擁有人而與公用事業公司（例如電訊服務供應商和燃料供應商）簽訂任何協議，以及這類協議是否有限制性，例如有否簽訂服務協議，訂明擁有人只可使用某特定服務供應商的服務。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 應在售樓說明書中提供有關行人天橋、迴旋處和公共道路等設施的維修保養資料。 	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》附表 1 第 16(2) 條訂明售樓說明書須載有對根據批地文件規定須由發展項目中的住宅物業的擁有人出資管理、營運或維持以供公眾使用的任何設施的描述。在正常情況下，行人天橋、迴旋處和公共道路的維修保養應屬該條文的涵蓋範圍。

(F) 價單的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 規定一手住宅物業的賣方必須印製價單，列出最少某個數量的物業售價（下稱「該規定」），可能會基於下述其中一個原因，對賣方處置其財產的權利構成不合理的限制而違反《基本法》第 105 條：(a) 該規定迫使賣方出售價單上所有物業（“原因(a)”）；或 (b) 反之，如該規定沒有這個作用，即賣方既無須出售價單上的所有物業，又可在物業發售前修訂價單，則難以看到該規定如何能發揮其所述目的（“原因(b)”）。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 規定賣方出售價單上所有住宅物業，是非常嚴苛的做法，而規定賣方出售政府所指明數量的物業，會對他們造成過重的負擔和限制。就原因(a)而言，《條例草案》並無規定賣方出售價單上的所有物業。 ● 《條例草案》的建議，是就每份價單披露的住宅物業數目訂定下限，但並無規定賣方必須發售價單上的所有住宅物業。 ● 至於原因(b)，該規定旨在解決市場上“逐少分批推售”物業的不理想運作方式。 ● 公眾對“逐少分批推售”物業這個做法十分關注，因為這個做法令準買家只能根據有關發展項目整體單位價格的極為有限資料，作出置業決定。
消費者委員會	<ul style="list-style-type: none"> ● 雖然《條例草案》規定賣方須在每份價單披露的單位數目下限，但他們無須發售價單上的所有單位，因此不能有效解決“分批推售”物業的問題，亦可能會造成混亂，因為賣方未必出售價單上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 立法會議員、持份者（例如消費者委員會和地產代理）和公眾均認為，必須解決“逐少分批推售”物業的不理想運作方式，以提高樓價的透明度。

(F) 價單的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
	<p>的某些單位。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建議規定賣方在每份價單須披露單位數目下限的樓價，<u>同時</u>須發售價單上的所有單位。 	<ul style="list-style-type: none"> 雖然《條例草案》並無規定賣方須發售價單上所臚列的全部物業，但每份價單會列出發展項目相當數量的物業。價單一經公布，價單上所載的物業只可按該價單上的價格出售。賣方如想更改售價，便須發出經修訂的價單，而有關住宅物業只可在經修訂的價單公布 3 天後推售。因此，賣方不會隨意訂定價單上的售價，包括並非即時發售的物業售價。在此基礎上，該規定可讓買家充分掌握發展項目相當數量的物業售價。
公民黨	<ul style="list-style-type: none"> 有關價單的規定未必能夠解決市場上“逐少分批推售”物業的運作方式所造成的問題。 	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》亦規定賣方須公布銷售安排的若干主要資料，包括在某特定時間內發售的物業數量和發售哪些物業，讓公眾知悉價單內所載的哪些物業會發售和發售數量，不會有含糊不清的情況。 簡言之，指該規定對賣方處置其財產的權利構成不合理的限制，違反《基本法》第 105 條的說法，並無足夠理據。

(F) 價單的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關價單須於開售之前 3 天公布的規定，既不合理，亦不切實可行。 ● 倘賣方並非真正有意出售所有住宅物業，在價單載列這些住宅物業，實際上是迫使擁有人作出虛假或具誤導性陳述。 ● 對擁有人的稅務狀況或會造成負面影響，因為在價單載列的所有住宅物業可能被稅務局視作待售物業。 ● 特色住宅物業（例如獨立屋及大單位）應可獲豁免，無須遵從價單須披露發展項目最少某個數目的單位這項規定。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 為使準買家在作出置業的決定前獲得全面資訊，賣方在開售前盡早公布每份價單，至關重要。有關價單的“3 天”規定，是“同意方案”和商會所發指引的現行規定，一直執行暢順。 ● 建議的規定容許賣方發出修訂價單以調整售價，但規定有關住宅物業不能在修訂價單發出後 3 天內出售，既能加強保障消費者，又可讓賣方因應市場情況的轉變作出商業決定，達到兩者平衡。 ● 為確保售價的透明度，價單一經公布，要調整售價（不論調高或調低售價）便須發出經修訂的價單，而且除非修訂價單已在 3 天或以前公布，否則不能出售有關住宅物業。倘容許賣方在調低售價時無須符合“3 天”的規定，可能會造成漏洞，讓賣方可先抬高價單上的售價，待買賣合約簽訂後調低售價。我們在權衡各項因素後，認為“3 天”的規定應適用於所有更改售價的情況。

