

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2818/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會特別會議紀要

日 期：2010年7月12日(星期一)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：王國興議員, MH (主席)
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
劉秀成議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS
梁家傑議員, SC

其他出席議員：黃宜弘議員, GBS
余若薇議員, SC, JP
湯家驊議員, SC
李慧琼議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員

缺席委員：馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
陳鑑林議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
陳克勤議員
梁國雄議員

出席公職人員：參與議程第I項的討論

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(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

地政總署署長
譚贛蘭女士, JP

地政總署助理署長／法律事務／港口機場鐵路
發展及新界東(法律諮詢及田土轉易處)
周漢欽先生

地政總署總田土轉易主任／港口機場鐵路發展
(法律諮詢及田土轉易處)
朱偉聰先生

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1
李家潤先生

高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

- I. "天匯"發展項目24個單位的交易的相關事宜**
(立法會CB(1)2518/09-10(01)號—— 恒基兆業地
文件 產有限公司
個別發送議
員的函件
(只備中文
本)；

"天匯"賣方致地政總署的函件(只備英文本);及恒基兆業地產有限公司2010年7月8日有關"天匯"的新聞稿(只備中文本))

有關文件

(立法會CB(1)2461/09-10(01)號——地政總署就涉及"天匯"文件

發展項目24個單位的交易事宜向恒基兆業地產有限公司發出的函件(只備英文本)

立法會CB(1)2461/09-10(02)號——恒基兆業地產有限公司就立法會文件

CB(1)2461/09-10(01)號文件所作的回覆(只備英文本))

主席表示召開是次特別會議的目的，是討論與"天匯"發展項目24個單位的交易有關的事宜。秘書處已應委員的要求，邀請"天匯"的發展商恒基兆業地產有限公司(下稱"恒基")的代表、已取消交易的20個單位的買家和證券及期貨事務監察委員會代表出席會議。然而，有關的邀約全部遭到婉

拒。他亦請委員留意在會議席上提交，關於"天匯"發展項目交易事宜的意見書。

(會後補註：上述意見書載於其後送交委員的立法會CB(1)2533/09-10(01)號文件。)

2. 涂謹申議員對於運輸及房屋局局長未有出席是次會議感到不滿，並詢問這是否局長刻意作出的決定。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於召開是次會議的通知時間極其短促，運輸及房屋局局長因另有事先已作安排的要務而不能出席會議。他會在可行範圍內盡力回答委員的問題。

3. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員闡述政府當局在會議席上提交，有關規管私人住宅物業銷售事宜的文件的內容。該文件載述政府監察私人住宅物業市場，以確保市場的穩定健康發展的立場。關於"天匯"發展項目，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，地政總署已和恒基進行一連串的書信來往，就所報道的交易索取資料。在一般情況下，政府當局不會披露與執法機關正在調查的個案有關的資料。然而，恒基把其函件送交立法會的決定已改變上述情況。政府當局認為雖然調查工作仍在進行中，但讓立法會及公眾全面得悉政府與恒基的來往書信的內容，實屬至為重要。因此，在恒基於2010年7月5日把其致送地政總署的覆函送交立法會後，政府當局亦於同日較後時間把地政總署截至當時為止致送恒基的函件，全數而完整地送交立法會。政府當局亦會把雙方的來往書信(包括恒基早前送交立法會的書信)連同所有附件的整套複本，按發出日期順序排列並送交立法會。另外，政府當局已向立法會秘書處提供"天匯"發展項目24宗交易已加蓋印花的買賣協議的副本。鑒於調查工作仍在進行，政府當局未必能就某些具體事項作出評論，但會盡力提供有關的事實。

4. 助理法律顧問1表示，他已要求政府當局提供"天匯"發展項目24宗交易的買賣協議，因為在地政總署與恒基的來往書信中經常提及該等協議。該等已於2010年7月9日提供的買賣協議，將有助議員

