

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 5 月 15 日法案委員會會議上 委員所提事項的回應

在 2012 年 5 月 15 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》載有哪些不可套用於居者有其屋計劃(下稱“居屋計劃”)單位的銷售模式的規定，以及《條例草案》適用於銷售模式與居屋計劃相同的私人機構參建居屋計劃單位理據何在。此外，說明若私人發展商採用與居屋計劃相同的銷售模式出售其住宅單位，根據第 10(6)條對香港房屋委員會作出的豁免，可否適用於私人發展商。

2. 《條例草案》訂明，須於售樓說明書內提供的若干資料，必須以經建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)第 14(1)條批准的建築圖則為依據。根據買賣合約的強制性條文所須提供的若干資料，亦必須由認可人士核證。此外，《條例草案》以發出佔用許可證當日，作為賣方須符合《條例草案》所訂某些規定的分界日期。根據《建築物條例》第 41(1)(aa)條，在歸屬房屋委員會(下稱“房委會”)任何土地上的建築物，或由房委會控制和管理的建築物，獲豁免受《建築物條例》條文所規限。由於房委會建造的發展項目，無需事先獲得建築事務監督的批准及同意，因此並沒有上述的“獲批准的建築圖則”。此外，房委會轄下並沒有認可人士，亦沒有就設計及興建房委會的發展項目委聘認可人士。房委會興建的發展項目亦不會獲發佔用許可證。鑑於上述情況，《條例草案》中的不同規定，在技術上難以適用於房委會。

3. 政府已中止私人參建居屋計劃。過往，私人參建居屋計劃的發展項目由私人發展商興建。有別於由房委會興建的居屋計劃項目，私人參建居屋計劃的項目必須符合《建築物條例》，亦必須委聘認可人士及會獲發佔用許可證。

4. 現時，私人發展商銷售一手住宅物業的模式和房委會截然不同，亦遠不如房委會般透明。公眾人士認為以立法規管是唯一的方法以進一步增加私人市場銷售一手住宅物業的透明度及公平性。

(2) 說明《條例草案》是否載有條文，禁止在附註加入重要資料，例如附加條款或限制性條款（附註的字體大小為 Times New Roman／新細明體 8 點），以修飾或限制主體條文（主體條文的字體大小為 Times New Roman／新細明體 10 點）。

5. 我們備悉委員認為附註應屬說明性質。我們會循此方向提出委員會審議階段修正案（下稱“修正案”），供法案委員會考慮。

(3) 進一步就第 43(3)條諮詢消費者委員會及業界，以確保該條文不會過度影響業界的實際運作。

6. 我們在《條例草案》第 43(3)條中建議，賣方在按《條例草案》第 43(1)(a)條，於開售前 3 日在賣方指定的互聯網網站公布的日期及時間之前，不得出售或提供出售指明住宅物業。消費者委員會已確認其支持這項可提高銷售安排透明度的建議。

7. 賣方可更改銷售安排，惟須在其指定網站上公布有關的修訂，並待 3 日後才按經修訂的安排開售所指明的住宅物業。《條例草案》第 43 條現行的草擬方式，並未清楚述明上述要求，我們將提出修正案，以釐清有關情況。

(4) 檢討第 44(1)(b)條，以免引起混淆，因為物業建築圖則所使用的“總樓面面積”有別於《條例草案》所訂明的單位“實用面積”。為此，應考慮就總樓面面積確立統一定義。

8. 由於在售樓說明書內，不少資料均是參照經批准的建築圖則，因此我們要求售樓處須備有該圖則的文本，以供公眾閱覽。經批准的建築圖則不會顯示每一個住宅物業的總樓面面積，因為根據《建築物(規劃)規例》(第 123F 章)第 23(3)(a)條，總樓面面積為在每層樓面水平量度所得的建築物外牆以內面積。該規例並未訂明計算每一個住宅物業總樓面面積的方法。

9. 我們在回應委員於早前的法案委員會會議上的提問時，已詳細解釋為何要求以實用面積作為表達住宅物業面積和每平方呎／平方米尺價的唯一依據，不在此再贅述。

(5) 提供海外關於設立冷靜期及在買賣合約取消時沒收訂金的規定和經驗，以及在居屋計劃和租者置其屋計劃下處理這些事宜的安排。此外，考慮把冷靜期延長至 5 天，以及把臨時訂金由 5% 減至 2%。