(F) 價單的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> ● 稅務局在評稅時，會研究每個個案的實情。就是否有意出售住宅物業而言，發展商純粹為符合法例規定而披露住宅物業的售價，並非確定其是否有意出售該住宅物業的決定性因素。稅務局會考慮所有相關因素，例如賣方是否已公布將會發售該住宅物業。《條例草案》通過後，稅務局在評稅時考慮的因素會維持不變。 ● 我們認為，一手大單位住宅物業或特色住宅物業的買家，應一如購買其他一手住宅物業的人士，享有相同程度的保障。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 應容許在買賣合約簽訂後更改售價。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 倘容許在買賣合約簽訂後更改售價，可能會造成漏洞，讓賣方可先抬高價單上的售價，待簽訂買賣合約後以較低的價格出售有關物業。 ● 《條例草案》第 28(5) 條規定，價單須列出支付條款、售價獲得折扣的基礎，以及可就購買發展項目中的指明住宅物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益。只要價單

(F) 價單的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p>上有列明其他的支付條款，賣方與買家可以在簽訂買賣合約後採用該些支付條款。</p>

(G) 披露成交紀錄的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 應延長披露交易資料的時限。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關披露交易資料的建議規定，進一步優化了“同意方案”和商會指引的現行措施。有關規定一方面確保以適合用家的方式適時發布最新和準確的交易資料，另一方面顧及賣方應有合理時間整理準確交易資料的實際需要，達到兩者平衡。
消費者委員會	<ul style="list-style-type: none"> ● 交易資料應即時披露（在簽訂臨時買賣合約後 24 小時內披露交易資料，不夠快速）。 	
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 把須披露的範圍擴大至涵蓋合資經營發展商和控權公司。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 由於《條例草案》第 7 條所界定的“賣方”定義較廣，售樓說明書須按《條例草案》第 18(2)(b)條的規定，提及合資經營發展商，因“賣方”的定義涵蓋合資經營發展商。倘買家屬該類合資經營發展商的“有關連人士”，亦須根據第 52(1)(g)和第 52(2)(e)條披露。

(H) 銷售安排的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
消費者委員會 香港專業地產顧問商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅物業正式開售之前不得“預留”單位。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們在《條例草案》中建議，在價單公布後只可表達“無明確選擇購樓意向”。即使在價單公布後及物業開售前，也不可提出“有明確選擇購樓意向”（即預留特定單位）。我們認為這做法既可防止變相成為銷售，也可讓發展商測試市場反應並作出靈活應對，達到兩者平衡。
中原地產代理有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 監管局應發出指引，協助地產代理遵從有關“預留單位”的規定。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 監管局在有需要時會發出指引，協助地產代理遵從新規定和切合不斷改變的公眾期望。我們在此事上，會與監管局緊密合作。
香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》應訂立條文，訂明接受表達無明確選擇購樓意向的有關安排。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 執法當局或會考慮發出適當指引。

(I) 業權轉易程序和相關事宜的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
消費者委員會	<ul style="list-style-type: none"> ● 根據《條例草案》，買家可以在簽訂臨時買賣合約後，作出不簽立買賣合約的決定，但會被沒收樓價的 5%。5%的金額太高，應考慮降低。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議沒收訂金的安排，已顧及香港住宅物業市場的特殊情況，包括波動的市況和熾熱的投機活動。此外，有關建議亦考慮到，有需要防止投機者濫用安排和避免準買家倉卒作出置業決定。我們認為，把沒收金額定為樓價 5%（而非現時的樓價 10%）的建議適當。
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 當局應提供理據，支持其提出把臨時訂金金額由現時樓價的 10% 減為 5% 的建議。 	
香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 臨時訂金應定為樓價的 1%。 	
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 應在《條例草案》訂立條文，處理特殊情況，容許買賣合約可在超逾 3 天以後才簽立。 	

