

立法會房屋事務委員會
2015年5月4日的會議

補充資料

目的

於 2015 年 5 月 4 日的立法會房屋事務委員會會議上，委員要求政府就一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）的工作，以及香港房屋協會（房協）在政府房屋政策中的角色和定位，提供補充資料。本文件提供相關資料。

銷售監管局的工作

銷售監管局接獲的投訴

2. 截至 2015 年 3 月 31 日，銷售監管局接獲 119 宗投訴，當中 86 宗與《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）有關，其餘的 33 宗與《條例》無關。

3. 銷售監管局對所有 86 宗與《條例》有關的投訴均有進行調查（即佔截至 2015 年 3 月 31 日銷售監管局接獲的 119 宗投訴的大約百分之七十二）。被投訴對象包括一手住宅物業的賣方、地產代理以及地產代理公司。

銷售監管局自《條例》生效後曾進行調查的個案數字

4. 就銷售監管局檢視及巡查時察覺到懷疑違例的情況、該局接獲投訴的個案，以及傳媒向該局查詢懷疑違例的情況，銷售監管局均立案調查。銷售監管局已陸續就涉嫌違例的行為的調查結果，提交律政司刑事檢控科考慮。律政司現正考慮有關事宜，並會在有最後決定後，把決定告知銷售監管局。

5. 銷售監管局不會對外公布已進行調查的個案數字，以及當中已提交律政司刑事檢控科的個案數字及其百分比。這是執法機構的慣常做法。

受調查的賣方或人士的名稱

6. 委員詢問在銷售監管局已進行調查的投訴中，被投訴的有關賣方的名稱。

7. 正如房屋事務委員會2015年5月4日的會議上就銷售監管局的工作的文件中提及，銷售監管局不僅會就該局接獲投訴中懷疑違例的個案進行調查，亦會就在檢視及巡查時察覺到懷疑違例的情況以及傳媒向該局查詢懷疑違例的情況進行調查。

8. 我們現向委員講解銷售監管局透過上述三種源頭進行的調查，該局是否公開受調查的發展項目/期數、賣方或任何人士的名稱的立場，讓委員對有關事宜有全面的瞭解。

9. 在正常情況下，政府部門不會公開涉及刑事罪行而調查仍在進行中的個案的資料，因為恐防這樣做會對進行中的調查造成負面影響，影響調查的公正性，以及影響政府日後在完成調查後有可能採取的行動。

10. 就一手住宅物業的銷售而言，考慮到公眾普遍支持加強對物業買家的保障，銷售監管局一直採取務實的做法。就賣方或任何人士涉嫌違反《條例》而有關涉嫌違例的行為可能會嚴重影響準買家的利益的情況，銷售監管局在進行調查的同時，會顧及在不會對進行中的調查造成負面影響，影響調查的公正性，以及影響政府日後在完成調查後有可能採取的行動的情況下，第一時間透過媒體提醒準買家有關情況。

11. 就賣方或任何人士雖然可能未有違反《條例》，但在進行一手住宅物業銷售時，曾做出不理想及可能嚴重影響準買家的利益的事宜的情況，銷售監管局會顧及是否會對該局可能構成民事法律責任的情況下，第一時間透過媒體提醒準買家有關情況。

12. 截至2015年3月31日，銷售監管局已向公眾發出了13次有關個別一手住宅發展項目/期數的銷售事宜的提醒，令公眾注意在購買一手住宅物業時值得考慮的事宜，俾能作出深思熟慮的決定。在銷售監管局這13次提醒中，有10次所涉及的事宜是個別發展項目/期數所特有，故該局有明確地指出有關發展項目/期數的

名稱。該10次提醒共涉及九個發展項目/期數，所以該九個發展項目/期數被點名（其中兩次提醒涉及同一個發展項目/期數）。

13. 銷售監管局並沒有在其餘3次提醒中提及發展項目的名稱/期數，原因是涉及較為普遍的事宜（例如：提醒準買家留意在新建的住宅發展項目/期數的一手住宅物業內日趨常見用作緩減噪音的「固定窗戶」；提醒準買家向其地產代理弄清楚該地產代理是代表賣方抑或準買家行事；以及提醒準買家已落成住宅物業的示範單位不受《條例》對示範單位的要求的規管，亦不能替代參觀已落成住宅物業）。

14. 銷售監管局於上述10次提醒中，只提供發展項目/期數的名稱而沒有提供賣方的名稱，原因是銷售監管局認為公布發展項目/期數的名稱已能達到提醒準買家注意該發展項目/期數的事宜的目的。

15. 有鑑於委員建議銷售監管局除了提供發展項目/期數的名稱外，亦應同時提供賣方的名稱，銷售監管局在日後就個別發展項目/期數向準買家發出提醒時，會同時提供發展項目/期數的名稱及賣方的名稱。事實上，《條例》規定在發展項目/期數的售樓說明書內，須列出賣方的名稱，以及若賣方屬於一個法團則須列出其每間控權公司的名稱。而發展項目/期數的售樓說明書，在發展項目/期數銷售時已向公眾提供。

16. 不過，銷售監管局認為，除上文第10及11段所述的情況外，該局不適宜公開每一個該局正進行調查的個案所涉及的發展項目/期數、賣方或人士的名稱。當有賣方或任何人士在《條例》下被檢控時，司法機構會發出每日審訊案件表，列出辯方的名稱及有關違例事宜的資料，讓公眾人士閱覽。

房協在政府房屋政策中的角色和定位

17. 因應房屋供應偏緊的情況，政府一直積極探討透過包括房協在內的不同機構，增加資助房屋的供應。2013年《施政報告》中，政府邀請房協在沙田和沙頭角分別發展資助出售房屋和出租公屋。此外，在2015年《施政報告》中，政府亦宣布已選定兩幅分別位於將軍澳和屯門的土地，交予房協發展資助出售單位。

18. 政府以優惠地價，通過私人合約方式批租土地予房協發展資助房屋。因應不同房屋發展項目的性質，政府會在相關批地文件中列明特定的條款或要求，以確保項目按計劃完成。舉例來說，資助出售房屋的批地條款會訂明，房協只可出售有關住宅單位予運輸及房屋局局長批准的買家類別。

19. 房協是一個獨立運作、財政自主及自負盈虧的非牟利機構。就為香港市民提供可負擔的房屋和相關的服務而言，房協一直是政府的緊密合作夥伴。於2014年12月發表的《長遠房屋策略》中，政府亦再次肯定有關角色。政府無意直接介入房協的內部運作，有關做法亦不適宜。

運輸及房屋局
2015年7月