

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2192/11-12號文件

檔號：CB1/BC/4/11

內務委員會會議文件

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會報告

目的

本文件旨在匯報《一手住宅物業銷售條例草案》委員會(下稱"法案委員會")的商議工作。

背景

2. 由於未落成住宅物業的準買方在購買物業前沒有機會參觀有關物業，他們對銷售資料內容不全及具誤導性的情況感到關注。在80年代及90年代初期，有關物業面積不準確、對樓宇裝置及裝修物料的描述具誤導性，以及物業布局圖和位置圖過於粗疏等問題十分猖獗。近年，關於提供和傳布具誤導性的物業成交價和銷售數字資料的情況，受到公眾關注。由於此類投訴日益增加，越來越多市民要求政府當局制訂措施，應付有關問題。

3. 現時，政府透過地政總署的預售樓花同意方案(下稱"同意方案")及香港地產建設商會發出的指引，規管未落成一手私人住宅物業的銷售。為加強規管一手私人住宅物業的銷售，運輸及房屋局轄下成立了立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"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。督導委員會已完成工作，並於2011年10月向運輸及房屋局局長提交報告書。督導委員會建議立法規管一手住宅物業的銷售，包括根據舊租契條款發展的項目、同意方案項目，以及不屬同意方案的項目。此外，督導委員會就售樓說明書、價單、示範單位、成交資料、廣告、銷售安排、禁止作出失實陳述和傳布虛假及具誤導性的資料、罰則、執法當局，以及豁免安排方面的規定，提出了詳細建議。

4. 運輸及房屋局根據督導委員會的建議，擬備了建議法例，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，進行為期兩個月的公眾諮詢。據政府當局所述，立法規管一手住宅物業銷售的做法廣受支持，市民和相關持份者(香港地產建設商會除外)亦普遍接受建議法例所載列的各項建議。

條例草案

5. 條例草案旨在 ——
- (a) 規管就不曾有買賣合約及轉讓為之訂立及作出的住宅物業提供售樓說明書和價單及有關示範單位(如有的話)的規定；
 - (b) 規管在發售前參觀已落成發展項目或期數中的物業的安排；
 - (c) 規管關於該等物業的銷售安排的公布及臨時買賣合約(如有的話)和買賣合約的簽訂；
 - (d) 就關於該等物業的成交紀錄冊訂定條文；
 - (e) 規管旨在促銷該等物業的廣告；
 - (f) 訂定關於作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料的罪行；及
 - (g) 訂定條文，為施行條例委任一名公職人員擔任監督，以及委任任何其他公職人員協助監督履行條例所載列的監督的職能。

法案委員會

6. 在2012年3月23日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會研究條例草案。法案委員會由陳鑑林議員擔任主席，曾舉行了20次會議。法案委員會的委員名單載於**附錄I**。法案委員會除與政府當局討論外，亦曾邀請有興趣各方(包括相關業界及專業)表達意見。共有21個團體／個別人士曾以書面／口頭向法案委員會陳述意見。該等團體／個別人士一覽表載於

附錄II，而政府當局對於該等意見所作回應的摘要載於立法會CB(1)1936/11-12(02)號文件的附件。

法案委員會的商議工作

7. 法案委員會普遍支持條例草案的政策原意，即規管所有未落成及已落成的一手住宅物業的銷售，而不論該等物業是屬於根據舊租契條款發展的項目、同意方案項目，還是不屬同意方案的項目，以期提高資訊透明度、交易公平性，以及加強對消費者的保障。然而，法案委員會委員曾就多項政策及法律／草擬問題，提出關注並要求當局澄清。有關內容綜述於下文各段。

分階段通過條例草案

8. 鑒於本屆立法會任期餘下可用來審議條例草案的時間有限，委員曾與政府當局探討分階段通過條例草案是否可行，以確保在本屆立法會任期內通過各項主要條文。

9. 據政府當局所述，條例草案旨在設立全方位和具有效力的框架，以規管位於香港的一手住宅物業的銷售的各個主要相關範疇。條例草案環環相扣，組成的規管框架，每個部分都不可或缺。條例草案尚缺少某些環節，或某些環節未能同時施行，都會對條例草案的效用和阻嚇力構成負面影響，以致未能確保一手住宅物業的銷售具備透明度和公平性。政府當局因而認為，分階段通過條例草案既不可取，亦不切實可行。

釋義(條例草案第2至9條)

認可人士及承建商

10. "認可人士"就指明新界發展項目而言，是指監管該項目的興建的人，而"承建商"就新界發展項目而言，是指獲土地的擁有人委任興建該項目的人。

11. 部分委員察悉，條例草案規定售樓說明書和印製廣告須述明認可人士和承建商的姓名或名稱，他們關注到，以現有方式草擬的釋義，或未能處理發展項目在興建期間認可人士和承建商的委任可能出現任何變動的情況。因應委員的關注，政府當局同意提出委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，訂明售樓說明書和印製廣告除述明有關認可人士和承建商的姓名或名稱

外，亦須述明認可人士獲土地擁有人委任負責監管有關發展項目的興建的期間，以及承建商獲土地擁有人委任負責興建有關發展項目的期間。

公司

12. "公司"具有《公司條例》(第32章)第2(1)條給予該詞的涵義。

13. 法案委員會曾詢問，"公司"的釋義是否包括在海外成立或註冊並在香港設有附屬公司的公司，以及條例草案是否適用於該等公司。政府當局表示，條例草案有關銷售安排¹及廣告的大部分規定，均是施加於賣方，而不論賣方是否在香港註冊的公司。考慮到委員的意見，政府當局已檢討條例草案內對"公司"的所有提述，並會提出修正案，以"法團"取代"公司"，從而將《公司條例》(第32章)第2(1)條所界定的公司及在香港以外成立的公司包括在內。

發展項目

14. "發展項目"是指一個由2幢或多於2幢建築物組成的建築物群組，而由於該等建築物之間在工程、結構或建築上的關連，可視該等建築物的建造為單一地產發展計劃，或(如屬任何其他情況)一幢建築物。

15. 部分委員詢問，經過一段時間後才興建的建築物，即使與早前已落成建築物組成的發展項目有類似的工程、結構或建築上的關連，會否被視為該發展項目的一部分。政府當局表示，這將視乎有關個案的事實而定，即有否足夠證據證明，由於有關建築物之間在工程、結構或建築上的關連，因而可將該等建築物視為單一地產發展項目。

住宅物業

16. "住宅物業"就某發展項目或發展項目的某一期而言，是指在該項目或該期中符合以下說明的土地財產：在沒有違反批

¹ 指明住宅物業的銷售安排是指在售樓說明書、價單、未落成發展項目的示範單位、參觀已落成發展項目或期數中的物業、銷售安排、臨時買賣合約／買賣合約、以及成交紀錄冊方面的規定。

地文件及佔用許可證(如有的話)的情況下，完全或主要用作(或擬完全或主要用作)供人居住用途，並組成一個獨立單位。

17. 部分委員(包括涂謹申議員及湯家驊議員)關注到，"在沒有違反批地文件及佔用許可證的情況下"的語句可能成為漏洞，被賣方利用來規避條例草案的規定，例如當以供發售的一手住宅物業涉及違例建築工程，或商業／工業單位被非法改裝為住宅單位時。據政府當局所述，該語句旨在闡明只有合法地用作住宅用途的一手物業才受條例草案規管。若有物業在使用時違反批地文件及佔用許可證，則視乎情況而定，將由地政總署處理，或由屋宇署根據《建築物條例》(第123章)處理。考慮到委員的意見後，政府當局將會就此提出修正案，訂明若用作或擬用作供人居住用途的物業的使用違反批地文件或佔用許可證(如有的話)，則"住宅物業"的定義不包括該等物業。任何其他違反批地文件或佔用許可證的情況與此目的無關。

賣方

18. 指明住宅物業的擁有人屬"賣方"。然而，凡擁有人聘用某人統籌和監管有關發展項目或期數的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程，"賣方"一詞亦適用於該如此聘用的人。

19. 部分委員(包括余若薇議員)指出，以現有方式草擬的條文，只適用於一人獲聘用進行所有訂明工作的情况。倘擁有人聘用兩名或以上的人進行有關工作，可能會出現避責任的漏洞。該等委員關注到，參與有關工作的人將不符合"賣方"的定義，因此無須為違反法定規定負上責任，而擁有人亦可利用條例草案的免責辯護條文，聲稱已採取所有合理預防措施，並已作出所有應有努力，以避免觸犯有關罪行。為堵塞此方面的漏洞，當局應考慮將"賣方"一詞適用於獲擁有人聘用負責統籌和監管有關發展項目或期數的設計、規劃、建造、裝置、完成及／或銷售的過程的人。

20. 政府當局表示，在用以諮詢公眾的建議法例中，基於"擁有人"同時是統籌和監管發展過程的人的理解，"賣方"的定義為"擁有人"。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，但根據公眾諮詢期間所接獲的意見，認為有需要將"賣方"的定義擴大，以涵蓋(並非身為地產發展商的)擁有人聘用地產發展商負責統籌和監管發展過程的情況。舉例而言，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違反條例草案的相關罪行負上刑事責任，當局已修訂"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"統籌和監管有關發展項目的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程的人"語句來描述"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。當局的政策原意並非要涵蓋受聘統籌和監管發展過程中某個或某些事宜的人。委員提出的建議將涵蓋獲擁有人聘用負責統籌和監管發展過程中個別事宜的人，這實際上並非當局的政策原意。

21. 政府當局進一步表示，根據條例草案，被告人必須證明已採取此等"預防措施"，並已作出"應有努力"，一如一般人士在有關個案的情況下會採取的預防措施及作出的應有努力。被控告的擁有人若只確立已聘用另一人(或多於一人)負責統籌或監管發展項目或期數的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程(例如合資項目的地產發展商)，並不能以此作為免責辯護。在裁定擁有人是否已採取"合理預防措施"以及作出"應有努力"以避免觸犯罪行時，有關個案的其他情況亦會在考慮之列。這些情況包括：擁有人是否已採取措施聘用一個專責的地產發展商負責統籌和監管整個發展過程、擁有人有否對該地產發展商作出清晰和正確的指示、擁有人是否與該地產發展商之間有任何查核及匯報機制以確保有關指示得到遵從，以及擁有人是否有任何理由相信有關指示會不獲遵從。

22. 因此，政府當局堅持認為，條例草案有關"賣方"的定義可反映政策原意，即擁有人和(獲擁有人聘用負責統籌和監管發展過程的)地產發展商應為違反條例草案的相關規定負責，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。

實用面積

23. "實用面積"就任何住宅物業而言，是指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。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。條例草案訂明，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／平方米售價。

24. 法案委員會察悉，雖然多個代表團體支持只可採用實用面積來表達物業面積和售價，但部分其他代表團體(包括地產界)建議同時使用實用面積及總樓面面積，因為後者普遍用來表達二手住宅單位的面積和售價，而同時採用兩種量度方法將有助準買方比較一手及二手住宅單位。石禮謙議員又請委員注意香港地產建設商會的意見，即不容許提供與總樓面面積有關的資料可能對《基本法》及《香港人權法案條例》所保障的發表自由的權利構成限制(石禮謙議員與政府當局就此事的往來函件載於立法會 CB(1)2013/11-12(01)、2086/11-12(04)號文件、2109/11-12(02)號文件的附件、2120/11-12(03)、2150/11-12(01)及2166/11-12(01)號文件)。政府當局表示，法例訂明的量度方法必須有清晰的定義。現時，物業實用面積已有統一的定義，但物業總樓面面積並無被普遍採納的定義。在沒有被普遍採納的定義的情況下，不可能在法例中以精確的用語訂明總樓面面積。倘若容許以現時仍未有統一定義的物業總樓面面積來表達物業面積和物業每平方呎／平方米的售價，將會造成混亂，並不能為買方提供更全面的資料。

25. 為解決此問題，委員認為政府當局有需要為物業總樓面面積確立統一定義。據政府當局所述，為物業的總樓面面積確立統一定義，困難在於要令所有主要持份者(例如香港測量師學會、香港建築師學會、香港律師會、消費者委員會及香港地產建設商會)一致接納在有關的住宅發展項目內哪些類別的公用地方應計入物業的總樓面面積，並就該等已獲接納應計入總樓面面積的公用地方的每一個類別，分別定出相應的量度方法。各主要持份者花了數年時間才為物業"實用面積"確立統一定義。若要為物業的總樓面面積確立統一定義，由於涉及多項考慮因素，預計各主要持份者將需要更長的時間，才能達成一致意見。考慮到早日通過條例草案符合公眾利益，而在本屆立法會任期內為總樓面面積確立定義的機會甚微，政府當局因而認為，應根據條例草案以實用面積作為售樓說明書、價單及廣告表達物業每平方呎／平方米的售價和物業面積的唯一依據。

26. 政府當局進一步表示，當局並非建議禁止在指明一手住宅物業的銷售中披露實用面積以外的資料，亦沒有剝奪公眾或準買方得悉有關公用設施面積資料的權利。儘管條例草案不容許以總樓面面積表達物業每平方呎／平方米的售價和物業面積，但賣方必須在售樓說明書內，提供有關公用設施(例如住客會所)的總計面積資料。根據條例草案，賣方亦須在售樓說明書和價單內列出各項專供住宅物業業主使用的設施(包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭及庭院)的面積。這將使買方明確知道住宅物業的實用面積、各項專供住宅物業業主使用的設施的面積、以及有關發展項目內各項公用設施的類別和面積等全方位資料。因此，政府當局不同意有全面和絕對禁止披露有關總樓面面積的資料，亦不同意建議的措施抵觸《香港人權法案條例》第十六條有關發表自由的權利。

27. 法案委員會堅持認為，政府當局應為物業總樓面面積確立統一定義。就此，法案委員會要求政府當局，當運輸及房屋局局長於條例草案恢復二讀辯論時發言時，應承諾政府當局會致力為物業總樓面面積確立統一定義。據政府當局所述，條例草案建議應採用實用面積，作為一手住宅物業銷售中表達物業面積和每平方呎／平方米的售價的唯一依據，原因之一是物業總樓面面積缺乏統一定義，但這並非唯一的原因。物業的總樓面面積並不是向公眾和準買方展示住宅物業面積的最合適方法。鑒於在公眾諮詢期間收到不少意見，均表示支持只採用實用面積來表達物業的面積和每平方呎／平方米的售價，以及建議規定賣方必須提供：(i) 住宅物業的實用面積；(ii) 各項專供住宅物業業主使用的設施的面積；以及 (iii) 有關發展項目內各項公用設施的類別和面積等全方位資料的做法，是可行和更直接讓準買方清楚知道他們所購買的物業的狀況，因此政府當局認為不宜承諾為物業總樓面面積確立統一定義。

28. 委員察悉，條例草案有關實用面積的定義與同意方案所使用的定義有所不同，他們認為政府當局有需要將條例草案及同意方案的有關定義劃一，以確保一致性。政府當局表示，條例草案中實用面積的定義，實質上與同意方案所使用的定義相同，唯一例外是後者沒有訂明在計算實用面積時，"梯屋"是否包括在內，而前者則考慮到在督導委員會中各相關持份者的普遍共識而清楚訂明，"梯屋"並不包括在實用面積的定義內。同意方案與條例草案在實用面積定義方面的其他不同之處主要在於兩者的行文(例如同意方案以長句表達，條例草案則以數個短句表達)。待條例草案制定成法例後，地政總署將會對同意方案中有