(I) 業權轉易程序和相關事宜的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 規定必須在臨時買賣合約簽訂後3個工作天內簽立買賣合約，時間過於倉卒。建議把時限延長至5個工作天。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 法例最重要是清晰明確，毫不含糊，而在考慮任何豁免時都須公平和能夠以客觀的方式衡量；各類豁免均應清楚載列在《條例草案》內。 ● 按每個個案的個別情況逐一決定是否作出豁免，並不可行，而且會削弱法例的效力。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 倘賣方和買家各自有不同的法律代表，臨時買賣合約／買賣合約內的強制性條款不應適用於已發出合格證明書或轉讓同意的已落成發展項目。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們明白，現時香港律師會訂有若干強制性條款，供納入“非同意方案”項目的買賣合約。只有在賣方和買家均由同一律師代表的情況下，該等強制性條款才須納入買賣合約。 ● 為加強對消費者的保障，我們認為在建議法例下，不論買家是否有獨立的法律代表，均應受到臨時買賣合約和買賣合約內同一套強制性條款保障。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關保管款項的強制性條款，不應適用於已落成發展項目的買賣合約。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 對於尚待符合條件的已落成發展項目（即已取得佔用許可證，但仍未取得合格證明書或轉讓同意的住宅發展項目），由於發展項目仍有工程尚待完成（例如戶外設施、道路和

(I) 業權轉易程序和相關事宜的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p>綠化工程)，有必要就保管款項訂立強制性條文，以確保有足夠資金支付未完工程。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 就已符合條件的已落成發展項目(即已取得佔用許可證及合格證明書或轉讓同意的住宅發展項目)，我們會檢討是否需要有關保管款項的條文。
香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議把附表 4 至附表 7 相關強制性條文隱含地納入法例中。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們考慮過採用“隱含地納入”的方式。但由於附表 4 至附表 7 中有某些條文留有空格，需要填寫。如條文隱含地納入，將導致合約裡包含不完整條文。
香港律師會 香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● “賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利”這條文並不切實可行。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 據香港律師會和香港產業交易法律學會有限公司指，在大多數情況下，賣家負有責任而在法律上亦可證明具有良好業權。不過，可能會有特殊情況，例如遺失批地文件、遺失授權書、欠妥簽署公司文件、遺失業權文件、侵入者可能提出的逆權管有申索，或發展商／賣方就興建中的物業所出售的權益，遠少於該物業於相關批地文件下所持有的全部餘下年期。在這些情況下，倘買方不

(I) 業權轉易程序和相關事宜的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p>介意有關業權問題並同意購買該物業，賣方和買方會有各自的法律代表，而臨時買賣合約和買賣合約會經特別草擬，以納入處理業權問題的特別條文。這是廣為接納的做法。香港律師會和香港產業交易法律學會有限公司認為，不宜規定這類交易的臨時買賣合約和買賣合約必須納入“賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利”這條文。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 我們已審慎考慮香港律師會和香港產業交易法律學會有限公司所提到的情況。我們認為，倘不規定臨時買賣合約和買賣合約訂明這條強制性條文，賣方或會加入條文，禁止買方行使在買賣合約中提出要求的權利。我們認為，從保障消費者權益角度來看，這既不可接受並會出現相悖情況。
香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府應盡快糾正新界遺失官契或租契的情況。 ● 立法會於 2004 年通過的《土地業權條例》應盡快付諸實施。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們已把建議轉達相關的政府政策局／部門跟進。

(I) 業權轉易程序和相關事宜的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 臨時買賣合約和買賣合約的強制性條文無論如何均須訂明不會影響《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 13 及第 13A 條下的法定推定(即 15 年法定業權證明期)。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們會考慮修訂《條例草案》，以免可能抵觸第 219 章第 13 及第 13A 條。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 就附表 5 使用的詞語提出建議(例如：“期數”定義中對“座”的描述過於局限)。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉香港律師會的建議，並會考慮適當修訂《條例草案》。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 附表 5 應顧及《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)下強制售賣的情況。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們會考慮第 545 章的情況並覆檢附表 5。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》附表 5 所建議的強制性第 14 條存在問題，因為佔用文件發出後不一定表示賣方能有效地轉讓物業。賣方須於佔用文件發出後的一個月內給予通知的規定，應延長至七個月。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們留意到，賣方倘須於佔用文件發出後的一個月內，就其能有效地轉讓住宅物業一事，以書面通知買方，在實際處理上可能有困難。我們會考慮適當地延長有關時限。

