

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2873/09-10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20日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
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
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

其他出席議員：黃宜弘議員, GBS
湯家驊議員, SC

缺席委員：陳克勤議員

出席公職人員：參與議程第II項的討論

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

房屋署助理署長(策略規劃)
何麗嫦女士

政府統計處處長
馮興宏先生, JP

參與議程第III項的討論

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(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. 通過會議紀要

(立法會CB(1)2573/09-10號文件 —— 2010年5月
24日會議的
紀要)

2010年5月24日會議的紀要獲得確認通過。

II. 新公屋租金調整機制

(立法會CB(1)2600/09-10(01)號 —— 政府當局就
文件 新公屋租金
調整機制提
供的文件

立法會CB(1)2589/09-10(01)號 —— 立法會秘書
文件 處擬備有關
新租金調整
機制的文件
(最新背景
資料簡介))

2. 運輸及房屋局局長向委員簡介在租住公屋(下稱"公屋")新租金調整機制下進行首次租金檢討的結果。在比較第一和第二期間的指數後，首次租金檢討的公屋租金調整幅度為+4.68%。房屋委員會(下稱"房委會")的資助房屋小組委員會已於2010年7月15日審閱政府統計處處長(下稱"統計處處長")的報告，並通過根據《房屋條例》(第283章)第16A條所訂的新租金調整機制進行首次租金檢討的結果。資助房屋小組委員會將於2010年7月22日再次舉行會議，決定需否採取任何寬減措施及如有需要的話，應推行何種措施。當局會歸納事務委員會委員提出的意見，供資助房屋小組委員會在下次會議作出考慮。

3. 統計處處長及房屋署助理署長(策略規劃)分別就租金調整機制的計算方法及首次租金檢討的結果進行投影簡介。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2010年7月28日送交委員的立法會CB(1)2667/09-10(01)號文件。)

首次租金檢討的數據蒐集及運算工作

4. 主席提述附件E表2及表3，並察悉在首次租金檢討的第一期間(即2007年)和第二期間(即2009年)，1人及2人家庭的每月家庭平均收入增幅(介乎9.7%至7.2%)，遠較3人至5人或以上家庭的相關收入增幅(介乎4.0%至4.2%)為高。他亦從附件B1及B2得悉，第二期間的4人至5人或以上家庭樣本的數目較第一期間為少。他詢問上述差異對首次租金檢討的結果有何影響。統計處處長解釋，1人及2人家庭的每月家庭平均收入增幅雖較3人至5人或以上家庭的相關收入增幅為高，但前者的收入水平卻遠低於後者。特別需要指出的是，由於1人家庭的數目在公屋住戶總數中所佔的比例較低，它們在計算收入指數變動幅度時所佔的比重只有0.3%。事實上，得出收入指數變動幅度為4.68%的結果，主要是由於3人至5人或以上家庭的每月收入增幅所致。

5. 李永達議員憶述政府統計處(下稱"統計處")在2009年進行的私人住宅單位租金增幅調查的結果，與物業代理所作調查的結果大相逕庭，因為統計處採用的數據大多以現有租約而非新訂租約作為依據。因此，他質疑統計處用作計算收入指數的數據是否可靠。他指出，家庭成員的薪金有所增加及／或賺取收入的家庭成員數目增多，均可導致家庭收入增加。雖然年青一代投身社會可能令家庭的總收入有所增加，但這只是名義上的增幅，而且他們亦須支持個人的日常開支，因此名義上的收入增幅不應被視為真正的收入增加。可是，收入指數的運算工作並未反映此等因素。他要求政府當局提供資料，說明在家庭收入有所增加的樣本之中，有多少家庭是因為賺取收入的家庭成員數目增多而令收入有所增加。

