

# 立法會

## Legislative Council

立法會LS47/11-12號文件

2012年3月23日  
內務委員會會議文件

### 《一手住宅物業銷售條例草案》 法律事務部報告

#### I. 摘要

1. 條例草案目的 就規管一手住宅物業銷售設立法律框架。
2. 意見
  - (a) 條例草案旨在規管一手住宅物業銷售在以下方面的事宜：就銷售物業提供售樓說明書和價單及使用示範單位、在發售前參觀該等物業的安排、銷售安排的公布、簽訂買賣合約和促銷的廣告；以及就由賣方設立關於該等物業的成交紀錄冊，訂立規定。
  - (b) 條例草案亦就一手住宅物業銷售訂立不同的罪行，包括作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料的罪行。
3. 公眾諮詢 在2011年11月29日至2012年1月28日期間，運輸及房屋局以建議法例的形式，徵詢公眾對有關立法建議的意見，建議法例夾附於有關規管一手住宅物業銷售的建議法例諮詢文件(下稱"諮詢文件")。據政府當局所述，政府當局在公眾諮詢進行期間曾與多個持份者舉行會議，並接獲959份意見書。
4. 諮詢立法會事務委員會 房屋事務委員會曾在2011年12月5日及2012年1月5日討論諮詢文件。團體代表在2012年1月5日的事務委員會會議上，就建議法例表達意見。事務委員會普遍支持建議法例，但部分委員注意到，團體代表就建議法例提出了不同意見及關注事項。
5. 結論 鑒於條例草案涉及重要的政策事宜，加上事務委員會委員及團體代表在上述事務委員會會議上提出關注，議員或擬成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

## II. 報告

### 條例草案目的

就規管一手住宅物業銷售設立法律框架。

### 立法會參考資料摘要

2. 議員可參閱運輸及房屋局於2012年3月13日發出的立法會參考資料摘要(並無提供檔號)。

### 首讀日期

3. 2012年3月21日。

### 意見

### 背景

4. 自1961年以來，未落成一手住宅物業的買賣一直受地政總署的預售樓花同意方案(下稱"同意方案")所訂的行政規定，以及香港地產建設商會所發出以供其會員發展商遵從的指引所規限和規管。實施同意方案的主要目的，是確保發展商具備完成發展項目所需的技術和財政資源，以保障購置未落成物業的人士的權益。多年來，同意方案發揮了額外功能，在未落成物業的銷售方面，為消費者提供保障，並促進公平的銷售手法。

5. 行政長官在2010-2011年施政報告中宣布會成立一個督導委員會，討論與立法規管一手住宅物業銷售有關的具體事宜。立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")在2010年10月成立，負責討論與立法規管一手住宅物業銷售有關的具體事宜。督導委員會已在2011年10月向運輸及房屋局局長提交報告書，提出規管一手住宅物業銷售的建議。運輸及房屋局根據報告書，擬備了夾附於2011年11月發出的有關規管一手住宅物業銷售的建議法例諮詢文件(下稱"諮詢文件")的建議法例，並在2011年11月29日至2012年1月28日期間，就有關立法建議諮詢公眾。條例草案在公眾諮詢工作完成後提交立法會。

## **條例草案**

6. 條例草案旨在就規管一手住宅物業銷售設立法定框架，包括6個部分及8個附表。擬議法定框架的主要特點綜述於下文各段。

### **條例草案的適用範圍**

7. 條例草案適用於不曾有買賣合約為之訂立及不曾有轉讓為之作出的香港境內發展項目中的住宅物業(指明住宅物業)(第10條)。條例草案不適用於以下情況——

- (a) 發展項目屬已落成的發展項目，而當中最少有95%的住宅物業已租出最少36個月；
- (b) 發展項目位於新界，只由一幢建築物組成，而該幢建築物的建築工程獲豁免受《建築物條例》(第123章)規管；或
- (c) 發展項目由香港房屋委員會興建。

### **實用面積**

8. 根據條例草案，在售樓說明書、價單和廣告中，只可採用實用面積來表達物業面積和物業每平方呎／平方米的售價。"實用面積"一詞就任何住宅物業而言，在第8條界定為該住宅物業的樓面面積，包括露台、工作平台及陽台每一項目的樓面面積(但只在它構成該住宅物業的一部分的範圍內才包括)，但不包括構成該住宅物業的一部分的範圍的空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭及庭院每一項目的面積。就條例草案而言，住宅物業的樓面面積須從圍封該住宅物業的圍封牆的外部開始量度，包括該住宅物業內部的間隔及柱的面積，但不包括圍封該住宅物業的圍封牆之外的任何公用部分的面積(第8條及附表2)。

### **提供售樓說明書和價單**

9. 條例草案旨在於售樓說明書和價單方面，向指明住宅物業的賣方(下稱"賣方")施加若干責任。根據條例草案，賣方須在指明住宅物業的出售日期前的最少7日期間內，提供發展項目的售樓說明書的印本，供公眾免費領取(第23條)。賣方亦須在出售日期前的最少3日，提供有關價單的印本，供公眾免費領取(第29條)。

