

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1180/10-11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 會議紀要

日 期：2010年12月6日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

缺席委員：劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員：議程第IV項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(屋邨管理)
李國榮先生, JP

房屋署助理署長(屋邨管理)2
陳少德先生

議程第V項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
馮宜萱女士, JP

房屋署物業管理總經理(葵涌)
黃乃光先生

房屋署總建築師(發展及標準策劃)
楊光艷女士

議程第VI項

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

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 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

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)605/10-11號 —— 2010年10月22
文件 日特別會議的
紀要)

2010年10月22日特別會議的紀要獲確認通
過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉秘書處自上次會議後發出了下列
資料文件 ——

立法會CB(1)271/10-11 —— 政府當局就"內
(01)號文件 地房地產經紀人
與香港地產代理
專業資格互認計
劃"提供的資料
文件；

立法會CB(1)549/10-11 —— 申訴部在當值議
(01)號文件 員與"單身人士
申請公屋關注
組"舉行會議後
就單身人士申請
公屋的政策轉交
處理的文件；及

立法會CB(1)659/10-11 —— 政府當局有關
(01)號文件 2010年11月份土
地註冊處統計數
字的文件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)606/10-11(01) —— 跟進行動一覽
號文件 表

立法會CB(1)606/10-11(02) —— 待議事項一覽
號文件 表)

3. 委員同意在2011年1月3日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會上，討論下列事項——

(a) 處理公共租住屋邨寬敞戶的中期措施檢討；及

(b) 2010-2015年度公營房屋建設計劃。

4. 主席提醒委員，事務委員會將於2010年12月10日(星期五)下午4時30分(或緊接內務委員會會議之後，以較遲者為準)與發展事務委員會舉行聯席會議，討論"房屋土地供應"及"西北九龍填海區第六號地盤的規劃"這兩個課題。

IV. 在現有公共屋邨提升閉路電視系統的最新情況

(立法會CB(1)606/10-11(03)——政府當局就在現有公共屋邨提升閉路電視系統的最新情況提供的文件

立法會CB(1)606/10-11(04)——立法會秘書處擬備有關提升現有公共屋邨的閉路電視保安系統的文件(背景資料簡介))

5. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介在香港房屋委員會(下稱"房委會")的現有公共屋邨提升閉路電視保安系統的計劃。房屋署助理署長(屋邨管理)²借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)684/10-11(01)號文件，並已送交委員參閱。)

6. 王國興議員雖然支持提升公共屋邨的保安監察系統，以加強保障租戶的安全及防止罪案發生，但他詢問閉路電視系統可否涵蓋各個盲點及樓

梯暗角位。房屋署副署長(屋邨管理)表示，全新的數碼彩色閉路電視系統採用液晶體彩色顯示屏，可同時顯示最多16個不同位置的影像。此外，該系統可額外加裝最多20個鏡頭(較舊系統的12個鏡頭為多)，因而可把監察範圍擴大至涵蓋一些罪惡黑點、盲點、後樓梯暗角位及信箱位置等，提高監察效率。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，如有需要，可在特定位置加裝額外鏡頭。鑒於部分屋邨的盲點可能較其他屋邨多，因而需要安裝更多鏡頭，梁耀忠議員詢問，可安裝的鏡頭數目是否有限額。他亦詢問安裝額外鏡頭所需的費用為何，並補充指出若有關費用不太高昂，當局應安裝更多鏡頭，為租戶提供更佳保障。房屋署副署長(屋邨管理)表示，可安裝的鏡頭數目不設上限，在有需要的情況下可安裝更多鏡頭。自2007年推行提升公共屋邨保安監察系統的計劃以來，當局發現每個屋邨平均安裝20個鏡頭便已足夠。為每個屋邨設置保安監察系統及服務台的總費用大概為10萬元。