關實用面積定義的行文作適當修訂，使其與條例草案中實用面積的定義一致。

29. 部分委員曾詢問，當局的政策目的是否要將以實用面積表達住宅物業的面積和售價的做法擴大至二手市場；若然，當局便應設立相關的配套措施(例如中央數據庫)，以方便持份者(包括物業代理)遵守有關規定。據政府當局所述，條例草案的目的是規管一手住宅物業的銷售，當中賣方與個別買方的地位並非對等。在資源和議價方面的能力，賣方往往較個別買方具極大優勢。賣方不但持有大量一手住宅物業，而且更管有相關物業及其銷售安排的資訊，並可控制有關資訊的發放。因此，有需要加強保障一手住宅物業的買方。然而，二手住宅物業銷售的情況則並非如此，當中的賣方通常是個別普通人士。

30. 政府當局進一步表示，差餉物業估價署備有全港所有經評估的二手住宅物業(村屋除外)的實用面積資料，可供公眾查閱，而根據《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(第511C章)的要求，地產代理須在適用情況下，向準買方提供物業(包括二手物業)的實用面積資料。有關一手住宅物業轉為只使用實用面積的建議，預期亦會帶動二手住宅物業市場作同樣的轉變。事實上，地產代理監管局已在2012年5月發出一份執業通告，訂明買賣或租賃二手住宅物業時須提供實用面積。

條例草案的適用範圍(條例草案第10條)

31. 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)。若發展項目屬以下情況，條例草案則不適用 ——

- (a) 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) 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》規管；及
- (c) 由香港房屋委員會(下稱"房委會")興建。

32. 部分委員曾要求當局澄清，上一段提述的買賣合約是否包括臨時買賣合約，以及倘若某個物業的買賣合約隨後終止或被法庭宣告無效，條例(如制定成為法例)於何日適用於該個物業。據政府當局所述，其政策原意是條例草案應適用於從未訂

立或作出臨時買賣合約／買賣合約及轉讓的住宅物業。就買賣合約終止的情況而言，當局的政策原意是，無論有關的終止是根據合約的條文，或合約的無辜一方選擇行使權利，在失責方違反合約時選擇廢止有關合約，條例(如制定成為法例)會於合約終止當日適用於有關的住宅物業。倘若買賣合約是被法庭宣告無效及沒有法律效力，條例(如制定成為法例)會在法庭頒令當日適用於有關的住宅物業。政府當局同意，條例草案的草擬方式，或未能清晰反映這項政策原意，因此會提出適當的修正案，以改善條例草案在此方面的草擬方式。政府當局亦趁此機會檢討"assignment"一詞及"no PASP/ASP has ever been entered into"及"no assignment has ever been made"語句的中文對應用語，並會提出適當的修正案。

33. 部分委員關注到，若某個發展項目或期數在條例(如制定成為法例)生效後出售部分住宅物業，亦曾在條例草案獲得通過前出售部分住宅物業，條例草案是否適用於該發展項目或期數。據政府當局所述，條例草案將適用於不曾有臨時買賣合約／買賣合約為之訂立，以及不曾有轉讓為之作出的住宅物業，但上文第31條所述的三種情況除外。就著一個住宅發展項目或期數而言，假如有部份住宅物業於條例(如制定成為法例)生效前已售出，則條例只會適用於該發展項目或期數中，符合"指明住宅物業"定義的剩餘住宅物業。由於預計條例將於條例草案獲得通過後12個月左右才實施，因此可給予一手住宅物業的賣方一段合理地長的時間熟悉條例，並為遵守有關的規定作出準備。政府當局會與地政總署和香港地產建設商會緊密合作，以確保順利過渡至條例(如制定成為法例)所訂明的各項新規定。

34. 至於就已落成的發展項目，而當中最少有95%的住宅物業已租出最少36個月作出豁免的建議，部分委員(包括石禮謙議員)認為上述門檻過高，並詢問當局有否就此諮詢地產業界。據政府當局所述，當局建議作出豁免時已考慮到地產業界的意見，即在一手住宅物業落成後，賣方並無將之出售，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。政府當局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規避法例的規管。

35. 法案委員會普遍不贊同房委會建造的發展項目全面獲豁免受條例草案規管，因為條例草案應一律適用於所有一手住宅物業，以確保公平和一致。政府當局表示，由於居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位屬於資助房屋單位，加上房委會在出售有

關單位時須依據既定準則，與一般私人市場的做法完全不同，因此當局建議房委會建造的發展項目獲得豁免。舉例而言，房委會在出售居屋單位時，會在安排準買方揀樓前的一至兩個月公布推售單位的總數及有關單位的售價(私人發展商一般只會分批少量出售一手住宅物業，並於開售前3天才公布價單)。房委會在指明期間內接受申請，並通過抽籤機制編定不同類別合資格申請人的揀樓次序(至於私人發展商，一般會在開售前接受預留住宅物業，而且不設抽籤機制編定優先次序)。

36. 政府當局進一步表示，條例草案旨在針對私人市場上賣方以不良手法銷售一手住宅物業銷售的情況。當局在審視私人住宅物業市場的銷售模式後制訂有關規定，而大部分規定不能直接適用於居屋單位的銷售。此外，房委會並無任何財政或其他理由，在整個售樓過程中不提供準確而全面的資訊。即使房委會不受條例草案規管，日後仍必會在切實可行的範圍內，盡量按照條例草案適用的規定銷售居屋單位。事實上，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的行政規管措施。

37. 法案委員會要求當局闡述為何條例草案的規定不直接適用於居屋單位的銷售。據政府當局所述，條例草案規定須於售樓說明書內提供的若干訂明資料，必須以建築事務監督(下稱"監督")根據《建築物條例》第14(1)條所批准的建築圖則為依據，而根據買賣合約的強制性條文所須提供的若干訂明資料，則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各項規定的分界日期。根據《建築物條例》第41(1)(aa)條，在歸屬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經監督批准及同意，因此並沒有上述的"獲批准的建築圖則"。另外，房委會無須委任認可人士就房委會的發展項目進行設計及建造，而有關的發展項目亦不會獲發佔用許可證。鑒於上述情況，條例草案的不同規定，在技術上難以適用於房委會。

38. 因應委員多次要求，政府當局最終同意提出修正案，訂明房委會建造的發展項目獲豁免遵守條例草案第2部的規定，即與售樓說明書、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中的物業、銷售安排、臨時合約及合約，以及傳布交易資料等方面的規定。房委會仍須遵守條例草案所載有關廣告的規定，違反條例草案內的其他規定(包括失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料)則須負上刑事責任。如證明某

項罪行是在房委會的"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"即屬觸犯有關罪行。儘管房委會建造的發展項目不受條例草案第2部規管，運輸及房屋局局長將於條例草案恢復二讀辯論發言時清楚表明，房委會將按照條例草案第2部所述，以具有透明度的原則出售居屋單位。

39. 政府當局進一步表示，建議的豁免安排只涵蓋房委會建造的發展項目(包括新建及剩餘的居屋單位)，但不涵蓋私人機構參建居屋計劃下的單位，該等單位過往由私人發展商(而非房委會)興建。值得注意的是，私人機構參建居屋計劃經已中止。

售樓說明書(第15至25條)

40. 條例草案訂明，除因若干指定的情況²外，指明一手住宅物業的賣方必須在緊接開售日期前至少7天公開派發雙語版本的售樓說明書。售樓說明書必須以訂明次序載述所訂明的資料，當中不得載有訂明資料以外的其他資料，並必須以不小於訂明大小下限的字體，印上"售樓說明書"及"**Sales Brochure**"字樣，作為其封面標題。售樓說明書亦須述明其印製日期。

41. 法案委員會察悉，鑒於公眾越來越關注到，售樓說明書內就建築物最低住宅樓層與其毗連街道的水平差距提供的資料並不足夠(最近馬鞍山一個一手住宅發展項目的銷售個案便是其中一例)，當局在修訂條例草案時加入一項新條文，規定售樓說明書必須就發展項目中的每幢建築物列出一份圖則，顯示該建築物相對毗連該建築物的每條街道的橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低住宅樓層的相對水平。上述規定有助公眾想象到該建築物最低住宅樓層相對於街道水平的高度，不論最低住宅樓層以何種方式命名。部分委員認為，當局應規定賣方除提供分區計劃大綱圖、布局圖及樓面平面圖外，亦須提供橫截面圖及顯示有關發展項目所有立面的圖則。考慮到委員的意見，政府當局將提出修正案，強制規定(以現有方式

² 有關情況包括 ——

- (a) 倘物業以"整幢樓宇或整期發展項目"方式銷售(日後有關物業售予個別買方時會被視作一手住宅物業，有關提供售樓說明書的規定亦同時適用)；及
- (b) 倘住宅物業售予現有租客，而現有租客同意免除賣方遵守有關提供售樓說明書的規定。

草擬的條例草案則作出非強制性規定)賣方必須在售樓說明書提供一份顯示有關發展項目所有立面的圖則。

42. 就條例草案要求除列出或准許列出的資料外，售樓說明書不得列出任何其他資料的規定，法案委員會察悉，部分團體代表(包括香港律師會)曾建議容許賣方在售樓說明書提供有關發展項目的特定資料。政府當局同意提出修正案，規定賣方在售樓說明書披露有關發展項目內住宅物業的特有資料，該資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉，而有關資料相當可能會對使用該住宅物業造成重大影響。此外，政府當局會提出修正案，讓賣方在售樓說明書提供地政總署署長要求有關同意方案項目的資料。

43. 鑒於售樓說明書必須以訂明次序載述所訂明的若干資料，並必須以指明的字體大小印製，違反有關規定可分別被罰款50萬元或處第6級罰款(即10萬元)，部分委員(包括劉健儀議員)詢問，針對違反字體大小的規定所涉及的輕微罪行施加相對較重罰則的理據。該等委員亦詢問其他現行條例有否同類的要求。據政府當局所述，就一手住宅物業的銷售而言，售樓說明書是十分重要的資料來源，尤其是根據條例草案，售樓說明書將成為準買方可供參考的最主要和全面的資料來源。過往不時有人關注到，售樓說明書所列資料的字體大小不可供合理地閱讀，而準買方或會因而錯過重要的訊息。因此，在條例草案中訂明字體大小的規定，並把違反相關規定列為刑事罪行，至為重要。此外，規定字體大小和違反相關規定的罰則水平，是督導委員會經過充分討論後提出的。部分現行條例亦有條文，訂明指定資料必須符合指明字體大小的規定，並列出違反有關規定所處以的刑事罰則。舉例而言，《能源效益(產品標籤)條例》(第598章)第4(1)(b)及第5(1)(b)條，訂明了能源標籤的字體大小和字型。生產商只能供應附有按照法例第598章有關規定所預備的能源標籤的指定產品，違反有關規定將構成刑事罪行，可處第6級罰款。

44. 政府當局進一步表示，條例草案所訂明罪行的罰則水平，是按照數項總則而釐定的。倘罪行屬性質輕微的規章性過失(例如沒有在規定時限內向指定當局提供售樓說明書的印本)，最高可處第6級罰款。倘罪行對準買方可能造成直接影響和為其帶來潛在財務損失(例如沒有披露成交資料)，最高可處罰款50萬元至100萬元。倘屬嚴重罪行(例如失實陳述及傳布虛假／具誤導性資料)，最高可處罰款50萬元至500萬元不等，另最高判處監禁6個月至7年。

45. 部分其他委員(包括余若薇議員)認為，由於售樓說明書的註釋或備註的指明字體較正文的字體小得多，因此條例草案應載有明訂條文，禁止在註釋或備註內加入用以修飾或限制主體條文的重要資料，例如附加條款或限制性條款。因應委員的意見，政府當局將提出修正案，清楚訂明對售樓說明書正文的註釋或備註的提述，不包括用作修飾正文內容的註明或備註。另外，為有助向委員顯示訂明的字體大小，政府當局提供了售樓說明書字體要求的例子(立法會CB(1)1861/11-12(01)號文件的附件A)。

46. 法案委員會察悉，發展項目售樓說明書所列的資料，須在每項要項上準確反映該說明書的印製日期的情況。鑒於條例草案並無規定賣方更新售樓說明書的資料，即使售樓說明書所載的若干主要資料已過時亦然，部分委員(包括余若薇議員)關注到，買方可能被剝奪獲取準確資料的權利。然而，部分其他委員(包括劉健儀議員)認為，規定賣方更新資料並不切實可行，因為這等同要求賣方須經常甚至沒完沒了地更新資料。在平衡各方意見後，政府當局建議提出修正案，規定就物業銷售而向公眾發布的售樓說明書，必須是在過去6個月內印製／更新(如有需要)／檢視。根據這項建議，賣方須在銷售過程中每6個月檢視／更新售樓說明書。既然已有上述的新規定，政府當局認為賣方資料表格³可予簡化，因為無須在該表格重複提供售樓說明書中已載有的資料。此外，政府當局認為應規定賣方須在銷售已落成一手住宅物業時，不論有關發展項目曾否作為未落成發展項目時已被要約出售，均須提供賣方資料表格，供準買方參考。

47. 部分委員詢問，擬議修正案訂明售樓說明書應在6個月內至少更新一次的基礎何在，以及可否把更新／檢視的時限縮短至例如2至3個月。該等委員關注到，若把有關規定設在6個月，賣方在該6個月內檢視售樓說明書資料的次數不會多於一次，並只會在每6個月限期將近結束時才檢視有關資料，以免期間更新資料次數過於頻密。政府當局表示，當局提出相關修正案時，即規定就銷售事宜公布的售樓說明書須為在之前6個月內更新／檢視的版本，已顧及有需要在可行性和向準買方提供最新資料兩者之間取得平衡。由於賣方須按照條例草案的規定，在售樓說明書中提供大量資料，因此規定每當售樓說明書的資料出現重大變動時，賣方須更新售樓說明書的做法並不切實可行。再者，倘售樓說明書更新次數過於頻密，以致在一段時間

³ 若住宅物業售予已入住的租客，以及已落成物業在作為未落成發展項目或未落成期數時已被要約出售，並於落成後作要約出售，則賣方須使用賣方資料表格向準買方提供已更新的資料。

內出現多個版本，亦會對準買方造成混亂。在考慮委員的意見後，政府當局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個月內更新／檢視的版本。此舉可把賣方故意拖延更新售樓說明書資料的可能性減至最低。

48. 鑒於根據條例草案，如售樓說明書所列的資料在每個要項上並非準確，即屬犯罪(罰則為罰款50萬元及監禁12個月)，部分委員關注到，賣方可能會因其本身以外的其他各方傳閱過時的售樓說明書而無端觸犯有關罪行。因此，該等委員同意香港律師會所提出的意見，即是否需要在某人對資料不準確須懷有犯罪意圖／知悉相關情況下，才判處監禁。政府當局重申，售樓說明書是準買方最重要的物業資料來源，違反有關規定，無論是否有意，均可能直接導致及為準買方帶來潛在財務損失。建議罰則包括罰款及／或監禁，目的是收有效的阻嚇作用，不論賣方是否有意圖觸犯罪行。儘管如此，條例草案已訂明已盡應有努力的免責辯護條文。

價單(第26至31條)

