

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)910/11-12號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2011年12月5日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃成智議員
黃國健議員, BBS
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳淑莊議員

缺席委員：梁劉柔芬議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員： 議程第IV項

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(特別職務)
朱潘潔雯女士

列席秘書： 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員： 助理法律顧問7
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)1
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)458/11-12號—— 2011年10月
文件 18日特別會議
的紀要)

2011年10月18日特別會議的紀要獲確認通
過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列
資料文件 ——

立法會CB(1)376/11-12 —— 當值議員於
號文件 2011年8月2日
與租置綜援
戶權益關注
組、基層發展
中心及關注
綜援檢討聯
盟舉行會議
後，把有關租
者置其屋計劃
下的回購單位
安排，以及向
遇到經濟困難
的租者置其屋
計劃單位業主
提供租金津貼
的事宜轉交處
理的文件(只
備中文本)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)490/11-12(01) —— 跟進行動一覽
號文件 表
立法會CB(1)490/11-12(02) —— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在2012年1月4日(星期三)上午
10時45分舉行的下次例會上，討論下列事項 ——

- (a) 啟德第一甲區及第一乙區的公共租住
房屋發展；
- (b) 彩禧路公園的發展 —— 一個由廢棄
石礦場改造而成的社區公園；及
- (c) 現有公共租住屋邨的節能措施。

(會後補註：在主席的指示下，(a)項其後以
"置安心資助房屋計劃"取代。)

4. 主席建議及委員同意在2011年12月22日(星期四)上午10時45分舉行特別會議，邀請公眾就有關規管一手住宅物業銷售的建議法例諮詢文件表達意見。

(會後補註：在主席的指示下，上述特別會議已改於2012年1月5日(星期四)上午10時45分舉行。)

IV. 規管一手住宅物業銷售的建議法例進行的公眾諮詢

(立法會 CB(1)479/11-12(01)—— 政府當局就規管一手住宅物業銷售的建議法例進行的公眾諮詢提供的文件

立法會 CB(1)490/11-12(03)—— 立法會秘書處擬備有關規管一手私人住宅物業銷售的文件(最新背景資料簡介))

5. 運輸及房屋局局長向委員簡介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")所載建議法例涵蓋的主要範疇。運輸及房屋局副秘書長(房屋)借助電腦投影片介紹諮詢文件。

(會後補註：有關此課題的一套電腦投影片介紹資料載於立法會 CB(1)563/11-12(01)號文件，並已於2011年12月6日送交委員參閱。)

6. 王國興議員歡迎當局在建議法例就銷售一手住宅物業時作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的行為訂定罰則條文，但他詢問，由於預期建議法例需要頗長時間才能制定，在此期間當局會採取甚麼措施保障消費者的權益。運輸及房屋局局長表示，政府當局會就諮詢公眾的結果編製及發表

報告書，並會因應所蒐集的意見，適當地修改法例草擬本，以期在2012年第一季向立法會提交條例草案及在本屆立法會會期內把條例草案制定為法例。在建議法例獲得通過前，現行規管措施(包括香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")發出的指引及地政總署的預售樓花同意方案(下稱"同意方案"))會繼續適用。

涵蓋範圍

7. 梁耀忠議員提到，當局建議，發展項目或某期的發展項目如有95%或以上的住宅單位一直租出一段合理地長的時間，應可獲得豁免。他質疑，當局把擬議租出期定為36個月是否恰當。他擔心賣方可選擇延遲出售發展項目或與其他公司簽訂3年租約，藉以避過法例規管。事實上，部分發展項目已空置多年。為阻嚇不當行為，當局有需要確定有關租約是否真確。梁國雄議員不反對把租出期定為36個月，但他表示，當局應考慮向故意把單位空置的賣方及投機者徵稅。運輸及房屋局局長表示，賣方不大可能會為了避過法例規管而延遲出售住宅物業3年。此外，當局會設立擁有法定權力的執法當局，負責執行建議法例，以及監察各方遵從當中各項條文(包括有關豁免的條文)的情況。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，建議法例只會適用於一手住宅物業。由於已租出一段長時間的單位會被視為二手單位，該等單位不屬建議法例的規管範圍。為求清楚明確，條例草案第4條列明建議法例將不適用的訂明豁免情況。

