

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 5 月 9 日法案委員會會議上
委員所提事項的回應

在 2012 年 5 月 9 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) 說明《條例草案》應否適用於一手住宅物業停車位的銷售。
 2. 《條例草案》的目的是規管香港境內一手住宅物業的銷售。《條例草案》不會規管停車位的銷售。
 3. 然而，《條例草案》第 18(2)(1) 條和附表 1 第 12 條要求賣方須在售樓說明書內，提供該發展項目中的停車位的樓面平面圖，以顯示停車位的位置、停車位的數目和每個停車位的尺寸及面積。不過，根據現時《條例草案》第 2 部第 8 分部的草擬方式，並無明確指明，倘停車位的銷售構成臨時買賣合約或買賣合約的一部分，成交紀錄冊須包括停車位的資料。我們會提出委員會審議階段修正案(下稱“修正案”)，以反映該項規定。
- (2) 檢討第 27(3)、(5)及(6)條的中文對應用語的草擬方式，確保與英文文本配合。
 4. 我們已檢討《條例草案》第 27(3)、(5)及(6)條的中譯本。基於文法上的需要和保持清晰度，中文對應用語的詞語排序與英文文本因而有所不同。我們認為目前的中文對應用語最理想，因為能表達跟英文文本相同的意思，同時亦兼顧了語言的完整性。
- (3) 為求清晰起見，考慮在第 28(2)(a)條中訂明將會被列為對某住宅物業的“描述”的指明資料。
 5. 《條例草案》第 28(2)(a) 條規定指明住宅物業的價單須列出“對該物業的描述”。在這背景下，“描述”是指可將物業以之識別的描述。因此，我們認為在《條例草案》保留此表達方式是恰當的。據我們了解，發展商和負責物業轉易的律師均熟悉該詞語的使用，並知悉所須提供的資料的類別。例如，就分層住宅大廈而言，“對該物業的描述”指該單位

的室號（倘有），該單位所位處的樓層（倘有），以及該單位所位處的大廈名稱（倘有）。

6. 該詞語目前採用的中文對應用語未能充分反映“description”在上述背景下的意思。我們會提出修正案，供法案委員會考慮。

(4) 考慮將第28(4)(b)條及其他相關條文所載的“prospective buyer”的中文對應用語（即“潛在買方”），改為較常用的“準買家”。

7. 我們已檢討《條例草案》第28(4)(b)條中“prospective buyer”的中文對應用語（即“潛在買方”）。我們考慮了委員提出採用較易理解的用語的意見。為確保文本內對“buyer”（即買方）採用統一的用語，我們會以“準買方”取代“潛在買方”，以保持一致性和可讀性。我們會提出修正案，供法案委員會考慮。

(5) 說明訂立第30條背後的理據，因為該條文如此草擬，可能會妨礙進行任何商議或表達意向這些現時常見的做法。考慮檢討該條文的草擬方式，以便在防止操縱市場和利便商業活動兩者之間取得平衡。

8. 目前並無關於預留住宅物業的清晰指引。《條例草案》第30條的目的，是希望清楚列出賣方可於哪個時刻尋求和接納各種選擇購樓意向。

9. 《條例草案》第30(1)條訂明，賣方在根據第29(3)條提供價單的文本，以列出有關指明住宅物業的售價之前，不得向任何其他人士尋求對有關住宅物業的無明確選擇購樓意向或有明確選擇購樓意向，以及須拒絕上述意向。第30(2)條訂明，賣方在根據第29(3)條提供價單的文本，以列出有關指明住宅物業的售價之後，但在該物業的出售日期前，不得向任何其他人士尋求對有關住宅物業的有明確選擇購樓意向，以及須拒絕上述意向。

10. 我們注意到第30條目前的草擬方式，並未清楚表達賣方可在指明住宅物業提供出售的首日之後，尋求或接受有明確選擇購樓意向。我們會提出修正案，供法案委員會考慮。

11. 《條例草案》第30條經修正案作進一步澄清後，加上第26(4)、第29、第31和第43條，將有助在防止操縱市場和利便商業活動兩者之間取得平衡。第30條讓準買方在一個指明住宅物業提供出售的首日之後，對該物業表達有明確選擇購樓意向。《條例草案》中並無條文禁止買

方於指明住宅物業提供出售的首日之後與賣方就該物業進行議價。第 26(4) 條容讓賣方更改一個指明住宅物業的售價，但賣方須修改列出該售價的價單，以反映該項變動。賣方可於發出根據第 29 條經修改的價單 3 日後按經最新修改的售價出售該指明住宅物業（第 31(2)(b) 條）。第 43 條並無規定賣方如何處置指明住宅物業，只規定賣方須於開售日期前最少 3 日公布將使用何種方法決定有意購買個別物業的人士可揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序。

12. **附件**載列一個例子，以作解說。

(6) 因應第 32(2) 條所訂的條文，檢討是否需要訂立第 32(1)(e) 條

13. 根據《條例草案》第 32(1)(e) 條，就無改動示範單位而言，其中一個條件是單位內的裝置、裝修物料及設備，均須與有關的售樓說明書所展示的相同。第 32(2) 條的效用是，即使無改動示範單位內的裝置、裝修物料及設備與有關的售樓說明書所展示的不是完全一致，但在特定情況下，將被視為已符合第 32(1)(e) 條的要求。而在其他情況下，賣方則必須符合第 32(1)(e) 條的條件。

(7) 說明第 34(4) 條是否適用於廣告中出現的示範單位。此外，考慮在相關售樓說明書公布前容許賣方以更具彈性的方式提供示範單位，因為確保示範單位符合《條例草案》的規定，始終是賣方的責任。