49. 條例草案訂明，除某些指明的情況⁴外，賣方必須在緊接開售日期前最少3天公布價單。為確保有足夠透明度，並讓準買方在作出交易決定前取得全面的資料，賣方須在開售前最少3天公布價單，而首份和其後發出的價單須載有符合下限規定的住宅物業數目。價單所載的住宅物業數目下限，需視乎發展項目或發展項目某期數的規模而定。賣方雖然無須推售價單上所有住宅物業，但在出售或要約出售住宅物業時，須按價單所訂的售價出售或要約出售該住宅物業。價單一經公布，賣方只能通過修訂價單才可調整有關住宅物業的售價，而且除非經修訂的價單已在3天或以前公布，否則不能出售有關住宅物業。賣方亦須在價單列出基本資料，例如任何影響實際樓價的特別支付條款，包括與售樓有關的任何贈品、財務優惠和利益。

50. 石禮謙議員察悉地產建設商會的意見，即規定賣方必須印製價單，列出住宅物業數目下限的售價，可能會對賣方使用及處置其財產的權利構成不合理的限制，違反了《基本法》第

⁴ 有關規定在下列情況並不適用：

- (a) 發展項目或期數內所有指明住宅物業以"整幢樓宇或整期發展項目"方式出售；
- (b) 指明住宅物業由法團或指明實體售予有聯繫法團或控權公司，以及指明住宅物業由個人售予其家人；
- (c) 指明住宅物業售予已入住租客；
- (d) 指明住宅物業以拍賣或招標方式出售；及
- (e) 由房委會興建的發展項目中指明住宅物業的出售。

六條及第一百零五條的規定。就此，他再與政府當局互通多次書信，討論有關課題。石議員發出的函件及政府當局的覆函分別載於立法會CB(1)2031/11-12(01)號文件、CB(1)2086/11-12(04)號文件、CB(1)2109/11-12(02)號文件的附件、CB(1)2120/11-12(03)號文件、CB(1)2150/11-12(01)號文件，以及CB(1)2166/11-12(02)號文件。總括而言，政府當局不同意有關價單須涵蓋住宅物業下限數目的規定，抵觸《基本法》第六條及第一百零五條的保障財產權的條文，因為條例草案並無規定賣方須出售價單上所有住宅物業。政府當局又認為，就有關價單須涵蓋住宅物業下限數目的規定而言，法庭很可能認同上述規定與政府當局所述目的(即讓準買方較能充分掌握發展項目的物業售價)，存在合理關連。

51. 然而，部分委員(包括余若薇議員)關注到，若賣方無須把價單上所有住宅物業提供出售，賣方或會運用分批少量放售單位的策略。該等委員詢問，若規定賣方把價單上所有住宅物業提供出售，是否違反現行法例(包括《基本法》及《香港人權法案條例》)。政府當局表示，條例草案的規定已較同意方案所訂的現行做法及地產建設商會的指引嚴格。上述做法及指引只規定每批推售物業的首份價單(而非其後發出的價單)所須涵蓋的單位數目下限。根據現行行政措施，發展商可自行決定包括在每批推售住宅物業的數目。若規定賣方須按照政府當局訂明的指定數量提供單位出售，會對賣方造成過重的負擔和限制，同時引致對《基本法》第六條及第一百零五條的關注。政府當局認為，現時規定賣方須在發展項目或期數的每份價單提供住宅物業數目下限的售價，而不是進一步規定賣方須把價單上所有住宅物業提供出售，已在加強保障消費者與讓發展商在不斷轉變的市場環境中繼續作出商業決定兩者之間取得平衡。

52. 部分委員察悉，在公布價單之時或之後可以預留單位(即表達購樓意向但有待簽訂合約作實)，惟不得涉及預留某一特定住宅物業。該等委員關注到，如禁止在提供價單前表達意向，可能會妨礙買方與賣方商議指明住宅物業的售價這種現時常見的做法。有關委員強調，當局有需要在防止操縱市場和利便商業活動之間取得平衡。

53. 據政府當局所述，目前並無就預留根據同意方案出售的住宅物業制訂清晰指引。條例草案旨在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。簡而言之，賣方在提供價單的文本前，不得向任何其他人尋求對任何指明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。賣方在提供價單的文本後，但在該物業的出售日期前，不得向任何其他人尋求對價單所涵蓋任何指明住宅物業的有明確選擇購樓意向，以及須拒絕上述意向。當局制訂政策，訂明有關容許／不容許賣方尋求和接納各種選擇購樓意向的不同時限，背後目的是要防止賣方利用"預留單位"，變相在公布銷售首日之前展開任何銷售。有關可能出現的情況例子載於立法會CB(1)1998/11-12(02)號文件的附件。為清楚訂明賣方可在指明住宅物業提供出售的首日及之後尋求或接納有明確選擇購樓意向，政府當局將據此提出修正案。

54. 政府當局進一步表示，條例草案並無條文，禁止買方於指明住宅物業提供出售的首日之後與賣方商議該物業的售價。賣方可更改某指明住宅物業的售價，但必須修改列出該指明住宅物業售價的價單，以反映該項變動。賣方可在發出經修改的價單3日後，按最新修改的售價出售或要約出售指明住宅物業。為了令市民清楚及易於瞭解住宅物業售價曾否變動，政府當局會提出修正案，訂明凡某指明住宅物業的售價於價單中列出，如該售價有任何變動，該價單須予修改，以在該價單中反映該項變動。

55. 部分其他委員卻關注到，即使買方與賣方商議指明住宅物業的售價，亦未必可以購買該物業，因為經修訂的價單須供公眾領取。政府當局表示，條例草案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釐定優先次序，供有意購買個別物業的人士可揀選屬意購買的住宅物業。

56. 委員進一步詢問，為何指明住宅物業售價有任何變動，同一價單須予修改，以在該價單中反映該項變動。政府當局在回應時表示，現時有各種可行方法更改售價。然而，若不在條例草案指明這種更改售價的方法，賣方可透過不同方法披露售價變動的資料，而準買方要留意或追蹤有關變動亦不容易。政府當局認為，建議方法的優勝之處是當售價有所調整時，準買方和公眾可藉對照同一份價單，便可知悉價單所載的住宅物業數目和有關詳情，而無須對照不同的價單。

57. 部分委員察悉指明住宅物業的價單必須列出"對該物業的描述"，並認為政府當局應清楚列明"對該物業的描述"須涵蓋的具體資料。據政府當局所述，在條例草案中，"描述"是指可將物業識別的描述。發展商和負責物業轉易的律師均熟悉如何運用該詞語，並知悉所須提供的資料類別。舉例而言，就分層住

宅大廈而言，"對該物業的描述"指該單位的室號(如有)、該單位所在的樓層(如有)，以及該單位所在的大廈名稱(如有)。因此，政府當局認為在條例草案保留此表達方式，實屬恰當。

未落成發展項目或期數的示範單位(第32至39條)

58. 條例草案不強制規定賣方必須開放示範單位供公眾參觀，但如開放示範單位供公眾參觀，有關設置必須符合條例草案的訂明規定，其中特別指出，賣方在展示經改動的示範單位前，必須先行設置同一物業的無改動示範單位。參觀人士可在所有示範單位內進行量度，並可在無改動示範單位內拍照和拍攝影片。

59. 法案委員會察悉，根據條例草案，無改動示範單位和經改動示範單位的尺寸，必須與售樓說明書就該住宅物業所指明的尺寸相同。部分委員(包括劉秀成議員)指出，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，而既然售樓說明書依據印製當日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。當局或需在條例草案中訂明容忍住宅物業的尺寸可能出現偏差的程度，以確保這種偏差不會被用作撤銷買賣合約的理由。

60. 據政府當局所述，條例草案已規定，在銷售未落成物業的買賣合約加入一項強制條文，即如有關物業的量度尺寸因改動建築圖則而出現超過5%的差異，買方可撤銷買賣合約。換言之，只有在有關買賣合約所載的住宅物業與實際物業的量度尺寸相差超過5%的情況下，買方才可以有關物業的量度尺寸存在差異為由，撤銷買賣合約。這項安排與同意方案的規定相同。

61. 部分委員察悉，根據條例草案，在賣方提供該期數發展項目的售樓說明書印本供公眾領取之前，示範單位不得開放供準買方或公眾參觀。由於賣方有責任確保示範單位符合條例草案所訂的規定，該等委員詢問當局可否在售樓說明書供公眾閱覽前，容許賣方以更具彈性的方式提供示範單位。政府當局重申，售樓說明書是一手住宅物業最重要的資料來源，因此買方應在參觀示範單位前取閱售樓說明書所載的資料。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。

參觀已落成發展項目或期數中的物業(第40至42條)

62. 條例草案訂明，除非已安排準買方參觀他／她擬購買的特定物業，否則已落成發展項目或已落成發展項目期數中的住宅物業不可出售。若參觀該特定物業並非合理地切實可行，賣方必須在有關住宅物業可供出售之前，安排開放相若的物業以供參觀。若安排開放相若的物業以供參觀亦屬並非合理地切實可行，賣方須取得準買方以書面同意在有關住宅物業可供出售之前，不參觀相若的物業。

63. 部分委員強調有需要在條例草案中清楚訂明可供參觀的相若物業應位於同一住宅發展項目。據政府當局所述，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。因此，開放以供參觀的"相若的住宅物業"必定是指位於同一發展項目或期數的物業。至於委員建議在條例草案中訂明，若準買方提出要求，指明住宅物業便應開放以供參觀，並訂明參觀次數上限，政府當局表示，若準買方提出要求而只要該項要求並未超出條例草案所訂每一買方的參觀次數上限，賣方便須開放指明住宅物業供準買方參觀，對賣方而言可能會有困難。

64. 政府當局亦已接納委員的意見，即若規定賣方容許準買方在已有租客入住的物業進行量度／拍照或拍影片，可能存在私隱問題。政府當局會提出修正案，就有關情況訂明豁免條文。

銷售安排及相關事宜(第43至47條)

65. 根據條例草案，賣方須在緊接開售的日期前的最少3日，公布各類與後勤安排有關的重要資料(例如將會於甚麼日期及時間將住宅物業提供出售、銷售地點、將提供出售的住宅物業的數目和詳情，以及將會使用何種方法決定準買方的優先次序)。該等資料應在賣方的互聯網網站提供。

66. 部分委員注意到，在指明住宅物業開售前3日於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該等住宅物業。他們關注該項規定可能會過度影響地產業的實際運作。在此方面，政府當局或有需要進一步諮詢地產建設商會及消委會。據政府當局所述，賣方可更改銷售安排，惟須在其指定的互聯網網站公布有關的修訂安排，並待3日後才按修訂安排開售所指明的住宅物業。消委會亦已再度確認支持提高銷售安排透明度的規定。為了在條例草案中清楚述明有關的政策意向，政府當局會就此動議修正案。

67. 除了賣方的互聯網網站，法案委員會認為應設立其他渠道，讓買方可取得與銷售安排有關的資料。政府當局已接納委員的意見，並會提出修正案，規定賣方亦須在緊接出售的日期前的最少3日期間內，提供載有銷售安排資料的文件的印本，供公眾免費領取。

物業轉易程序及相關事宜(第48至50條)

68. 條例草案規定在臨時買賣合約及買賣合約納入各項會凌駕於抵觸該合約的條文的強制性條文。為進一步加強對消費者的保障，條例草案亦規定，若已訂立臨時買賣合約，買方須在簽署臨時買賣合約後的3個工作日內，以及"擁有人"須在簽署臨時買賣合約後的6個工作日內，簽署買賣合約("冷靜期"安排)。若買方決定不在簽署臨時買賣合約後的3個工作日內簽署買賣合約，他可以單方面這樣做，而作出這個決定的代價最高為售價的5%。然而，"擁有人"則必須簽署買賣合約，除非已簽署臨時買賣合約的買方選擇不簽署買賣合約。

69. 部分委員質疑在條例草案此部分使用"擁有人"而不使用"賣方"一詞，理據何在。政府當局表示，由於條例草案所載"賣方"的釋義已擴展至涵蓋擁有人聘用的其他指明人士，而條例草案此部分所訂明的法律責任應只由"擁有人"承擔，因此不宜在此部分使用"賣方"。然而，該等委員指出，"擁有人"可包括與銷售住宅物業有關的其他人士。例如，擁有人的代理人出售物業、根據授權書出售物業、清盤的發展公司的清盤人出售物業，以及已去世擁有人的私人遺產代理人出售物業。據政府當局所述，透過代理人或根據授權書就某物業訂立的臨時買賣合約／買賣合約仍會視作由擁有人訂立。如某公司正在進行清盤程序，清盤人可根據《公司條例》(第32章)第199條行使出售的權力，以該公司的名義出售該公司的物業。在此情況下，該清盤的公司會被視作"擁有人"。然而，私人遺產代理人的清況則與清盤人不同。由於私人遺產代理人可代表死者處置遺產，因此亦被視作"擁有人"。委員詢問擁有人是否須為不遵從條例草案負上法律責任，政府當局回應時表示這視乎個別個案的事實而定。此外，根據條例草案，擁有人可以已作出應有努力作為免責辯護。

70. 部分其他委員詢問外地在訂立"冷靜期"安排和沒收訂金政策方面的經驗，以及政府當局可否考慮延長"冷靜期"和調低沒收金額。據政府當局所述，不同經濟體系因應本身的住宅物業市場的特點，訂立了不同的冷靜期安排(如有的話)和沒收訂金

政策，以配合本身的需要。以新加坡為例，獲批"認購權"的買方如在收到相關文件後的3星期內選擇不進行交易，會被沒收一筆相當於售價1.25%至2.5%的留位費。值得注意的是，適合其他經濟體系的措施未必適合香港。

71. 政府當局進一步表示，目前，就預售樓花同意方案規管的項目所訂的沒收金額為一手住宅物業售價的10%。因應本港住宅物業市場市況波動和投機活動熾熱的特性，加上有需要防止投機者濫用有關安排或準買方倉卒作出置業決定，條例草案已把沒收金額由現時相當於售價的10%調低至5%。因此，政府當局認為不宜進一步調低沒收金額。儘管如此，考慮到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署臨時買賣合約當日起計的3個工作日內，完成向客戶提供法律意見並為其安排簽署買賣合約，政府當局會就買方在簽署臨時買賣合約後簽署買賣合約設定較長的時限。政府當局會提出修正案，訂明買方應在簽署臨時買賣合約後的5個工作日內簽署買賣合約。

72. 李永達議員對政府當局的回應不表信服，並表示有意提出修正案，把沒收金額調低至3%。

披露成交資料(第51至54條)

73. 根據條例草案，賣方必須使用標準格式的"紀錄冊"，披露主要成交資料。為了適時向準買方提供資料，條例草案訂明必須在訂立臨時買賣合約後的24小時內，以及在訂立買賣合約後的1個工作日內，披露成交資料。若買方沒有在3個工作日內簽署買賣合約，賣方必須在訂立臨時買賣合約當日後第四個工作日，於紀錄冊載明此一事實。若買賣合約被終止，賣方必須在合約終止之日後的1個工作日內，於紀錄冊載明該日期。除了住宅物業的詳情外，賣方亦須在紀錄冊披露買方是否賣方的有關連人士。

74. 鑒於政府當局就披露臨時買賣合約及買賣合約的資料採用不同時間規定(前者為24小時內，後者為1個工作日內)，委員要求政府當局澄清有此分別的理據何在，以及說明若指明日期正值星期日、公眾假日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。據政府當局所述，工作日指並非公眾假日或《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的日子。若指明日期正值星期日、公眾假日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。政府當局進一步解釋，賣方就披露臨時買賣合約

