

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2387/11-12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 第二次會議紀要

日期 : 2012年4月11日(星期三)
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
余若薇議員, SC, JP
方剛議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
湯家驛議員, 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 : 石禮謙議員, SBS, JP
李永達議員

出席公職人員 : **議程第I項**

運輸及房屋局

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

運輸及房屋局高級政務主任(特別職務)1
高怡慧女士

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

I. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1517/11-12(01)——因應2012年3月
號文件 30日會議席上所
作討論而須採取
的跟進行動一覽
表

立法會CB(1)1517/11-12(02)——政府當局對
號文件 CB(1)1517/11-12
(01)號文件的回
覆)

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

(運輸及房屋局在2012年——立法會參考資料
3月13日發出) 摘要

立法會LS47/11-12號文件 ——法律事務部報告

法案委員會進行商議工作(會議過程索引
載於附件)。

2. 法案委員會要求政府當局 ——

(a) 檢討在詳題中"assignment"一字的對應
中文用語；

(b) 說明如何處理以下情況：某住宅發展
項目的一部分將於條例草案制定為法
例後出售，因而受條例草案規管，但
另有一部分則在條例草案生效前已出
售，所以不受條例草案規管；

(c) 檢討"認可人士"及"承建商"的釋義(a)
部分的草擬方式，以配合在過渡時期
委任該等人士所出現的任何改變；

(d) 說明第10(1)(a)條所述的買賣合約，是
否包括臨時買賣合約；

- (e) 澄清如有人違反第20(2)及(5)條，第73條所載的"3年"檢控時限由何時開始計算(即在售樓說明書印製當日抑或售樓說明書送交建議設立的執法當局當日開始計算)。此外，檢討條例草案中關乎簡易罪行的條文，以確保第73條的立法意圖能在這些條文中有效展現；
- (f) 考慮將第4部(第65及66條)的適用範圍擴展至涵蓋在本港銷售的海外物業所涉及的失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的情況；
- (g) 考慮在第74(1)(a)條指明符合資格獲委任為監督的公職人員的職級，並提供文件以述明建議設立的執法當局的編制；及
- (h) 在條例草案制定為法例後，定期檢討消費者訴訟基金的資金是否足夠，以確保可向消費者提供充分的財政支援，協助他們針對不守法的發展商提出法律程序。

