

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)622/13-14(05)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2014年1月6日舉行的會議

立法會秘書處就"一手住宅物業銷售監管局的工作" 擬備的背景資料簡介

目的

本文件載述有關《一手住宅物業銷售條例》(第621章)(下稱"該條例")的實施情況及一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")的工作的背景資料，並綜述議員以往討論有關課題時提出的意見和關注事項。

背景

2. 該條例於2012年6月29日獲立法會通過，並於2013年4月29日全面生效。該條例的目的是提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，加強對消費者的保障，亦為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。

3. 該條例就銷售一手住宅物業關乎售樓說明書、價單、示範單位、披露交易紀錄、廣告、售樓安排以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等事宜訂明詳細規定。該條例亦訂定禁止失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料的條文，並訂立違反該條例條文的罪行。

4. 為確保該條例能夠有效地推行，運輸及房屋局根據該條例第86(1)條成立銷售監管局。銷售監管局的職能包括——

- (a) 執行並監管對該條例條文的遵守(包括對售樓說明書、價單、示範單位、售樓處、成交紀錄冊、售樓安排公布、賣方網站和廣告的定期巡查和檢查，從而監管銷售安排)；

- (b) 處理投訴和公眾查詢；
- (c) 安排宣傳活動和教育公眾關乎銷售一手住宅物業的事宜；
- (d) 給持份者發出工作常規指引、調查不遵守和違反該條例條文的個案；及
- (e) 建立一手住宅物業銷售資訊網(下稱"銷售資訊網")，在此電子數據庫備存個別一手住宅發展項目的售樓說明書、價單，以及成交紀錄冊。

銷售監管局的工作(截至2013年6月為止)

5. 在該條例於2013年4月29日全面生效至2013年6月20日期間，銷售監管局進行了以下工作——

- (a) 檢視賣方根據該條例提供的各類銷售文件和廣告，並進行了49次巡查，巡視在2013年4月29日起運作的一手住宅物業售樓處及示範單位。銷售監管局認為，這些售樓處及示範單位大體上符合該條例的要求；及
- (b) 曾接獲4宗投訴和331宗查詢。銷售監管局對簡單的查詢盡快作出回覆，而較複雜的個案大部分在不多於21天內作出回覆。

房屋事務委員會的商議工作

6. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")曾於2012年12月3日的會議上，討論建議由2013年4月1日開始在房屋署開設兩個首長級職位，以應付因實施該條例而產生的工作量。當局亦曾於2013年7月2日向事務委員會簡介該條例的實施情況及銷售監管局的工作。

該條例在二手市場住宅物業銷售方面的適用範圍

7. 部分委員詢問該條例的適用範圍會否擴大至涵蓋二手市場的住宅物業。政府當局回應時表示，就一手住宅物業銷售而言，賣方通常是發展商，而二手住宅物業則不同，賣方通常是個別業主。根據該條例，一手住宅物業的賣方必須遵從當局就售樓說明書、價單、示範單位及廣告等訂立的嚴格規定。要求二手住宅物業的個別業主遵從該等規定，實際上會有困難。

8. 政府當局進一步表示，由於銷售監管局會建立銷售資訊網，在此中央電子數據庫備存個別一手住宅發展項目的售樓說明書、價單及成交紀錄冊，當有關物業其後於二手市場出售時，買方可透過在銷售資訊網搜尋文件，得悉有關物業的實用面積及其他重要資料。此外，地產代理監管局已要求地產代理在二手市場的住宅物業銷售、購買和出租過程中提供實用面積資料，以便市場能夠就按照實用面積進行物業交易作好準備。

銷售一手住宅物業的貨尾單位

9. 事務委員會部分委員詢問，發展商如把某個發展項目的部分單位保留作出租用途，日後推售餘下單位時，是否需要根據該條例再次通過所有程序。他們亦問及，在餘下單位於該條例生效後才出售的情況下，該條例的適用範圍為何。政府當局表示，若住宅發展項目在該條例實施前已開始銷售，則銷售有關發展項目的一手住宅物業貨尾單位受該條例規管。然而，若發展項目已經完成，而在發出佔用許可證後，項目中最少有95%的住宅物業已租出為期至少36個月，則該條例並不適用。此外，若一手住宅物業是售予現有租戶，而該租戶已持續租住有關物業為期至少一年並以書面同意不要求提供售樓說明書，賣方便無須向該現有租戶提供售樓說明書。