的資料所須遵守的時限規定，較披露其他成交資料所須遵守的時限規定嚴格，這是因為賣方在發出住宅物業的價單後，可尋求和接受對該等住宅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署的臨時買賣合約的確實數目，符合公眾利益。

75. 鑒於一天內有大量物業成交個案，部分委員(包括石禮謙議員)質疑要求賣方在指明時限內披露成交資料是否切實可行，並詢問政府當局可否考慮諮詢地產業，把有關時限延長。政府當局表示，在公眾諮詢工作進行期間，當局就須予披露成交資料的時限收到不同的意見。舉例而言，地產建設商會認為應給予賣方較多時間披露成交資料，而消委會則要求在互聯網上實時披露成交資料。條例草案所訂有關披露成交資料的規定，能夠在確保以便利公眾的方式適時傳布最新和準確的成交資料，以及因應實際需要給予賣方合理的時間備妥成交資料兩者之間，取得平衡。

76. 部分委員認為，政府當局亦應規定賣方必須在紀錄冊記入額外詳情，包括不尋常的成交日期及取消條文。鑒於希望知悉某個指明住宅物業的轉讓日期的公眾人士可在土地註冊處進行土地查冊以獲得該項資料，以及可從土地註冊處取得合約副本，從而知悉合約中的取消條文，加上當局只能合理地期望賣方在訂明時限內提供最基本的資料，因此政府當局認為無須在條例草案加入該等額外規定。再者，要界定何謂"不尋常"的成交日期或取消條文亦相當困難。

77. 政府當局亦已接納委員的意見，即條例草案應處理在簽署買賣合約前並無訂立臨時買賣合約的情況，以及明確指明倘停車位與住宅物業一併出售，紀錄冊須包括停車位的資料。政府當局會就此提出修正案。

例外情況及附加規定(第55至58條)

78. 條例草案訂明多項事宜，包括假如住宅物業是售予已連續居於該住宅物業最少1年的現有租客，並獲該等現有租客書面同意，賣方可獲豁免遵從有關提供售樓說明書的規定，但須向有意購買該住宅物業的現有租客提供載有最新基本資料的賣方資料表格。然而，有關的交易資料仍須向外披露。

79. 部分委員詢問，只要物業已連續租出最少12個月，豁免安排可否適用於任何已入住租客，而不論所涉及的租客數目為何。據政府當局所述，訂定豁免安排背後的理據，在於已入住

租客應對有關物業相當熟悉，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。然而，委員提出的情況未能符合這個目的。

廣告(第59至64條)

80. 根據條例草案，本意是促銷任何一手住宅物業的廣告必須載有提醒準買方參考售樓說明書的聲明。任何人發布載有在要項上屬虛假或具誤導性的資料的廣告，或安排發布該廣告，即屬犯罪。條例草案就因發出或複製、再次傳送或直播有關廣告而發生的違例事項，訂明特定的免責辯護規定。

81. 部分委員認為，為求清晰起見，條例草案應訂明"廣告"的定義。政府當局表示，"廣告"按其正常的涵義理解。條例草案與廣告有關的部分參考《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(第511C章)第9條及《教育條例》(第279章)第86B條草擬，該兩項條例均沒有就"廣告"確立定義。《證券及期貨條例》(第571章)及《銀行業條例》(第155章)亦載有關於"廣告"的條文，但並無就"廣告"確立定義。

82. 鑒於某人須在廣告中述明廣告所列的資料由賣方提供，委員詢問訂立這項規定背後的理據，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。據政府當局所述，除賣方外，其他人亦可刊登一手住宅發展項目的銷售廣告。並非由賣方刊登或同意刊登的廣告的可靠和可信程度，與由賣方刊登或同意刊登的廣告的可靠和可信程度，可能會有分別。規定某人須在廣告中述明廣告所列的資料由賣方提供的理據，在於方便準買方確定有關廣告是由賣方刊登，抑或是由賣方同意的其他人刊登。政府當局同意，以現有方式草擬的條例草案未必能夠清晰表達這個意向，並會提出修正案，以改善這條條文的草擬方式。

失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料(第65至66條)

83. 根據條例草案，任何人如為誘使他人購買任何一手住宅物業，而作出"具欺詐性的失實陳述"或"罔顧實情的失實陳述"，即屬犯罪。此外，任何人如披露、傳遞或傳布在某事關重要的事實上屬虛假或具誤導性的資料，而有關資料相當可能會誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪。條例草案就因發出或複製、再次傳送，或直播資料而觸犯法例的情況，設有特定的免責辯護條文。

84. 在"失實陳述"及"虛假或具誤導性資料"沒有具體定義的情況下，委員關注到，賣方或物業代理會無端違反條例草案的規定。政府當局表示，在草擬有關禁止作出"失實陳述"及提供"虛假或具誤導性資料"的條文時，當局已參考多項現行條例，包括《地產代理條例》(第511章)及《證券及期貨條例》。在上述條例中類似情況出現"具誤導性"的概念時，亦沒有釐定"具誤導性"一詞的定義。某份資料"具誤導性"與否，視乎實際情況而定，當局不可能鉅細無遺地列出何等資料有可能構成"具誤導性"，而勉強這樣做只會製造漏洞。根據條例草案，檢控當局須證明有關人士知道或罔顧有關資料在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性。

85. 委員詢問，若一手住宅物業的廣告(特別是直播廣告)所表達的創意偏離事關重要的事實，可否理解為傳布虛假或具誤導性資料。政府當局在回應時表示，"創意"與"具誤導性資料"是兩回事，不可混為一談，條例草案並無扼殺創意的意圖。條例草案中有關"廣告"的條文(與其他相關法例如《地產代理條例》(第511章))一致，已能在保障創意與確保提供準確資訊之間取得平衡。至於某一手發展項目的廣告內容是否構成傳布虛假或具誤導性資料的問題，視乎有關情況的事實而定。此外，根據條例草案設立的監督會依法調查任何投訴／涉嫌違規個案。

86. 為加強保障消費者，部分委員(包括余若薇議員)曾研究可否把條例草案本部分的適用範圍擴大，以涵蓋在香港銷售海外物業時作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的行為。政府當局解釋，條例草案旨在規管本港境內的一手住宅物業的銷售。條例草案是經過一年半以來廣泛而深入的討論，並以同意方案的規定及地產建設商會的指引為基礎擬定。條例草案提供一個全面和有效的框架，規管本港境內一手住宅物業的銷售。況且，規管本港銷售的海外住宅物業是完全不同的議題，須小心考慮。此舉不僅涉及增補一項條文，訂明條例草案某部分亦適用於非香港住宅物業，因為當局有需要在非香港住宅物業的層面釐定"一手住宅物業"的定義，而這絕非簡單直接的事。此外，當局必須全面探討在本港銷售海外住宅物業可能出現的所有問題，以處理有關情況。這方面的工作需時冗長，不可能在有限時間內完成。再者，僅把條例草案某部分施加於其他類別的住宅物業並不恰當。值得注意的是，在本港銷售海外住宅物業如涉及失實陳述或提供虛假／具誤導性資料的行為，視乎有關個案的情況，該等不法行為或會在現行法例(例如《盜竊罪條例》(第210章))下引起刑事責任。

87. 部分其他委員要求當局澄清，就條例草案與法例第210章而言，處理失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料的情況有何不同。據政府當局所述，《盜竊罪條例》第9、16A及17條中有關"盜竊"、"欺詐"和"以欺騙手段取得財產"的罪行，可能適用於在本港銷售海外住宅物業時涉及失實陳述或提供虛假／具誤導性資料的情況。條例草案所載罪行的犯罪元素，基本上與法例第210章內例如第16A(1)條⁵有關"欺詐"罪行的犯罪元素相同。在法例第210章第16A(3)條⁶中，"欺騙"的定義廣泛，涵蓋條例草案所載的違法行為，包括作出罔顧實情的失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料。由於條例草案僅旨在規管一手住宅物業，相比之下，法例第210章中有關"欺詐"的範圍更廣泛，因為根據該項法例，只需證明一個人藉欺騙行為為其本人或他人獲取利益，或當有人蒙受不利或有相當程度的可能性會蒙受不利便足夠。

免責辯護條文及關乎罪行的其他補充條文(第67至73條)

88. 條例草案已在適當情況下就所訂罪行訂明免責辯護條文，包括"作出所有應有努力"的條文。條例草案亦訂明，如任何法團或指明團體觸犯條例草案所訂的罪行，而且是在該法團／指明實體／其控權公司的高級人員(即公司或法人團體的董事、經理及秘書)協助、教唆、慫恿、促致或誘使下觸犯該罪行，或是在該高級人員的同意或縱容下觸犯該罪行，或是因該高級人員罔顧實情或罔顧後果而觸犯該罪行，該高級人員亦屬犯罪，並必須據此予以處罰。儘管有《裁判官條例》(第227章)第26條的規定，就條例草案所訂罪行(公訴罪行除外)而進行的法律程序，可在有關罪行發生後的3年內提起。

89. 部分委員詢問，如遇房委會、市區重建局、香港房屋協會及香港鐵路有限公司違反條例草案的情況，哪位高級人員會負上法律責任。政府當局表示，不同指明團體的組織架構各異，其"高級人員"的職銜也不盡相同，因此箇中關鍵在於職位性質而非職銜。一般而言，委員所提述的指明團體的組織架構和職責

5 第210章第16A(1)條訂明，"如任何人藉作任何欺騙(不論所作欺騙是否唯一或主要誘因)並意圖詐騙而誘使另一人作出任何作為或有任何不作為，而導致—(a)該另一人以外的任何人獲得利益；或(b)該進行誘使的人以外的任何人蒙受不利或有相當程度的可能性會蒙受不利，則該進行誘使的人即屬犯欺詐罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁14年"。

6 在第210章第16A(3)條訂明的規定中包括"欺騙"指"就事實或法律而以語言文字或行為作出的任何欺騙，包括與過去、現在或將來有關的欺騙，以及就進行欺騙的人或任何其他人的意圖而作出的欺騙，而在本定義中，行為指任何作為或不作為，欺騙則指蓄意或罔顧後果地作出的欺騙"。

劃分清晰，包括設有"董事局"及向"董事局"匯報的管理層。值得注意的是，當公司／指明團體觸犯條例草案所訂的罪行，其高級人員不會自動負上法律責任。若證明是在"高級人員"協助、教唆、慫使、促致或誘使下觸犯有關罪行，或是在"高級人員"同意或縱容或歸因於任何罔顧實情的行為下觸犯有關罪行，則該"高級人員"才須負上法律責任。

90. 由於違反條例草案的若干條文即屬犯罪，委員強調，有關條文應清楚訂明觸犯罪行的時間，以便計算3年檢控時限。因應委員的意見，政府當局已就條例草案多項條文提出修正案，澄清有關政策用意。為有助加深瞭解，立法會CB(1)2162/11-12(01)號文件已載有一覽表，列出條例草案所載的各項罪行與相關條文的詳情、罰則水平、3年檢控時限的計算起點，以及分別適用於每項罪行的免責辯護條文。

91. 鑒於被控關乎發出或複製／傳送／直播資料或廣告罪行的人，須證明在發出或複製／傳送／直播資料或廣告時他並不知道有關資料在某項事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，作為免責辯護，委員關注到，免責辯護條文可能會產生被控犯罪的人須證明其清白的效果。此外，即使某人已作出應有努力提供證據，可能仍會被檢控。據政府當局所述，與傳布虛假或具誤導性資料有關的罪行，並非嚴格法律責任罪行。檢控人員需證明所有罪行的元素，包括被控犯罪的人具備知道或罔顧相關資料在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性的犯罪意圖。儘管檢控人員已證明所有罪行的元素，如證實法定免責辯護條文可能存在，也可作為控罪的免責辯護。假設某人涉嫌觸犯(在某事關重要的事實方面)傳布虛假或具誤導性資料，而有關資料相當可能誘使另一人購買任何指明住宅物業，檢控人員應考慮在調查期間所蒐集的證據，衡量證據是否足以決定有合理機會達至定罪。上述為對任何人提出刑事檢控時需予考慮的重要因素。每宗案件均要視乎本身的獨特事實及相關情況來加以考慮。

監督(第74至83條)

92. 根據條例草案，運輸及房屋局局長可為施行本條例，委任一名公職人員擔任監督，亦可委任其他公職人員協助監督執行監督的職能。監督的職能包括為執行本條例的條文、就遵守本條例(如制定成為法例)作出監管、就關乎本條例(如制定成為法例)的條文的任何事宜教育公眾，以及執行藉著或根據本條例(如制定成為法例)或任何其他成文法則授予監督的其他職能。監

督可轉授權力予其認為合適的任何人設立電子資料庫，以提供關於銷售一手住宅發展項目的資料。

93. 既然條例草案已就規管一手住宅物業銷售訂定明文而詳細的規定，部分委員(包括石禮謙議員)質疑為何需要開設監督一職。當局應考慮委任一個委員會而不是一名公職人員擔任監督，以提高透明度和公正性。該等委員亦要求當局闡述監督如何監管條例草案的遵行情況，以及協助監督工作所需的人手會否由運輸及房屋局以現有資源承擔；若否，新增設的職位數目為何。

94. 據政府當局所述，條例草案就指明住宅物業的銷售事宜，訂明有關售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約強制性條文的詳細規定。此外，條例草案亦載有禁止失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的條文。違反條例草案所載各項規定均屬犯罪。政府當局有必要委任一名監督，負責的事宜包括監管本條例(如制定成為法例)若干部分的遵行情況。這方面的工作包括檢視指明住宅物業的售樓說明書、價單及成交紀錄冊(賣方必須於向公眾發布這些文件的首日向監督提供這些文件)；在示範單位可供開放參觀時進行視察；處理投訴；以及在適當時進行調查。監督亦會發出作業指引、進行公眾教育，以及備存數據和統計資料。

95. 政府當局進一步表示，在運輸及房屋局轄下設立執法小組，是為了利便條例草案早日實施，以及善用公共資源。條例草案就委任監督所訂明的條文，與現行某些條例大致相同，其中包括《保險公司條例》(第41章)第4(1)條、《氣體安全條例》(第51章)第5條，以及《航空保安條例》(第494章)第22(1)條。根據當局的初步構想，執法小組應由一名適當級別的首長級公職人員(監督)掌管，輔以適當數目的支援人員。運輸及房屋局或房屋署均不可能以現有人力資源承擔有關執法小組的工作。當局正在計算成立有關執法當局所需的資源，並會在條例草案制定成為法例後，視乎情況需要，按照既定的資源分配程序尋求額外資源。執法小組組織架構和職能的資料會在政府的互聯網網站公布。政府當局強調，執法小組會以具透明度的方式運作。此外，執法小組屬政府架構一部分，受政府內部的既定機制制衡，亦受公眾(包括立法會和申訴專員)監察。至於會否在適當時候把執法小組轉為執行同等職能的獨立法定機構，政府當局保持開放態度。當局亦已知悉委員要求監督提供已公布的作業守則，供立法會參閱。

96. 委員察悉監督可執行藉着或根據條例草案或任何其他成文法則授予監督的職能(第92段所述者除外)，並詢問"其他職能"涵蓋的範圍。據政府當局所述，上述條文第二分支部分，僅訂明監督亦須執行將來任何新法例可能授予的職能。倘日後有此需要，有關的新法例須提交立法會通過，因此當局必會充分諮詢立法會。