7. 陳克勤議員察悉，部分屋邨(例如將軍澳健明邨)的租戶較喜歡使用側門而非設有護衛員服務台的正門出入。他詢問當局可否考慮在側門安裝閉路電視系統，以加強監察。主席同樣關注當局有何方法，在設有多於一個出口的屋邨加強保安，特別是附設由領匯管理有限公司管理的商場及停車場的屋邨。他希望當局可進行分析，研究設有多個出口的屋邨是否較易發生罪案。房屋署副署長(屋邨管理)表示，護衛員服務台通常設於大部分租戶使用的正門。當局會在側門及各個盲點安裝鏡頭，以加強監察。如有需要，當局亦會安裝額外鏡頭及提供更多護衛員。當局會就設置護衛員服務台的位置諮詢屋邨管理諮詢委員會(下稱"邨管諮委會")，務求最能切合租戶的需要。值得注意的是，公共屋邨的盜竊及罪案率偏低，而當局會繼續努力，為租戶提供更佳保障。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，房委會對各屋邨的不同設計非常熟悉，並會就設置護衛員服務台和鏡頭的位置，以及其他保安安排，徵詢警方及保安專家的意見。他向委員保證，房委會會就保安安排與邨管諮委會保持密切聯繫。

8. 陳克勤議員察悉，現有升降機警鐘系統只連接到屋邨管理辦事處的保安控制室，而不是個別大廈的護衛員服務台，他關注這樣或會導致在提供服務方面出現延誤。他詢問，新警鐘系統會否直接連接到個別大廈的護衛員服務台，讓被困升降機內的租戶可直接與在服務台當值的護衛員對話。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在保安監察系統提升後，服務台的護衛員與被困升降機內的租戶可直接對話。若升降機內的警鐘按鈕被按動，在升降機內錄得的影像會即時放大，以全熒幕方式在液晶體彩色顯示屏顯示，以便在服務台當值的護衛員即時採取適當的行動。

9. 梁耀忠議員雖然歡迎使用數碼攝錄機取代舊系統所使用的錄影帶，但他詢問錄影片段儲存在硬碟機內的時限，可否由14天延長至6個月，以利便可能需時較長的罪案調查工作。房屋署副署長(屋邨管理)表示，硬碟機的容量可按照需要而增加，以儲存更多錄影片段。至於錄影片段應儲存多久，會視乎讀取資料的頻繁程度而定。儘管在每月第15天清洗錄影片段的現行安排行之有效，但他同意研究是否需要把儲存錄影片段的時限延長。

10. 陳克勤議員關注保障私隱的問題，因為他曾接獲租戶的投訴，有關租戶聲稱護衛員能夠提供顯示他們可能干犯不當行為(例如在未經許可下飼養寵物)的照片。他們覺得閉路電視系統侵犯其私隱，並質疑應否授權護衛員取得閉路電視系統錄得的影像。房屋署副署長(屋邨管理)表示，在操作閉路電視系統時，房委會已嚴格按照個人資料私隱專員公署發出的指引，在相關的公屋大廈地下升降機大堂張貼通告，預先知會租戶及訪客，錄影片段會作保安及大廈管理用途。再者，未獲授權的人員不能接觸數碼錄影機，只有獲授權的管理人員能透過登入密碼操作閉路電視系統，進行包括複製、刪除及處理錄影片段等工作。房屋署副署長(屋邨管理)補充，雖然護衛員可使用錄影片段作保安及大廈管理用途，但他會跟進陳議員所提出的投訴個案。

11. 王國興議員詢問可否在高空擲物黑點使用閉路電視保安系統。房屋署副署長(屋邨管理)表

示，當局目前安裝了117組鏡頭，用作偵察高空擲物的情況，當中約20組為可供靈活使用的流動數碼鏡頭，涵蓋範圍包括不同屋邨的高空擲物黑點。為進一步遏止高空擲物的行為，在公共屋邨管理扣分制下，租戶高空擲物而導致影響環境衛生會被扣7分，租戶高空擲物而造成危險或令他人受傷則會被扣15分。對於較嚴重的個案，當局會考慮與租戶終止租約。自當局加強採取執法行動以來，情況已見改善。

V. **在公共屋邨實施的環保設計及措施**

(立法會CB(1)606/10-11(05)——政府當局就在公共屋邨實施的環保設計及措施提供的文件

立法會CB(1)606/10-11(06)——立法會秘書處擬備有關在公共屋邨實施的環保設計及措施的文件(最新背景資料簡介)

12. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介房委會於2009-2010年度在公共屋邨實施的各項環保設計及措施的進展。房屋署副署長(發展及建築)借助電腦投影片介紹有關課題。