10. 不同經濟體系的住宅物業市場各有本身特點，因此亦各自訂有不同的冷靜期安排（倘有）和沒收訂金政策，以配合其個別情況的需要。以新加坡為例，獲批“認購權”的買家，如在收到相關文件後 3 個星期內選擇不進行交易，會被沒收一筆相當於樓價 1.25% 至 2.5% 的留位費。至於在美國的愛達荷州，則沒有實施任何強制性的冷靜期安排。

11. 適用於其他經濟體系的措施，未必適用於香港。目前，受地政總署預售樓花同意方案規管的項目，沒收金額訂為一手住宅物業樓價的 10%。我們在《條例草案》中建議，買家必須在簽訂臨時買賣合約後 3 個工作日內簽訂買賣合約（如下文第 12 段所解釋，我們將提出修正案修改為 5 個工作日），否則會被沒收一筆相當於樓價 5% 的臨時訂金。把沒收金額由現行相當於樓價的 10% 下調至 5%，已充分考慮香港住宅物業市場市況波動和投機活動熾熱的特性，以及有需要防止投機者濫用有關安排或準買家倉卒作出置業決定等因素。我們認為不宜進一步下調須沒收的金額。

12. 鑑於香港律師會及香港產業交易法律學會有限公司均估計，物業轉易律師實際上難以在客戶簽訂臨時買賣合約當日起計 3 個工作日內，完成向客戶提供法律意見並為其安排簽訂買賣合約事宜。因此，我們會提出修正案，訂明買家必須在簽訂臨時買賣合約後 5 個工作日內（而非 3 個工作日內）簽訂買賣合約。

13. 必須指出的是，鑑於居屋／租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）單位屬資助房屋，因此不應把房委會發售居屋／租置計劃單位與私人住宅市場售樓相提並論，並把兩者的沒收訂金安排直接比較。房委會出售居屋／租置計劃單位予合資格的買家時，雙方無須首先簽訂臨時買賣合約，而是直接簽訂買賣合約。就居屋單位而言，如房委會在買家要求下同意撤銷買賣合約，房委會有權保留不超過樓價 5% 的金額，作為撤銷買賣合約的代價。就房委會沒有同意撤銷買賣合約的其他個案，房委會可沒收買家已付的整筆訂金，即樓價的 10%（白表申請人）及樓價的 5%（綠表申請人）。在租置計劃單位方面，買家須向房委會提交認購申請書（等同買賣合約），並同時繳付一筆為數 2,500 元的意向金。當房委會接受認購申請後，買家如申請更改任何認購條款和條件，包括終止認購，均會導致該筆意向金被沒收。

(6) 徵詢業界的意見，檢討第 10(3)條所訂《條例草案》不適用的情況。

14. 我們就《條例草案》第 10(3)條建議作出豁免時，已考慮到地產業界認為，倘賣方在一手住宅物業落成後，並無將之出售，而是一直租出了一段合理地長的時間，有關物業實際上與二手物業無異，其銷售不應納入與一手物業相同的規管制度。然而，我們仍認為須就豁免設定較高的門檻，以確保賣方不會藉稍為延遲出售發展項目而逃避法例規管。我們認為建議的豁免門檻合適。

(7) 舉例說明第 48、第 49 和第 50 條所訂的“擁有人”在不同情況下如何適用於指明住宅物業的買賣合約，該等情況包括擁有人的代理人出售物業、根據授權書出售物業、發展公司的清盤人出售物業，以及已去世擁有人的遺產承辦人／代理人出售物業。為求清晰起見，應考慮就該等條文作恰當的適應化修改，以“賣方”取代“擁有人”一詞。

15. 我們會於稍後另行回應這項目。

(8) 說明就第 52(2)及 52(3)條採用不同時限（前者為 24 小時內，後者為 1 個工作日內）的理據，以及若指明日期正值星期日、公眾假期或黑色暴雨警告信號／8 號颱風信號生效的日子，情況將會如何。

16. 《條例草案》訂明，賣方會有 1 個工作日的時間，把以下資料記入成交紀錄冊：(i) 已訂立的買賣合約的詳情；(ii) 由簽訂臨時買賣合約的日期起計 3 個工作日後買方仍未訂立買賣合約的資料（如第 12 段所述，將改為 5 個工作日）；以及 (iii) 買賣合約終止的資料。不過，賣方須在擁有人訂立臨時買賣合約後的 24 小時內，把有關資料記入成交紀錄冊。賣方就披露臨時買賣合約資料所須遵守的時限規定，較披露其他交易資料所須遵守的時限規定更嚴格。這是考慮到賣方在公布住宅物業的價單後，可尋求和接受對該等物業表達的無明確選擇購樓意向，並可宣傳該意向，以推高銷量。盡早讓公眾知悉已簽訂的臨時買賣合約的確實數量，符合公眾利益。