(I) 業權轉易程序和相關事宜的規定		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 附表 5 的強制性條文遺漏了“同意方案”和“非同意方案”表格所載的現有機制，此機制容許把關乎量度尺寸變動程度和售價調整程度的爭議轉介認可人士處理。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》並不禁止把此機制納入買賣合約。賣方和買方可自行決定應否納入此機制。

(J) 作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的罪行		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> “要項”的提述，會令人無法確定用以斷定某人是否犯罪的實際範圍和嚴重程度。 	<ul style="list-style-type: none"> “要項”的提述在現行法例中頗為普遍。我們不認為此提述會令人無法確定用以斷定某人是否犯罪的實際範圍和嚴重程度。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 應更為清晰地界定“載有在要項上屬虛假或具誤導性的資料的廣告”的罪行。 	<ul style="list-style-type: none"> “具誤導性”純粹指引致他人對某些東西有錯誤的構想或印象。這是清晰的概念。 在草擬關於禁止“虛假或具誤導性資料”的條文時，我們參考過《證券及期貨條例》（第 571 章）、《地產代理條例》（第 511 章）等現行條例。這些條例在相類似的情況下涉及“具誤導性”的概念，亦沒有就“具誤導性”一詞作出定義。 某項資料是否“具誤導性”，應視乎實際內文而定。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，只會製造漏洞。 據《條例草案》現行所草擬，控方須證明該人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具體界定

(J) 作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的罪行		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
		“具誤導性”一詞的涵義，已屬恰當。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 須更明確地界定如何構成“具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述”。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們在草擬失實陳述的條文時，參考過《證券及期貨條例》。我們認為，現時草擬的條文已夠清晰，無須再進一步界定“具欺詐性”和“罔顧實情”的涵義。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● “賣方”的定義沒有涵蓋適當的人（等）。 ● 關於“傳布虛假或具誤導性資料”的罪行牽涉太廣。認可人士和律師可能須就其純粹疏忽或錯誤負上刑事責任，因此須另訂免責辯護條文。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不遵守《條例草案》第 2 部（銷售安排）和第 3 部（第 60 條除外）下條文的刑事責任在於“賣方”。 ● 在《條例草案》下，“賣方”的定義包含“擁有人”和“擁有人聘用統籌和監管發展項目的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程的人”（例如合資項目的發展商）。這是為了確保在適當情況下，住宅物業的擁有人及受聘用的人士同須為關乎銷售安排的罪行負責。當“受聘用的人”是負責所有職能（即統籌和監管發展項目的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程），才符合“賣方”的定義。
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● “賣方”的詮釋太廣。 ● 範圍之廣，足以涵蓋發展商及在不同階段參與發展項目的其他人或專業人士。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 據《條例草案》現行所草擬的第 66 條，控

(J) 作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的罪行		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
		<p>方須證明該人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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 據 <u>冼錦華及另一人訴香港特別行政區 (FACC 14/2004)</u> 一案中判斷是否“罔顧後果”的標準，控方須證明被告的思想狀態因以下原因而有罪：他知道確實或將會存在風險，但仍就有關情況罔顧後果地行事，又或他知道將會出現風險，而在他知道的情況下不合理地承擔該風險，罔顧後果地行事。相反地，若被告基於年齡或個人特點而確實不了解或不能預知其行動所涉及的風險，則不可被視為有罪而被裁定犯了有關罪行。 ● 至於因第三者錯誤或意外或個人未能控制的一些其他原因而犯罪，須視乎有關的事實，不應給予一般豁免。本條款無意以專業人士的疏忽或錯誤治其罪，我們認為無須另定僅適用於專業人士的免責辯護條文。

(J) 作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的罪行		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
公共專業聯盟	<ul style="list-style-type: none"> 建議以《2011年證券及期貨（修訂）條例草案》為藍本，規定賣方披露任何會影響其住宅發展項目價格水平的重要資料。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們認為，證券市場與物業市場並非在每方面都是一樣的。施加於證券市場的規定不一定適用於物業市場。 在《條例草案》下，賣方須在售樓說明書列明一切所需資料。此外，賣方倘在銷售一手住宅物業時，明知或罔顧實情地遺漏某項事關重要的事實，即屬犯罪。 雖然如此，我們會進一步考慮《條例草案》在這方面是否有改善的空間。