6. 統計處處長回應時澄清，為全面反映私人住宅單位的整體租金水平，在計算平均租金水平時一直有同時顧及已出租及新近租出單位的租金水平。至於公屋租金檢討則是按照另一完全不同的機制進行。根據新租金調整機制，按公屋租戶家庭收入釐定的租戶負擔能力是決定公屋租金的因素。公屋租戶收入指數的運算工作，是按照租戶所作申報，以首次租金檢討第一及第二期間的每月家庭平均收入變動作為依據。正如部分委員所指出，賺取收入的家庭成員數目增多，可能會一如其他因素般導致家庭收入有所增加。此方面的增幅與沒有顧及租戶兼任更多工作所得收入的其他指數，例如工資指數及薪金指數，亦不能相提並論。運輸及房屋局局長補充，家庭組合不時出現變化以致賺取收入的家庭成員數目有變，例如成年子女遷出，是頗為常見的情況。

7. 李國麟議員作出利益申報，表明本身是資助房屋小組委員會的委員。對於部分傳媒報道指稱新租金調整機制並未顧及通脹因素，因而未能真正反映公屋租戶的實際家庭收入，他要求政府當局作出澄清。馮檢基議員表達了類似的關注，並認為新租金調整機制存在缺陷的原因不僅在於需要極長時間蒐集數據，還因為它未有顧及家庭開支於過去數年因通脹率高企而大幅增加的事實。梁耀忠議員贊同謂他反對採用以收入作為基礎的租金調整機制，因該機制並未顧及開支及通脹的因素。他指出在過去兩年間，住戶的可動用收入因通脹而有所減少。當局有需要就名義上的家庭收入及實際家庭收入作出區分。他亦贊同其他委員的意見，認為因賺取收入的家庭成員數目增多而令家庭收入出現的變化，應分開作出處理。

8. 運輸及房屋局局長回答時解釋，採用以收入作為基礎的租金調整機制，是為了方便當局根據抽樣選出的家庭按《房屋條例》規定申報的收入，作出準確而可靠的評估。如採用以開支作為基礎的機制，將難以就租戶的負擔能力作出評估，因為住戶的消費模式各有不同。此外，新租金調整機制是經過廣泛諮詢及討論後推行。鑒於該機制可就租金

調整作出公平而科學的評估，故此應繼續採用。統計處處長補充，通脹會對住戶的開支及購買能力構成影響，而收入則會影響租戶的負擔能力。在評估加租對通脹造成的影響時會參考甲類消費物價指數。該指數涵蓋每月家庭開支介乎約4,000元至16,000元左右的住戶，而大部分公屋租戶均包括在內。過去兩年的甲類消費物價指數上升了3.95%，而首次租金檢討第一及第二期間的收入指數變動幅度則為4.68%。由於租金在甲類消費物價指數中平均佔家庭開支的6.18%，建議的4.68%加租幅度將相等於0.29%的甲類消費物價指數增幅，加上該指數原有的3.95%升幅，所得的通脹率合計約為4.24%，仍少於過去兩年公屋住戶收入的4.68%平均增幅。由此可見，即使落實將租金上調，公屋住戶的購買能力仍會有所增加。

9. 然而，主席指出4.68%的收入指數增幅，並不能代表大部分工人的實際收入增幅。他舉例指出，中低級公務員的本年度加薪幅度只有1.56%，各專營巴士公司及香港鐵路有限公司員工的加薪幅度則分別為1.8%及2.5%。鑒於租金調整機制未有同時考慮通脹的影響，他詢問如未有顧及通脹因素，將如何影響住戶的可動用家庭收入。梁國雄議員質疑在堅尼系數已達0.5的情況下，增加公屋租金的理據何在。一律加租4.68%的建議未必是公平的做法，因為並非所有公屋住戶的收入在過去兩年均有增加。他擔憂租金增加及甲類消費物價指數相應上升，會造成更大的通脹壓力。運輸及房屋局局長重申，新租金調整機制是透過立法並經過詳細審議程序後制定。

