

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2034/10-11(05)號文件

檔 號 : CB 1/PL/HG

房屋事務委員會

2011年5月5日舉行的會議

關於規管一手私人住宅物業的銷售資訊的發放的 最新背景資料簡介 (截至2011年4月28日的情況)

目的

本文件載述關於規管一手私人住宅物業銷售資訊的準確性的事宜，並概述房屋事務委員會(下稱"事務委員會")提出的意見和關注事項。

背景

2. 在銷售一手私人住宅物業時發放不準確及不全面的資訊，會誤導市場及單位的準買家。為維持私人住宅市場的健康發展及保障消費者的合理權益，當局有需要確保消費者能夠掌握準確及全面的物業資訊。

規管一手私人住宅物業的銷售資訊的發放

3. 就在地政總署預售樓花同意方案¹(下稱"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而言，有關的發展商須遵守同意方案下的所有規定。此外，香港地產建設商會(下

¹ 預售樓花同意方案於1961年推出，可藉相關土地的政府租契內的條款施行，並適用於在某幅作發展用途的土地上興建的樓宇。同意方案讓地政總署署長在確保發展商已遵守一套規定後，才批准該發展商出售正在施工的物業。有關規定的涵蓋範圍包括發展商的財政狀況及融資安排、買賣協議的條款、公契條款、售樓說明書的內容，以及預售樓花的方式。發展商／賣方的律師的職責是確保有關規定已獲遵守。該律師會保存買方所支付的款項，再以同意方案准許的方式向賣方發放該筆款項。

稱"地產建設商會")向其會員發展商發出的售樓指引，亦已適當地把同意方案的條文反映在內。

4. 就地產代理而言，地產代理監管局(下稱"監管局")已發出執業指引，要求地產代理在銷售物業時必須向單位的準買家提供準確的物業資訊。若發現並證實地產代理違反執業指引，或向單位的準買家發放不實及具誤導性的物業資訊，監管局可根據《地產代理條例》(第511章)的條文，對有關地產代理作出紀律處分。

5. 此外，現時有不同的法例規管一些誤導市場的失實陳述或欺詐行為。有關法例包括《盜竊罪條例》(第210章)及《失實陳述條例》(第284章)。按照普通法，若失實陳述構成欺詐，有關人士可能需要因欺詐而賠償受害人。

6. 為進一步加強對一手私人住宅物業銷售的規管，運輸及房屋局成立了立法規管一手住宅物業銷售督導委員會，討論與立法規管一手物業銷售有關的具體事宜。

近期的一宗個案

7. 在2010年11月，某大型發展商的高層人員被指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(包括實施額外印花稅的新措施)所影響。

事務委員會進行的商議工作

8. 由於在上述個案中，該名高層人員的言論極為誤導，委員要求政府當局於2010年12月6日及2011年2月10日的事務委員會會議上，向委員簡介當局考慮或將會考慮採取的行動及作出的懲罰。

9. 據政府當局所述，運輸及房屋局與地產建設商會曾有書信往來，要求地產建設商會與有關發展商跟進此事。由於地產建設商會已向事務委員會披露若干與運輸及房屋局的往來書信，秘書曾要求運輸及房屋局提供其就此事與地產建設商會的往來書信。秘書處亦察悉，地政總署與承批人(並非發展公司)亦有書信往來，現正等待承批人對該署在最近一次發出的函件

的回覆。此外，事務委員會委員要求當局提供有關發展商致地產建設商會的函件的副本，以便更清楚瞭解此事。事務委員會一名委員表示，若政府當局拒絕提供該等往來書信，他會考慮在立法會動議一項決議案，要求引用《立法會(權力及特權)條例》所訂的權力，命令出示所有與此個案有關的往來書信。

10. 由於此個案已拖延超過兩個月，加上鑑於以樓花形式發售的有關發展項目受同意方案規管，部分委員認為政府當局應就此個案展開調查，而不是等待承批人回覆。事務委員會委員指出，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，地產建設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。他們質疑政府當局是否害怕與大型發展商對抗。然而，一名委員認為，該名高層人員的言論並沒有錯。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。委員要求政府當局於稍後向事務委員會匯報調查結果。

最新發展

11. 事務委員會將於2011年5月5日的會議上，討論就住宅物業銷售發放具誤導性的資訊的事宜。

相關文件

政府當局就2010年12月6日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg1206cb1-683-1-c.pdf>

2010年12月6日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20101206.pdf>

政府當局就2011年2月10日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0210cb1-1257-1-c.pdf>

立法會秘書處
議會事務部1
2011年4月28日