97. 部分委員要求當局闡述監督的調查能力，以及與建築事務監督調查能力的比較為何，另外，現時是否設有機制，可就監督的決定提出上訴。政府當局表示，由於建築事務監督和監督負責執行不同的職能，調查權力的性質亦各有分別，因此兩者不能直接比較。舉例而言，根據《建築物條例》第22(1)條，建築事務監督可在任何時間進入任何處所或土地，並在有需要而警務人員在場的情況下，破門進入任何處所，以確定《建築物條例》的條文獲得遵從。然而，由於監督沒有這方面的工作需要，因此並無獲賦予相若的權力。政府當局進一步表示，監督負責調查工作，但不會就檢控與否作出任何決定，因此無須針對監督的決定設立上訴機制。

98. 委員提述監督設立電子資料庫一事，並建議擴大資料庫的範圍至涵蓋一手和二手住宅物業，讓市民大眾免費取得有關資料。據政府當局所述，電子資料庫只提供有關一手住宅物業銷售的資料，但當局會在設立資料庫後不時檢討其功能。此外，值得注意的是，由差餉物業估價署(下稱"估價署")設立的"物業資訊網"，備有全部經評估的私人住宅物業(村屋除外)的最新資料，公眾僅須繳付少量費用，即可查閱。為提高估價透明度，估價署已訂下長遠目標，讓經評估的私人住宅物業(村屋除外)的差餉繳納人，免費查閱其物業的實用面積資料。估價署現正考慮以具成本效益的方式開展上述工作。

99. 部分其他委員詢問，監督會否協助買方向賣方提出民事訴訟。政府當局表示，根據《證券及期貨條例》，證券及期貨事務監察委員會不會協助投資者提出民事訴訟。按照同一道理，監督不宜協助買方向賣方提出民事訴訟。為協助個別人士向賣方提出民事訴訟，政府當局會提出修正案，訂明如某人作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，而另一人受該失實陳述誘使而購買指明住宅物業，須以損害賠償的方式，賠償該另一人因依賴該失實陳述而蒙受的金錢損失。有關條文與《證券及期貨條例》內的條文一樣。

100. 政府當局進一步表示，消費者可向消費者訴訟基金(下稱"訴訟基金")申請援助。訴訟基金會為有理據、與消費者交易有關，並牽涉重大公眾利益或不公平的案件提供經濟支援及法律援助。舉例而言，訴訟基金曾在2009年協助一批購買了延期完工的住宅發展項目單位的業主，向有關發展商提出法律程序。為確保訴訟基金有足夠資源協助消費者就有理據的個案提出索償，當局曾於訴訟基金在1994年成立後向其注資1,000萬元，其後於2010年5月再向訴訟基金注資1,000萬元。截至2012年2月底，訴訟基金的結餘為1,983萬元。政府當局進一步表示，民政事務局已另行建議把《法律援助條例》(第91章)下的法律援助輔助計劃⁷的適用範圍擴大，以涵蓋就已落成或未落成一手住宅物業的銷售而向賣方提出金額超過6萬元的金錢申索。符合資格的一手住宅物業買方可申請有關援助。民政事務局局长已作出預告，表示將會根據第91章動議一項決議案，以擴大法律援助輔助計劃的適用範圍。視乎該項決議案是否獲立法會通過，預計擴大後的適用範圍可望於2012年年中生效。

101. 委員雖然歡迎當局向消費者提供財政支援，協助他們解決與一手住宅物業銷售有關的爭議，但強調政府當局須密切留意訴訟基金的財政狀況，確保在有需要時能夠適時注入資金。此外，當局亦須檢討訴訟基金受助人的供款水平。政府當局向法案委員會保證，當局會繼續與基金的信託人(即消委會)保持緊密聯繫，監察訴訟基金的財政狀況。當局亦已向商務及經濟發展局轉達委員提出關於檢討訴訟基金所設供款規定的要求。

臨時買賣合約、買賣合約(未落成發展項目)、買賣合約(尚待符合條件的已落成發展項目)及買賣合約(不屬尚待符合條件的已落成發展項目的已落成發展項目)須載有的條文(附表4至7)

102. 鑒於相關的臨時買賣合約／買賣合約須載有不少強制性條文，委員曾探討可否採用"隱含地納入"的方式，使所有強制性條文均以隱含的方式納入臨時買賣合約／買賣合約，而不論該等條文有否在相關的合約中訂明。政府當局亦可考慮以標準格式開列所有訂明條文。

103. 在檢討應否採用"隱含地納入"的方式後，政府當局建議維持原有方案，因為條例草案附表4至7的部分條文有留空的地方，須待填入資料。若把所有強制性條文有留空的地方均隱含

7 法律援助輔助計劃於1984年開始運作，旨在為財務資源超出普通法律援助計劃規定上限(目前為26萬元)但低於訂明數額(目前為130萬元)的人士，提供法律援助。該計劃屬財政自給，經費來自受助人從損害賠償中扣除的分擔費用、勝訴案件中討回的訟費，以及申請人繳付的申請費用。

地納入臨時買賣合約／買賣合約，相關合約的條文便不完整。基於遺漏任何須納入臨時買賣合約／買賣合約的強制性條文屬刑事罪行(最高刑罰為罰款50萬元)，賣方蓄意在臨時買賣合約／買賣合約遺漏任何強制性條文的風險不高。至於以標準格式開列強制性條文的建議，政府當局表示這樣做的法律效力與條例草案現時採用的方式的法律效力相若，亦即若不採用標準格式即屬刑事罪行。然而，由於規定臨時買賣合約／買賣合約須按照特定的次序開列強制性條文並非政府當局的政策意向，因此以標準格式開列臨時買賣合約／買賣合約的所有強制性條文，將會造成不便。

104. 關於把"賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利"的條文，列為相關臨時買賣合約／買賣合約的其中一項強制性條文，部分委員(包括余若薇議員及梁家傑議員)關注到，在沒有就提出該等要求設定時限的情況下，買方可在任何時間(甚至剛在成交日期前)就業權提出要求或反對。據政府當局所述，若不規定臨時買賣合約／買賣合約須納入這項強制性條文，賣方便可能會在買賣合約加入條文，禁止買方有提出要求的權利。這種情況既不可接受，亦不符合保障消費者權益的原則。凡買賣合約沒有提及就業權提出的要求須在甚麼時間內提出，則表示有隱含條款規定買方必須在合理時間內提出有關要求。在決定何謂合理時間時，有多項因素須予考慮，包括交付業權契據予買方的時間、約定完成交易的時間、合約雙方就提出要求採用的處理方式，以及太遲提出要求的原因。簡言之，每一個案的情況必須以事實為依歸作出決定。然而，若訂明有關要求須在某個時限內提出，即使買方可在顧及其個案的事實後，確立該等要求是在合理時間內提出，他仍可能會因為過了指定時限而被禁止向賣方提出要求。為求清晰起見，政府當局會提出修正案，訂明"買方提出要求的權利"是指"根據法例"的權利，以釋除任何疑問。

105. 委員進一步詢問，在臨時買賣合約／買賣合約開列與買方就業權提出要求或反對的普通法權利(截至合約日期)有關的額外條文有何作用。政府當局回應時表示，這視乎有關的額外條文是否與強制性條文相符；若否，則以強制性條文為準。

106. 法案委員會亦曾研究條例草案其他方面的事宜，對該等事宜並無異議。

委員會審議階段修正案

107. 政府當局將動議的整套修正案載於**附錄III**。法案委員會將不會以其名義動議任何修正案。然而，李永達議員已表明有意就條例草案動議修正案。

建議

108. 法案委員會支持政府當局的建議，在2012年6月27日的立法會會議上恢復條例草案的二讀辯論。

徵詢意見

109. 謹請委員察悉法案委員會的商議工作及建議。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年6月15日

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會

委員名單

主席 陳鑑林議員, SBS, JP

委員 何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李卓人議員
涂謹申議員
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP
李慧琼議員, JP
陳茂波議員, MH, JP
黃國健議員, BBS
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員

(總數：19位議員)

秘書 余麗琼小姐

法律顧問 鄭潔儀小姐

日期 2012年3月30日

曾向法案委員會提交意見書
及／或口頭陳述意見的團體／人士名單

- (1) 中原地產代理有限公司
- (2) 公民黨
- (3) 消費者委員會
- (4) 創建香港
- (5) 香港專業地產顧問商會
- (6) 香港地產代理學會有限公司
- (7) 香港地產行政師學會
- (8) 香港專業及資深行政人員協會
- (9) 香港地產代理商總會
- (10) 東區區議會議員楊位醒先生
- (11) 離島區議會議員(愉景灣)容詠嫦女士
- (12) 新民黨
- (13) Professional Property Services Limited
- (14) 地產代理聯會
- (15) 太古地產
- (16) 香港產業交易法律學會有限公司
- (17) 香港建築師學會
- (18) 香港測量師學會
- (19) 香港律師會
- (20) 公共專業聯盟
- (21) 香港地產建設商會

《一手住宅物業銷售條例草案》

委員會審議階段

由運輸及房屋局局長動議的修正案

(截至二零一二年六月十四日)

條次

建議修正案

- 詳題
- 刪去“不曾有買賣合約及轉讓為之訂立及作出的住宅物業”而代以“買賣住宅物業(不曾有臨時買賣合約或買賣合約就其訂立及不曾有轉讓就其作出者)”。
- 2(1) 在**有聯繫法團**的定義中，刪去所有“公司或”而代以“法團或”。
- 2(1) 在**認可人士**的定義中，在(a)段中，刪去“監管”而代以“獲土地的擁有人委任以監管”。
- 2(1) 在**承建商**的定義中，在(b)段中，在“註冊”之後加入“一般建築”。
- 2(1) 在**售樓說明書**的定義中，在(b)段中，刪去“第 16(2)(a)條”而代以“第 16A(2)條”。
- 2(1) 在**指明團體**的定義中，刪去“根據”而代以“由”。
- 2(1) 在**工作日**的定義中，在(a)段中，在“假日”之後加入“或星期六”。
- 2(1) 刪去**公司**的定義。

- 2(1) 加入 —
- “**法團** (corporation)指 —
- (a) 《公司條例》(第 32 章)第 2(1)條所界定的公司；或
- (b) 在香港以外成立為法團的公司；
- 家人** (immediate family member)就任何個人而言，指其配偶、父母、子女、兄弟姊妹、祖父母或外祖父母、孫、孫女、外孫或外孫女；
- 臨時買賣合約** (preliminary agreement for sale and purchase)就某住宅物業而言，指以就該物業訂立買賣合約為出發點而就該物業訂立的合約；”。
- 2 加入 —
- “(1A) 在為施行本條例而計算時間時，《釋義及通則條例》(第 1 章)第 71(1)條不適用。”。
- 4(2)(a) 刪去第(iii)節而代以 —
- “(iii) 地政總署署長未就該項目發出合格證明書或轉讓同意；及”。
- 4(2)(b)(ii) 在中文文本中，刪去“及”而代以“而”。
- 4(2)(b) 刪去第(iii)節而代以 —
- “(iii) 地政總署署長未就該期發出合格證明書或轉讓同意。”。
- 6 刪去第(1)款而代以 —
- “(1) 在本條例中 —
- 住宅物業** (residential property)就某發展項目或發展項目的某一期而言 —

(a) 指在該項目或該期中的符合以下說明的土地財產：完全或主要用作(或擬完全或主要用作)供人居住用途，並構成一個獨立單位；及

(b) 不包括完全或主要用作(或擬完全或主要用作)《旅館業條例》(第 349 章)第 2(1)條所界定的旅館的用途的處所。

(1A) 在第(1)款中，提述用途不包括違反批地文件或佔用許可證(如有的話)的任何用途。”。

7(3)(b) 刪去“第 52(1)(g)或(2)(e)條”而代以“第 52(1)(i)、(2)(a)(vi)或(3)(f)條”。

7(3)(c) 在“(h)”之後加入“、(ha)”。

7(3)(d) 刪去“38(1)或(2)、”。

8(5) 刪去“是由並非實心牆壁的”而代以“並非由實心”。

9 在“第 2(1)”之後加入“及(1A)”。

10(1)(a) 刪去“買賣合約為之”而代以“臨時買賣合約或買賣合約就該物業”。

10(1)(b) 在中文文本中，刪去“為之”而代以“就該物業”。

10(2) 刪去“第(3)、(5)及(6)款指明的 3 種”而代以“第(3)及(5)款所指明的其中一種”。

10(4)(a) 刪去“根據租契”而代以“根據租約”。

- 10(4)(b) 在中文文本中，刪去“除”。
- 10 刪去第(6)款。
- 11(1)(a) 刪去“買賣合約”而代以“臨時買賣合約或買賣合約”。
- 11(1)(a) 刪去“第(2)、(3)及(4)款所指明的3種情況中的任何”而代以“第(3)及(4)款所指明的其中一種”。
- 11 刪去第(2)款。
- 11 刪去第(3)款而代以 —
“ (3) 第(1)(a)款所指的第一種情況是：有關臨時買賣合約或買賣合約 —
(a) 是在以下兩者之間訂立 —
(i) 任何法團或指明團體；及
(ii) 該法團或指明團體的有聯繫法團或控權公司；或
(b) 是由任何個人與其家人訂立。”。
- 11(4) 刪去“三”而代以“二”。
- 11(4)(a) 在“發展項目包含”之後加入“一幢或多於一幢”。
- 11(4)(a) 刪去在“有關”之後的所有字句而代以“臨時買賣合約或買賣合約，是擁有人據以將一幢多單位建築物中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)售予同一人的單一份合約；”。

- 11(4)(b) 刪去在“有關”之後的所有字句而代以“臨時買賣合約或買賣合約，是擁有人據以將該項目中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)售予同一人的單一份合約；”。
- 11(4)(c) 在“發展項目包含”之後加入“一幢或多於一幢”。
- 11(4)(c) 刪去在“有關”之後的所有字句而代以“臨時買賣合約或買賣合約，是擁有人據以將一幢多單位建築物的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)或該等獨立屋的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)或兩者售予同一人的單一份合約。”。
- 11 刪去第(5)款而代以 —
- “(5) 第(1)(b)款所指的情況是 —
- (a) 轉讓由任何法團或指明團體向該法團或指明團體的有聯繫法團或控權公司作出；或
- (b) 轉讓由任何個人向其家人作出。
- (5A) 在就某住宅物業訂立的臨時買賣合約或買賣合約遭終止或被法院宣布為無效當日及之後，該臨時合約或合約須為施行第 10(1)條而視為從未就該物業訂立。”。
- 11(6) 刪去“(2)、”。
- 11(6) 刪去“買賣合約是否於本條生效日期之前、當日或之後訂立、終止或被宣布無效(視屬何情況而定)”而代以“臨時買賣合約或買賣合約是否於本條生效日期之前、當日或之後訂立”。

- 11 加入 —
“(6A) 第(5A)款適用，而不論該款所述的臨時買賣合約或買賣合約是否於本條生效日期之前、當日或之後訂立、終止，或被宣布為無效。”。
- 12 刪去 **有關價單** 的定義。
- 12 在中文文本中，在 **示範單位** 的定義中，刪去“潛在買方”而代以“準買方”。
- 16 在標題中，刪去“**補充第 15 條的規定**”而代以“**禁止由其他人擬備售樓說明書**”。
- 16(1) 在“不能”之後加入“為供公眾領取的目的，而”。
- 16 刪去第(2)、(3)、(4)、(6)及(7)款。
- 新條文 加入 —
“16A. 檢視及修改售樓說明書
- (1) 賣方可為施行第 23 條而檢視發展項目的售樓說明書，以確定該說明書所列出的資料是否準確反映檢視日期的情況。
 - (2) 在檢視中發現的任何不準確之處，須藉修改發展項目的售樓說明書予以更正。
 - (3) 賣方須在修改的日期後的 3 個工作日內，將該項修改以書面通知附表 3 所指明的實體。
 - (4) 如第(2)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