採取寬減措施

10. 陳鑑林議員憶述，備受爭議的新租金調整機制是經過廣泛的公眾諮詢及討論後訂定。根據新租金調整機制進行的首次租金檢討，已顯示有需要把租金上調4.68%。為減輕加租對公屋住戶造成的影響，資助房屋小組委員會將考慮以免租方式實施寬減措施。鑒於訂立新租金調整機制的目的是因應公屋住戶的家庭收入變動，對租金作出上調及下

調，當局實有需要確保該機制繼續適用及可持續推行，而無需每次均推行寬減措施以處理加租問題。需要採取寬減措施其實是反映了新租金調整機制存在不足之處，可能需作進一步檢討。運輸及房屋局局長表示，當年已盡了極大努力審議《2007年房屋(修訂)條例草案》，以之作為新租金調整機制的基礎。為了提供一個新的起點，以便以收入作為基礎的租金調整機制可以有效運作，房委會已由2007年8月開始把公屋租金調低11.6%。首次租金檢討顯示須加租4.68%。由於香港並未完全從金融危機中恢復過來，當局或許有需要採取寬減措施，紓減加租對公屋租戶造成的影響。然而，資助房屋小組委員會委員對於是否有需要採取寬減措施意見不一。即使有此需要，對於需要採取何種措施，以及有關措施應一律適用於所有公屋住戶還是視乎需要而實施，委員亦意見紛紜。事務委員會的意見可為資助房屋小組委員會提供有用的參考。陳議員重新租金調整機制，但亦歡迎當局推行寬減措施。他建議減免一個月租金的建議應於2010年9月實行，以配合在2010年9月1日加租的安排。

11. 李國麟議員贊同應按照首次租金檢討的結果調整公屋租金。他補充，除了決定是否有需要採取寬減措施及實行有關措施的方法之外，房委會亦須清楚表明實行寬減措施之舉，不應成為日後的加租安排的先例。主席亦要求當局就將會採取的寬減措施作出闡釋。運輸及房屋局局長表示，推行寬減措施的目的是減輕租金調整帶來的影響，因為本地經濟尚未完全從金融危機中恢復過來。對於寬減措施應以更具體的目標住戶為對象還是一律適用於所有公屋住戶，現時仍然意見紛紜，資助房屋小組委員會將於2010年7月22日再次舉行會議，就此事作出研究。她亦贊同李議員的意見，認為所實行的寬減措施不應成為日後所作租金調整的先例。

12. 馮檢基議員表示在實行減免一個月租金的建議後，政府當局實際上是把租金凍結。由此看來，新租金調整機制似乎存在缺陷，因為若非如此，當局便無需推行寬減措施。他對推行寬減措施以減輕加租帶來的影響表示支持，並認為當局有需

要檢討租金調整機制。梁耀忠議員認為，由於收入指數的變動幅度只比甲類消費物價指數的增幅高出0.73%，當局應凍結公屋租金。在按照建議凍結租金後便無需推行寬減措施。運輸及房屋局局長表示，房委會對推行寬減措施持開放態度，並歡迎委員就此提出任何意見。如推行寬減措施，有關措施將屬一次過的安排。

13. 主席贊同其他委員的意見，認為新租金調整機制存在不足之處，因為若非如此，當局將無需推行寬減措施。當局有需要檢討該機制，以期改善數據蒐集及運算的程序，從而確保所得結果能夠反映實際情況。在計算收入指數時應同時考慮多項因素，例如通脹率及住戶開支。此外，在過去兩年均有向公屋住戶提供紓困措施的事實，反映當局不應增加公屋租金。在採取寬減措施方面，主席表示房委會應就實施此等措施找出最具成本效益的方法。他舉例指出，雖然減免一個月租金及凍結租金能達致相若的效果，但前者招致的行政成本可能較後者為高。運輸及房屋局局長表示，新租金調整機制是經過極大的努力制定而成，現時就該機制作出重大修訂並不是可取的做法。然而，當局可考慮因應委員的意見修改有關機制，但條件是所作出的改動不會影響該機制的完整及可持續推行情況。當局亦會考慮資助房屋小組委員會的意見。

