

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1711/11-12號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/BC/4/11/2

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會 首次會議紀要

日期 : 2012年3月30日(星期五)
時間 : 下午2時30分
地點 : 立法會綜合大樓會議室3

出席委員 : 陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李卓人議員
涂謹申議員
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
湯家驥議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP
李慧琼議員, JP
陳茂波議員, MH, JP
黃國健議員, BBS
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員

缺席委員 : 李永達議員

出席公職人員 : 議程第II項

運輸及房屋局

運輸及房屋局局長

鄭汝樺女士, GBS, JP

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(特別職務)

馮建業先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(特別職務)

朱潘潔雯女士

律政司

高級助理法律草擬專員

彭士印先生

高級政府律師

林慧珠女士

地政總署

總田土轉易主任／港口機場鐵路發展

(法律諮詢及田土轉易處)

朱偉聰先生

高級律師／特別職務(2)

(法律諮詢及田土轉易處)

馬錦華先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1

余麗琼小姐

列席職員 : 助理法律顧問5

鄭潔儀小姐

高級議會秘書(1)2

鄧曾藹琪女士

議會秘書(1)1

叢培靈小姐

I. 選舉主席

在出席會議的委員中排名最先的何鍾泰議員負責主持法案委員會主席的選舉。何鍾泰議員邀請委員提名法案委員會主席一職的人選。

2. 劉秀成議員提名陳鑑林議員，該項提名獲葉國謙議員附議。陳鑑林議員接受提名。

3. 何鍾泰議員詢問是否有其他提名。涂謹申議員提名劉秀成議員，但劉秀成議員不接受提名。涂議員再提名陳淑莊議員，該項提名獲余若薇議員附議。陳淑莊議員接受提名。

4. 何鍾泰議員宣布以不記名方式進行投票。在出席的委員中，5名委員投票支持陳鑑林議員，4名委員投票支持陳淑莊議員，另有一名委員投空白票。陳鑑林議員宣告當選為法案委員會的主席。

5. 主席就是否需要選舉副主席徵詢委員的意見，委員同意無需選舉副主席。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1445/11-12(01)——《一手住宅物業銷售條例草案》的背景資料簡介)

有關條例草案的背景資料

立法會CB(3)570/11-12號——條例草案文本文件

立法會參考資料摘要

(運輸及房屋局在2012年3月13日發出)

立法會LS47/11-12號文件——法律事務部報告

6. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

7. 法案委員會要求政府當局——

- (a) 以表列方式開列白紙條例草案與藍紙條例草案的條文有何分別；
- (b) 說明賣方可否在售樓說明書同時列出單位的實用面積及總樓面面積，供潛在買方參考，特別是在管理費按總樓面面積計算的情況下；
- (c) 說明把採用實用面積表達單位售價的做法延伸至二手市場單位是否當局的政策目的；若然，當局應提供相關輔助設施(例如中央數據庫)，以便地產代理遵從有關規定；
- (d) 除了位置圖外，考慮亦在售樓說明書納入關於發展項目的設計的額外資料，例如平台層的位置；
- (e) 澄清賣方的釋義，因為賣方可包括公司及其附屬公司、行政部門或承建商，以及條例草案的條文對他們是否適用。此外，說明如何避免各方藉互相推卸責任來逃避刑事法律責任；
- (f) 說明在失實陳述／傳布虛假或具誤導性資料沒有明確定義的情況下，政府當局如何確保地產代理／賣方不會不必要地受條例草案圍制；
- (g) 說明3年的檢控時限是否適用於條例草案所訂的各種罪行，以及該時限由何時開始計算；及
- (h) 說明當局會否考慮向消費者委員會注入更多資金，以便其就涉及一手住宅物業銷售的民事訴訟提供財政資助。

經辦人／部門

8. 委員同意以下的會議編排 ——

<u>日期</u>	<u>時間</u>
2012年4月11日(星期三)	下午2時30分
2012年4月18日(星期三)	上午8時30分
2012年4月24日(星期二)	上午10時45分
2012年5月3日(星期四)	下午2時30分
2012年5月10日(星期四)	上午8時30分
2012年5月15日(星期二)	下午2時30分
2012年5月22日(星期二)	上午10時45分
2012年5月29日(星期二)	下午2時30分
2012年5月31日(星期四)	上午10時45分
2012年6月5日(星期二)	上午10時45分
2012年6月7日(星期四)	下午2時30分
2012年6月12日(星期二)	上午10時45分
2012年6月14日(星期四)	下午2時30分
2012年6月19日(星期二)	下午2時30分

