

立法會房屋事務委員會

規管一手私人住宅物業的銷售資訊的發放

目的

本文件闡述當局就規管一手私人住宅物業的銷售資訊的準確性的措施以及立場。

背景

2. 政府一直致力維持私人住宅物業市場的健康發展，以及致力保障消費者的合理權益，確保他們能夠掌握準確及全面的物業資訊。政府絕不容忍任何人士在銷售一手私人住宅物業時發放不準確及不全面的資訊以誤導市場及準買家，影響物業交易的公平性。

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。地政總署已把香港地產建設商會（商會）發出的售樓指引內的要求，適當地反映在「同意方案」的條文內。

4. 就規管地產代理而言，地產代理監管局（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準買家發放準確的物業資訊。倘若發現並證實地產代理在銷售物業時違反監管局執業指引，或向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》（香港法例第 511 章）的相關條款對有關地產代理作出紀律懲處。

5. 此外，現時已有不同的法例針對一些誤導市場的失實陳述及欺詐行為，有關法例亦適用於在物業交易過程中的失實陳述及欺詐行為。根據《盜竊罪條例》（香港法例第 210 章），任何人士如作出欺詐行為屬刑事罪行，違法者可被檢控。根據《失實陳述條例》（香港法例第 284 章），如任何人作出失實陳述誘使另一人訂立合約，可能需要承擔法律責任，以及作出賠償。另一方面，按照普通法，若果失實陳述構成詐騙，有關人士可能需要因欺詐而對受害人作出賠償。

最新情況

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樓宇銷售事宜。督導委員會共有成員十四名，成員來自三方面，當中五名為專業機構代表，包括消費者委員會、監管局、香港測量師學會、香港律師會，以及商會，五名是以個人身分加入。其餘代表則來自相關的政府部門，包括屋宇署、地政總署以及運輸及房屋局。督導委員會由運輸及房屋局常任秘書長（房屋）擔任主席。

7. 督導委員會在本年十一月十五日已舉行了首次會議。在會議上，委員同意在該委員會下成立三個小組委員會，分別為「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」，就相關事宜進行討論。督導委員會及其小組委員會將會就多方面進行的研究及探討，包括法例的涵蓋面（例如在該法例下一手物業的定義）、對售樓說明書的要求、對價單的要求、對樓宇面積資訊的要求、對銷售安排及售樓處秩序的要求、對示範單位的要求、對推廣資訊的要求、執行機制和懲處的性質及級別、執行的機構等。督導委員會及其相關的小組委員會亦會就有關住宅物業買賣的失實陳述及發放具誤導性的資訊等課題進行研究。

8. 政府當局明白公眾期望有關立法規管一手住宅物業銷售的研究工作可盡快完成。督導委員會將會盡量加快流程，以期於二零一一年十月完成工作，向運輸及房屋局局長提出切實可行的建議。我們的目標是以白紙條例草案的形式，以加快諮詢公眾的意見及立法的進程。

有關近日的個別個案

9. 近日，有報導指一個大型發展商的高層要員，在其網誌上發表具誤導性的言論，表示在本年十一月十九日購買旗下位於沙田大圍的住宅樓花物業單位不會受到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。我們對有關言論深表關注，並已在得悉有關言論後向商會表達了我們的關注，以及要求商會向該發展商作出跟進。

10. 日前，我們收到商會的回覆。由於商會的回覆未能釋除我們所關注的事項，我們已再去信商會要求就事件盡快作出跟進行動。我們會密切留意事件的最新發展。

運輸及房屋局

二零一零年十二月