新租金調整機制及舊有機制的比較

14. 梁家傑議員憶述，對於是否有需要廢除租金與入息比例中位數10%上限規定，《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會曾作出詳細的商議。在53名就有關修正案作出表決的委員當中，有28名委員表決贊成廢除該項規定，有25名委員則投反對票，其中包括屬公民黨的議員。他詢問如當初未有廢除租金與入息比例中位數10%上限的規定，是次的租金增幅為何。對於當局推行寬減措施以減輕加租對公屋住戶造成的影響，他雖表歡迎，但卻關注到租金調整機制未有顧及公屋住戶開支的不足之處，因為家庭開支及交通開支上升可能會抵銷了收入方面的增加。他促請政府當局檢討新租金調整機制，並

且贊同其他委員的意見，認為比起減免一個月租金的建議，凍結租金是更理想做法。梁國雄議員表達了類似的關注，並支持恢復推行過往所實施，訂有租金與入息比例中位數10%上限規定的舊有租金調整機制。他亦要求政府當局就新租金調整機制及舊有機制作一比較。主席贊同當局有需要就新租金調整機制及舊有機制作出比較，瞭解哪一機制可更充分反映實際情況。

15. 運輸及房屋局局長回應時表示，房委會須按照《房屋條例》第16A(4)條的規定，根據住戶的收入增幅調高公屋租金，但須遵守增幅上限為10%的規定。房屋署助理署長(策略規劃)表示，檢討公屋租金政策專責小組委員會(下稱"專責小組委員會")曾就租金調整機制與《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會交換意見。雙方曾就租金與入息比例中位數進行詳細討論，並同意有關規定未能為釐定公屋住戶的負擔能力提供客觀的準則。由於在援用租金與入息比例中位數上限規定方面出現嚴重弊端，專責小組委員會建議訂立清晰客觀及具有彈性的租金調整機制，藉以更充分反映租戶的負擔能力。其後，當局決定廢除有關租金與入息比例中位數上限的規定，讓房委會實施以收入作為基礎的新租金調整機制，從而根據公屋租戶的家庭收入變動釐定租金調整幅度。自2007年起，當局再無進行租金與入息比例中位數的計算工作。租金援助計劃的資格準則亦已於2007年予以放寬。應委員的要求，運輸及房屋局局長答允研究是否有可能就新租金調整機制及舊有機制作出有意義的比較。

政府當局

16. 主席請委員就有關的寬減措施應一律適用於所有公屋住戶，還是只適用於某些類別住戶表達意見。李國麟議員認為不應要求委員就如何實施寬減措施表明其意願。馮檢基議員同意要求委員就此表明立場是有欠公允的做法。主席結束有關討論時表示，委員普遍歡迎當局向公屋租戶實施減免一個月租金的安排，以減輕加租所帶來的影響。當局應考慮採取最具成本效益的方法落實推行租金調整措施。當局亦應向資助房屋小組委員會轉達委員的意見，以供在2010年7月22日舉行的會議作出考慮。

(會後補註：綜述委員在會議席上表達的意見的函件，已於2010年7月21日送交政府當局。)

III. "天匯"發展項目24個單位的交易的相關事宜

(立法會CB(1)2603/09-10(01)號——政府當局應
文件 委員要求提供與"天匯"
有關的24項
交易所繳納
印花稅的資
料)

有關文件

(立法會CB(1)2461/09-10(01)號——地政總署就
文件 涉及"天匯"
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
文件 產有限公司
就立法會
CB(1)2461/
09-10(01)號
文件所作的
回覆(只備英
文本)