(會後補註：該套電腦投影片介紹資料載於立法會CB(1)684/10-11(02)號文件，並已送交委員參閱。)

廢物管理

13. 梁家傑議員對於廢物分類及回收計劃在公共屋邨實施多年，但回收率仍然沒有顯著上升表示失望。他詢問，房委會會否與私營回收商合作，向租戶提供誘因，以鼓勵回收廢物，一如部分私人發展項目的做法。房屋署副署長(發展及建築)表示，

多年來整體回收率已有上升，尤以廢膠樽的回收率的升幅最為顯著，鋁罐及廢紙的回收率則輕微上升。此外，由於舊玻璃樽在壓碎後可循環再用，作為生產實心行人路磚的原料，房委會已在部分屋邨推行收集舊玻璃樽的試驗計劃。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，屋邨管理公司曾舉辦家庭同樂日等活動，鼓勵租戶參與減少廢物和廢物回收的活動。公共屋邨已設置廢物分類箱，方便租戶把廢物分類。此外，當局會推行教育工作，向租戶推廣有需要減少和回收廢物的訊息。

14. 梁劉柔芬議員歡迎在公共屋邨實施環保設計及措施，但強調當局在推展上述措施時，有需要鼓勵租戶參與其中。她察悉，家居廢物的臭味主要來自廚餘，並認為應致力把乾濕廢物分類處理，此舉不但會消滅臭味，亦利便回收塑膠和玻璃物料等可循環再造的廢物。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)同意，在推行環保和綠化措施時，租戶的參與至為重要。當局已推行社區參與計劃，讓租戶、承建商及社區人士在施工階段參與綠化活動。房委會和建築承建商會把植物幼苗分發給參加計劃的人士，讓他們在家中培育幼苗，直至幼苗適合移植到新屋邨的花圃為止。房屋署物業管理總經理(葵涌)補充，在邨管諮委會的會議上，租戶一向積極參與屋邨管理及行動計劃的討論。在把乾濕廢物分類方面，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局會在部分屋邨試行堆肥及廢物分類計劃。

15. 陳克勤議員察悉，建議在小蠔灣興建的有機資源回收中心每天只可處理200公噸廚餘，相當於每天產生的廚餘總量的10%。為此，部分環保團體曾建議當局應進行更多工作，推廣在原地處理廚餘，特別是在公共屋邨採用此方法。隨着技術進步，現時已有體積較小的處理廚餘設備。當局應考慮在公共屋邨安裝這類設備，以便在原地處理廚餘。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，房委會會把握每個機會，減少及回收廢物，並已在轄下新發展項目的標準住宅樓層設置垃圾及物料回收房，推廣在源頭把塑膠、紙張及鋁罐等可循環再造的廢物分類。當局會探討在原地處理廚餘的可行

性。就堆肥產品而言，該等產品可在社區花園及植物苗圃使用。房屋署副署長(發展及建築)補充，當局會在慈正邨及天晴邨等設有社區花園的屋邨，推行以堆肥方式處理廚餘及把堆肥產品用於綠化工作的試驗計劃。視乎試驗計劃的結果，當局會把有關計劃擴展至所有屋邨。當局會在稍後告知委員該等試驗計劃有何進展。

16. 王國興議員支持在公共屋邨實施環保設計及措施，但他察悉房委會的一貫做法是要求租戶在遷出後把公屋單位還原。由於新租戶可能認為單位的部分裝置合用，因此在拆卸裝置前應徵詢新租戶的意見。此舉不但有助減少產生廢物，亦可為新租戶節省翻新單位的部分費用。梁劉柔芬議員亦認為，當局應考慮盡量提供一份核對清單，載列哪些裝置可以保留及重用。房屋署物業管理總經理(葵涌)表示，當局按環保原則收回公屋單位。待租戶遷出後，房委會人員會檢驗有關單位，確定單位內的裝置安全及符合樓宇安全方面的規定。在決定何種裝置應予處置及保留時，當局會靈活行事，而在處置有關裝置時亦會考慮新租戶的意見。