瞭解各項交易條款。應主席的要求，他會把買賣協議的樣本送交議員參閱。

5. 主席詢問地政總署與恒基之間的來往書信，是否已全數提交委員。他並詢問調查工作迄今為止的進展如何。地政總署署長表示，地政總署與恒基的來往書信的副本已送交運輸及房屋局。在2010年3月18日至7月5日一段時間內，地政總署曾先後向恒基發出共9份函件，包括最後一份確定已把雙方來往書信送交立法會的函件。恒基在2010年3月24日至7月2日間，則曾先後向地政總署發出11份函件。運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)證實，運輸及房屋局已把地政總署致恒基的所有函件送交議員。地政總署與恒基之間的整套來往書信，將連同附件於當日較後時間送交委員。

(會後補註：政府當局所提交有關規管私人住宅物業銷售事宜的文件及買賣協議的副本，分別載於2010年7月12日送交委員的立法會CB(1)2534/09-10(01)及(02)號文件，至於地政總署與恒基之間有關"天匯"發展項目24個單位交易事宜的整套來往書信，則載於2010年7月14日送交委員的立法會CB(1)2554/09-10(01)號文件。)

6. 李永達議員憶述在2010年7月5日的會議上，政府當局曾確認已將地政總署與恒基之間的來往書信全數公開。可是，除了7份函件之外，現在還有更多將於當日較後時間提交委員的來往書信，他對此感到詫異。地政總署與恒基似乎在試圖隱瞞部分來往書信，若真有其事的話，將有損政府當局的公信力。因此，他促請委員支持他將於2010年7月14日立法會會議席上動議的議案，以便援引《立法會(權力及特權)條例》(第382章)，授權房屋事務委員會傳召運輸及房屋局局長到事務委員會席前，並提供地政總署與恒基之間有關"天匯"發展項目物業交易事宜的全部來往書信。有關的來往書信應包括所有函件、附件及相關文件。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局已把所有來往書信提交委員。為了作出更全面的交代及證明

當局已毫無疑問地公開所有文件，於當日較後時間將向議員提供按發出日期順序排列的整套來往書信及其附件。此舉應可消除任何和是否尚有其他未經披露的書信有關的懷疑。此外，相關的政府機關現正就該個案進行調查，並會採取適當的跟進行動。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，恒基在2010年7月5日早上公開其信函後，政府當局隨即把地政總署截至當時為止向恒基發出的函件全數而完整地送交立法會。地政總署其後曾於2010年7月5日再向恒基發出另一份函件，而該函件亦已於2010年7月9日送交委員。

7. 梁家傑議員察悉地政總署在其2010年6月30日致恒基的函件中表示，該署知悉恒基會將其覆函公開，因此亦會把其致送恒基的函件全數公開。然而，雙方直至2010年7月5日早上才提交有關的來往書信。他詢問在2010年6月28日至7月5日一段期間，地政總署與恒基之間是否有任何進一步的書信來往。地政總署署長請委員注意該署2010年6月28日的函件，當中地政總署曾要求恒基確認是否打算把全部覆函(包括所有附錄及附件)，毫無保留地全數提交立法會。恒基於2010年7月2日作出回覆，證實會於2010年7月5日向財經事務委員會和房屋事務委員會發放所有覆函及其附錄和附件。在接獲上述確認函件後，地政總署於2010年7月5日把有關函件送交運輸及房屋局，以供轉交議員。地政總署已於2010年7月5日致函恒基，告知有關的安排。

8. 關於李永達議員提出，援引《立法會(權力及特權)條例》以命令交出地政總署與恒基之間所有來往書信的議案，葉國謙議員要求助理法律顧問1就是否有需要提出該項議案提供意見，因為政府當局似乎已向議員提供所有相關函件。助理法律顧問1表示，關於是否已公開所有來往書信一事，將須由政府當局和恒基證實。至於是否需要援引《立法會(權力及特權)條例》，則須由議員在考慮所獲提供的資料後作出決定。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)確定，政府當局已完整地公開所有文件及附件，供議員參閱。