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)
立法會 CB(1)2534/09-10(01)號 —— 文件	有關"天匯" 發展項目24 個單位的買 賣協議樣本 (只備英文 本)
立法會 CB(1)2534/09-10(02)號 —— 文件	政府當局就 "天匯"發展 項目及私人 住宅樓宇銷 售規管提供 的文件
立法會 CB(1)2554/09-10(01)號 —— 文件	地政總署與 恒基兆業地 產有限公司 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 (只備英文 本))

17. 在開始討論前，主席提醒委員，根據《議事規則》第83A條，議員不得就其有直接或間接金錢利益的事宜動議任何議案或修正案或就該事宜發言，除非該議員已披露有關利益的性質。因此，如任何委員就現時討論的事宜有任何金錢利益，便應申報所涉金錢利益的性質。

18. 運輸及房屋局局長表示，在恒基兆業地產有限公司(下稱"恒基")於2010年7月5日把其致送當

局的覆函送交立法會後，政府當局亦於同日稍後時間把地政總署截至當時為止就"天匯"發展項目致送恒基的全數8份函件，完整地送交立法會。地政總署其後於2010年7月5日致送恒基的第9份函件，亦已於2010年7月9日送交委員。由於相關政府機關(包括警方)現正就有關個案進行調查，政府當局不宜就調查工作的詳情或進展作出評論，以免對現正進行的調查造成妨害或有損政府在日後完成有關調查後可能採取的任何行動。

19. 鑒於有關個案的性質複雜，影響深遠，加上多個部門／機構(例如警方)現正就此進行調查，梁國雄議員認為應由政務司司長而非運輸及房屋局局長出席是次會議，就有關個案向委員作出解釋，否則便有可能需要設立委員會調查此個案。運輸及房屋局局長強調，政府當局正認真處理有關個案。對於進行欺騙性的交易和發放具誤導性及不完整的物業銷售資料，當局絕不容忍。目前，有關個案正交由相關政府機關(包括警方)進行調查。財經事務及庫務局和證券及期貨事務監察委員會(下稱"證監會")，均已備悉委員在財經事務委員會會議上表達的意見。對於委員在是次會議上提出的意見，政府當局同樣會一一備悉。

20. 涂謹申議員察悉警方已就"天匯"發展項目的交易進行實地搜查，並詢問地政總署是否知悉警方所作調查有何進展，以及證監會有否同步採取任何行動。李永達議員亦詢問警方會否在即使不向恒基提出檢控的情況下，仍披露有關調查的詳情。運輸及房屋局局長表示，證監會的慣常做法是不就個別個案作出評論，包括有否就有關個案進行調查。她會就警方於完成調查後披露調查結果的既定做法與警方聯絡。涂議員明白證監會通常不會披露其會否進行調查，但他表示過往亦有證監會就涉及重大公眾利益的個案證實已展開調查的先例。鑒於"天匯"個案有可能對物業市場及股票市場造成影響，要求證監會介入的呼聲益發高漲。因此，他要求運輸及房屋局局長向證監會求證其將會採取甚麼行動處理"天匯"個案，情況一如財經事務及庫務局局長當日就調查雷曼兄弟個案一事提出查詢。主席請委

員注意，證監會已在致送財經事務委員會的回覆文件(立法會CB(1)2597/09-10號文件)中確認，該會根據慣常做法及政策不會就個別個案作出評論。運輸及房屋局局長表示她亦接獲證監會的回覆，同樣表示不會就個別個案作出評論。

規管物業銷售

21. 由於相關政府機關現正進行調查，陳鑑林議員表示委員應尊重現有機制，在調查工作完成之前不應就有關個案作出任何判斷。他亦詢問政府當局從"天匯"個案汲取了甚麼教訓，以及將會採取何種措施改善未建成物業買賣的透明度及公平程度。運輸及房屋局局長表示，由於公眾對"天匯"發展項目刪除了大部分樓層序號感到關注，屋宇署已透過《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》頒布新的樓層序號制度，規定發展商以合理方式編定樓宇的樓層序號，以免出現不合邏輯的樓層序號。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，在制訂加強規管一手私人住宅物業的銷售的9項最新規管措施，以及關於示範單位的12項新規定(統稱"九招十二式")後，運輸及房屋局現正與香港地產建設商會(下稱"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。