(5) 如第(3)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。”。

18(2) 在中文文本中，刪去“然後須”而代以“須繼而”。

18(2)(h)(i) 在英文文本中，在“form”之後加入“that is”。

18(3) 在中文文本中，刪去“然後須”而代以“須繼而”。

18(5) 在中文文本中，刪去“不適用於該項目的資料”而代以“的任何資料不適用於該項目”。

18(5)(a) 刪去“；而”而代以分號。

18(5)(b) 刪去句號而代以“；而”。

18(5) 加入 —

“(c) 該說明書須就該段落的位置符合本條規定，猶如該資料已在該段落中列出。”。

18(6) 刪去“、(4)或(5)”而代以“或(4)”。

新條文 加入 —

“18A. 售樓說明書的內容：須列出的其他資料

(1) 如有以下情況，發展項目的售樓說明書須列出該項目中的住宅物業特有的有關資料，或該項目特有的有關資料 —

- (a) 除本條外，並無須於該說明書中列出該資料的規定；及
 - (b) 該資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉。
- (2) 第(1)款並不准許發展項目的售樓說明書以提述該項目中的任何住宅物業的實用面積以外的方式，列出關於該物業的面積或單位售價的任何資料。
- (3) 發展項目的售樓說明書須列出賣方為施行本部而就該項目指定的互聯網網站的網址。該網址須以對閱讀該說明書的人屬合理可見的方式列出。
- (4) 在售樓說明書中，第(1)及(3)款所指明的資料須列於第 18 條所規定的資料之後。
- (5) 如第(1)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (6) 如第(3)或(4)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。
- (7) 在本條中 —

有關資料 (relevant information) —

- (a) 就住宅物業而言，指關於相當可能對享用該物業造成重大影響的事宜的資料；或
- (b) 就發展項目而言，指關於相當可能對享用該項目的任何住宅物業造成重大影響的事宜的資料；

單位售價 (unit price)就任何指明住宅物業而言，包括 —

- (a) 該物業的每平方呎售價；及
- (b) 該物業的每平方米售價。”。

- 19 刪去第(2)款。
- 19(3) 刪去“或(2)”。
- 19 刪去第(5)款。
- 19(6) 刪去“(2)(b)、(3)、(4)(b)及(5)”而代以“(3)或(4)(b)”。
- 20(1) 刪去“須述明其印製日期。”而代以 —
“—
(a) 須述明其印製日期；及
(b) 須就每次根據第 16A(1)條對售樓說明書進行的
檢視，述明 —
(i) 該次檢視的日期；及
(ii) 售樓說明書中已被修改以更正在該次檢
視中發現的不準確之處(如有的話)的部
分。”。
- 20(2) 刪去“準確反映該說明書的印製日期的情況。”而代以 —
“，準確反映 —
(a) 該說明書的印製日期的情況；或
(b) (如曾根據第 16A(1)條檢視售樓說明書)對上一
次檢視的日期的情況。”。

- 21 加入 —
“(1A) 如根據批地文件，在就發展項目符合該批地文件的條件之前，買賣該項目中的住宅物業，需獲地政總署署長同意，則該項目的售樓說明書不會因列出地政總署署長作為給予該同意的條件而規定列於該說明書的資料，而視為違反第(1)款。”。
- 22 加入 —
“(7) 在本條中，提述售樓說明書的正文的註釋或備註，不包括對正文內容作限定的註明或備註。”。
- 23(1)及(3) 在“第 14(1)條”之前加入“緊接”。
- 23 加入 —
“(9) 在本條中，提述發展項目的售樓說明書，即提述該項目在之前的 3 個月內印製或根據第 16A(1)條檢視的售樓說明書。”。
- 新條文 加入 —
“**23A. 第 16A 至 22 條如何適用於供領取的售樓說明書**
第 16A(2)及(3)、17、18、18A、19、20、21 及 22 條只適用於印本已根據第 23 條供領取的售樓說明書。”。
- 24 在標題中，刪去“16”而代以“16A”。
- 24(1) 刪去“16、17、18”而代以“16A、17、18、18A”。

- 26 刪去第(4)款而代以 —
- “(4) 凡某指明住宅物業的售價於價單中列出，如該售價有任何變動，該價單須予修改，以在該價單中反映該項變動。”。
- 27(7) 在中文文本中，刪去在“中，”之後的所有字句而代以“提述發展項目中的住宅物業的數目，就指明新界發展項目以外的發展項目而言，即提述經批准的建築圖則中所列的住宅物業的數目。”。
- 28(1) 刪去(b)段。
- 28(1)(c) 刪去“指明住宅物業的總數。”而代以“住宅物業的總數；”。
- 28(1) 加入 —
- “(d) 須列出其印製日期；
- (e) 須述明該價單在該項目中的所有價單中按印製日期排列的次序；及
- (f) 須就每次根據第 26(4)條作出的修改，列出修改的日期。”。
- 28(2)(a) 在中文文本中，刪去“對”。
- 28(4)(b) 在中文文本中，刪去“潛在買方”而代以“準買方”。
- 28(6)(a) 在“律師費”之後加入“及印花稅”。
- 28(8)(b) 刪去“該地產代理或另一地產代理”而代以“任何地產代理”。

- 28 加入 —
“(9A) 在第(1)款中，提述發展項目或發展項目的某一期的住宅物業的數目，就指明新界發展項目以外的發展項目而言，即提述經批准的建築圖則中所列的住宅物業的數目。”。
- 28(11) 刪去“或(9)”而代以“、(9)或(10)(a)”。
- 29(1)及(3) 在“第 14(1)條”之前加入“緊接”。
- 29 加入 —
“(7) 在本條中 —
有關價單 (relevant price list)就某指明住宅物業的買賣而言，指列出以下售價的有關發展項目或該項目的某一期的價單 —
(a) 該物業的售價；或
(b) (凡該價單曾根據第 26(4)條修改，以反映該物業的售價的變動)經對上一次修改的該物業的售價。”。
- 新條文 加入 —
“**29A. 第 26 至 28 條如何適用於已供領取的價單**
第 26(3)及(4)、27 及 28 條只適用於印本已根據第 29 條供領取的價單。”。
- 30 刪去第(1)及(2)款而代以 —
“(1) 在列出發展項目中的指明住宅物業的售價的任何價單的文本根據第 29(3)條提供的首日之前，賣方不得向任何其他人探求對該等物業的無明確選擇購樓意向，並須拒絕上述意向。

(2) 賣方在要約出售發展項目中的某指明住宅物業的首日之前，不得向任何其他人探求對該物業的有明確選擇購樓意向，並須拒絕上述意向。”。

30(4) 在**有明確選擇購樓意向**的定義中，刪去“指明住宅物業而言”而代以“某指明住宅物業而言”。

30(4) 在**有明確選擇購樓意向**的定義中，刪去在“購買”之後的所有字句而代以“該物業，而表達該意向的基礎，是除非訂立合約，否則該意向對表達者並無約束力；”。

30 加入 —

“(5) 如有關項目分為 2 期或多於 2 期，則第(1)及(2)款適用，猶如在該兩款中提述該項目，即提述有關指明住宅物業所屬的期數。”。

31 在標題中，刪去“**有關價單上的價格出售**”而代以“**價單上的價格出售或要約**”。

31 刪去第(1)款。

31(2) 在(a)及(b)段中，在“出售”之後加入“或要約出售”。

31(2)(a) 刪去“提供的有關”而代以“提供的”。

31(2)(b) 刪去“在有關價單”而代以“在該價單”。

31(2)(b) 刪去“最新修改有關”而代以“最新修改”。

31

加入 —

“(2A) 在擁有人已按第(2)(a)或(b)款所述的售價將住宅物業售予另一人之後，該售價只可憑藉以下任何或所有項目作出修改 —

- (a) 有關買賣合約根據第 50A 條載有的附表 5 第 23 條；
- (b) 根據第 28(5)(a)條列於發展項目的價單的支付條款的變動；
- (c) 根據第 28(5)(c)條列於該項目的價單的贈品、財務優惠或利益，可否就購買該物業而連帶獲得。”。

31(3)

在“(2)”之後加入“或(2A)”。

32

加入 —

“(1A) 即使示範單位或示範單位內的窗台、空調機房、露台、工作平台或陽台的尺寸，有別於發展項目的售樓說明書中就有關住宅物業指明者，在以下情況下，第(1)(b)款仍須視為獲符合 —

- (a) 該項分別是該示範單位的圍封牆、邊界牆或內部間隔的裝修物料所引致的；及
- (b) 該示範單位中展示一項告示，述明該項分別。”。

32(3)

在“第”之後加入“(1A)(b)或”。

33

將該條重編為草案第 33(1)條。

33

加入 —

“(2) 即使示範單位或示範單位內的窗台、空調機房、露台、工作平台或陽台的尺寸，有別於發展項目的售樓說明書中就有關住宅物業指明者，在以下情況下，第(1)(b)款仍須視為獲符合 —

(a) 該項分別是該示範單位的圍封牆、邊界牆或內部間隔的裝修物料所引致的；及

(b) 該示範單位中展示一項告示，述明該項分別。

(3) 第(2)(b)款所指的告示的展示方式，須對進入有關示範單位的人是按理可見到的。”。

34

在標題中，刪去“**設置**”而代以“**參觀**”。

34(1)

刪去“設置示範單位”而代以“開放示範單位供準買方或公眾參觀”。

34(2)

在英文文本中，刪去“to set up”而代以“to make available for viewing by prospective purchasers or by the general public”。

34(2)

在英文文本中，刪去“first set up”而代以“first make available for viewing by prospective purchasers, or by the general public.”。

34(2)(a)

在中文文本中，刪去“設置未落成發展項目中的住宅物業的示範單位”而代以“開放未落成發展項目中的住宅物業的示範單位供準買方或公眾參觀”。

34(2)(b)

在中文文本中，刪去“設置未落成期數中的住宅物業的示範單位”而代以“開放未落成期數中的住宅物業的示範單位供準買方或公眾參觀”。

- 34(2) 在中文文本中，刪去“設置該物業的無改動示範單位”而代以“開放該物業的無改動示範單位供準買方或公眾參觀”。
- 34 刪去第(3)款而代以 —
- “ (3) 如已根據第(2)款開放住宅物業的無改動示範單位供準買方或公眾參觀，則賣方 —
- (a) 亦可開放該物業的經改動示範單位供準買方或公眾參觀；及
- (b) 不得開放該物業的任何其他示範單位供準買方或公眾參觀。”。
- 34(4) 刪去“如賣方已根據本條設置”而代以“任何住宅物業的”。
- 34(4) 刪去“，在賣方根據第 23(1)條提供發展項目或期數的售樓說明書的文本之前，該示範單位不得開放供潛在買方”而代以“在發展項目或期數的售樓說明書的文本根據第 23(1)條提供之前，不得根據第(2)或(3)款開放供準買方”。
- 34(5) 在“(2)”之後加入“、(3)(b)”。
- 35(1) 刪去“設置的”而代以“開放供準買方或公眾參觀的”。
- 36(1) 刪去“設置的”而代以“開放供準買方或公眾參觀的”。
- 37(1) 刪去“設置的”而代以“開放供準買方或公眾參觀的”。
- 38(1) 刪去“如賣方根據第 34(2)條設置住宅物業的無改動示範單位”而代以“如有根據第 34(2)條開放的住宅物業的無改動示範單位供準買方或公眾參觀”。

- 38(2) 刪去“如賣方根據第 34(3)條設置住宅物業的經改動示範單位”而代以“如有根據第 34(3)條開放的住宅物業的經改動示範單位供準買方或公眾參觀”。
- 39 刪去“設置發展項目的未落成期數的住宅物業的示範單位”而代以“開放發展項目的未落成期數的住宅物業的示範單位供準買方或公眾參觀”。
- 42 加入 —
“(2A) 如住宅物業根據租約(政府租契除外)持有,第(1)款不適用。”。
- 43 刪去第(1)款而代以 —
“(1) 在緊接第 14(1)條所述的出售的日期前的最少 3 日期間內及在該日期當日,賣方 —
(a) 須提供載有第(1A)款所指明的資料的文件的印本,供公眾免費領取;及
(b) 須按照第(2)款,在其為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站,提供第(1A)款所指明的資料供閱覽。
(1A) 現為施行第(1)(a)及(b)款,指明以下資料 —
(a) 將會於甚麼日期、時間及地點,將有關指明住宅物業提供出售;
(b) 將會在上述日期、時間及地點提供出售的發展項目中的指明住宅物業的數目;
(c) (b)段所述的指明住宅物業的描述;
(d) 將會使用何種方法,決定有意購買該等指明住宅物業的每名人士可揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序;

(e) 在有 2 人或多於 2 人有意購買同一個指明住宅物業的情況下，將會使用何種方法決定每名該等人士可購買該物業的優先次序。”。

43(2) 刪去“上述資料根據第(1)款”而代以“為施行第(1)(b)款，上述資料”。

43(3) 刪去“(1)(a)”而代以“(1A)(a)”。

44(1)(a)(i) 在英文文本中，在“approved form,”之後加入“that is”。

46(1) 在英文文本中，在“residential property”之後加入“， the floor plan”。

46(1)(a) 刪去“該圖上須註明該圖的比例”而代以“該圖的比例須在該圖上註明”。

46(1) 刪去(b)段而代以 —

“(b) 該圖須顯示該圖上顯示的家具(如有的話)的尺寸。”。

49 在第(1)款之前加入 —

“(1A) 如某人就指明住宅物業與擁有人訂立臨時買賣合約，則本條適用。”。

49(1) 刪去“3”而代以“5”。

49(1) 刪去“6”而代以“8”。

49(2) 在中文文本中，刪去“某人如”而代以“如某人”。

49(2) 刪去“3”而代以“5”。

50 在標題中，刪去“或合約”。

50 刪去第(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)及(8)款。

新條文 在緊接第 50 條之後加入 —

“50A. 擁有人不得訂立沒有某些條文的合約

(1) 本條適用於 —

(a) (凡有臨時買賣合約就指明住宅物業訂立)就該住宅物業訂立的買賣合約；或

(b) (凡沒有臨時買賣合約就指明住宅物業訂立)就該指明住宅物業訂立的買賣合約。

(2) 除非有關買賣合約載有附表 5、6 或 7(按照第(3)款而適用者)所列的條文，並 —

(a) 按照該等條文中以斜體字印刷所指定的指示填上額外資料；及

(b) 按照該等條文中所指明的，以星號(*)、伽馬(γ)、貝他(β)、系他(θ)、派(π)、西格馬(Σ)、歐米伽(Ω)或普西(Ψ)標記的指示作出刪除，

否則擁有人不得與任何人訂立該合約。

(3) 為施行第(2)款，有關買賣合約 —

(a) 在以下其中一個情況下，須載有附表 5 所列的條文 —

(i) 有關發展項目屬未落成發展項目；

- (ii) 就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，有關住宅物業所屬的期數是未落成期數；
- (b) 在以下其中一個情況下，須載有附表 6 所列的條文 —
 - (i) 有關發展項目屬尚待符合條件的已落成發展項目；
 - (ii) 就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，有關住宅物業所屬的期數是尚待符合條件的已落成期數；或
- (c) 在以下其中一個情況下，須載有附表 7 所列的條文 —
 - (i) 有關發展項目屬已落成發展項目，但不屬尚待符合條件的已落成發展項目；
 - (ii) 就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，有關住宅物業所屬的期數是已落成期數，但不屬尚待符合條件的已落成期數。