綠化

17. 王國興議員支持在公共屋邨進行垂直綠化，因為在葵涌邨進行垂直綠化已大大改善該屋邨的外觀。房屋署副署長(發展及建築)表示，葵涌邨是在公共屋邨進行垂直綠化的成功例證。當局亦曾在其他情況下，使用預製垂直綠化組件作為隔音屏障，秀茂坪南邨的隔音屏障便是一例。當局會視乎情況是否適合，在其他屋邨進行垂直綠化，以配合其他綠化措施。王議員認為，房委會應訂下進行垂直綠化的目標，並每年向事務委員會匯報有關進展。房屋署副署長(發展及建築)表示，房委會需要確定哪些地方可進行垂直綠化。進行垂直綠化的進度報告會在稍後提供。

18. 梁耀忠議員察悉，公共屋邨露天場地內部分長椅所在的地方沒有加建上蓋，他建議應在這些地方加建上蓋和進行綠化。房屋署副署長(發展及建築)同意研究此事。

節約能源

19. 梁耀忠議員察悉，當局已在部分公共屋邨試用可再生能源，包括太陽能光伏板。他詢問完成上述試驗計劃的時間為何，以及可否在公共屋邨更大規模地使用可再生能源。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，節約能源是屋邨管理的重要一環。在實行節約能源措施(例如使用節能照明裝置)後，公共屋邨的耗電量已有所減少。房屋署副署長(發展及建築)補充，當局已在部分屋邨試用太陽能及風能街道照明系統。在藍田邨安裝的單晶硅光伏系統，可供應該屋邨3%的電量。當局亦會在另一屋邨試用非晶光伏系統，並會就成本效益和適用程度方面，比較不同類型的光伏系統的效能。視乎情況是否適合，當局亦會考慮在屋邨大廈天台安裝太陽能光伏系統。在風速與秀茂坪南邨相若的地區，可考慮使用風力發電機發電。若試用可再生能源系統的計劃成功，有關係統可更大規模地應用於其他屋邨。與此同時，當局會在屋邨的公用地方使用節能照明設備，例如使用兩層式照明系統及試用發光二極管。

20. 主席察悉只有少數屋邨獲頒發能源效益註冊證書，並詢問當局有否為公共屋邨制訂節能目標。房屋署副署長(發展及建築)表示，當局已為所有新屋邨取得能源效益註冊證書，取得有關證書的屋邨數目載列於有關資料文件的附件第D1項。至於較舊的屋邨，當局一有機會便會以節能裝置逐步取代到期更換的現有裝置。

VI. 就住宅物業銷售發放誤導性資料

(立法會CB(1)650/10-11(01)——李永達議員提出的關注事項
號文件
立法會CB(1)650/10-11(02)——有關的報章剪報)
號文件

21. 主席表示，加入此項目是因為最近某大型發展商的高層人員在其網誌發表具誤導性的言論，表示在2010年11月19日購買該發展商位於沙田大圍的發展項目的任何未建成住宅單位，不會受政

府當局於同日公布針對住宅物業投機活動的新措施所影響。

22. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局已提供一份簡短的文件，闡述該事件的背景，以及當局規管一手私人住宅物業的銷售資訊的措施和立場。他表示，政府當局一直致力維持私人住宅物業市場的健康發展，並已採取各種措施以保障消費者的合理權益，包括讓他們能夠掌握準確及全面的物業資訊。當局成立了立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")，討論與立法規管一手物業銷售有關的具體事宜。關於某大型發展商的高層人員在其網誌發表的言論，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局已向香港地產建設商會(下稱"商會")表達當局對此事的關注，並要求商會與有關發展商跟進此事，現時仍有待商會回覆。

23. 鑒於有關的發展項目(即盛薈)屬未建成住宅發展項目，主席察悉，該項目的銷售應受地政總署管理的預售樓花同意方案(下稱"同意方案")規管。他不明白作為監管當局的地政總署為何沒有就該名高層人員被指發放具誤導性的資訊一事，直接與有關發展商溝通，反而是政府當局要求商會與有關發展商跟進此事。他詢問，地政總署曾否就此事展開調查，一如處理"天匯"個案那樣，與有關發展商之間有大量書信往來。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局要求商會跟進上述個案，是因為商會有責任確保其會員發展商遵守商會的指引。若政府當局在商會的調查有結果前便制訂所需的跟進行動，未免言之過早。