17. 根據《條例草案》第 2 條，工作日指並非以下日子的日子：(a) 公眾假日；或 (b) 《釋義及通則條例》（第 1 章）第 71(2) 條所界定的黑色暴雨警告日或烈風警告日。若指明日期正值星期日、公眾假期或黑色暴雨警告信號／8 號颱風信號生效的日子，該天不會算作工作日。

(9) 考慮在第 52(2)條中規定必須提供額外詳情（包括不尋常的成交日期及取消條文）。為處理在簽訂買賣合約前並無訂立臨時買賣合約的情況，應考慮在第 52(3)條中納入第 52(2)(a)至(e)條所規定須提供的詳情。

18. 我們考慮了委員提出賣方須在成交紀錄冊記入額外詳情（包括不尋常的成交日期及取消條文）的建議。我們考慮到“不尋常的成交日期”及“取消條文”難以界定，而公眾如欲得悉某個住宅物業的轉讓日期，可在土地註冊處進行查冊，以獲得該項資料，亦可從土地註冊處獲得合約副本，以知悉合約中的取消條文。考慮到在訂明時限內我們只能期望賣方提供最基本的資料。因此，我們不建議在《條例草案》加入該等額外規定。

19. 至於委員建議，《條例草案》須處理在簽訂買賣合約前並無訂立臨時買賣合約的情況，我們會提出修正案，以供委員考慮。

(10) 考慮檢討第 56(2)(b)條，訂明只要指明住宅物業已連續租出最少一年，該條文將適用於任何已入住租客（不論所涉及的租客數目為何）。

20. 在《條例草案》第 56 條訂定有關豁免安排的理據，在於已入住租客如在住宅物業連續居住了 12 個月，應對該物業相當熟悉，因此銷售一手住宅物業的若干規定（特別是有關提供售樓說明書和價單的規定）可予豁免。建議的情況未能達到這個目的。

(11) 考慮在《條例草案》中訂明“廣告”的定義，以及檢討第 59 條，因為促銷相關指明住宅物業是所有廣告的目的。

21. 根據《條例草案》第 3 部，“廣告”一詞會按照其自然釋義解釋。我們草擬第 60 條的條文時，參照了《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(第 511C 章)第 9 條和《教育條例》(第 279 章)第 86B 條。我們注意到，這兩條法例並無訂明“廣告”的定義，以解釋該詞的意思。我們理解《證券及期貨條例》(第 571 章)和《銀行業條例》(第 155 章)中有關“廣告”的條文，亦沒有訂明“廣告”的定義。

(12) 說明第 61(1)條訂明某人須在廣告中述明廣告所列的資料由賣方提供的理據，以及如何處理廣告中的部分資料由賣方提供，而部分資料並非由賣方提供的情況。

22. 除賣方外，其他人也可刊登一手住宅發展項目／物業的銷售廣告。並非賣方所刊登的廣告的可靠和可信程度，與賣方或賣方授權所刊登的廣告或會有分別。訂立第 61(1) 條的理據，在於方便準買家確定有關廣告是否賣方所刊登，或由賣方授權的其他人所刊登。現時《條例草案》擬稿第 61(1) 條或未能清晰表達這個原意。我們會提出修正案，以改善這條條文的草擬方式。

(13) 考慮把《證券及期貨條例》(第 571 章)中所有與失實陳述有關的條文應用於第 65 條，包括全面披露重要資料及執法當局代表消費者提出民事訴訟。

23. 證券市場和物業市場不盡相同，對證券市場實施的規定，未必適用於物業市場。

24. 《條例草案》已規定賣方須在售樓說明書提供有關發展項目的全面資料。此外，倘賣方在傳布有關一手住宅物業的銷售資料時，明知或罔顧實情地遺漏某項事關重要的事實，即屬犯罪。儘管如此，我們備悉委員的意見，並會進一步考慮《條例草案》在這方面是否有可改善的地方。

25. 證券及期貨事務監察委員會確認其不會協助投資者進行民事訴訟。我們認為，建議設立的執法當局不宜協助買家向賣方提出民事訴訟。

(14) 考慮在《條例草案》中加入賣方須在事關重要的事實有變(例如建築圖則有變)時更新售樓說明書(例如以勘誤的形式更新)的規定。

26. 我們會於稍後另行回應這項目。

運輸及房屋局
2012 年 5 月