9. 涂謹申議員從地政總署2010年6月22日有關最近一項傳媒報道所作指稱的函件(c)段得悉，"天匯"的發展商與20宗已取消交易的買家訂立了"保密協議"。在2010年6月28日致地政總署的覆函中，恒基否認曾與買家訂立任何"保密協議"，並表示2010年6月17日出版的《壹週刊》第1058期發表的一篇文章所載的指稱，含有完全失實及影響集團聲譽的誹謗言論。涂議員質疑地政總署何以只要求恒基就訂立"保密協議"一事作出解釋，而沒有跟進其中一名買家在接受《壹週刊》訪問時作出的其他更嚴重指稱。此等指稱包括買家並無打算完成交易、交易條款可以從長計議、買家不一定須在限期前完成轉讓手續，以及即使延期完成轉讓手續發展商也不打算沒收訂金等等。地政總署署長表示，由2010年3月18日第一封函件開始的所有來往書信應一併閱讀，才能全面瞭解所作提問的來龍去脈。當局是因應最近一宗傳媒報道所作的指稱，而於2010年6月22日函件中提出與買家訂立"保密協議"的問題。至於其他問題如延遲完成轉讓手續及延遲交易，當局已在較早時致恒基的各份函件中提出。

10. 涂謹申議員詢問，政府當局有否留意恒基就"天匯"發展項目交易事宜發出的多份新聞稿。他得悉地政總署提出而恒基未有回答的部分問題的答案，均刊載於此等新聞稿內。他詢問政府當局會否要求恒基作出正式答覆，因為正式答覆將具有法律效力。鑒於相關政府機關(包括警方)現正進行調查，涂議員詢問地政總署是否仍會就銷售未建成住宅單位時須遵守預售一手住宅單位同意方案(下稱"同意方案")一事，與恒基作出跟進。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局有留意恒基發出的新聞稿，但不宜就此作出評論，以免妨礙正在進行的調查工作。當局會繼續努力透過所有適當渠道調查此宗個案。地政總署署長補充，地政總署不會公開評論恒基發出的新聞稿。然而，地政總署已於2010年6月22日致函恒基，要求恒基就新聞稿所載部分聲明作出澄清。地政總署已在其2010年6月30日及7月5日的函件中清楚表明，地政總署保留就恒基覆函中所提事宜和地政總署以往未有提出的

任何事宜，要求提供進一步資料及作出進一步澄清的權利。

在取消物業交易後沒收訂金及追討差價

11. 李永達議員察悉"天匯"的發展商因有關交易是利用沒有任何實際資產的空殼公司的名義進行，而決定不採取任何進一步行動追討差價。他詢問此決定是恒基的既定做法，還是只適用於"天匯"發展項目。他認為地政總署未有履行其監察角色，因為在其致恒基的函件中從沒有提出此項重要問題。地政總署署長表示，地政總署在其致恒基的函件中所提出的問題，均與地政總署的職權範圍一致。她請委員留意地政總署2010年6月22日致恒基的函件(c)段，當中地政總署表明恒基選擇採用第11(3)條而非第16條處理全部20宗未完成的交易，似乎是頗不尋常的做法。她表示賣方根據第11(3)條有權保留每個單位總售價5%的款額，至於第16條則賦權賣方向買家追討差價及重售單位的開支以作損害賠償。此外，地政總署已在其函件中清楚表明，該署保留就有關個案要求提供進一步資料及作出進一步澄清的權利。地政總署署長回應主席就調查進度提出的查詢時表示，自2010年3月18日起，地政總署曾數度就"天匯"發展項目的物業交易事宜與恒基進行書信來往，如有需要，該署會要求恒基提供更多交易詳情。

12. 劉秀成議員提述"天匯"發展項目24個單位的買賣協議附表5，並察悉買家在簽署協議時須支付5%訂金，然後在2009年11月5日或該日前支付另外5%款項作為部分繳款，以及在2009年12月18日或該日前再支付多5%款項作為部分繳款。待買家接獲書面通知已發出入伙紙，以及賣方可把物業有效轉讓予買家時，買家即須於接獲通知的14天內繳付售價餘額。由此而論，當地政總署於2010年3月18日首次致函恒基要求就有關交易作出澄清時，買家應已向賣方繳付總數為售價15%的款項。黃宜弘議員亦詢問就取消交易沒收5%訂金，是否物業市場的慣常做法。地政總署署長請委員留意恒基在2010年4月14日覆函中夾附，載列買家實際繳款情況的付