規定其他行業根據實用面積而非總樓面面積進行商業交易

10. 部分委員詢問，當局應否規定一直根據總樓面面積進行商業交易的保險公司及其他相關行業，必須遵從該條例的條文，根據實用面積而非總樓面面積進行商業交易。政府當局表示，當局會通知相關行業，就銷售一手住宅物業而言，現時只可以實用面積來表達物業面積。然而，由於根據該條例，以實用面積作為表達物業面積的唯一基礎這項規定只適用於銷售一手住宅物業，因此該項規定不可就其他商業交易執行。此外，銷售監管局認為，以實用面積作為計算家居保險保費額基礎的做法可能不恰當，因為實用面積並不涵蓋組成某住宅物業的所有部分。

在一手住宅物業開售前提供售樓說明書的規定

11. 關於在一手住宅物業開售前7天提供售樓說明書及24小時無間斷地提供售樓說明書的規定，事務委員會部分委員表示關注。一名委員對此不表支持，認為這項規定可能會對規模細小的發展商造成困難。政府當局表示，當局已向香港地產建設

商會(下稱"地產建設商會")解釋，若賣方可於其指定的任何地點(不一定是該發展項目的售樓處)提供售樓說明書的印本，便算符合了這項規定。地產建設商會知悉銷售監管局所作的解釋，並認為做法切實可行。

根據該條例進行檢控

12. 事務委員會委員詢問由哪個級別的主管當局決定應否向違反該條例的一手住宅物業發展商採取檢控行動。他們關注發展商會向銷售監管局的高級人員提供延後利益，令他們不採取行動，打擊以不良手法銷售物業的行為。政府當局解釋，銷售監管局的高級人員會共同考慮是否進行深入調查的決定，而更重要的是，採取檢控行動與否最終會由律政司決定。委員進一步建議當局成立工作小組，在銷售監管局運作一或兩年後，評估銷售監管局的工作成效及其行事是否公平。委員並要求政府當局致力確保沒有延後利益牽涉其中。

立法會質詢

13. 馮檢基議員曾分別於2013年1月23日及5月15日的立法會會議上就該條例提出兩項質詢。有關的立法會質詢的超文本連結詳列於**附錄**，方便委員參閱。

最新情況

14. 政府當局建議在2014年1月6日的事務委員會會議上，向委員匯報銷售監管局的工作。

相關文件

15. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年1月2日

一手住宅物業銷售監管局的工作

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2012年12月3日	<p>政府當局就"建議開設首長級職位以實施《一手住宅物業銷售條例》"提供的資料文件(立法會CB(1)222/12-13(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg1203cb1-222-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)515/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/hg20121203.pdf</p>
房屋事務 委員會	2013年7月2日	<p>政府當局就"《一手住宅物業銷售條例》的實施情況及一手住宅物業銷售監管局的工作"提供的文件(立法會CB(1)1391/12-13(02)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0702cb1-1391-2-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就"《一手住宅物業銷售條例》及一手住宅物業銷售監管局"擬備的背景資料簡介(立法會CB(1)1391/12-13(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0702cb1-1391-3-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1766/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/hg20130702.pdf</p>

相關立法會質詢的超文本連結：

日期	立法會質詢
2013年1月23日	馮檢基議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201301/23/P201301230299.htm
2013年5月15日	馮檢基議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201305/15/P201305150339.htm

相關文件的超文本連結：

政府 政策局／部門	文件
地政總署	法律諮詢及田土轉易處 —— 第71號通函(只備英文本) http://www.landsd.gov.hk/en/images/doc/71.pdf
運輸及房屋局	與《一手住宅物業銷售條例》(第621章)有關的指引 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/hc/sub_leg/sc07/papers/sc07cb1-951-1-c.pdf