

立法會房屋事務委員會

立法規管一手住宅物業銷售督導委員會

目的

本文件旨在向委員闡述立法規管一手住宅物業銷售督導委員會（督導委員會）的工作進度。

背景

2. 政府一直致力維持私人住宅物業市場的健康發展，以保障消費者的合理權益，確保他們能夠獲得準確而全面的物業資訊，尤其是一手住宅物業的資訊。政府透過多管齊下的機制，以提高物業銷售（特別是未建成一手住宅物業銷售）的透明度，該機制包括地政總署的「預售樓花同意方案」（「同意方案」）、香港地產建設商會（商會）的指引、地產代理監管局（監管局）的規管工作，以及消費者委員會（消委會）的宣傳教育工作。
3. 在過去兩年，運輸及房屋局透過「同意方案」及商會指引，推出了多項提高未建成一手私人住宅物業和交易資料的透明度及清晰度的措施，尤其是「九招十二式」下有關售樓說明書、價單、示範單位及披露交易資料的新措施。
4. 為進一步加強對一手住宅物業銷售的規管，行政長官在2010至11年度的《施政報告》中，宣布成立一個督導委員會，具體討論以立法形式規管一手樓宇銷售事宜。
5. 督導委員會於2010年10月正式成立，由運輸及房屋局常任秘書長（房屋）擔任主席，成員來自有關的專業機構和政府部門，包括消委會、香港律師會、香港測量師學會、監管局、商會、屋宇署及地政總署的代表。其他成員包括立法會議員、學者及專業人士。督導委員會的成員名單及職權範圍列於附件一。

督導委員會的工作進度

6. 督導委員會討論的主要事項包括：

- (a) 擬議法例的涵蓋範圍，包括該法例對一手未建成和已建成住宅物業的規管程度；
- (b) 擬議法例的主要規管事項，包括售樓說明書、價單、示範單位，以及披露交易資料和銷售方式等方面的規定；以及
- (c) 有關的執法機制、罰則的性質和級別等。

7. 由於討論事項所涉及的範圍相當廣泛而且複雜，督導委員會之下設有三個小組委員會，分別是物業資訊及示範單位小組委員會、銷售安排及方式小組委員會，以及執法機制及罰則小組委員會，負責詳細研究各項相關事宜。

8. 如有需要，督導委員會會邀請其他相關專業團體、政策局及部門的代表，擔任增選委員或出席個別會議。香港建築師學會現時已有代表出任三個小組委員會的增選委員，以提供專業意見。

9. 督導委員會及轄下各小組委員會迄今舉行了共八次會議，已就法律架構（即有關法例下涵蓋的一手物業的定義）、擬議法例的主要規管事項（包括售樓說明書、價單、示範單位，以及披露交易資料方面的規定）等重要事項進行討論，並就若干重要的規管建議取得基本共識。督導委員會及小組委員會已討論的事項列於附件二。

10. 督導委員會準備將所有一手住宅物業的項目，包括「舊契」項目、「同意方案」項目、以及「同意方案」以外的項目納入擬議的法例內。委員基本上同意，把地政總署「同意方案」和商會指引的要求適當地納入擬議法例。此外，委員亦提出多項新措施或加強措施，以進一步提高物業銷售的透明度和提供適時及全面的資訊。

未來路向

11. 督導委員會及轄下各小組委員會將會繼續討論其他重要事項，例如有關廣告、失實陳述和發放虛假資訊、售樓安排和秩序、罰則，以及執法機制的規定。

12. 督導委員會將於 2011 年 10 月向運輸及房屋局局長提交報告，並提出切實可行的建議。運輸及房屋局的目標是以白紙條例草案形式進行之後的公眾諮詢，以加快有關進程。

運輸及房屋局

2011 年 3 月

立法規管一手住宅物業銷售督導委員會

成員名單

主席

運輸及房屋局常任秘書長（房屋）

成員

劉燕卿女士
（消費者委員會代表）

余呂杏茜女士
（地產代理監管局代表）

潘永祥博士
香港測量師學會代表

林新強先生
（香港律師會代表）

梁志堅先生
（香港地產建設商會代表）

李永達議員（以個人身分獲委任）

劉秀成教授（以個人身分獲委任）

陳志輝教授（以個人身分獲委任）

林健枝教授（以個人身分獲委任）

張國鈞先生（以個人身分獲委任）

屋宇署署長或其代表

地政總署署長或其代表

運輸及房屋局副秘書長（房屋）

立法規管一手住宅物業銷售督導委員會

職權範圍

- (a) 研究下列事項並提供意見：
- (i) 擬議法例的涵蓋範圍，即有關法例下涵蓋的一手住宅物業的定義；
 - (ii) 有關的物業應如何受擬議法例所監管，以確保售樓說明書和各類其他宣傳物品，以及銷售方式、價單、示範單位及實用面積等方面的物業資訊具透明度及準確；以及
 - (iii) 執法機制與罰則。
- (b) 就上述範疇，以及就草擬和制定有關法例的時間表，向運輸及房屋局局長提出切實可行的建議，目標是讓運輸及房屋局以白紙條例草案形式進行公眾諮詢。

督導委員會及小組委員會已討論的事項

(截至 2011 年 3 月底)

- 法例的涵蓋範圍(即擬議法例下一手住宅物業的定義)；
- 對售樓說明書的規管(包括發放售樓說明書的時間及其內容)；
- 對價單的規管(包括發出價單的時間；每張價單最少須包括多少個單位、及須列於價單上的資訊)；
- 對示範單位的規管；
- 對披露交易資料的規管(包括披露的時間及內容)；及
- 在價單及售樓說明書上公布樓宇面積的規管。