

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 5 月 31 日法案委員會會議上  
委員所提事項的回應

在 2012 年 5 月 31 日《一手住宅物業銷售條例草案》(下稱《條例草案》)委員會會議上，委員查詢多項與《條例草案》相關的事宜。下文為政府當局的回應。

(1) 考慮在擬議全體委員會審議階段修正案(下稱“修正案”)中重新加入《條例草案》第 16(2)至(4)條，並對“指明資料”的定義作適當修正，以“第 18(2)條”取代“第 18(2)(b)或(c)條”，同時以“任何重大變動”取代第 16(2)條中的“任何變動”一語，把條文的適用範圍收窄至只涵蓋重大變動。

2. 如下文第 5 段所述，我們會提出經修訂的修正案，以規定就銷售事宜向公眾公布的售樓說明書必須是之前 3 個月而非 6 個月內印製/經修改/檢視。我們認為，此加密了每 3 個月進行修改的強制性要求，應適用於售樓說明書內所有類別的資料。

(2) 檢討是否需要在擬議修正案第 16A 條中加入“不時”一語。

3. 我們同意委員的意見，在擬議修正案第 16A 條中，“不時”一語並非必要。事實上，《釋義及通則條例》(第 1 章)第 39(1)條訂明，凡條例授予權力，該權力可不時因應情況所需而行使。我們會在經修訂的修正案中刪去此語。

(3) 說明按何基礎把擬議修正案第 23(9)條所載檢視及修改售樓說明書的時限定為 6 個月，以及可否與業界及消費者委員會商討，把有關時限縮短至例如 2 至 3 個月。此外，說明如何防止賣方以外的其他各方傳閱過時的售樓說明書，以及賣方可能會利用上述規定，因為即使在 6 個月的時限內有重大變動出現，賣方亦無須在該段時限內更新售樓說明書。

4. 修正案建議，就銷售事宜公布的售樓說明書須為在之前 6 個月內印製/經修改/檢視的版本。我們在作出這項建議時，已顧及在可行性和向準買方提供最新資料兩者之間，取得平衡的需要。

5. 由於按照《條例草案》的規定，賣方須在售樓說明書中提供很多資料，因此我們認為，規定每當售樓說明書的資料出現重大變動時，賣方須予以修改的做法並不切實可行。再者，倘售樓說明書修改的次數過於頻密，以致在一段時間內出現多個版本，亦會對準買方造成混亂。經考慮委員的意見後，我們建議就銷售事宜公布的售樓說明書須為在之前 3 個月而非 6 個月內印製/經修改/檢視的版本。我們會就此提交經修訂的修正案。

6. 根據《條例草案》第 77 條，當局會就一手住宅物業設立電子資料庫。凡為受建議法例規管的一手住宅物業銷售擬備的售樓說明書，均會上載到這個資料庫。這樣可方便準買方確定某份售樓說明書是否屬最新版本。

7. 我們認為最新提出的建議，規定就銷售事宜公布的售樓說明書須為在之前 3 個月內印製/經修改/檢視的版本，可把賣方故意延遲修改售樓說明書資料的可能性減至最低。

(4) 說明若擁有人違反第 50(1)及(2)條，“擁有人”在實際上並非由其本人進行的指明住宅物業的銷售過程中、清盤人在出售已結束公司的物業的過程中，以及已去世擁有人的私人遺產承辦人在出售遺產所包括的物業的過程中，所須承擔的法律責任為何。

8. 我們在早前提交法案委員會的書面回應（立法會 CB(1) 2066/11-12(01) 號文件）中已解釋，倘公司正進行清盤程序，清盤人可根據《公司條例》（第 32 章）第 199 條行使權力，以該公司的名義出售公司物業。在此情況下，清盤人僅作為該公司的代理人行事，因此該公司將被視作為“擁有人”。至於擁有人會否因為不遵從第 50(1) 及 (2) 條而負上法律責任，須視乎其個案的事實根據而定。此外，擁有人亦可根據第 67 條提出已盡應盡的努力，作為免責辯護。

9. 遺產承辦人與清盤人的情況，並不相同。遺產承辦人在遺產事宜上代表身故者，並代人身故者的身分以管理其遺產，甚至可出售其物業，因此遺產承辦人得被視作為“擁有人”。

(5) 說明根據擬議附表 4 第 10 條，將預售樓花同意方案所訂就業權提出要求或反對的規定編入臨時買賣合約／買賣合約，是否屬於違法行為。

10. 根據《條例草案》第 50 條，除非有關的臨時買賣合約和買賣合約載有附表 4（適用於臨時買賣合約）和附表 5 至 7（適用於不同情況下的買賣合約）所列的強制性條文，否則，擁有人不得與任何人訂立該臨時買賣合約和買賣合約。臨時買賣合約和買賣合約可包括買賣雙方同意的額外條文。不過，第 50(8) 條規定，臨時買賣合約或買賣合約所載的強制性條文凌駕於牴觸該等條文的額外條文。

11. 根據《條例草案》附表 4 第 10 條所列的強制性條文，賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利。委員的問題是，臨時買賣合約或買賣合約倘載有額外條文，列出買方就業權提出要求或反對（在合約訂立之日）的普通法權利，該臨時買賣合約或買賣合約有何作用。答案視乎有關的額外條文是否與該等強制性條文的規定相符；倘有所牴觸，強制性條文凌駕於該等額外條文。

(6) 考慮把第 7(2) 條第二行的“及”字改為“或”字，以防止賣方藉聘請兩人或多於兩人進行訂明工作迴避法律責任，同時確保就犯了違例事項負上法律責任的人，確實是需要負上法律責任的人。

12. 在用以諮詢公眾的建議法例中，“賣方”的定義為“擁有人”。我們當時的理解是，“擁有人”同時是統籌和監管發展過程的人。雖然這樣會切合大部分情況，即發展項目由同時從事地產發展業務的擁有人（即地產發展商）負責推行，但我們考慮到在公眾諮詢期間所接獲的意見（包括香港律師會的意見），認為“賣方”的定義應予擴大，以涵蓋（並非身為地產發展商的）擁有人會聘請地產發展商統籌和監管發展過程的情況。舉例說，非政府機構擁有一幅土地，並與地產發展商合作在該土地發展住宅項目。為確保在此情況下，擁有人和地產發展商均須為干犯與《條例草案》第 2 部相關的罪行負上刑事責任，我們修訂“賣方”的定義，以便涵蓋“地產發展商”。《條例草案》並無採用“地產發展商”這個稱號，而是以“某人統籌和監管有關發展項目的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程”一句描述“地產發展商”。地產發展商的特徵是為推售一手住宅發展項目的住宅物業，負責統籌和監管推行該發展項目的每項重要事宜。我們無意涵蓋受聘只統籌和監管發展過程中某個或某些事宜的人。

13. 倘把第 7(2) 條第二行的“及”字改為“或”字，則該條文將不能處理（並非身為地產發展商的）擁有人聘請地產發展商統籌和監管發展過程的情況，反而是處理擁有人聘請其他人統籌和監管發展過程中個別事宜的情況。這並非我們的原意。

14. 我們仍然認為，《條例草案》有關“賣方”的定義可反映政策原意，即擁有人和（獲擁有人聘請統籌和監管發展過程的）地產發展商應為干犯《條例草案》第 2 部的規定負責，原因是即使在過程中擁有人和地產發展商可能會聘用各類專業人士和相關各方（例如設計師、建築師、測量師、律師和承建商），但他們仍須負責監察發展項目，並須就發展項目包括其銷售事宜作出最後決定。

運輸及房屋局

2012 年 6 月