9. 委員同意邀請團體代表出席 2012年4月24日舉行的會議，發表對條例草案的意見。

III. 其他事項

10. 議事完畢，會議於下午3時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年4月26日

**《一手住宅物業銷售條例草案》委員會
首次會議過程**

**日 期：2012年3月30日(星期五)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 選舉主席			
000041 - 001001	何鍾泰議員 陳鑑林議員 葉國謙議員 涂謹申議員 劉秀成議員 陳淑莊議員 余若薇議員	陳鑑林議員當選為法案委員會的主席。	
議程第II項 —— 與政府當局舉行會議			
001002 - 001123	主席	委員同意會議的編排。	
001124 - 001708	政府當局	政府當局介紹條例草案。	
001709 - 001805	主席	委員同意邀請團體代表出席2012年4月24日舉行的第三次會議，發表對條例草案的意見。	
001806 - 002755	劉健儀議員 主席 政府當局	<p>劉健儀議員提出以下意見／問題 –</p> <p>(a) 屬於自由黨的委員雖然支持以實用面積表達一手住宅物業的售價，但認為當局亦應容許以總樓面面積表達售價，方便潛在買方參考，特別是在管理費按總樓面面積計算的情況下；及</p> <p>(b) 把採用實用面積表達單位售價的做法延伸至二手市場單位是否當局的政策目的；若然，當局應設立中央數據庫，以便地產代理遵從有關規定。</p>	<p>政府當局須 –</p> <p>(a) 說明賣方可否在售樓說明書同時列出單位的實用面積及總樓面面積，供潛在買方參考，特別是在管理費按總樓面面積計算的情況下；及</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a)立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")曾詳細討論以何種方式表達單位面積和每平方呎／每平方米的售價，最終決定採用已有統一定義的實用面積來表達上述資料；</p> <p>(b)另一方面，總樓面面積並無統一定義，因此當局現時不能在條例草案以精確的用語訂明總樓面面積。若容許就物業採用現時未有統一定義的總樓面面積，將會造成混亂，而不能達到為潛在買方提供更全面的資料的效果；</p> <p>(c)必須在售樓說明書以總數提供公用設施(例如住客會所)的面積資料。此外，售樓說明書亦須列明分配予發展項目中的每個住宅物業的不分割份數的數目，以及在發展項目的住宅物業擁有人之間攤分管理開支所按照的基準的資料；</p> <p>(d)市民可從差餉物業估價署取得全港所有經評估的物業(村屋除外)的實用面積資料，而根據《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(第511C章)，在適用情況下，地產代理須向潛在買方提供有關資料；及</p> <p>(e)當局將會設立中央數據庫，載述關乎一手住宅物業銷售的物業資料及交易詳情。</p>	<p>(b)說明把採用實用面積表達單位售價的做法延伸至二手市場單位是否當局的政策目的；若然，當局應提供相關輔助設施(例如中央數據庫)，以便地產代理遵從有關規定。</p>
002756 - 003407	余若薇議員 主席 政府當局	<p>余若薇議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a)歡迎政府當局推出這項期待已久的條例草案，但當局須說明在2000年撤回就同一課題提交的白紙條例草案背後的理由；</p> <p>(b)當局有否參考海外國家在規管一手住宅物業銷售方面的經驗；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c)由於發展物業牽涉多方，要確定哪一方應就傳布虛假資料負上法律責任，實在非常困難。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a)當局多年來推行了多項行政措施，包括"九招十二式"，以加強對一手住宅物業銷售的規管；</p> <p>(b)督導委員會在擬訂有關建議時，參考了多個海外司法管轄區(包括上海、台灣、新加坡、澳洲及美國一些城市)的做法，並已顧及香港的獨特情況；</p> <p>(c)與在2000年公布的白紙條例草案相比，現時的條例草案能就一手住宅物業銷售提供更全面的規管架構；</p> <p>(d)任何人或任何公司為誘使他人購買任何一手住宅物業而作出"具欺詐性的失實陳述"或"罔顧實情的失實陳述"，即屬犯罪；及</p> <p>(e)當局制訂條例草案時參考了《商品說明條例》(第362章)和《證券及期貨條例》(第571章)。上述條例訂明，若公司觸犯罪行而有關罪行是在公司董事或高級人員的同意下觸犯，該董事或人員可能須負上法律責任。</p>	
003408 - 003944	黃國健議員 主席 政府當局	<p>黃國健議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a)屬於香港工會聯合會的委員支持條例草案的原則；</p> <p>(b)在銷售一手住宅物業時以實用面積表達售價，但在銷售二手市場單位時卻採用總樓面面積，可能會造成混亂；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 與其提出可能會涉及額外開支的民事訴訟，買方是否可循其他途徑提出針對具誤導性物業資料的投訴。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p>(a) 條例草案的目的是規管一手住宅物業銷售，因為在大部分一手住宅物業銷售的個案中，賣方與個別買家的地位並非對等；</p> <p>(b) 根據《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》，在適用情況下，地產代理須向潛在買方提供住宅物業(包括二手住宅物業)的實用面積資料；及</p> <p>(c) 當局會在運輸及房屋局轄下設立執法當局，負責管理立法及監管法例條文遵行情況的工作，而執法當局將會採取的行動，不會妨礙一手住宅物業的買方向賣方提出民事訴訟。</p>	
003945 - 004550	葉國謙議員 主席 政府當局	<p>葉國謙議員提出以下意見／關注事項 –</p> <p>(a) 屬於民主建港協進聯盟的委員歡迎當局提出條例草案；及</p> <p>(b) 在失實陳述／傳布虛假或具誤導性資料沒有明確定義的情況下，地產代理／賣方或會不必要地受條例草案圍制。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p>(a) 當局已參考《證券及期貨條例》和《地產代理條例》(第511章)。就這些條例而言，在涉及"具誤導性"的概念的類似情況下，亦沒有界定"具誤導性"一詞；及</p>	政府當局須說明在失實陳述／傳布虛假或具誤導性資料沒有明確定義的情況下，當局如何確保地產代理／賣方不會不必要地受條例草案圍制。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 執法當局會進行調查及搜集證據，然後才採取進一步行動。此外，當局在提出檢控時亦會研究導致觸犯有關罪行的各種情況。	
004551 - 005052	劉秀成議員 主席 政府當局	<p>劉秀成議員申報利益，表明他是督導委員會的成員。他亦關注售樓說明書載述具誤導性資料的情況，例如新的住宅發展項目天宇海，其售樓說明書載述的平台層水平資料並不清晰。為此，當局應考慮要求發展商提供關於發展項目的設計的額外資料，例如平台層的位置。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p>(a) 當局已在條例草案加入一項新條文，規定售樓說明書須就發展項目中的每幢建築物列出一份圖則，顯示該建築物相對毗連該建築物的每條街道橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低住宅樓層的相對水平。無論建築物的最低住宅樓層以何種方式命名，上述規定都有助向公眾顯示建築物的最低住宅樓層相對於街道水平的高度；</p> <p>(b) 上述措施亦已納入地政總署的預售樓花同意方案；及</p> <p>(c) 運輸及房屋局曾就上文(a)項所載的新增措施，徵詢香港測量師學會的意見。香港測量師學會認為，新增措施有助提升建築物最低住宅樓層與毗連街道的水平差距資料的透明度。</p>	除了位置圖外，政府當局須考慮在售樓說明書納入關於發展項目的設計的額外資料，例如平台層的位置。
005053 - 005509	葉劉淑儀議員 政府當局 主席	<p>葉劉淑儀議員詢問，向消費者委員會注入更多資金，以便其就涉及一手住宅物業銷售的民事訴訟提供財政資助，此做法是否可行。</p> <p>政府當局的回應如下 –</p>	政府當局須說明當局會否考慮向消費者委員會注入更多資金，以便其就涉及一手住宅物業銷售的民事訴訟提供財