款明細表。根據該明細表，24個單位的買家在簽署買賣協議時已支付最初的5%訂金。雖然部分買家未有在2009年11月5日的限期前支付另外5%款項，但他們均在2009年11月份之內繳付有關的款項。然而，只有兩個單位的買家繳付了第三期的5%款項。在地政總署其後與恒基的來往書信中已曾跟進此事。地政總署署長補充，"天匯"發展項目是採用同意方案下的標準買賣協議進行交易。根據該買賣協議第11(3)條，發展商在交易被取消後所沒收的訂金款額是物業售價的5%。至於黃議員進一步提出，有關價值2,000萬元以上而所涉訂金多於5%的交易所佔的百分比的查詢，地政總署署長回應時表示她並沒有此方面的資料。

13. 石禮謙議員詢問"天匯"的發展商有否違反同意方案的指引。他並詢問物業發展商是否擁有決定引用買賣協議第11(3)條還是第16條處理未完成交易的選擇權，以及除恒基外是否有其他發展商曾引用第11(3)條處理未完成的交易和若有的話，地政總署有否一如處理"天匯"個案般致函有關發展商要求作出澄清。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，當局會不時檢討同意方案的條款及條件。地政總署署長表示，"天匯"發展項目的交易是採用標準買賣協議進行。地政總署是在得悉"天匯"發展項目於2009年10月進行的個別交易的部分轉讓手續未有在土地註冊處進行註冊，而首次於2010年3月18日致函恒基。在與恒基進行書信來往的過程中，地政總署曾就交易詳情提出進一步的疑問。恒基在2010年5月10日的覆函中表示，任何可能有損恒基經濟利益的決定，均會基於穩當的商業理由作出。地政總署是在察悉上述回覆後，於2010年6月22日致恒基的函件中提出關於引用第11(3)條而非第16條的問題。地政總署已保留要求恒基提供進一步資料的權利。地政總署署長補充，她在現階段不宜公開評論有關個案或討論買賣協議的條款。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局不宜談及可能會對現正進行的調查工作構成影響的事項。

14. 梁家傑議員贊同地政總署的意見，認為根據第11(3)條就20宗被取消的交易沒收5%訂金是頗

不尋常的做法，特別是在早已過了完成轉讓手續限期的情況下。然而，謝偉俊議員指出，根據買賣協議附表5，所支付相等於售價5%的首筆款項屬訂金，至於第二次及第三次支付的各為售價5%的款項則屬部分繳款。據他所瞭解，按照買賣協議的附表5及協議條款，賣方可沒收5%訂金，但已支付的部分繳款則須在取消交易後退還予買家。地政總署署長表示，該24個單位的完成轉讓手續日期已押後至2010年6月16日。第16條載列發展商在出現買家的違責行為時所須採取的行動詳情。恒基在處理被取消的交易時引用第11(3)條而非第16條，雖然是看似頗不尋常的做法，但地政總署署長表示現階段不宜就上述情況作出評論。地政總署已保留要求恒基提供進一步資料的權利。為方便就李永達議員於2010年7月14日下次立法會會議席上提出的議案進行討論，謝議員要求當局澄清是否不論引用第11(3)條還是第16條，所沒收的訂金款額皆僅為售價的5%。地政總署署長就此作出肯定的答覆。

15. 方剛議員察悉有不少物業投機活動，均是利用繳足股本為港幣1元的空殼公司進行。在支付物業售價5%作為訂金後，此類空殼公司可有更長時間進行物業投機買賣，因其可在發展商同意之下延長完成轉讓手續的日期。由於此等空殼公司並沒有任何實際資產，即使它們未能完成有關交易，也只會損失5%訂金而不會被進一步追討損害賠償。就"天匯"發展項目24個單位的個案而言，完成轉讓手續的日期曾數度延展。為堵塞此漏洞，他詢問當局有否就延展完成轉讓手續日期一事作出任何監管，因為物業價格可在數個月內出現波動。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，利用空殼公司進行物業交易或在發展商及買家雙方同意之下延遲完成轉讓手續的日期，目前均屬容許的做法。他表示政府當局已採取措施遏抑物業投機活動，以及規管未建成樓宇的銷售事宜。政府當局會繼續監察物業市場的發展，且不排除推出更多措施遏抑物業投機活動的可能性。