8. 王國興議員質疑，當局是按甚麼理據豁免剩餘及新建的居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位受建議法例規管。他又詢問，香港房屋協會(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局")興建的單位是否亦會獲得豁免。運輸及房屋局局長表示，當局在法例草擬本建議豁免居屋單位，原因在於居屋是資助房屋，房屋委員會(下稱"房委會")須按照既定的準則出售居屋單位(例如釐定何謂合資格申請購買人士、單位售價和合資格申請人選樓的次序等)，其運作模式與一般市場操作完全不同。至於房協興建的

單位，運輸及房屋局局長表示，由於該等單位大部分均為長期出租的單位，故此不屬建議法例的規管範圍。市建局發展的住宅物業則不會獲得豁免。由於所有一手住宅物業均會受建議法例規管，王議員表示，規管範圍亦應包括房委會及房協興建的單位。再者，各界亦期望此等機構可帶起示範作用。陳鑑林議員亦同意，房委會及房協所建單位的銷售在擬議規管制度下不應獲得豁免。

實用面積

9. 運輸及房屋局局長闡釋在建議法例下只採用"實用面積"公布單位的面積及面積單位售價的建議有何理據。她表示，當局自2008年10月起根據同意方案就未落成住宅物業的銷售採用了統一的"實用面積"定義。"實用面積"的統一定義列明計算實用面積的方法，即實用面積只包括單位的主體面積，以及任何露台、工作平台和陽台的面積。她又解釋，目前並沒有關於單位"總樓面面積"的統一定義。不同的賣方在計算構成單位總樓面面積一部分的"單位所分攤的公用地方面積"時，可能會把不同項目的面積計算在內。因此，以總樓面面積計算單位的面積單位售價的方法既欠缺透明度，而各賣方的計算方法亦不一致。鑒於總樓面面積目前並無普遍採納的定義，立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")建議只按照有統一定義的實用面積，在售樓說明書、價單和廣告公布單位的面積和面積單位售價。當局已在建議法例反映此項建議。此項建議將有助準買家按同一基準更有效地比較不同新發展項目的單位價格。擬議的執法當局會與消費者委員會合作，在建議法例獲通過後就各項規管要求(包括實用面積的定義)進行公眾教育工作。

10. 梁家傑議員詢問，有關實用面積的定義會否適用於二手市場的物業銷售。運輸及房屋局局長表示，建議法例旨在規管一手住宅物業的銷售。至於在二手市場出售的單位，準買家可親睹有關單位目前的狀況，在掌握充分資料後方作出決定。此外，地產代理亦須就有關物業的實用面積向買方提供從差餉物業估價署取得的資料。

售樓說明書

11. 主席察悉，消費者經常被售樓說明書圖片所示發展項目的周圍環境所誤導。他認為，當局應規定賣方在售樓說明書準確描述實際的情況。因此，他歡迎當局在建議法例附表1第6(2)(b)(iii)條規定，倘若建築物、設施或構築物位於距離發展項目的界線250米以內，並以附表1第6(4)條所指明者為主要用途，則須在該發展項目的位置圖內列明上述每幢建築物、設施或構築物。由於附表1第6(4)條所載有關建築物／設施／構築物的用途清單未必詳盡無遺，他詢問當局如何能在該清單額外加入其他用途。運輸及房屋局局長表示，根據建議法例，賣方須在發展項目開售前最少7個曆日公開派發售樓說明書的中、英文本。售樓說明書的首部分應以特定次序載列主要物業資料，包括發展項目的位置圖。她表示，如有需要，可在該清單內額外加入其他項目。陳淑莊議員問及該清單在"z"後使用"za"等排序的方式，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，其他法例亦普遍採用此排序方式。

12. 由於售樓說明書可使用英文及／或中文印製，而兩者均為本港採用的法定語言，陳淑莊議員詢問，建議法例是否亦涵蓋簡體中文字的使用。賣方或地產代理又是否須為以簡體中文字印製的售樓說明書所傳布的虛假或具誤導性的資料，負上法律責任。運輸及房屋局局長表示，有關中文的使用應同時適用於繁體及簡體中文字。