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a)執法當局將負責監管法例條文的遵行情況，並在合適時進行調查；及</p> <p>(b)在民事方面，倘若在購買一手住宅物業的過程中，買方認為其已蒙受損害，便可提出民事訴訟，不論賣方曾否因違反擬議法例而被檢控或定罪。</p>	政資助。
005510 - 010059	梁家傑議員 政府當局 主席	<p>梁家傑議員提出以下意見／問題 –</p> <p>(a)屬於公民黨的委員歡迎這項期待已久的條例草案；</p> <p>(b)第7條載述的賣方的釋義太過籠統（可能包括擁有人或受聘用統籌和監管有關發展項目或期數的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程的人），而倘若與免責辯護條文一併閱讀，違法者或有可能逃避條例草案所訂的刑事法律責任；及</p> <p>(c)有何方法避免各方藉互相推卸責任來逃避刑事法律責任。</p> <p>政府當局解釋，第7條載述的賣方的釋義，是要確保在適當情況下，住宅物業的擁有人和該如此聘用的人均須為條例草案所訂與銷售安排有關的罪行負責。</p>	政府當局須說明如何避免各方藉互相推卸責任來逃避刑事法律責任。
010100 - 010416	梁家傑議員 余若薇議員 政府當局 主席	梁家傑議員及余若薇議員詢問，第73條所述的檢控時限由何時開始計算。如屬針對售樓說明書載有虛假或具誤導性資料的情況提出檢控，有關時限是由售樓說明書公布當日，抑或售樓說明書派發或提供予買方當日起計算。	政府當局須說明3年的檢控時限是否適用於條例草案所訂的各種罪行，以及該時限由何時開始計算。
010417 - 010629	余若薇議員 政府當局 方剛議員	余若薇議員及方剛議員要求當局澄清賣方的釋義，因為賣方可包括公司及其附屬公司、行政部門或承建商，以及條例草案的條文對他們是否適用。	政府當局須澄清賣方的釋義，因為賣方可包括公司及其附屬公司、行政

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
			部門或承建商，以及條例草案的條文對他們是否適用。
010630 - 011323	梁家傑議員 主席 政府當局	討論白紙條例草案與藍紙條例草案的條文有何分別。	政府當局須以表列方式開列白紙條例草案與藍紙條例草案的條文有何分別。
011324 - 011410	主席	下次會議日期。	

立法會秘書處
議會事務部1
2012年4月26日