3. 下次會議將於2012年4月18日(星期三)上午8時30分舉行。

II. 其他事項

4. 議事完畢，會議於下午4時37分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年7月18日

**《一手住宅物業銷售條例草案》委員會
第二次會議過程**

**日 期：2012年4月11日(星期三)
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 ——與政府當局舉行會議			
000247 - 000427	主席	致開會辭。	
000428 - 001629	政府當局	政府當局解釋其對2012年3月30日會議上所提事項的回應(立法會CB(1)1517/11-12(02)號文件)。	
001630 - 002802	余若薇議員 政府當局 主席	<p>余若薇議員提出以下問題／關注事項－</p> <p>(a) 在售樓說明書印製之時，其所載資料或許準確，但到了售樓說明書供公眾參閱時，情況可能已經改變；及</p> <p>(b) 如有人違反第20(2)及(5)條，第73條所載的"3年"檢控時限由何時開始計算(即在售樓說明書印製當日抑或售樓說明書送交建議設立的執法當局當日開始計算)。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 在售樓說明書供公眾參閱前，賣方雖然無須事先將售樓說明書送交執法當局批准，但賣方須在售樓說明書註明其印製日期。售樓說明書所列資料，須在每項要項上準確反映該說明書印製當日的情況；及</p> <p>(b) 如違反第20(2)及(5)條，"3年"檢控時限由派發售樓說明書以供公眾參閱之時開始計算。</p>	政府當局須澄清如有人違反第20(2)及(5)條，第73條所載的"3年"檢控時限由何時開始計算(即在售樓說明書印製當日抑或售樓說明書送交建議設立的執法當局當日開始計算)。此外，檢討條例草案中關於簡易罪行的條文，以確保第73條的立法意圖能在這些條文中有效展現。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		助理法律顧問5要求檢討條例草案中關乎簡易罪行的條文，以確保第73條的立法意圖能在這些條文中有效展現。	
002803 - 004139	劉健儀議員 主席 政府當局	<p>劉健儀議員提出以下意見 –</p> <p>(a) 屬自由黨的委員支持使用實用面積表達住宅單位的面積和售價，但當局應考慮容許在售樓說明書採用總樓面面積，尤其是分攤公用地方的情況，方便潛在買方參考。此外，管理費依據總樓面面積計算；及</p> <p>(b) 政府當局應致力釐定總樓面面積的統一定義。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p>(a) 法例訂明的量度方法，必須有清晰的定義。現時，住宅物業實用面積已有統一定義，但住宅物業總樓面面積並無普遍採納的定義。由於沒有被普遍採納的住宅物業總樓面面積定義，當局現時不能在建議法例以精確的用語訂明住宅物業的總樓面面積；</p> <p>(b) 根據條例草案擬議附表1第14條，賣方須提供分配予發展項目中每個住宅物業不分割份數的數目，以及管理開支按甚麼基準分擔等資料。此外，賣方須根據條例草案擬議附表1第19條，在售樓說明書以總數提供公用設施面積的資料；及</p> <p>(c) 從當局就實用面積制定統一定義的經驗顯示，讓所有相關持份者一致同意住宅物業建築面積的統一定義，須經歷相當長的時間。</p>	
004140 - 004549	余若薇議員 政府當局 主席	余若薇議員詢問，條例草案如何規管物業銷售所涉及傳布虛假資料的情況。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 條例草案第4部處理失實陳述及傳布虛假或誤導性資料的情況；及</p> <p>(b) 賣方須披露交易資料，包括在臨時買賣合約簽訂後24小時內提供該合約的詳情；在買賣合約簽訂後一天提供該合約；中止臨時買賣合約及買賣合約；以及屬賣方關聯方的人士所涉及的交易。</p>	
004550 - 004929	余若薇議員 政府當局 主席	<p>余若薇議員要求當局定期檢討消費者訴訟基金(下稱"基金")的資金是否足夠，以確保可向消費者提供充分的財政支援，協助他們針對不守法的發展商提出法律程序。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 運輸及房屋局已向商務及經濟發展局轉達委員關注基金需要有足夠資金一事。商務及經濟發展局會繼續與消費者委員會保持密切聯繫，監察基金的財政狀況，以確保基金有足夠資源，協助消費者提出具理據的申索；及</p> <p>(b) 民政事務局已建議將法律援助輔助計劃的適用範圍擴大至涵蓋在法律程序中一手住宅物業的買方向賣方的申索。</p>	政府當局須在條例草案制定為法例後，定期檢討基金的資金是否足夠，以確保可向消費者用提供充分的財政支援，協助他們針對不守法的發展商提出法律程序。
004930 - 010127	李卓人議員 政府當局 主席	<p>李卓人議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a) 售樓說明書會否載列正在進行諮詢／規劃的厭惡性設施的資料；</p> <p>(b) 當局有需要規管住宅發展項目的廣告，防止有人向消費者傳布具誤導性的資料，尤以附近環境的資料為然；及</p> <p>(c) 由於一手住宅物業在短時間內售罄，建議的規管機制可能並不適用。</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) 條例草案規定，售樓說明書應載有在售樓說明書印製之時住宅發展項目的全面資料，包括相關的分區計劃大綱圖。此外，條例草案規定，發展項目的位置圖須顯示位於距離發展項目的界線250米以內每條街道的名稱，以及主要用途為訂明名單列載用途的每幢建築物、設施或構築物。然而，如規定賣方須在售樓說明書提供某發展項目附近地區的規劃及發展資料，而有關地區的發展仍處於公眾諮詢階段，則會有實際困難；</p> <p>(b) 廣告受條例草案第3部規管，而該部訂明，廣告載列的資料應準確及沒有誤導成分；及</p> <p>(c) 執法當局會設立中央資料庫，提供本港一手住宅物業的資料。</p>	
010128 - 010805	梁家傑議員 政府當局 主席	<p>梁家傑議員詢問，條例草案有否規定賣方須披露涉及住宅發展項目附近範圍的規劃申請資料。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 擬議附表1第1部第6(2)(b)(iii)條訂明，位置圖必須顯示位於距離發展項目的界線250米以內的每幢建築物、設施或構築物，而其主要用途為該部第6(4)條所列名單內的用途；及</p> <p>(b) 擬議附表1第1部第8條訂明，相關圖則(不論是草圖或核准圖)必須顯示位於距離發展項目的界線500米以內的所有土地的現有及建議用途。</p>	
010806 - 012238	余若薇議員 政府當局 主席	<p>余若薇議員提出以下問題－</p> <p>(a) 條例草案是否適用於以確認人轉讓、內部銷售或朋友／親戚之間轉讓等方式銷售的一手住宅物業；及</p>	政府當局須考慮將第4部(第65及66條)的適用範圍擴展至涵蓋在本港銷售

