

## 立法會房屋事務委員會

### 住宅物業的銷售發布誤導性資訊

#### 目的

本文件闡述現行規管未建成一手私人住宅物業銷售的措施，以及當局現正就立法加強規管一手私人住宅物業銷售所進行的工作。

#### 現行機制

2. 政府一直致力確保私人住宅物業市場的健康發展，以保障消費者的權益，確保他們能夠獲得準確及全面的物業資訊，尤其是未建成一手住宅物業的資訊。政府絕不容忍任何在銷售一手私人住宅物業時，意圖透過發布不準確的資訊，以影響物業交易過程及誤導市場及準買家的行為。

3. 在地政總署「預售樓花同意方案」（「同意方案」）下獲批准以樓花形式發售的未建成一手住宅物業，發展商須嚴格遵守「同意方案」下的所有規定。香港地產建設商會（商會）發出的售樓指引亦有與「同意方案」類似的規定。

#### 立法規管一手住宅物業銷售

4. 為進一步加強對一手私人住宅物業銷售的規管，運輸及房屋局已成立「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」（督導委員會），具體討論以立法形式規管一手物業銷售事宜。督導委員會已於二零一零年十一月展開工作，並將在二零一一年十月提出切實可行的建議，供運輸及房屋局局長考慮。失實陳述是督導委員會的重點討論範疇之一。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。

5. 當局於二零一一年四月四日向本委員會匯報督導委員會的工作進度。按委員會的要求，當局將提交一份跟進文件，就督導委員會迄今已討論的事項提供更詳細的資料。

## 近日的個別個案

6. 在二零一零年十一月十九日，繼當局宣布建議引入「額外印花稅」後，一個發展商的高層行政人員在其網誌上發表有關購買該發展商的一項發展項目下的未建成住宅物業的言論。運輸及房屋局就此與商會作出了跟進。

7. 於二零一一年二月十日，商會把該會於二零一零年十二月八日及二零一一年二月十日致本局的回信，以及本局於二零一一年二月九日的信，送交本委員會。委員會秘書長要求本局把在商會上述兩封致本局的信件中提及由本局致商會的信件送交本委員會。在正常情況下，政府不會公開正進行跟進的事宜的資料，因為恐防這樣做會對跟進中的工作造成負面影響以及影響跟進工作的公正性。不過，由於商會已向委員會公開了上述的有關信件，政府認為有必要讓委員會獲得有關的往來書信，以便整體了解有關事宜。因此，我們於同日把商會該兩封信中提及由本局致商會的信件副本送交委員會。

8. 就有委員要求公開運輸及房屋局與商會的所有往來書信，本局已向商會了解該會是否同意把本局與商會就這個案的所有往來書信送交委員會。在商會同意下，本局已於二零一一年四月二十七日把一整套運輸及房屋局與商會的往來書信送交委員會。

9. 運輸及房屋局已多次要求商會處理一個關鍵問題，就是該會是否認為一個有參與發展項目銷售的發展商高層行政人員，在政府於二零一零年十一月十九日宣布引入「額外印花稅」以遏制私人住宅物業市場的短期投機活動後，在當時情況下，毫無任何保留地作出明顯是鼓勵公眾人士趕及在措施生效前作出購買住宅物業決定的言論，其做法是否恰當。商會於二零一一年四月十一日的信中表示，該會的監察委員會於二零一零年十二月一日召開了會

議討論此個案。監察委員會認為，此個案屬法律觀點問題，該委員會不宜就個案作出判斷。商會亦表示該會對此立場沒有補充，並且不會作出進一步跟進行動。

10. 運輸及房屋局於二零一一年四月二十六日的信中表示，對於商會於二零一一年四月十一日的回信，以及商會未有處理當局提出的關鍵問題，感到失望。我們認為該高層行政人員在屬有關發展項目的發展商的公司身居要職，在當時的情況下，斬釘截鐵地發表有關言論，並不恰當。有關言論似是鼓勵公眾人士，在沒有取得適當的法律意見下，為了逃避「額外印花稅」，匆忙作出購買住宅物業的決定。

11. 此個案引起社會大眾對於一手住宅物業銷售時作出虛假陳述的關注。我們察覺到公眾一致認為現有規管安排，即同意方案及作為自我規管機構的商會向其發展商會員所發放的指引，可能並不足夠。正如上文第四段所述，政府已積極加強對消費者在購買一手私人住宅物業的保障。督導委員會現正詳細討論有關立法規管一手物業銷售的具體事宜。虛假陳述是督導委員會的重點討論範疇之一。督導委員會將會在二零一一年十月提出切實可行的建議，供運輸及房屋局局長考慮。

運輸及房屋局  
二零一一年四月