24. 主席對政府當局的回應不表信服。他指出，商會並非法定機構，因此商會自行作出的任何調查，欠缺所需具備的公信力。既然地政總署批准銷售盛薈的單位，便應負責調查與發放具誤導性的資訊相關的指控。他質疑政府當局為何沒有直接與發展商會面，要求澄清有關個案。李華明議員表達類似的關注，並質疑政府當局是否害怕與大型發展商對抗。他詢問當局會採取甚麼跟進行動。政府當局、商會及發展商三者之間的往來書信，實在有必

要公開。梁耀忠議員對於應由商會而不是政府當局就該發展商高層人員的言論進行調查，表示遺憾。他未能理解政府當局為何不直接處理這宗個案，並要求政府當局表明對此事的立場。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清不存在政府當局沒有跟進個案的問題，而商會涉及其中，是因為這宗個案與商會的會員發展商是否遵守商會的指引有關。地政總署現正另行採取行動，處理有關遵從同意方案的事宜。

25. 李華明議員始終認為，政府當局應直接要求發展商澄清。若旅行社不遵從旅遊業議會的規則，議會可暫停或撤銷旅行社的牌照，但與旅遊業議會不同，商會只是一個商業協會，沒有權力要求其會員發展商遵從指引。此外，商會的運作欠缺透明度，其會員名單亦沒有公布周知。由於徵收額外印花稅的建議由財政司司長提出，政府當局有責任直接要求相關發展商澄清其高層人員的言論，因為他認為有關言論確實是挑戰新的印花稅政策。運輸及房屋局副秘書長(房屋)重申，除要求商會調查相關發展商的該名高層人員有否違反商會的指引外，地政總署已另行採取行動，以確定同意方案已獲遵從。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，政府當局現正循適當的渠道處理有關個案。

26. 梁國雄議員表示，當局根本不應委託商會調查此個案，因為商會曾採取不合作的態度，從其拒絕遵從政府當局制訂的住宅物業銷售指引，以及不願披露其會員名單便可見一斑。此外，商會沒有權力規管其會員發展商。他詢問，政府當局有否就此個案與商會會面，以及商會的會員名單可否公布周知。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，督導委員會將研究與立法規管一手物業銷售有關的事宜。

27. 石禮謙議員申報利益，表明他是盛薈發展商之一的香港鐵路有限公司的非執行董事。他希望清楚指出，關於發展商凌駕法律的批評毫無根據，因為發展商一向依法行事。他指出，在銷售未建成單位與銷售已建成單位方面，兩者差別頗大。賣方(即發展商)與買方就未建成單位簽訂買賣協議後，

賣方必須將物業出售，因此有關發展商的該名高層人員在其微博指於2010年11月19日購買盛薈單位不會受新措施影響的言論並沒有錯，事實上此番言論亦與財政司司長對傳媒所提的常見問題的答覆相符。政府當局沒有向公眾清楚解釋新措施的詳情，在物業市場已造成很大混亂。他表示，商會已舉行會議，就該名高層人員被指發放具誤導性的資訊一事進行討論，而商會轄下的監察委員會將另外舉行會議，跟進有關個案。

28. 主席詢問完成調查該個案的時間為何。梁耀忠議員亦指出，當局應為調查工作設定時限。鑒於商會並非法定機構，王國興議員表示，他不會指望商會的調查結果，但認為政府當局有需要說明在該個案的調查工作完成後會採取甚麼行動，而調查工作至今已進行了超過15天。他又質疑地政總署為何沒有派代表出席會議，回答委員的提問。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，由於此項目很遲才納入議程，因此當局無法統籌所有相關部門的人員出席會議，他為此致歉。他補充，商會和地政總署進行的調查工作應該很快完成，因為此個案比較簡單，所涉及的工作為確認有關發展商的該名高層人員在其微博所發表的言論的內容。政府當局會在切實可行的範圍內，致力盡快解決此事。主席要求政府當局向事務委員會匯報調查結果。

