

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 5 月 29 日法案委員會會議上 委員所提事項的回應

在 2012 年 5 月 29 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) 在運輸及房屋局局長於《條例草案》恢復二讀辯論時發表的演辭中加入一項承諾，表明香港房屋委員會雖然獲豁免於《條例草案》的適用範圍外，但在銷售居者有其屋計劃「下稱“居屋”」單位時，會盡力遵守《條例草案》的規定。

2. 我們已就《條例草案》第 10(6) 條，即關於房屋委員會(下稱“房委會”)所興建的發展項目可獲豁免的建議，提出委員會審議階段修正案(下稱“修正案”)，以供委員考慮。根據建議的修正案，房委會只會就《條例草案》第 2 部獲豁免。《條例草案》第 2 部涵蓋有關售樓說明書、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的物業、銷售安排、臨時買賣合約及買賣合約的強制性條款，以及發布成交紀錄的規定。正如我們在法案委員會會議上所述，若把《條例草案》第 2 部的各項規定套用於房委會，存在技術上的困難。

3. 根據建議的修正案，房委會須遵守《條例草案》第 3 部有關廣告的規定，倘違反有關規定即須負上刑事責任。此外，房委會如作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料，亦屬犯罪。如證明有關罪行是在房委會的“高級人員”(即房委會的董事、秘書或經理，包括在房委會擔任董事、秘書或經理職位(不論職稱為何)的人)協助、教唆、慫恿、促致或誘使下觸犯，或在其同意或縱容下觸犯，或在其罔顧實情或罔顧後果的作為下觸犯，該“高級人員”即屬犯罪。

4. 我們已在先前的法案委員會會議上述明，房委會過往在銷售居屋單位時，一向遵從適用於未落成一手住宅物業銷售的各項行政規管措施。根據建議的修正案，雖然房委會不會受到《條例草案》第 2 部所規管，房委會將來會按照《條例草案》第 2 部所反映的原則，以高度透明的手法出售居屋單位。運輸及房屋局局長會在《條例草案》恢復二讀辯論發言時作出有關承諾。

- (2) 考慮在建議的附表 5 第 27 條，以及其他附表的相若各條中加入條文，訂明買家可發出通知，要求賣方就關乎或影響物業或發展項目的公用地方或公用部分及公用設施的範圍內的任何欠妥之處作出補救，以及訂明賣方須就有關欠妥之處作出補救的時限。

5. 《條例草案》附表 5 第 27 條，是以地政總署預售樓花同意方案（下稱“同意方案”）現時所採用的買賣合約為範本。此外，香港律師會就不屬“同意方案”的一手住宅發展項目所提供的買賣合約，在買賣雙方聘用同一律師的情況中，亦採用相同的條文。鑑於該條文反映業權轉易程序中的既有慣常做法，因此我們建議以該條文現時草擬的方式，作為《條例草案》附表 5 至 7 的強制性條款。

運輸及房屋局
2012 年 6 月