22. 李永達議員察悉有市民指稱發展商與買家勾結以操控物業市場。不少發展商均就名下的未建成住宅物業訂定高昂售價，價格水平甚至遠比鄰近物業為高。發展商在5個工作天內公布交易資料時，須同時公布個別交易預計完成轉讓手續的日期的新規定，料將不能發揮任何有用的效果，因為完成買賣的日期可延展超過一年。他始終認為立法是規管物業銷售的最有效工具。涂謹申議員贊同現時以口頭協議方式延展完成交易日期的安排應予修改，以規定所有延展完成買賣日期的安排均須作出註冊。梁家傑議員憶述在上次答問會席上，行政長官曾表示如"九招十二式"的成效不彰，政府當局不排除立法規管私人住宅物業銷售的可能性。他詢問

當局是否訂有任何客觀準則以評估此等措施／規定的成效，特別是在防止發展商發放虛假物業資料方面。梁耀忠議員表達了類似的關注，並對政府當局不願立法規管私人住宅物業的銷售感到失望。由於立法工作需時甚長，他質疑政府當局如何能夠確保住宅物業市場在立法工作進行期間按恰當方式運作。

23. 運輸及房屋局局長回應時表示，"九招十二式"為私人住宅物業銷售帶來多項根本的改變。此等措施／規定旨在提高物業及銷售資料的透明度，使買家得以在掌握所需資料的情況下作出決定。政府當局會密切監察物業市場，以評估該等措施／規定能否有效提高交易的透明度及公平程度。如此等措施／規定證實成效不彰，當局會考慮立法。在考慮是否有需要立法時，當局必須確保訂有適當的輔助機制。直至目前為止，此等措施／規定的推行進展理想，廣受市民歡迎。與此同時，相關部門會就物業市場的欺詐行為作出跟進。

24. 主席對政府當局所作回應感到不滿，並認為當局意圖拖延立法規管私人住宅物業的銷售事宜。他指出，地政總署只能要求恒基就"天匯"發展項目的交易提供進一步資料，而不能採取任何法律行動，因為並無採取此方面行動的法律依據。"九招十二式"只是行政指引而沒有任何立法效力。他詢問政府當局如何及可於何時決定"九招十二式"能否有效達到預期效果。李永達議員贊同在立法後，地政總署可獲賦權就發展商的違規行為進行有效執法。運輸及房屋局局長表示，由於"九招十二式"剛剛開始推行，當局需要若干時間觀察其成效。若此等措施／規定證實成效不彰，當局會考慮立法，但有關工作需時甚長。對於政府當局未有就立法規管住宅物業銷售一事提供確切的時間表，主席感到失望。他要求運輸及房屋局局長向行政長官轉達委員所提出關於需要立法規管物業銷售的意見，以供擬備將於2010年10月發表的施政報告時作出考慮。

在買家違約後沒收訂金及追討差價

25. 陳鑑林議員詢問當局認為賣方在買賣協議遭取消時沒收5%訂金，是否恰當的做法。地政總署署長提述地政總署2010年6月22日致恒基的函件，並表示地政總署已在函件中表明，恒基選擇採用買賣協議第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"("rather unusual")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。陳議員進一步詢問，倘一如"天匯"發展項目20宗未完成交易般，買賣雙方曾同意把完成交易的日期延展並於其後取消有關交易，第11(3)條的適用情況又如何。鑒於在所有被取消的交易中，所簽訂的均為標準買賣協議，當局可能有需要澄清有哪些標準買賣協議條款適用於所有交易。地政總署署長表示，買賣協議的條款已顧及各種不同情況。如買賣雙方在完成買賣前同意把交易取消，賣方可選擇採用第11(3)條處理有關情況。如出現買家拖欠繳款的情況，賣方則可選擇採用第16條作出處理。採用第11(3)條還是第16條將視乎有關個案的情況而定。儘管地政總署與恒基已進行多次書信往來，但地政總署似乎仍然未能理清"天匯"發展項目20宗未完成交易的頭緒，陳議員對此感到失望。地政總署署長表示，地政總署已在其致恒基的函件中提出5項主要問題，而有關的書信現時亦已公開。地政總署已保留要求恒基提供進一步資料的權利，她亦拒絕就有關個案作出進一步評論。