50B. 第 50 及 50A 條的補充條文

- (1) 就第 50 及 50A 條而言，如有以下情況，臨時買賣合約或買賣合約須視為已載有附表 4、5、6 或 7(視何者適用而定)所列的條文 —
 - (a) 該合約採用英文，並載有該附表第 1 部所列的條文；
 - (b) 該合約採用中文，並載有該附表第 2 部所列的條文；或
 - (c) 該合約採用英文及中文，並載有該附表第 1 及 2 部所列的條文。

- (2) 凡臨時買賣合約或買賣合約遵照第 50 或 50A(2)條的規定而載有附表 4、5、6 或 7 所列的條文，則該條文凌駕於該合約中抵觸該條文的任何其他條文。

50C. 關乎第 50 及 50A 條的罪行

- (1) 如第 50 或 50A(2)條遭違反，擁有人即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (2) 第 50 或 50A(2)條不得僅因以下理由而視為遭違反 —
- (a) 在附表 4、5、6 或 7 所列的條文納入臨時買賣合約或買賣合約時 —
- (i) 該條文被編為該臨時合約或合約的附表；或
- (ii) 該條文的條文編號被重新編排；或
- (b) 在該臨時合約或該合約中的另一條條文對該條文作出相互參照時，亦據此作出修改。
- (3) 在第 48(2)條的規限下，第 50 或 50A(2)條遭違反，並不影響臨時買賣合約或買賣合約的有效性或可強制執行性。”。

- 51 (a) 在第(1)款中，刪去“為發展項目備存一份”而代以“為施行第 53 條而為發展項目備存一份(單一份)”。
- (b) 在第(2)款中，刪去“為每一期備存一份”而代以“為施行第 53 條而為每一期備存一份(單一份)”。

- 52 刪去第(1)、(2)、(3)、(4)及(5)款而代以 —

- “(1) 發展項目的成交紀錄冊須以監督指明的格式，就該項目中每一在須根據第 51(1)條備存紀錄冊的首日屬指明住宅物業的物業，列出以下資料 —
- (a) 該物業的描述；
 - (b) 根據單一份臨時買賣合約或買賣合約與該物業一併出售的停車位的描述；
 - (c) 第(2)(a)款適用的臨時買賣合約的日期；
 - (d) 第(2)(b)或(3)款適用的買賣合約的日期；
 - (e) (c)段所述的臨時合約或(d)段所述的合約之下的成交價；
 - (f) 根據第 31(2A)條對該售價作出修改的細節及日期；
 - (g) 支付條款(包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶提供的贈品、財務優惠或利益)；
 - (h) 第(2)(b)或(3)款適用的買賣合約的終止日期；
 - (i) (c)段所述的臨時合約或(d)段所述的合約之下的買方是否賣方的有關連人士。
- (2) 如擁有人就發展項目中的指明住宅物業與另一人訂立臨時買賣合約 —
- (a) 賣方須在擁有人訂立該臨時合約之後的 24 小時之內，將以下詳情記入該項目的成交紀錄冊 —
 - (i) 該物業的描述；
 - (ii) 根據該臨時合約與該物業一併出售的停車位的描述；
 - (iii) 該臨時買賣合約的日期；
 - (iv) 該成交價；
 - (v) 支付條款(包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶提供的贈品、財務優惠或利益)；

- (vi) 該人是否賣方的有關連人士；
 - (b) 在擁有人就住宅物業與該另一人訂立買賣合約的日期之後的 1 個工作日之內，賣方 —
 - (i) 須將該合約的日期記入該項目的成交紀錄冊；及
 - (ii) (如(a)(vi)段所述的交易詳情有任何改變)須修改成交紀錄冊的記項；及
 - (c) 凡該另一人沒有在簽訂臨時買賣合約的日期之後的 5 個工作日內，就有關住宅物業與擁有人簽訂買賣合約，則賣方須在該日期之後的第 6 個工作日，在該項目的成交紀錄冊中，就該物業顯示該事實。
- (3) 在擁有人就發展項目中的指明住宅物業訂立買賣合約(而該物業沒有臨時買賣合約為之訂立)的日期的 1 個工作日之內，賣方須將以下詳情記入該項目的成交紀錄冊 —
- (a) 該物業的描述；
 - (b) 根據該合約與該物業一併出售的停車位的描述；
 - (c) 該買賣合約的日期；
 - (d) 該成交價；
 - (e) 支付條款(包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶提供的贈品、財務優惠或利益)；
 - (f) 該人是否賣方的有關連人士。
- (4) 在住宅物業的售價根據第 31(2A)條修改的日期之後的 1 個工作日之內，賣方須將有關細節及該日期記入該項目的紀錄冊。

- (5) 如第(2)(b)或(3)款適用的買賣合約於某日期遭終止，賣方須在該日期後的 1 個工作日內，在發展項目的成交紀錄冊記入該日期。”。

52(7)(a) 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。

52(7)(a)(vi) 刪去“；或”而代以“分號。

52(7)(b)(ii) 刪去句號而代以“；或。

52(7) 加入 —

“(c) 該賣方屬合夥，而該人是 —

(i) 該賣方的合夥人，或該合夥人的父母、配偶或子女；或

(ii) 其董事或股東為上述合夥人、父母、配偶或子女的私人公司。”。

52 刪去第(9)款而代以 —

“(9) 本條只適用於已根據第 53 條供閱覽的成交紀錄冊。”。

53(3) 刪去“發展項目中的每一指明住宅物業的首份轉讓契均已於土地註冊處註冊的首個日期”而代以“根據第 52(1)條適用的每一住宅物業的首份轉讓契均已於土地註冊處註冊的首日”。

新條文 加入 —

“53A. 成交紀錄冊的目的

發展項目的成交紀錄冊的目的是向公眾人士提供列於紀錄冊的關於該項目的交易資料，以使公眾人士了解香港的住宅物業市場狀況。”。

- 54 刪去“指明”。
- 55(2) 在“在一個包含”之後加入“一幢或多於一幢”。
- 55(2)(a)及
(b) 在“單一份”之後加入“臨時買賣合約或”。
- 55(3)(a)及
(b) 在“單一份”之後加入“臨時買賣合約或”。
- 55(4)(a)及
(b) 在“單一份”之後加入“臨時買賣合約或”。
- 55(5)(a) 在“在一個包含”之後加入“一幢或多於一幢”。
- 新條文 加入 —
- “55A. 例外情況：物業售予或要約出售予有聯繫實體**
在以下情況中，第 2、3、4、5、6 及 7 分部不適用 —
- (a) 指明住宅物業由法團或指明團體售予或要約出售予有聯繫法團或該法團或指明團體的控權公司；或
 - (b) 指明住宅物業由個人售予或要約出售予其家人。”。
- 新條文 加入 —
- “55B. 例外情況：房屋委員會興建的發展項目**
如發展項目由房屋委員會興建，第 2、3、4、5、6、7 及 8 分部不適用。”。

- 56(2) 刪去(a)及(b)段而代以 —
- “(a) 根據租約(政府租契除外)持有該物業的人；及
- (b) 在出售或要約出售(視屬何情況而定)該物業的日期當日，已如此持有該物業不少於一年。”。
- 58 在標題中，刪去“**未售**”而代以“**指明住宅**”。
- 58 刪去第(1)款而代以 —
- “(1) 如擁有人要約將已落成發展項目中的指明住宅物業，或要約將發展項目的已落成期數中的指明住宅物業，售予某人，則賣方須在要約作出後，在切實可行範圍內，盡快向該人提供單一份在之前的 3 個月內印製的文件(**賣方資料表格**)。”。
- 60(1) 在英文文本中，刪去“if the person”而代以“if”。
- 60(1)(a) 在英文文本中，在“publishes”之前加入“the person”。
- 61 刪去第(1)款而代以 —
- “(1) 如廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須述明該事。”。
- 61(4) 在“該物業的”之後加入“面積或”。
- 61(6) 刪去“(3)”而代以“(3)(b)”。
- 62(4) 在中文文本中，刪去“潛在買方”而代以“準買方”。

63(3)(a) 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。

63(3)(b) 刪去所有“公司”而代以“法團”。

63 加入 —

“(3A) 如屬指明新界發展項目，廣告須述明 —

- (a) 該項目的認可人士獲委任監管該項目的興建的期間；及
- (b) 該項目的承建商獲委任興建該項目的期間。”。

63(11) 在“(3)”之後加入“、(3A)”。

新條文 在緊接第 65 條之前加入 —

“64A. 第 4 部的釋義

- (1) 就本部而言，任何人在下述情況下，即屬作出具欺詐性的失實陳述 —
 - (a) 該人作出某陳述，而在當時，該人知道該陳述是虛假、具誤導性或具欺騙性的；
 - (b) 該人作出某承諾，而在當時 —
 - (i) 該人知道該承諾是無法履行的；或
 - (ii) 該人無意履行該承諾；或
 - (c) 該人 —
 - (i) 作出某陳述；而
 - (ii) 因該人蓄意在該陳述中遺漏某事關重要的事實，以致在作出該陳述時，該陳述變得虛假、具誤導性或具欺騙性。

- (2) 就本部而言，任何人在下述情況下，即屬作出罔顧實情的失實陳述 —
- (a) 該人罔顧實情地作出某項陳述，而在當時，該陳述是虛假、具誤導性或具欺騙性的；
 - (b) 該人罔顧實情地作出某承諾，而在當時，該承諾是無法履行的；或
 - (c) 該人 —
 - (i) 作出某陳述；而
 - (ii) 因該人罔顧實情地在該陳述中遺漏某項事關重要的事實，以致在作出該陳述時，該陳述變得虛假、具誤導性或具欺騙性。”。

65 在標題中，在“**陳述**”之後加入“：**刑事法律責任**”。

65 刪去第(3)、(4)及(5)款。

新條文 加入 —

“65A. 失實陳述：民事法律責任

- (1) 如某人作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，而另一人受該失實陳述誘使而購買指明住宅物業，則本條適用。
- (2) 作出失實陳述的人負有法律責任，以損害賠償的方式，賠償該另一人因依賴該失實陳述而蒙受的金錢損失。不論作出該失實陳述的人是否亦有招致任何其他法律責任，本款均適用。

- (3) 即使第(2)款所指定的人沒有因違反第 65 條而遭檢控或被定罪，訴訟仍可根據第(2)條針對該人提起。
- (4) 為免生疑問，如法院 —
- (a) 具有司法管轄權裁定根據第(2)款提起的訴訟；及
- (b) 在本條以外具有司法管轄權受理強制令的申請，
- 則法院可按它認為適當的條款及條件，在損害賠償以外批給強制令，或以批給強制令取代損害賠償。
- (5) 本條不影響、局限或減少根據普通法規則、衡平法原則或任何其他法例而賦予該人的權利，亦不影響、局限或減少該人根據該等規則、原則或法例而招致的法律責任。”。

第 5 部 在第 2 分部中，在英文文本中，刪去標題而代以 —

“Division 2—Defence for Offences in Relation to False or Misleading Information”。

72 在標題中，刪去“**公司高級人員等對公司**”而代以“**高級人員等對法團或指明團體**”。

72(1)(a) 刪去“公司”而代以“法團”。

72(1)(b) 在中文文本中，刪去所有“公司或”而代以“法團或”。

72(1)(b)(i)(A) 在英文文本中，刪去所有“the company”而代以“the corporation”。

- 72(2) 刪去“公司”而代以“法團”。
- 72(3) 在**高級人員**的定義中，在“就”之後加入“《公司條例》(第 32 章)第 2(1)條所界定的”。
- 72(3) 在**高級人員**的定義中，在(a)(ii)段中，刪去“《公司條例》(第 32 章)”而代以“該”。
- 72(3) 在**高級人員**的定義中，在(b)段中，刪去“就指明團體”而代以“就某指明團體或在香港以外成立為法團的公司”。
- 72(3) 在**高級人員**的定義中，在(b)(i)及(ii)段中，在“指明團體”之後加入“或公司”。
- 77(1)(b) 刪去“、(5)或(6)”而代以“或(5)”。
- 79 加入 —
“(8) 監督或根據第 74(1)(b)條委任的公職人員，不得要求任何人出示該人基於法律專業保密權的理由會有權拒絕出示的紀錄或文件，或披露該人基於上述理由會有權拒絕披露的資料。”。
- 80(5) 刪去所有“公司”而代以“法團”。
- 附表 1 刪去“[第 7、16、”而代以“[第 7、”。
- 附表 1，第 2(2)(a)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。

附表 1，第 2(2)(b)條 刪去所有“公司”而代以“法團”。

附表 1，第 2 條 加入 —
“(3) 如屬指明新界發展項目，售樓說明書須述明 —
(a) 該項目的認可人士獲委任監管該項目的興建的期間；及
(b) 該項目的承建商獲委任興建該項目的期間。”。

附表 1，第 3(2)(a)條 刪去“自然人”而代以“個人”。

附表 1，第 3(2)條 加入 —
“(ab) 賣方或該項目的承建商屬合夥，而該賣方或承建商的合夥人屬上述認可人士的家人；”。

附表 1，第 3(2)(b)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。

附表 1，第 3(2)(c)條 刪去“自然人，並屬該”而代以“個人，並屬上述”。

附表 1，第 3(2)條 加入 —
“(ca) 賣方或該項目的承建商屬合夥，而該賣方或承建商的合夥人屬上述認可人士的有聯繫人士的家人；”。

附表 1，第 3(2)(d)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。

附表 1，第 3(2)(e)條	刪去“自然人”而代以“個人”。
附表 1，第 3(2)條	加入 — “(ea) 賣方或該項目的承建商屬合夥，而該賣方或承建商的合夥人屬就該項目內的住宅物業的出售代表擁有人行事的律師事務所行事的經營人的家人；”。
附表 1，第 3(2)(f)條	刪去“屬公司”而代以“屬法團”。
附表 1，第 3(3)(a)(i)條	刪去“(b)、(c)”而代以“(ab)、(b)、(c)、(ca)”。
附表 1，第 3(3)(a)(ii)條	在“(e)”之後加入“、(ea)”。
附表 1，第 3(3)(b)條	在“承建商、”之後加入“合夥、”。
附表 1，第 3(4)(c)條	刪去“屬公司”而代以“屬法團”。
附表 1，第 3(4)條	加入 — “(ca) 賣方或該項目的承建商屬合夥，而上述認可人士或上述有聯繫人士屬該賣方或承建商的僱員；”。
附表 1，第 3(4)(f)條	刪去“屬公司”而代以“屬法團”。