發放虛假或具誤導性的資料以誘使進行物業交易

16. 湯家驊議員表示物業市場波動會對香港市民構成重大影響。因此，當局應禁止進行欺騙性的交易和發放具誤導性的物業銷售資料。他指出根據《證券及期貨條例》(第571章)第277條，發放虛假或具誤導性的資料以誘使進行交易是一項罪行。當局同樣有需要立法規管私人住宅物業的銷售，以及防止發放可能影響物業市場的虛假或具誤導性的資料。他詢問政府當局會否考慮以發出規管物業銷售的指引作為起點，然後就此進行立法。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局一直有和香港地產建設商會(下稱"建設商會")合作，透過建設商會的指引和地政總署的同意方案提高物業資訊的透明度及清晰程度。為加強規管一手私人住宅物業的銷售而推出的9項最新規管措施，以及就示範單位制訂的12項新規定(統稱"九招十二式")，已於近日落實推行。此等新措施均以一般物業交易為對象。此外，運輸及房屋局現正與建設商會聯絡，以期進一步規定發展商在5個工作天內公布交易資料時，同時公布個別交易預計完成轉讓手續的日期，以及在取消交易後盡快公布被取消的交易。政府當局會先行確定此等新措施的成效，然後才採取下一步行動，包括立法作出管制。至於發放虛假或具誤導性的資料以誘使進行交易，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，《證券及期貨條例》的條文將適用於包括物業公司在內的所有上市公司。

17. 湯家驊議員認為"九招十二式"只是沒有訂定違規罰則的指引，因此不能有效禁止發放影響物業市場的虛假或具誤導性的資料。他認為當局有需要立法規定發放影響物業市場的虛假或具誤導性的資料，將一如《證券及期貨條例》所規定般屬犯罪行為。梁家傑議員亦質疑在股票和物業同樣可在市場進行買賣的情況下，為何發放虛假或具誤導性的資料以誘使進行股票交易屬《證券及期貨條例》所訂的罪行，但相同規定卻不適用於物業交易。他表示若有關人士從來沒有打算完成該24宗交易，而只是利用有關交易操控物業價格，此舉不但會直接影響物業市場，亦會對股票市場造成間接的影響，

因為紀錄顯示自有關方面公布"天匯"發展項目24個單位以異常高昂的價格出售，部分單位的每平方呎售價甚至超過7萬元之後，恒基的股價亦隨之上揚。"天匯"發展項目20宗交易遭取消後，恒基的股價則應聲大幅下跌。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，現時所訂關於失實陳述的法例亦同樣適用於物業的銷售。他重申，若新規管措施／規定未能達到提高銷售資訊透明度及交易公平程度的預期效果，政府當局不排除立法規管物業市場的可能性。

18. 鑒於委員對於操控物業市場價格所帶來的影響最感關注，黃宜弘議員詢問現時是否訂有判斷有否存在操控價格活動的客觀準則，以及若沒有的話，當局應否考慮制訂此方面的準則。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)拒絕就所提事項作出評論，因為調查工作仍在進行。

地政總署和建設商會的角色

19. 梁家傑議員詢問在有待相關政府機關(包括警方)進行調查期間，地政總署擔當甚麼角色。梁耀忠議員察悉地政總署以往從沒有展開像"天匯"發展項目般的調查工作，對於地政總署在其職權範圍內是否有充分權力處理此宗個案，他表示關注。當局或許有需要因應物業市場的最新發展，檢討地政總署的職權範圍。地政總署署長表示，地政總署已獲授予所需權力，以確保契約規定獲得遵從。因此，地政總署才會於2010年3月18日致函恒基，就"天匯"發展項目未有在土地註冊處進行註冊的交易作出查詢。地政總署亦有進一步查詢有關交易的各方面事宜，以確定銷售未建成物業的預售同意條款獲得遵循。恒基雖曾就地政總署採取的追問方向的法律根據和權力提出質疑，但地政總署已解釋該署有需要提出適當查詢及要求作出適切澄清，以確保契約條款及同意方案的規定獲得遵從。地政總署會就公眾關注的個案及轉介該署的投訴個案，採取適當的跟進行動。

20. 關於主席就建設商會的角色所提出的查詢，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局一直與建設商會合作制訂推行新規管措

