

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)787/14-15(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2015年5月4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" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供有關《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")的工作的最新背景資料，並概述房屋事務委員會(下稱"事務委員會")委員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、售樓安排及臨時買賣合約和買賣合約須載有的強制性條文等事宜，訂立法定規定。該條例亦訂定禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料。違反該條例的規定屬刑事罪行。

4. 為確保該條例能夠有效推行，運輸及房屋局根據該條例第86(1)條成立銷售監管局。銷售監管局負責下述工作——

- (a) 監察該條例條文的遵行情況；
- (b) 向持份者發出指引；

- (c) 處理投訴和公眾查詢；
- (d) 教育公眾關乎該條例條文的事宜；
- (e) 調查違反該條例的個案；及
- (f) 建立一手住宅物業銷售資訊網(下稱"銷售資訊網")，載列賣方就各個一手住宅發展項目提供的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。

銷售監管局截至2014年11月24日的工作

5. 據政府當局所述¹，在該條例於2013年4月29日全面生效至2014年11月24日期間，賣方推出發售約23 000個一手住宅物業，涉及131個住宅發展項目。銷售監管局已進行下述工作——

- (a) 檢視約660份售樓說明書(包括經修改的售樓說明書)、1 500份價單、850份載有銷售安排的文件，以及4 800份印製廣告；
- (b) 檢視成交紀錄冊2 000次和賣方指定的網站5 200次；
- (c) 對售樓處及示範單位進行1 600次巡查，部分巡查與地產代理監管局(下稱"地監局")聯合進行；
- (d) 接獲101宗投訴個案，其中75宗與該條例有關，涉及40個一手住宅發展項目的銷售事宜；
- (e) 向公眾發出13次有關個別一手住宅發展項目／期數的銷售事宜的提醒；及
- (f) 向準買方及市民提供對他們有用的資料。

事務委員會的商議工作

6. 事務委員會曾在2013年7月2日的會議上，聽取銷售監管局簡介該條例的實施情況及其工作，並在2014年1月6日的會議

¹ 署理運輸及房屋局局長在2014年12月3日立法會會議上就涂謹申議員提出的質詢所作的書面答覆
(<http://www.info.gov.hk/gia/general/201412/03/P201412030428.htm>)

上聽取當局簡介銷售監管局的最新工作。在後一次會議上，因應委員的查詢，銷售監管局說明其就某些住宅發展項目(包括天賦海灣、西九龍某發展項目及浪澄灣)不遵從銷售安排的個案進行調查的進展。

7. 另外，應委員的要求，政府當局提供了資料(分別載於在2014年8月5日發出的立法會CB(1)1897/13-14(01)號文件及在2014年11月18日發出的立法會CB(1)246/14-15(01)號文件)，說明銷售監管局就嵐山第I期的賣方決定在出售物業予買方前，不提供任何可供出售的已落成一手住宅物業或任何在該期數內相若的住宅物業供準買方參觀一事，所採取的跟進行動。

8. 委員在事務委員會會議上提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

處理違例個案

9. 關於銷售監管局認為大部分在檢視／巡查中發現的違例情況可能是因不小心而引致的技術或輕微錯誤，委員要求銷售監管局加以解釋。銷售監管局表示，幾乎所有在該條例實施後就住宅發展項目初次提供的售樓說明書，均在某些地方違反了該條例的規定。大部分違例個案涉及在售樓說明書所載的住宅物業樓面平面圖中，遺漏了住宅物業的部分尺寸，其餘則涉及不同方面的違例情況，例如文字上的錯誤，而所有違例個案看來不會令買方的利益受損。至於銷售監管局認為性質較嚴重的數宗懷疑違例個案，銷售監管局現正展開調查。

10. 委員察悉有些違例個案涉及違反該條例中有關價單、載有銷售安排的文件、成交紀錄冊、印製廣告，甚至示範單位的規定。他們關注銷售監管局在宣傳和教育方面所進行的工作，並促請銷售監管局披露投訴個案及懷疑違例個案的詳情供業界參考，避免再次發生同類的違例情況。銷售監管局表示，對於可能會影響準買方利益的銷售手法或安排，銷售監管局一直有透過傳媒及其網站適時發布有關資訊。

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，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。

12. 銷售監管局表示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就這項規定所作的解釋，並認為做法切實可行。

與業界合作

13. 至於銷售監管局有否與業界聯絡，確定在實施該條例方面有何問題和有何方法解決問題，以及曾否出現任何問題，令市場上的一手住宅物業供應受到影響，銷售監管局表示，該局一直與業界(包括地產建設商會)保持聯繫，知悉在新的法律框架下，業界於運作方面並無遇到任何難以克服的困難。一手住宅物業的供應並無受到新的法例規定影響。

把該條例的適用範圍擴大至涵蓋二手市場的住宅物業銷售

14. 委員關注，以兩套不同制度處理一手住宅物業及二手住宅物業的銷售，可能會對物業市場造成混亂，並促請政府當局把該條例的適用範圍擴大至涵蓋二手住宅物業的銷售。政府當局回應時表示，自實施該條例以來，地監局已同步採取行動，確保地產代理在銷售二手市場的住宅物業時會提供實用面積。地監局認為，在遵從此項要求方面，業界已大致按照相關的執業通告行事。

15. 政府當局進一步表示，二手住宅物業的買方與賣方的地位較為對等，因此並非有太大需要把二手住宅物業的銷售，納入與一手住宅物業銷售相若的規管制度之下。再者，要二手住宅物業的賣方遵守所有規管一手住宅物業銷售的規定(包括售樓說明書方面的規定)，亦有實際困難及資源上的問題。由於銷售監管局會建立銷售資訊網，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。

銷售一手住宅物業的貨尾單位

16. 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。

17. 銷售監管局表示，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。

根據該條例進行檢控

18. 部分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進行調查／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。

19. 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。

20. 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

21. 在2013年1月23日、2013年5月15日、2014年5月21日及2014年12月3日的立法會會議上，馮檢基議員、謝偉銓議員及涂謹申議員分別就該條例提出質詢。該等質詢涵蓋的事宜包括政府當局會否考慮讓公眾從差餉物業估價署免費獲取住宅單位實用面積的資訊；政府當局有否評估，推出市場的一手住宅物業的數量和成交量會否受該條例的實施所影響；以及銷售監管局和地監局接獲的投訴個案數目。該等立法會質詢和政府當局答覆的超連結載於**附錄**。

最新發展

22. 政府當局將在2015年5月4日的事務委員會會議上，向委員匯報該條例的最新實施情況和銷售監管局的工作。

相關文件

23. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年4月29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	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)</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)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1766/12-13號文件)</p>
房屋事務 委員會	2014年1月6日	<p>政府當局就"一手住宅物業銷售監管局的工作"提供的文件 (立法會 CB(1)622/13-14(04)號文件)</p> <p>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 (立法會 CB(1)622/13-14(05)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1188/13-14號文件)</p>
房屋事務 委員會	--	<p>政府當局就郭家麒議員在2014年7月18日要求討論嵐山第I期的賣方涉嫌違反《一手住宅物業銷售條例》一事的函件(立法會 CB(1)1858/13-14(01)號文件)所作回應 (立法會 CB(1)1897/13-14(01)號文件)</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	--	政府當局就"一手住宅物業銷售監管局就 嵐山第I期'沒有住宅物業參觀'的安排的調 查進展"提供的文件 (立法會 CB(1)246/14-15(01) 號文件)

相關立法會質詢的超連結：

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
2014年5月21日	謝偉銓議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201405/21/P201405210482.htm
2014年12月3日	涂謹申議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201412/03/P201412030428.htm