(K) 檢控時限		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 應參照《商品說明條例》(第 362 章)所設定的檢控時限。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 倘《條例草案》並無建議就簡易程序罪行設定檢控時限，則《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條將適用於《條例草案》下的簡易程序罪行，該條文規定申訴或告發須於其所涉事項發生後起計的 6 個月時限內作出或提出。立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(督導委員會)曾經徹底討論在建議法例下循簡易程序就罪行提出檢控的適當時限。督導委員會建議把該法例下的簡易程序罪行檢控時限，設定為罪行發生的日期起計 3 年。督導委員會曾參考《商品說明條例》所用的檢控時限。 ● 我們認為督導委員會就擬議法例下簡易程序罪行檢控時限的建議是合理的。我們已考慮到未落成住宅物業的預售或會與轉讓相距多月，買家只可能在住宅物業轉讓和移交予他們後，方可能就售樓說明書內不準確的資料作出申訴。
香港專業及資深行政人員協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 檢控時限應改為“入伙第一年内”。 	
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 記憶會淡忘，應縮短時限。 	

(L) 罰則建議和公司高級人員對公司所犯的罪行須負的法律責任

團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none">● 應參照《商品說明條例》降低罰則水平。● 不必在建議法例內就“法團高級人員的法律責任”另訂條文。● 《條例草案》下的公訴罪行應循簡易程序而不是公訴程序提出檢控。	<ul style="list-style-type: none">● 罰則建議以督導委員會的建議為本，而督導委員會的建議是在參考包括《證券及期貨條例》和《商品說明條例》等條例後而作出。● 《條例草案》下各罪行的建議罰則水平是參照幾項原則釐定的：(i) 倘罪行屬性質輕微的規章性過失（例如未有提供建築圖則供公眾免費查閱，以及未有於規定時限內將售樓說明書呈交指定當局），應處第 6 級罰款（即最高為十萬元）；(ii) 對準買家可能造成直接影響和為其帶來潛在財務損失的罪行（例如未有披露成交資料），建議最高罰則為罰款五十萬元至一百萬元；以及(iii) 至於性質嚴重的罪行（例如作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料），建議最高罰則為罰款 \$ 五十萬元至 \$ 五百萬元不等，另最高可判處監禁 6 個月至 7 年。 <ul style="list-style-type: none">● 我們認為《條例草案》中的建議罰則所處水平恰當，足以阻嚇違規行為。● 其他包含“法團高級人員的法律責任”條
地產代理聯會有限公司	<ul style="list-style-type: none">● 作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的罰則應與罪行的嚴重程度相符。	
香港專業及資深行政人員協會	<ul style="list-style-type: none">● 除罰款和監禁外，應考慮判處“禁售”懲罰。	

(L) 罰則建議和公司高級人員對公司所犯的罪行須負的法律責任		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
		文的條例，亦有類似條文。《條例草案》中關於高級人員法律責任的條款（即第 72 條），是如《證券及期貨條例》般制訂的。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 該人對資料不準確須懷有相關犯罪意圖／知悉相關情況，方判處監禁。 	<ul style="list-style-type: none"> 除《條例草案》第 6 部所載與調查有關的罪行外，訂明監禁刑罰的只有第 20(2)和(5)條（涉及售樓說明書在要項上所列資料不準確），以及第 60、第 65 和第 66 條（干犯罪行涉及發布載有虛假或具誤導性資料的廣告、作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料）。 就第 20(2)和(5)條而言，第 67 條的免責辯護應足以保障已作出應盡努力的人。 售樓說明書既是準買家最重要的物業資料來源，我們認為其所載資料必須準確，因此建議就違規行為判處監禁，以收有效的阻嚇作用。 倘罪行涉及發布載有虛假或具誤導性資料的廣告、作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料，控方須證明該罪行的相關犯罪意