14. 《條例草案》第 34(4) 條只適用於《條例草案》第 12 條所定義的示範單位。根據《條例草案》第 12 條的定義，示範單位指展示某物業的狀況以供準買方或公眾參觀的物業單位，或搭建成物業單位模樣的構築物。至於有關廣告的規定，則載列於《條例草案》第 3 部。

15. 鑑於售樓說明書是一手住宅物業準買方最重要的物業資料來源，我們仍然認為買方在參觀示範單位之前，應可取得售樓說明書所載的資料。就此，我們擬備了第 34(4) 條。賣方如希望在開售前，有較長時間讓準買方參觀示範單位，可在售樓說明書備妥後，馬上安排準買方參觀示範單位。

(8) 就按照售樓說明書提供的示範單位及根據經批准的圖則建造而實際出售的單位而言，考慮在《條例草案》中訂明可容忍上述兩類單位出現偏差的程度，以確保這種偏差不會被用作撤回買賣合約的理由。

16. 根據《條例草案》第 32 及第 33 條，無改動示範單位和經改動示範單位的尺寸，必須與在售樓說明書內就該住宅物業而指明的尺寸相同。我們留意到有委員認為，由於示範單位可能會包括牆壁粉飾（例如灰泥），但建築圖則不會反映這類建築裝飾，既然售樓說明書是依據最新批准的建築圖則擬備，因此示範單位的實際尺寸，未必與售樓說明書所示的尺寸完全相同。就此，我們會提出修正案，供法案委員會考慮，以釋除委員在這方面的關注。

17. 買賣合約所述明的住宅物業的量度尺寸，可能與實際物業的量度尺寸有所差異。我們已在《條例草案》附表 5 第 23 條建議，在有關銷售未落成物業的買賣合約內加入強制性條文，規定倘有關物業的量度尺寸因為改動了建築圖則而出現程度超過 5% 的差異，買方可撤銷買賣合約。換言之，只有在買賣合約所述明住宅物業與實際物業的量度尺寸的差異程度超過 5% 的情況下，買方才可基於有關物業的量度尺寸存在差異的理由，撤銷買賣合約。這項建議安排，與地政總署預售樓花同意方案的規定相同。

(9) 考慮在第 40(1) 條中訂明，若準買方提出要求，指明住宅物業便應該開放以供參觀，或訂明最多可供參觀的次數。

18. 我們留意到，就已落成的住宅發展項目而言，賣方實際上可能難以將指明住宅物業開放予準買方參觀。有見及此，《條例草案》第 40(2) 條對第 40(1) 條作出補充，訂明若開放指明住宅物業供準買方參觀，並非合理地切實可行，且賣方已開放發展項目中與有關物業相若的住宅物業，供該準買方參觀，或準買方以書面同意不要求賣方開放有關相若的住宅物業以供參觀，則賣方無須開放指明住宅物業供該準買方參觀。我們認為，倘《條例草案》規定，凡準買方提出要求，而只要該要求並未超出在《條例草案》中予以訂明每名準買方的參觀次數上限，賣方均須開放已落成發展項目中的指明住宅物業供準買方參觀，這對賣方而言，存有實際困難。

(10) 在第 41 條及其他相關條文中清楚訂明，供參觀的相若住宅物業應位於同一住宅發展項目。

19. 《條例草案》第 40(2)(b)(i) 條已清楚訂明，賣方須開放“已落成發展項目或已落成期數中任何與有關物業相若的住宅物業”以供參觀。《條例草案》第 41 條亦已訂明開放有關的相若住宅物業的規定，是為了施行第 40(2)(b)(i) 條。因此，《條例草案》第 41 條所述的“相若住宅物業”，必定是指位於同一發展項目或期數的物業。我們認為《條例草案》第 41 條現時的草擬方式清晰明確，無須修訂。

(11) 說明若在參觀已被佔用的單位時容許根據第 42 條的規定進行拍照，是否存在私隱問題。

20. 我們考慮到委員認為，若規定賣方容許準買方在已有租客入住的物業中進行量度、拍照或拍影片，可能存在私隱問題，我們會提交修正案，就有關情況訂明豁免條文，以供法案委員會考慮。

運輸及房屋局

2012 年 5 月

**在《條例草案》第 30 條的規定下
可能出現的情況引例**

日期	事件
1 月 1 日	假設賣方於 1 月 1 日就 X 發展項目發出涵蓋 A、B 和 C 單位售價的價單。同日，賣方公布上述三個單位將於 1 月 4 日提供出售。賣方同時公布如何決定購買 A、B 和 C 單位的優先次序的方法。



1 月 1 日 (在公布價單之後) 至 1 月 4 日	在 1 月 1 日(在公布價單之後)至 1 月 4 日期間，賣方可尋求或接受就上述三個單位提出的“無明確選擇購樓意向”，但不得尋求或接受“有明確選擇購樓意向”。
--------------------------------------	--



1 月 5 日	由 1 月 5 日（即 A、B 和 C 單位提供出售的首日）起，賣方尋求或接受就上述任何單位提出的購樓意向，不論有否明確選擇，均不再受限制。
---------	--



1 月 6 日	假設於 1 月 6 日，準買方 A 與賣方洽商，要求減低 A 單位的售價，賣方同意並於 1 月 6 日發出經修訂的價單，而該價單已載有 A 單位已降低的售價。此外，賣方亦於 1 月 6 日(i)公布 A 單位將於 1 月 10 日按上述已降低的價格要約出售，以及(ii)修訂並公布如何決定購買 A 單位的優先次序的方法。
---------	--



1 月 10 日	賣方可於 1 月 10 日將 A 單位根據 1 月 6 日公布的售價和如何決定購買物業的優先次序的方法出售 A 單位。
----------	---