施的指引，以及確保發展商予以遵循。然而，主席指出建設商會的運作並未受到公眾的監察。

規管物業銷售

21. 葉國謙議員察悉整體而言，市民對於"天匯"發展項目的交易出現涉嫌操控物業價格的情況感到關注。該發展項目異常高昂的售價不僅對鄰近地區的物業價格造成影響，甚至影響整個物業市場。他詢問現行法例是否足以應付"天匯"發展項目的異常情況，以及該等異常情況有否構成任何罪行。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，透過建設商會的指引推行"九招十二式"，將會對物業市場的銷售手法造成直接影響。至於"天匯"發展項目的交易有否違反現行的法例，則會在現正進行的調查中作出研究。

22. 梁家傑議員詢問，"九招十二式"如何能有效防止類似"天匯"發展項目的異常情況再次發生。方剛議員亦詢問當局有何準則評定"九招十二式"的成效。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，"九招十二式"提高了銷售資訊和物業交易的透明度。他重申，政府當局不排除立法規管物業市場的可能性。

23. 主席認為"九招十二式"是透過建設商會的指引推行，且有賴發展商自律，因此難以確保發展商會予以遵守。"天匯"發展項目的異常情況顯示當局對物業市場的監管不足。為保障消費者的權益，政府當局應考慮以立法方式推行此等措施／規定，以消除任何灰色地帶及方便作出有效監管。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，"九招十二式"不單是透過建設商會的指引推行，同時亦在同意方案下付諸實行。透過同意方案，當局已推行多項措施以提高物業資訊的透明度和清晰程度。立法作出管制是比目前情況更進一步的做法。至於何時立法的問題，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，"九招十二式"剛剛開始推行，當局需要若干時間觀察其成效。若新規管措施／規定證實成效不彰，當局會考慮立法，但有關工作需時甚長。主席促請政府當

局聽取大部分委員的意見，立法規管住宅物業的銷售事宜，以免令人懷疑政府與發展商勾結。

24. 儘管委員一再提出要求，但政府當局依然否定立法規管物業銷售的需要，梁耀忠議員對此感到不滿。他詢問政府當局在甚麼情況下才會考慮立法規管物業市場。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，除了提高銷售資訊透明度的"九招十二式"之外，當局亦已要求建設商會規定發展商在5個工作天內公布交易資料時，同時公布個別交易預計完成轉讓手續的日期，以及在取消交易後盡快公布被取消的交易。在推行此等措施後，物業交易將具有較高透明度。

未來路向

25. 李永達議員表示委員極為關注"天匯"發展項目的個案，因為當中出現懷疑提供虛假物業交易資料及操控物業價格的情況。此外，個案中亦有很多值得追查但地政總署並未作出跟進的事宜，包括不追討差價的理據、以口頭協議方式延長完成轉讓手續的限期，以及在取消交易後向買家退還部分繳款。雖然地政總署已解釋退還5%訂金是取消買賣協議後的慣常做法，但卻就引用買賣協議第11(3)條而非第16條處理被取消的交易提出質疑。他詢問地政總署是否認為有證據顯示此個案涉及違法行為。地政總署署長澄清，她沒有說沒收5%訂金本身是慣常做法。她的意思是根據買賣協議第11(3)條，發展商就取消交易沒收的訂金款額是物業售價的5%。地政總署曾在其致恒基的函件中，質疑為何不引用第16(3)條追討差價。地政總署署長補充，由於相關政府機關(包括警方)進行的調查仍在進行，她不宜就有關個案作進一步評論。

26. 鑒於當局仍未就很多問題作出回覆，李議員建議舉行另一次會議繼續討論此事。主席將李議員的建議付諸表決。在席委員中有3位委員表決贊成該項建議，沒有委員提出異議，另有一位委員棄權。主席宣布事務委員會將舉行特別會議討論此事，並邀請所有其他議員出席。涂謹申議員要求政

經辦人／部門

府當局提供補充資料，說明"天匯"發展項目24個單位所涉及的印花稅及其他相關收費。

(會後補註：經主席同意，上述特別會議訂於2010年7月20日(星期二)下午2時30分舉行。)

II. 其他事項

27. 議事完畢，會議於上午10時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年9月7日