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b)當局可否考慮將第4部(第65及66條)的適用範圍擴展至涵蓋在本港銷售海外物業所涉及的失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的情況。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a)條例草案只適用於本港的一手住宅物業；</p> <p>(b)就已訂立買賣合約或作出轉讓的住宅物業而言，或在第10(3)至(6)條訂明的情況中，條例草案並不適用；</p> <p>(c)第11(2)、(3)及(4)條亦載有買賣合約不被視為已訂立的多種情況，包括某公司與其有聯繫法團或控權公司訂立的買賣合約；</p> <p>(d)朋友／親戚所訂立的買賣合約會獲視為已訂立的合約；</p> <p>(e)根據條例草案，"內部銷售"與"公開銷售"的處理方式無異。所有銷售(訂明或獲豁免的情況除外)均須遵從同一套的規定；及</p> <p>(f)目前，根據地政總署的預售樓花同意方案，在未建成一手住宅物業的銷售中，禁止以確認人方式進行轉讓。</p>	<p>海外物業所涉及的失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的情況。</p>
012239 - 013253	<p>葉劉淑儀議員 余若薇議員 政府當局 主席</p>	<p>討論是否需要規管在本港銷售海外物業的事宜。</p> <p>葉劉淑儀議員認為，就規管本港銷售海外物業所涉及的傳布虛假資料的情況而言，不應有司法管轄權的問題，因為在香港境外觸犯涉及賄賂及兒童色情物品的罪行，仍會在香港被檢控。</p> <p>余若薇議員認為，在本港銷售海外物業所涉及的傳布虛假資料的情況並非一項"域外罪行"，因此有關案件可在本港處理。</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) 條例草案針對的是香港境內的一手住宅物業銷售。當局經考慮過去一年半的廣泛和詳細討論，並按照地政總署的預售樓花同意方案的規定及地產建設商會發出的指引，草擬條例草案。規管在香港銷售的海外住宅物業是截然不同的議題，當局須小心考慮；</p> <p>(b) 為涉及銷售香港境外物業的個案蒐集證據有實際困難，即時有關銷售活動或曾經在本港進行亦然；及</p> <p>(c) 若個案與在本港銷售海外物業涉及失實陳述或虛假或具誤導性資料有關，便可由現行法例處理。</p>	
013254 - 014004	政府當局 余若薇議員 主席 劉健儀議員	<p>逐項審議條例草案的條文。</p> <p>討論條例草案的詳題。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 檢討在詳題中 "assignment" 一字的對應中文用語；及</p> <p>(b) 說明第 10(1)(a) 條所述的買賣合約，是否包括臨時買賣合約。</p>
014005 - 014215	政府當局 余若薇議員 主席	<p>第1條－簡稱及生效日期</p> <p>余若薇議員詢問，當局如何處理以下情況：某住宅發展項目的一部分將於條例草案制定為法例後出售，因而受條例草案規管，但另有一部分則在條例草案生效前出售，所以不受條例草案規管。</p>	政府當局須說明如何處理以下情況：某住宅發展項目的一部分將於條例草案制定為法例後出售，因而受條例草案規管，但另有一部分則在條例草案生效前出售，所以不受條例草案規管。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014216 - 020646	政府當局 余若薇議員 主席 涂謹申議員 劉健儀議員 劉秀成議員	第2條－釋義 "監督" 余若薇議員要求當局－ (a)在第74(1)(a)條指明符合資格獲委任為監督的公職人員的職級；及 (b)提供文件以述明建議設立的執法當局的編制。 "認可人士" "承建商" 涂謹申議員關注到，就指明的新界發展項目而言，委任"認可人士"及"承建商"可能出現的改變，以及當局是否需要在廣告／售樓說明書載列委任的期限。	政府當局須－ (a)考慮在第74(1)(a)條指明符合資格獲委任為監督的公職人員的職級，並提供文件以述明建議設立的執法當局的編制；及 (b)檢討"認可人士"及"承建商"的釋義(a)部分的草擬方式，以配合在過渡時期委任該等人士出現的任何改變。
020647 - 020727	主席	下次會議日期。	

立法會秘書處
議會事務部1
2012年7月18日