(L) 罰則建議和公司高級人員對公司所犯的罪行須負的法律責任		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
		圖。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 鑑於涉及“廣告不得載有虛假或具誤導性的資料”的罪行的嚴重性（即最高罰款五百萬元和監禁 7 年），提出檢控應僅限於造成巨額實際財務損失的個案。 	<ul style="list-style-type: none"> 為增強對消費者的保障，推銷一手住宅物業的廣告所提供的資料，必須為正確而非誤導性。 為達致所需的阻嚇性，提出檢控不應僅限於造成實際財務損失的個案。 罰款五百萬元和監禁 7 年是最高罰則。法庭會按每宗個案的情況裁定懲處輕重。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》未能令賣方的控權公司負上法律責任。 	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》第 72 條訂明倘證明控權公司高級人員同意犯該罪行，亦可能須負上法律責任。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 第 72 條“罔顧”的意圖門檻太低。同意或縱容應足夠。 	<ul style="list-style-type: none"> 關於高級人員法律責任的條款是以《證券及期貨條例》為藍本，該條例包含“罔顧”的門檻。我們認為《條例草案》宜保留此門檻。
香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 關注到代表賣方的律師可能被指觸犯關於作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的規定。律師 	<ul style="list-style-type: none"> 據目前《條例草案》第 66 條所草擬，控方將須要證明該人知道有關資料在該要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該資料在該要項

(L) 罰則建議和公司高級人員對公司所犯的罪行須負的法律責任

團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
香港律師會	<p>可能無法從發展商取得明文的書面確認或核實，證明發展商所提供一切資料的真實性。故建議為律師提供一般豁免。</p> <ul style="list-style-type: none">● 有關的專業人士可能因疏忽或錯誤而根據《條例草案》第 65 條及《刑事訴訟程序條例》(第 221 章)第 89 條，要負刑事法律責任。	<p>上是否屬虛假或具誤導性。</p> <ul style="list-style-type: none">● 據 <u>冼錦華及另一人訴香港特別行政區 (FACC 14/2004)</u>一案中判斷是否“罔顧後果”的標準，控方須證明被告的思想狀態因以下原因而有罪：他知道確實或將會存在風險，但仍就有關情況罔顧後果地行事，又或他知道將會出現風險，而在他知道的情況下仍不合理地承擔該風險及罔顧後果地行事。相反地，若被告基於年齡或個人特點而確實不了解或不能預知其行動所涉及的風險，則不可被視為有罪而被裁定犯了有關罪行。● 至於因第三者錯誤或意外或個人未能控制的一些其他原因而犯罪，應視乎有關的事實，不應給予全面豁免。本條款既無意以專業人士的疏忽或錯誤治其罪，我們認為無須另定僅適用於專業人士的免責辯護條文。● 第 221 章第 89 條下的罪行，需證明從犯就協助，教唆，慫使或促致主犯犯罪的意圖。

(L) 罰則建議和公司高級人員對公司所犯的罪行須負的法律責任

團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
		<p>若主犯的罪行是嚴格法律責任，有裁決曾指出“疏忽”及“罔顧”不足以證明從犯的犯罪意圖。有關“協助”及“教唆”的罪行的目的，並非為針對處理專業人士在提供意見時單單因為疏忽或錯誤而導致協助及教唆了主犯干犯了嚴格法律責任的罪行。</p> <ul style="list-style-type: none">● 相比之下，當從犯其實並不希望協助或鼓勵主犯的犯罪行為，但知道該行為是極有可能或幾乎肯定得到此一結果時，在這情況下，從犯便可能被視為有意圖去協助和教唆。因此，我們不能給予專業人士一般豁免。

(M) 執法當局		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 執法機構應在指定時限內轉為獨立法定機構。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 為便於及早實施法例並盡量善用公共資源，我們建議在運輸及房屋局下成立執法當局。不過，政府對於在適當時間以獨立法定機構取代執法當局的方案，持開放態度。
地產代理聯會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 應成立獨立的執法機構，其成員來自不同的持份者，包括法律界專業人士和業內人士。 	
消費者委員會	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》應明文規定，執法機構將處理投訴，並公布相關投訴統計數字和調查結果。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》第 75 條訂明監督的職能，包括執行該條例的條文，並就遵守該條例第 2、第 3 和第 4 部，作出監管。處理投訴無疑涵蓋在這些職能內。我們認為不必明文列出這功能。 ● 監督將不時公布投訴和調查的資料和統計數據。

(M) 執法當局		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
公共專業聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 執法機構應有權提出民事訴訟 	<ul style="list-style-type: none"> ● 目前，已有機制協助一手住宅物業買家對賣方提出民事法律程序。在收到一手住宅物業買家投訴後，消費者委員會將研究投訴個案，並協助各方盡快解決爭端。消費者可向消費者訴訟基金（訴訟基金）申請援助。訴訟基金將提供財政支援和法律援助予關乎消費者交易、涉及重大公共利益或不公平的個案。政府會與訴訟基金的受託人（即消費者委員會）密切聯繫，以監察訴訟基金的財政狀況。 ● 此外，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¹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
香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議為那些因相關違法的發展商而蒙受損失的買家，提供簡易快捷的紓緩方法。 	