價單

13. 陳淑莊議員支持當局規定賣方盡早提供價單，讓買方於物業首次開售時即可充分掌握單位的價格及就不同發展項目作比較。該規定亦會讓買方在作出置業決定前，有時間取得按揭安排的資料，從而可避免在未能取得物業按揭時被沒收訂金。運輸及房屋局局長表示，根據建議法例，賣方須在單位開售前最少3個曆日公布價單。

14. 陳淑莊議員察悉，部分賣方會提供優惠(例如相當於物業價格50%的第二按揭或以1元出售泊車位)，以促進物業銷售。她詢問，當局如何能在建議法例下處理此等問題。運輸及房屋局局長表示，建議法例訂明價單須包括的基本資料。價單須清楚列出任何影響實際單位價格的特別支付條款，包括與銷售單位有關的任何贈品、財務優惠和利益的資料。儘管賣方可向買家提供第二按揭，銀行及財務機構在批出按揭貸款時須遵照香港金融管理局的規定，計及任何第二按揭的安排。

未落成發展項目或期數的示範單位

15. 鑒於無改動示範單位可有助買方作出置業的決定，陳鑑林議員質疑，當局未有在建議法例內強制規定賣方須就未落成發展項目提供示範單位，有關的理據何在。運輸及房屋局局長表示，小型發展項目的賣方在提供示範單位方面可能會有實際困難。因此，當局沒有在建議法例下強制規定賣方須就未落成發展項目提供示範單位。然而，建議法例訂明，如為任何類型／面積的單位提供示範單位，必須先設置一個無改動示範單位，才可為該類型／面積的單位提供經改動示範單位。陳議員進一步問及建議法例會否就興建"發水樓"作出規管。運輸及房屋局局長回應時表示，發展局已就防止發展商興建"發水樓"發出指引。

16. 陳淑莊議員質疑，政府當局如何能確保無改動示範單位準確展示實際單位的交樓狀況。她又詢問，參觀人士是否獲准在無改動示範單位內拍照和拍影片。若參觀人士獲准這樣做，賣方會否因為禁止他們這樣做而違規。運輸及房屋局局長表示，有關無改動示範單位的指明要求，是督導委員會徵詢專業學會(包括香港建築師學會及香港測量師學會)的意見後建議的。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，根據建議法例，無改動示範單位的面積、尺寸、裝置及裝修用料須與售樓說明書所述者相符。她補充，根據建議法例，參觀人士會獲准在無改動示範單位內進行量度、拍照和拍影片。就經改動示範單位而言，參觀人士可進行量度。

業權轉易程序和相關事宜

17. 陳鑑林議員詢問，若買方在簽訂臨時買賣協議後決定不進行交易，將會有何後果。運輸及房屋局局長表示，根據建議法例，不擬簽訂買賣協議的買家只須支付上限定於售價5%的費用，便可不簽訂買賣協議。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，督導委員會曾詳細討論有關沒收訂金的水平。建議的5%被認為是恰當的水平，一方面既可防止投機者濫用及準買家倉卒作出置業決定，另一方面亦可加強保障消費者。

披露成交資料

18. 由於準買家在作出置業的決定前會希望盡量蒐集更多資料(包括成交量和售出單位的成交價)，陳淑莊議員支持適時向買方提供成交的資料。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，建議法例規定賣方在簽訂臨時買賣協議後的24小時內以執法當局指明的標準格式披露成交資料。賣方亦須在簽訂買賣協議後一個工作日內，把買賣協議的資料載入紀錄冊。

失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料

19. 主席認為，鑒於香港與內地有緊密聯繫，加上有超過20%的香港住宅物業售予內地投資者，不少賣方會在內地舉行推廣活動，銷售本地物業。他詢問，若有人舉報買方在內地傳布虛假或具誤導性的資料，買方是否需要負上法律責任。運輸及房屋局局長表示，由於本地法律沒有跨境司法管轄權，要賣方就在香港以外地方傳布虛假或具誤導性的資料負上法律責任，可能會有困難。然而，若買方認為他們在香港物業的交易過程中受賣方誤導，並就此向執法當局舉報，執法當局會調查有關個案。當局亦會加強宣傳工作，建議香港物業的準買家參觀物業，以及在香港簽訂臨時買賣協議及買賣協議。