## 示範單位

10. 根據條例草案，賣方無須設置示範單位，但如賣方已設置示範單位，在賣方提供發展項目的售樓說明書的印本供公眾領取之前，該示範單位不得開放供潛在買方或公眾參觀。如賣方將會設置示範單位，賣方須首先設置住宅物業的"無改動示範單位"，但同時可設置住宅物業的"經改動示範單位"(第34條)。條例草案訂明適用於"無改動"及"經改動"示範單位的不同規定(第32及33條)。賣方不得限制參觀該示範單位的人對該示範單位進行量度、拍照或拍影片(第38條)。

## 披露成交紀錄及成交紀錄冊

11. 條例草案規定，賣方須為發展項目備存一份成交紀錄冊，載列指明的資料，例如臨時買賣合約或買賣合約的日期、成交價、支付條款，以及買方是否賣方的有關連人士(第51及52條)。賣方亦須在售樓處提供發展項目的成交紀錄冊，供公眾免費閱覽(第53條)。

## 罪行

12. 條例草案所訂的各項罪行及罰則大致可分為3類——

罪行性質	罰則	例子
(a) 屬規管性質的罪行	第6級罰款(10萬元)	(i) 未能在互聯網網站提供發展項目的售樓說明書的文本(第23(7)條)； (ii) 未能提供發展項目的建築圖則供公眾免費閱覽(第44(4)條)。
(b) 屬對潛在買方造成直接影響和為其帶來潛在財務損失的罪行	罰款50萬元至100萬元	(i) 未能在售樓說明書內提供所需資料——罰款50萬元(第19(6)條)； (ii) 未能提供售樓說明書的印本供公眾領取——罰款100萬元(第23(6)條)。

(c) 嚴重罪行	如循簡易程序定罪，罰款100萬元及監禁3年；如循公訴程序定罪，罰款500萬元及監禁7年	作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述(第65(2)條)，或傳布虛假或具誤導性的資料(第66(2)條)。
----------	---	---

13. 任何公司或法人團體如犯了條例草案所訂的罪行，而且是在該公司或法人團體或其控權公司的任何高級人員協助、教唆、慫使、促致或誘使下犯該罪行，或是在該公司或其控權公司或法人團體的任何高級人員(即董事、秘書或經理)的同意或縱容下犯該罪行，或是因該高級人員罔顧實情或罔顧後果而犯該罪行，該高級人員亦屬犯罪，並必須據此予以起訴和處罰(第72條)。

### **免責辯護**

14. 條例草案第5部訂明關乎不同罪行的免責辯護。舉例而言，被控犯第2部(指明住宅物業的銷售安排)或第3部(指明住宅物業的廣告)所訂罪行的人，如證明他已採取所有合理預防措施，並已作出所有應有努力，以避免犯該罪行，即可以此作為免責辯護(第67條)。

### **執法當局**

15. 運輸及房屋局局長將獲賦權委任一名公職人員擔任監督，其職能為執行條例草案的條文、就遵守條文作出監管、就關乎條例草案的條文的任何事宜教育公眾，以及執行條例草案或任何其他成文法則所訂的其他職能(第75條)。監督可發出指引，說明其擬以何種方式，執行任何職能或行使任何權力，或就條例草案任何條文的施行，提供指引(第76條)。監督亦獲給予調查涉嫌違反條例草案的條文的權力(第79條)。

### **生效日期**

16. 條例草案如獲通過，將會自運輸及房屋局局長以憲報公告指定的日期起實施。

## 公眾諮詢

17. 在條例草案提交立法會之前，運輸及房屋局在2011年11月29日至2012年1月28日期間，以建議法例的形式，徵詢公眾對有關立法建議的意見，建議法例夾附於諮詢文件。據政府當局所述，政府當局曾與多個持份者舉行會議，包括消費者委員會、香港房屋協會、香港建築師學會、香港測量師學會、香港律師會、香港地產建設商會，以及多個地產代理協會。在公眾諮詢進行期間，政府當局接獲959份意見書(立法會參考資料摘要第27段)。

## 諮詢立法會事務委員會

18. 房屋事務委員會曾在2011年12月5日及2012年1月5日的會議上，討論諮詢文件。團體代表獲邀在2012年1月5日的會議上，就建議法列表達意見。

19. 事務委員會普遍支持建議法例，認為是朝着正確方向踏出一步。然而，事務委員會委員注意到，團體代表就建議法例的條文提出了不同意見及關注事項，例如——

- (a) 建議法例的適用範圍應否局限於未落成的單位；
- (b) 當局應就一手物業提供清晰的定義，以免發展商避過法例的規定；
- (c) 由香港房屋委員會興建的發展項目不應獲豁免受建議法例規管；
- (d) 不應只採用實用面積作為單位售價的報價的唯一基礎；
- (e) 買方難以比較一手單位及二手市場上的單位，因為後者採用總樓面面積表達售價，以及准許同時採用實用面積和總樓面面積；及
- (f) 在總樓面面積沒有統一定義的情況下，建議法例難以執行，因為不同發展商在計算總樓面面積時可能會納入不同的項目。

## 結論

20. 法律事務部正在審議條例草案在法律及草擬方面的事宜。鑒於條例草案涉及重要的政策事宜，加上事務委員會委員及團體代表在上述事務委員會會議上提出關注，議員或擬成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

立法會秘書處  
助理法律顧問  
鄭潔儀  
2012年3月21日