¹ 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。

(M) 執法當局		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
		<p>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。</p>
香港地產行政師學會	<ul style="list-style-type: none"> 為方便遵守《條例草案》，執法機構應制訂明確指引，讓業界遵守。並就該指引作公眾諮詢。 	<ul style="list-style-type: none"> 據《條例草案》第 76 條所訂，監督有權就該建議法例的施行發出指引。監督需要時會就指引諮詢持份者。
香港產業交易法律學會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》第 79 條就調查涉嫌違例的權力作出規定。第 80 條列明就關乎第 79 條的罪行。第 82 條就在法律程序中使用導致入罪的證據作出規定。在《條例草案》中沒有明確的凌駕性的條文，保護律師與客戶之間的機密通信(未經客戶許可不予透露)法律專業特權，這是普通法權利，似乎將被取代。該等條文似乎也剝奪《基本法》所保證保持緘默的權利。 	<ul style="list-style-type: none"> 在緘默權方面，《香港人權法案》賦予被告人毋須自證其罪的權利的保障並非是絕對的。如果從整體看，該保障的減損並非是對某一重大問題的過度回應及不會損害被告人獲得公平審訊的權利，則該保障的減損可被視為合理。第 79 條連同第 80 條一併閱讀時，提及廢除自證其罪的權利，但第 82 條訂明，如果答覆或回應可能歸罪於該人，答覆或回應在其他刑事訴訟中不得接納為證據。《條例草案》第 6 部第 2 分部所採用的解決方案，與獲得公正審判的權利是一致的。《條例草案》在允許執法監督廢除自證其罪的權利與禁止直接使用該證據中取得

(M) 執法當局		
團體／個人	意見／關注事項	政府當局的回應
		<p>平衡。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 法律專業特權受到《基本法》第 35 條保障，第 35 條保障得到保密法律意見的權利。因此，該規則已在《基本法》中獲得保證，權利受到保護。《條例草案》沒有明文廢除法律專業特權的權利。

(N) 電子資料庫		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港專業地產顧問商會 地產代理聯會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 應提供中央資料庫涵蓋一手和二手物業的資訊。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 由監督設立的電子資料庫，主要提供一手住宅物業市場的資訊。我們會在該資料庫設立後，不時檢討其功能。

(O) 其他意見		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> 在樓面平面圖列明家具的所有尺寸，這項要求極難付諸實行（《條例草案》第 46 條）。 	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》第 46 條就賣方可能於售樓說明書以外提供的樓面平面圖作出規定。賣方如選擇提供該等樓面平面圖，必須遵從第 46 條的建議規定，即平面圖必須註明描繪比例。此外，賣方如選擇在平面圖上顯示家具，亦必須顯示有關家具的尺寸。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 在《條例草案》中，“星期六”算作“工作日”，但就簽立買賣合約而言，並不視為“辦公日”。 由於香港許多律師事務所在星期六均不開放營業，《條例草案》不應把星期六定為“工作日”。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們注意到，香港律師會關注香港許多律師事務所在星期六均不開放營業，因此我們會考慮在《條例草案》訂明，就簽署臨時買賣合約後簽署買賣合約而言，“星期六”不算作“工作日”。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 第 6 條內“住宅物業”的定義不應包括服務式住宅或酒店。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們注意到，根據《條例草案》現行所草擬的第 6 條就“住宅物業”所下的定義，酒店或會符合“住宅物業”的定義。我們無意規管一手酒店的銷售，因此會提出委員會審議階段修正案，以改善《條例草案》第 6 條，供法案委員會考慮。

(O) 其他意見		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> 物業即使已獲發佔用許可證，其狀況仍未適合供參觀，因此應把“已落成物業”的定義妥為修訂。 	<ul style="list-style-type: none"> 為保障消費者，我們認為準買家應獲安排參觀其有意購買的已落成住宅物業。鑑於單位在發出佔用許可證後已可安全住用，我們認為以發出佔用許可證的日期作為時間分界，屬恰當之舉。 我們沒有訂明供參觀的單位的狀況必須等同交樓標準。儘管可供參觀的已落成單位或許尚未具備各樣裝置、裝修物料和設備，但參觀仍對準買方有用，可讓其了解單位的坐向和景觀。 《條例草案》規定，假如參觀某一指定單位並非合理地切實可行，賣方可安排一個相若的單位供買方參觀。假如安排一個相若的單位供買方參觀亦非合理地切實可行，賣方可徵求準買家的書面同意，表明豁免這項安排。