罰則和免責辯護條文

20. 梁國雄議員認為，按照廉政公署的慣常做法，在建議法例下，舉證責任應在於違規者。運輸及房屋局局長表示，建議法例已就罪行設定適切的免責辯護條文，包括關於"已作出應有努力"的條文。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，建議法例所訂的罪行，例如作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料，與貪污罪行分別頗大。建議法例第57條訂明，被控犯某罪行的人如證明自己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。這個擬議方法建基於現行法例，能夠作出妥善的平衡。

公司高級人員對公司所犯罪行須負的法律責任及提出檢控的時限

21. 主席察悉，若公司犯了建議法例所訂的任何罪行，而公司是在其任何高級人員的協助、教唆、慫使、促致或誘使下犯該罪行的，又或是在其任何高級人員的同意或縱容下犯該罪行的，或是因該人員的罔顧實情或罔顧後果的作為而犯該罪行的，有關的高級人員(即該公司的董事、經理和秘書)均屬犯罪，並可據此予以處罰。鑒於發展商習慣成立新公司處理發展項目的物業銷售，他關注到母公司的董事可能會把他們作出失責陳述的責任推卸到新公司(可以是一間空殼公司)的董事身上。運輸及房屋局局長表示，根據《刑事訴訟程序條例》(第221章)第89條，"任何人協助，教唆，慫使或促致另一人犯任何罪行，即屬就同一罪行有罪。"因此，若有證據顯示母公司的董事協助、教唆、慫使、促致或誘使其附屬公司犯某罪行，他們可能亦須負上法律責任。

執法當局

22. 陳淑莊議員問及執法當局的角色和職能。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，執法當局須負責監察一手住宅物業銷售、按情況是否適合處理投訴和進行調查、發出作業指引和制訂表格、備存數據和統計資料，以及進行公眾教育工作。擬議法

例將會賦予執法當局恰當和必須的調查權力。陳議員注意到，執法當局會在運輸及房屋局之下成立，並詢問當局會在何時把執法當局轉為法定機構。運輸及房屋局局長表示，執法當局一開始會隸屬運輸及房屋局，以協助早日實施建議法例及善用公共資源。考慮到過往所得的經驗，政府當局不會排除關於在適當時間把執法當局轉為法定機構的方案。

23. 梁家傑議員問及執法當局的人員編制，以及執法當局與其他政府機關(包括地政總署)的職能會否可能出現重疊，因為執法當局獲賦權向賣方採取法律行動。運輸及房屋局局長表示，將會在運輸及房屋局之下開設的兩個首長級職位會負責監督立法過程及成立執法當局。為了有效執行建議法例，執法當局之下會成立一個跨界別小組，成員包括在測量及調查等方面具備相關專業知識的人員。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，執法當局的成員包括相關的專家，以便其可處理多項與一手住宅物業銷售有關的事宜。如有需要，當局會請立法會批准開設首長級職位，以管理執法當局。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，執法當局的權力已在建議法例中訂明。執法當局與其他相關當局會緊密合作，而當局會致力確保該等機構的職能沒有重疊。

立法時間表

24. 梁家傑議員表示，屬於公民黨的議員歡迎建議法例，該法例是朝着正確方向踏出的一步。他察悉公眾諮詢將於2012年1月28日結束，而地產建設商會亦已就擬議規管制度提出多項關注。他詢問，政府當局是否有信心可按計劃在2012年第一季提交藍紙條例草案。運輸及房屋局局長表示，運輸及房屋局會致力依循擬議立法時間表行事。在督導委員會和律政司的共同努力下，政府當局已可實踐承諾，在2011年11月提交白紙條例草案。雖然當局是與相關持份者共同制訂建議法例的規定，但亦歡迎各界提出進一步意見。政府當局有信心可在2012年第一季內提交藍紙條例草案。

經辦人／部門

V. 其他事項

25. 議事完畢，會議於下午5時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年1月19日