- 附表 1，第 3(4)條 加入 —
“(fa) 賣方或該項目的承建商屬合夥，而上述律師事務所的經營人屬該賣方或承建商的僱員；”。
- 附表 1，第 3(4)(g)條 刪去“公司，而該項目的認可人士以其專業身分擔任董事或僱員的公司”而代以“法團，而該項目的認可人士以其專業身分擔任董事或僱員的法團”。
- 附表 1，第 3(4)(h)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。
- 附表 1，第 3(5)(a)(i)條 刪去“或(c)”而代以“、(c)或(ca)”。
- 附表 1，第 3(5)(a)(ii)條 刪去“或(f)”而代以“、(f)或(fa)”。
- 附表 1，第 3(6)條 在**有聯繫人士**的定義中，在(b)段中，刪去“公司”而代以“法團”。
- 附表 1，第 3 條 刪去第(7)款。
- 附表 1，第 10(2)(a)條 在英文文本中，刪去“have that scale marked on the plans”而代以“has that scale marked on the plan”。
- 附表 1，第 10(2)條 加入 —
“(ab) 須顯示該圖上顯示的家具(如有的話)的尺寸；”。

附表 1，第 13(2)(c)條	刪去“簽署該臨時合約的日期之後 3”而代以“訂立該臨時合約的日期之後 5”。
附表 1，第 15(2)(e)條	在“構築物”之後加入“或設施”。
附表 1	<p>加入 —</p> <p>“18A. 立面圖</p> <p>(1) 售樓說明書須列出顯示發展項目的所有立面的圖。</p> <p>(2) 顯示立面的圖須為彩色。</p> <p>(3) 顯示立面的圖須由該項目的認可人士證明該等立面 —</p> <p>(a) 以該人士所指明的日期的情況為準的該項目的經批准的建築圖則為基礎擬備；及</p> <p>(b) 大致上與該項目的外觀一致。”。</p>
附表 1，第 26(1)(b)條	刪去“及”。
附表 1，第 3 部	在標題中，刪去“ 及(2) ”。
附表 1	刪去第 29 條。
附表 1，第 33(b)條	刪去“第 3 部適用，猶如本附表第 29(3)(a)條”而代以“第 2 部適用，猶如本附表第 18A(3)(a)條”。
附表 3	刪去“[第 16”而代以“[第 16A”。

- 附表 3 在標題中，刪去“**16(2)(b)**”而代以“**16A(3)**”。
- 附表 4 刪去“[第 9、50”而代以“[第 9、50、50B、50C”。
- 附表 4，第 1 部，第 1(b) 條 在“section 2”之後加入“(1)”。
- 附表 4，第 1 部，第 4(a) 條 刪去“third”而代以“fifth”。
- 附表 4，第 1 部，第 4(b) 條 刪去“sixth”而代以“eighth”。
- 附表 4，第 1 部，第 7 條 刪去“3”而代以“5”。
- 附表 4，第 1 部，第 10 條 刪去“The Vendor shall not restrict the Purchaser’s right”而代以“Without prejudice to Sections 13 and 13A of the Conveyancing and Property Ordinance (Cap. 219), the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right under the law”。
- 附表 4，第 2 部，第 1(b) 條 在“第 2”之後加入“(1)”。
- 附表 4，第 2 部，第 4(a) 條 刪去“第三”而代以“第五”。

- 附表 4，第 2 部，第 4(b) 條 刪去“第六”而代以“第八”。
- 附表 4，第 2 部，第 7 條 刪去“3”而代以“5”。
- 附表 4，第 2 部，第 10 條 刪去“賣方不得限制買方”而代以“在不損害《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 13 及 13A 條的原則下，賣方不得限制買方根據法律”。
- 附表 5 刪去“[第 9、50”而代以“[第 9、31、50A、50B、50C”。
- 附表 5，第 1 部，第 1(f)(i) 及 (iii) 條 刪去“the Government Grant”而代以“the conditions of the Government Grant ^Σ[in so far as they relate to the Phase]”。
- 附表 5，第 1 部，第 1 條 刪去(i)款而代以 —
- “*(i) “expiry date of the Building Covenant Period” means —
- (i) the last day of the period within which the Development is required to be completed under the *Government Grant/Exclusion Order/Redevelopment Order; or
- (ii) if that period has been extended by the Government, the last day of the extended period;]”。
- 附表 5，第 1 部，第 1(o) 條 刪去“Blocks [*insert block numbers*]”而代以“[*insert description of buildings comprising the Phase*]”。

附表 5，第 1 部，第 1 條 加入 —

“*[(pa) “Redevelopment Order”—

- (i) means *a redevelopment order (as defined by the Demolished Buildings (Re-development of Sites) Ordinance (Cap. 337))/an order for sale (as defined by the Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance (Cap. 545)), dated [*insert date of instrument*] and registered in the Land Registry by Memorial No. [*insert memorial number*]; and
- (ii) includes any order amending that *redevelopment order/order for sale;]”。

附表 5，第 1 部，第 3 條 刪去(a)及(b)款而代以 —

“[*insert payment terms in such a way that the operation of clause 15 will not be affected*].”。

附表 5，第 1 部，第 4(c) 條 在“of the Government Grant”之後加入“^Σ[in so far as they relate to the Phase]”。

附表 5，第 1 部 刪去第 5 條而代以 —

“*[5. Despite clause 4(c), the Vendor shall complete the Development by the expiry date of the Building Covenant Period as required under the *Government Grant/Exclusion Order/Redevelopment Order. If at any time it appears likely in the opinion of the Authorized Person that the Development will not be completed by the expiry date of the Building Covenant Period, the Vendor shall promptly apply for and obtain such extension of time for completing the Development as is required and

shall pay any premium to the Government for such extension. The Vendor shall notify the Purchaser in writing of such application and the terms of extension granted within 30 days after each event.”。

附表 5，第 1 部，第 6 條 刪去“*Building Covenant Period/period allowed by the Redevelopment Order or such extension period as may have been granted”而代以“Building Covenant Period”。

附表 5，第 1 部，第 6 條 在“Agreement.”之後加入“]”。

附表 5，第 1 部 刪去第 14 條而代以 —

“14. (a) Where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is required to be given for this sale and purchase, the Vendor shall notify the Purchaser in writing that the Vendor is in a position validly to assign the Property within one month after the issue of the Certificate of Compliance or the consent of the Director of Lands to assign, whichever first happens.

(b) Where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is not required to be given for this sale and purchase, the Vendor shall notify the Purchaser in writing that the Vendor is in a position validly to assign the Property within six months after the issue of the Occupation Document.”。

附表 5，第 1 部，第 16 條 刪去“， the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right”而代以“and without prejudice to Sections 13 and 13A of the Conveyancing and Property Ordinance (Cap. 219), the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right under the law”。

附表 5，第 1 部，第 24(c) 及 (d) 條 在“of the Vendor’s Solicitors”之後加入“and all other solicitors (if any) acting for the Vendor in the sale of the residential units in the ^γPhase/Development”。

附表 5，第 1 部 刪去 —
“ π Applicable where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is required to be given for the Vendor to enter into this Agreement. Delete as appropriate.”

而代以 —

“ π Applicable where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is required to be given for the Vendor to enter into this Agreement. Delete as appropriate.

Σ Applicable for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) except the final phase of a phased development. Delete as appropriate.”。

附表 5，第 2 部，第 1(f)(i) 及 (iii) 條 在“批地書”之後加入“的條件 Σ [只限於與本期有關的範圍內]”。

附表 5，第 2 部，第 1 條 刪去 (i) 款而代以 —

“*[(i) “建築契諾屆滿日期”指 —

- (i) 須根據*政府批地書／豁除令／重新發展令完成本發展項目的限期的最後一日；或

- (ii) (如政府已延長該限期)經延長的限期的最後一日；]”。

附表 5，第 2 部，第 1(o) 條 刪去“第[填上座數]座”而代以“[填上組成本期的建築物的描述]”。

附表 5，第 2 部，第 1 條 加入 —

“*[(pa) “重新發展令” —

- (i) 指日期為[填上文書的日期]並於土地註冊處以註冊摘要第[填上註冊摘要編號]號註冊的、*(《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》(第 337 章)所界定的)重新發展令／(《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)所界定的)售賣令；及
- (ii) 包括修訂該*重新發展令／售賣令的命令；]”。

附表 5，第 2 部，第 3 條 刪去(a)及(b)款而代以 —

“[填上不影響第15條的施行的付款條款]。 ”。

附表 5，第 2 部，第 4(c) 條 刪去“遵照^π[政府批地書的條件]”而代以“符合^π[政府批地書的條件^Σ[只限於與本期有關的範圍內]]”。

附表 5，第 2 部 刪去第 5 條而代以 —

“*[5. 即使有第4(c)條的規定，賣方須根據*政府批地書／豁除令／重新發展令的規定，於建築契諾屆滿日期或之前，完成本發展項目。如認可人士在任何時間認為，本發展項目相當可能不會於建築契諾屆滿日期或之前完成，則賣方須即時申請及取得完成本發展項目所需的延期，並須就該項延期，向政府支付補價。賣方須將申請一事及批予延期的條款，分別於提出申請及獲批予延期後的30日內，以書面通知買方。”。

附表 5，第 2 部，第 6 條 刪去“*建築契諾屆滿日期／重新發展令容許的限期的屆滿日期或獲批予的延期的屆滿日期”而代以“建築契諾屆滿日期”。

附表 5，第 2 部，第 6 條 在“申索。”之後加入“]”。

附表 5，第 2 部 刪去第 14 條而代以 —

“14. (a) (凡根據政府批地書，進行本買賣需獲地政總署署長同意)賣方須在合格證明書或地政總署署長的轉讓同意(以較先發生者為準)發出後的一個月內，就賣方有能力有效地轉讓本物業一事，以書面通知買方。

(b) (凡根據政府批地書，進行本買賣不需獲地政總署署長同意)賣方須在佔用文件發出後的六個月內，就賣方有能力有效地轉讓本物業一事，以書面通知買方。”。

附表 5，第 2 部，第 16 條 刪去“，賣方不得限制買方”而代以“及在不損害《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 13 及 13A 條的原則下，賣方不得限制買方根據法律”。

附表 5，第 2 部，第 24(c) 及 (d) 條 在“如賣方律師”之後加入“及在^γ本期／本發展項目的住宅單位的買賣中代表賣方行事的所有其他律師(如有的話)”。

附表 5，第 2 部 刪去 —
“^π 凡根據政府批地書，賣方訂立本合約需獲地政總署署長同意，即適用。將不適用者刪去。”
而代以 —
“^π 凡根據政府批地書，賣方訂立本合約需獲地政總署署長同意，即適用。將不適用者刪去。
^Σ 適用於分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號)所指者)但分期發展項目的最後一期除外。將不適用者刪去。”。

附表 6 刪去 “[第 9、50” 而代以 “[第 9、50A、50B、50C”。

附表 6，第 1 部，第 1(f)(i) 及 (iii) 條 刪去 “the Government Grant” 而代以 “the conditions of the Government Grant^Σ[in so far as they relate to the Phase]”。

附表 6，第 1 部，第 1(m) 條 刪去 “Blocks [*insert block numbers*]” 而代以 “[*insert description of buildings comprising the Phase*]”。

附表 6，第 1 部，第 3 條 刪去 (a) 及 (b) 款而代以 —
“[*insert payment terms in such a way that the operation of clause 13 will not be affected*].”。

附表 6，第 1 部，第 4(c) 條 在 “Government Grant” 之後加入 “^Σ[in so far as they relate to the Phase]”。

附表 6，第 1 部，第 14 條 刪去“， the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right”而代以“and without prejudice to Sections 13 and 13A of the Conveyancing and Property Ordinance (Cap. 219), the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right under the law”。

附表 6，第 1 部，第 21(c)及 (d)條 在“of the Vendor’s Solicitors”之後加入“and all other solicitors (if any) acting for the Vendor in the sale of the residential units in the ⁷Phase/Development”。

附表 6，第 1 部 刪去 —

“θ Delete “Development” for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) except the final phase. Otherwise delete “Phase”.”

而代以 —

“θ Delete “Development” for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) except the final phase. Otherwise delete “Phase”.

Σ Applicable for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) except the final phase of a phased development. Delete as appropriate.”。

附表 6，第 2 部，第 1(f)(i) 及 (iii)條 在“批地書”之後加入“的條件^Σ[只限於與本期有關的範圍內]”。

附表 6，第 2 部，第 1(m)條 刪去“第[填上座數]座”而代以“[填上組成本期的建築物的描述]”。

附表 6，第 2 部，第 3 條 刪去(a)及(b)款而代以—
“[填上不影響第13條的施行的付款條款]。”。

附表 6，第 2 部，第 4(c)條 刪去“遵照政府批地書的條件”而代以“符合政府批地書的條件^Σ[只限於與本期有關的範圍內]”。

附表 6，第 2 部，第 14 條 刪去“，賣方不得限制買方”而代以“及在不損害《物業轉易及財產條例》(第219章)第13及13A條的原則下，賣方不得限制買方根據法律”。

附表 6，第 2 部，第 21(c)及(d)條 在“如賣方律師”之後加入“及在^Υ本期／本發展項目的住宅單位的買賣中代表賣方行事的所有其他律師(如有的話)”。

附表 6，第 2 部 刪去 —
“^Θ 如屬分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012年第 號)所指者)及除最後一期外，刪去“本發展項目”，否則刪去“本期”。”
而代以 —
“^Θ 如屬分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012年第 號)所指者)及除最後一期外，刪去“本發展項目”，否則刪去“本期”。
^Σ 適用於分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012年第 號)所指者)但分期發展項目的最後一期除外。將不適用者刪去。”。

附表 7 刪去“[第 9、50”而代以“[第 9、50A、50B、50C”。

附表 7，第 1 部，第 3 條 刪去“as stakeholders”。

- 附表 7，第 1 部，第 3 條 刪去(a)及(b)款而代以 —
“[insert payment terms in such a way that the operation of clause 4 will not be affected].”。
- 附表 7，第 1 部，第 5 條 刪去“， the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right”而代以“and without prejudice to Sections 13 and 13A of the Conveyancing and Property Ordinance (Cap. 219), the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right under the law”。
- 附表 7，第 1 部 加入 —
“11A. If and so long as there is a mortgage of or charge on the Property, any part of the purchase price shall be paid to the Vendor’s Solicitors as stakeholders and shall be applied by them only for the purpose of obtaining reassignment/ release of the Property unless a sufficient sum is held to obtain such reassignment/release in which case the Vendor’s Solicitors may release to the Vendor the amount of excess over and above the sum sufficient to discharge the mortgage or charge.”。
- 附表 7，第 2 部，第 3 條 刪去“作為保證金保存人的”。
- 附表 7，第 2 部，第 3 條 刪去(a)及(b)款而代以 —
“[填上不影響第4條的施行的付款條款]。”。
- 附表 7，第 2 部，第 5 條 刪去“，賣方不得限制買方”而代以“及在不損害《物業轉易及財產條例》(第219章)第13及13A條的原則下，賣方不得限制買方根據法律”。

附表 7， 加入 —
第 2 部 “11A. 如有本物業的按揭或押記，則在有上述按揭或押記之時，售價的任何部分均須支付予作為保證金保存人的賣方律師，賣方律師只可將該款項運用於取得本物業的再轉讓／解除，但如賣方律師所持的款項足以取得該項再轉讓／解除，則屬例外，而在此情況下，賣方律師可向賣方發放超出足以解除該按揭或押記的款項的剩餘款額。”。

附表 8，第 1(1)條 刪去(a)、(b)、(c)、(j)及(k)段。

附表 8，第 1(1)條 加入 —
“(ha) 賣方自政府接獲的規定賣方拆卸發展項目的任何部分或將該項目的任何部分恢復原狀的任何通知；”。

附表 8，第 1 條 刪去第(2)款。

附表 8，第 2 條 刪去“及(h)及(2)”而代以“、(h)及(ha)”。