(O) 其他意見		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 第 3 部的部分銷售安排應予刪除，改為以發出指引的方式實施。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公眾一般認為，現時根據“同意方案”和商會指引所採取的行政措施和安排並不足夠，因此應以立法規管的方式，加強對消費者在一手住宅物業銷售方面的保障。我們認為，透過發出指引以實施《條例草案》第 3 部所規定的銷售安排，並不恰當。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》並無訂立過渡性條文。應考慮就以下情況作出特別安排—— <ul style="list-style-type: none"> (a) 買賣合約已由法律諮詢及田土轉易處批准，或已由律師事務所一名合夥人附錄於法定聲明之後，並已於土地註冊處註冊； (b) 賣方已建成示範單位，並已開放供參觀；以及 (c) 售樓說明書在《條例草案》生效前已經印製。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》通過後，我們大約需要 12 個月以設立執法當局，以便執行有關法例。因此，賣方應有足夠時間為遵守法例而作好準備。 ● 就所列舉的特定事例而言—— <ul style="list-style-type: none"> (a) 運輸及房屋局會與法律諮詢及田土轉易處聯繫，以檢視“同意方案”的安排，使其符合法例的規定。 (b,c) 至於示範單位和售樓說明書，正如上文解釋，由《條例草案》通過至新法例實施，期間將有大約 12 個月時間，我們認為賣方應有足夠時間作出

(O) 其他意見		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		所需的準備。
公民黨	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 《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“同意方案”的條文和商會指引為基礎而擬定。《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有所不同，必須小心考慮，而最可取的做法，是將之分開獨立處理。 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，此舉不僅涉及增補一條條文以訂明第 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，釐定“一手住宅物業”的定義，這絕非簡單直接的事。再者，我們亦必須全面探討在本
香港地產代理學會	<ul style="list-style-type: none"> 建議法例應同時規管在本港銷售的海外住宅物業。 	

(O) 其他意見		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p>港銷售海外住宅物業可能出現的所有問題，並在《條例草案》加入適當條文，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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 我們維持原來的看法，即僅把《條例草案》其中兩條條文施加於其他類別的住宅物業，並不恰當。考慮到公眾期望建議法例盡早獲得通過，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。
公民黨	<ul style="list-style-type: none"> ● 就《條例草案》而言，一旦簽訂臨時買賣合約，有關住宅物業即不被視為一手住宅物業。應檢討會否造成漏洞，令賣方可避過法例規管。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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》第 10(1) 和第 11 條未能清晰反映這項原意。因此，我們會就此提交修正案擬稿，供法案委員會考慮。 ● 就指明住宅物業，若已簽署臨時買賣合約及買賣合約，則與二手住宅物業無異。二手住宅物業不受《條例草案》規管。 ● 《條例草案》第 49 條訂明，若有關人士未

(O) 其他意見		
團體／個人	關注事項／意見	政府當局的回應
		<p>能在訂立臨時買賣合約當天起計 3 個工作天內就指明住宅物業簽立買賣合約，該臨時買賣合約即告終止。《條例草案》第 11(2) 條訂明，若臨時買賣合約（將於委員會審議階段修正案加入）遭終止，條例將從新適用於該住宅物業。我們認為賣方不會透過操縱簽署臨時買賣合約以避過法例規管。</p>
<p>楊位醒先生 (東區區議員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 應提供建築物的橫截面圖及其他有關圖則，供準買家參考。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 根據《條例草案》附表 1，賣方須在售樓說明書內提供建築物的橫截面圖（第 18 條）、位置圖（第 18(2)(f) 條），以及發展項目的布局圖（第 18(2)(i) 條）。
<p>香港專業地產顧問商會</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 買家在購買一手未落成單位時，不可自行委任地產代理。現時的《條例草案》擬稿未有就此作出規定。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》第 28(8) 條要求賣方必須在價單中述明，買方可自行委任地產代理，或不一定須要委任地產代理，在購買任何住宅物業的過程中行事。