額外印花稅

29. 王國興議員察悉，政府當局公布實施擬議額外印花稅，在物業市場造成很大混亂。據政府當局所述，額外印花稅適用於在2010年11月20日或以後購入，並在24個月內轉售的單位。然而，當局並無清楚說明在2010年11月20日之前簽訂的臨時買賣協議，是否受額外印花稅規限，即使是香港律師會亦要求政府當局就此作出澄清。由於政府當局未能就額外印花稅的適用範圍迅速作出回應，令相關發展商的該名高層人員可趁機發放具誤導性的資訊，指購買盛薈的任何未建成單位不會受新措施所影響。即使如此，政府當局並無就發放具誤導性的資訊一事採取行動，亦沒有澄清額外印花稅的適用

範圍。梁耀忠議員表達類似的意見，並詢問額外印花稅的生效日期為何。

30. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，當局在2010年11月19日公布引入額外印花稅，生效日期則為2010年11月20日。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，在物業轉售時適用的額外印花稅，適用於在2010年11月20日或以後取得擁有權，並在取得擁有權後24個月內轉售的住宅物業。在正常情況下，擁有權轉讓不會在簽訂臨時買賣協議時發生，但載有"必買必賣"條款的臨時買賣協議除外。擁有權轉讓一般在簽訂正式買賣協議時發生。若正式買賣協議在2010年11月20日或以後簽訂，而物業於24個月內轉售，額外印花稅便會適用。財政司司長在2010年11月19日公布引入額外印花稅時，稅務局已致函香港律師會及各地產代理協會，解釋有關措施。此外，關於新措施的資料已於同日上載至運輸及房屋局與稅務局的網頁。稅務局已舉行兩場簡介會，向香港律師會及地產代理監管局介紹新措施。當局建議準買家徵詢律師的意見，以瞭解額外印花稅的實施細節。

31. 石禮謙議員表示，財政司司長與運輸及房屋局局長就額外印花稅的適用範圍發表的言論互相矛盾。據財政司司長所述，在2010年11月19日前簽訂並載有"必買必賣"條款的買賣協議，不會受新措施影響。因此，一如該名高層人員所指，在2010年11月19日前簽訂並載有"必買必賣"條款的未建成單位的臨時買賣協議，同樣不會受新措施規限。鑒於常見問題的中、英文本出現歧異，香港律師會曾致函稅務局，要求就新的印花稅措施作出澄清。石議員支持遏止投機活動的措施，但對於政府當局未能以負責任的態度處理今次事件表示失望。他指出，發展商一向遵從同意方案，但對指引的適用範圍似乎有不同的詮釋。政府當局推行政策時必須清楚明確和貫徹一致，否則不會獲得市民尊重。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，除非臨時買賣協議載有"必買必賣"條款，否則擁有權的轉讓實際上要到了簽訂正式買賣協議時才發生。他不同意政府當局行事疏忽，因為當局已遵從既定程序辦事。他強

調，各項政策一致地適用於廣大市民。關於新的印花稅措施，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，有關措施會載於在稍後提交立法會的條例草案內。

32. 馮檢基議員認為，財政司司長在相關條例草案尚未提交立法會的情況下，便於2010年11月19日公布新的印花稅措施，此一安排不可接受。他亦關注到，財政司司長與運輸及房屋局局長所發表的言論互相矛盾，而常見問題的答覆的中、英文本亦出現歧異。何鍾泰議員表達類似的意見，並表示委員接受政府當局致力遏止投機活動，但並不接受政府當局處理有關情況的方法，因為有關方法造成了極大混亂。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府當局有需要先公布新的印花稅措施的生效日期，而該措施在相關法例制定後才會實施。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，根據同意方案，未建成單位的臨時買賣協議載有"必賣"條款，而不是"必買"條款。因此，就購買物業而言，臨時買賣協議對買方並無約束力。基於這個原因，買方並無取得物業的衡平法上的擁有權。即使未建成單位的臨時買賣協議於2010年11月20日以前簽訂，但若其後藉於2010年11月20日或以後簽訂的買賣協議轉讓有關單位的擁有權，而有關單位又在24個月內轉售，則額外印花稅仍然適用。

未來路向

33. 主席總結時表示，委員非常關注該宗被指發放具誤導性的資訊的個案。待調查工作完成後，他會諮詢委員是否需要舉行另一次會議，討論調查結果。如有需要，地政總署的代表將獲邀出席有關會議，解釋同意方案的內容。

VII. 其他事項

34. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年1月27日