(涂謹申議員於此時建議把會議延長15分鐘，以便有更多時間進行討論。主席把涂議員的建議付諸表決。在席委員中有3名委員表決贊成有關建議，另有2名委員投反對票。主席宣布是次會議將延長15分鐘並於下午5時45分結束。)

26. 李永達議員詢問不就被取消的交易向空殼公司追討差價，是否恒基的既定做法。他亦詢問地政總署有否在其致恒基的函件中，提出所有和遵守

批地條件及同意方案有關的問題，以及地政總署在提出超出其管轄範圍的問題方面可有受到任何限制。地政總署署長表示，恒基曾不止一次就地政總署所採取追問方向的法律根據和權力提出質疑。地政總署已在其致恒基的覆函中解釋，該署有責任確保換地條件及預售樓花同意書的條款獲得遵從。地政總署亦已聲明，該署有權在有必要時提出查詢及要求作出澄清。在地政總署自2010年3月25日開始與恒基交換的來往書信中提出，和"天匯"發展項目的交易有關的5項主要問題，全部均屬地政總署職權範圍以內的事宜。至於恒基就涉及空殼公司的被取消交易追討差價的政策，地政總署並未在其致恒基的函件中作出提問。

27. 關於當局未有規定就被取消的交易繳付印花稅的做法，涂謹申議員認為有需要作出檢討。在無需繳交印花稅的情況下，如有關物業其後證實無利可圖，炒賣物業人士只須承擔在取消交易後損失5%訂金的風險。運輸及房屋局局長表示，現時已訂有就繳付印花稅作出規管的政策。如有需要，當局會考慮改善繳付印花稅的安排。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，當局曾於1992年修訂《印花稅條例》(第117章)，規定須在簽訂買賣協議後30天內繳付印花稅，藉以遏抑物業炒賣活動。可是，在作出上述修訂後，因各種原因(例如土地業權問題、財政狀況有變等)而不能完成交易的買家仍須繳付有關的印花稅。為確保公平，《印花稅條例》於1999年進一步作出修訂，容許不能完成交易的買家在交易取消時無需繳付印花稅。涂議員認為當局應就每宗物業交易收取印花稅，因此舉可增加炒賣物業的成本。當局可考慮在特殊情況下作出退款。

未來路向

28. 涂謹申議員詢問相關政府機關(包括警方)現正進行的調查，會否影響地政總署將會採取的行動。地政總署署長重申，地政總署保留在適當情況下要求恒基提供進一步資料的權利。她不會進一步披露會否與恒基作進一步的書信往來。運輸及房屋局局長補充，除警方外，相關政府機關正協力調查

有關個案。梁國雄議員支持立法規管物業的銷售及遏抑物業炒賣活動。由於警方將不大可能會披露就"天匯"發展項目的交易所作調查的詳情，他支持就該等交易進行研訊。他亦詢問當局有否就此個案徵詢律政司司長的意見。運輸及房屋局局長確認已就此諮詢各相關政策局／部門，以及會在有需要時諮詢律政司。涂議員表示據他所知，只有在有關個案提交法庭處理時，才會披露有關資料。因此，委員極有可能須援引《立法會(權力及特權)條例》(第382章)，命令交出所有和"天匯"發展項目的交易有關的資料，以便就該個案不涉及刑事的事宜作出研究。

IV. 其他事項

29. 議事完畢，會議於下午5時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年9月21日