

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2428/11-12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 第五次會議紀要

日 期：2012年5月2日(星期三)
時 間：上午8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
劉健儀議員, GBS, JP
余若薇議員, SC, JP
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP
李慧琼議員, 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：涂謹申議員
石禮謙議員, SBS, JP
陳茂波議員, MH, JP

出席公職人員：**議程第II項**

運輸及房屋局

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

政府律師
吳穎敏女士

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**
余麗琮小姐

列席職員：**助理法律顧問5**
鄭潔儀小姐

高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)1711/11-12——2012年3月30日
號文件 會議的紀要)

2012年3月30日會議的紀要獲確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1598/11-12(03)——助理法律顧問於
號文件 2012年4月12日
致政府當局的函
件)

立法會CB(1)1598/11-12(04)——政府當局對
號文件 CB(1)1598/11-12
(03)號文件的回
覆

立法會CB(1)1658/11-12(03)——因應2012年4月
號文件 18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)1730/11-12(01)——政府當局對
號文件 CB(1)1658/11-12
(03)號文件的回
覆

立法會CB(1)1730/11-12(02)——因應2012年4月
號文件 24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)1730/11-12(03)——助理法律顧問於
號文件 2012年4月25日
致政府當局的函
件)

有關條例草案的背景資料

立法會 CB(3)570/11-12——條例草案文本
號文件

(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

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。
3. 法案委員會要求政府當局——
 - (a) 檢討第6(1)條中"在沒有違反批地文件及佔用許可證的情況下"一語，確保賣方不會以此作為免受條例草案規管的方法；
 - (b) 就第10(6)條而言，認真重新考慮是否需要為香港房屋委員會作出擬議豁免安排；
 - (c) 檢討第18及19條的表達方式，確保售樓說明書包含所有必要的資料，尤其是樓面平面圖、橫截面圖及立面圖。此外，檢討第18(2)條及條例草案其他相關條文中"then"一字的中文對應用語；
 - (d) 舉例說明第22(2)及(3)條所載的英文字母／中文字及數目字的指明字體大小為何。此外，說明針對使用大小不確的字體的輕微罪行施加相對較重的罰則的原因，以及同一條文是否適用於其他現行條例，特別是與保險有關的條例；
 - (e) 說明第2及3部所載的罪行是否嚴格的法律責任，並檢討有關罪行的罰則水平是否適當；及
 - (f) 檢討第26(4)條，以便更確切地反映規定賣方在指明住宅物業的售價變動前提供經修訂的價單的政策用意。舉例說明第26(4)條是否適用於例如公布價單後磋商售價的情況，以及可能出現的違例情況。

經辦人／部門

4. 委員商定在2012年5月9日上午8時30分舉行的下次會議上，繼續逐項審議條例草案的條文。

III. 其他事項

5. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年8月2日

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會
第五次會議過程

日期：2012年5月2日(星期三)
時間：上午8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 —— 通過會議紀要			
000633 - 000813	主席	2012年3月30日會議的紀要(立法會CB(1)1711/11-12號文件)獲確認通過。	
議程第II項 —— 與政府當局舉行會議			
000814 - 001737	主席 政府當局	政府當局闡釋其對委員在2012年4月18日會議上所提事項的回覆(立法會CB(1)1730/11-12(01)號文件)。	
001738 - 002241	湯家驊議員 政府當局	<p>湯家驊議員關注到，第6(1)條中"在沒有違反批地文件及佔用許可證的情況下"一語會被賣方利用，作為免受條例草案規管的方法。</p> <p>政府當局解釋，違反《建築物條例》(第123章)或批地條件的一手住宅物業(例如把商業／工業單位非法改建為住宅單位)，應視乎情況由屋宇署根據《建築物條例》或由地政總署處理。如果條例草案適用於該等住宅物業的銷售，屬本末倒置。</p>	政府當局須檢討第6(1)條中"在沒有違反批地文件及佔用許可證的情況下"一語，確保賣方不會以此作為免受條例草案規管的方法。
002242 - 002639	葉國謙議員 政府當局	<p>葉國謙議員詢問，條例草案如何適用於市區重建局(下稱"市建局")就重建項目承諾的換樓安排。</p> <p>政府當局解釋，第13(3)條訂明，市建局根據"樓換樓"計劃向合資格人士承諾將單位要約出售予該人，將不會被視為銷售住宅物業。</p>	
002640 - 003550	余若薇議員 政府當局	余若薇議員提出以下意見－	政府當局須就第10(6)條認真

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
	主席 助理法律顧問5	<p>(a) 鑒於條例草案將適用於私人機構參建居屋計劃下的單位的銷售，因此需要檢討第10(6)條下為香港房屋委員會(下稱"房委會")作出的擬議豁免安排；及</p> <p>(b) 需要解釋倘指明住宅物業的買賣合約隨後終止或被法庭宣告無效，條例草案於何日適用於該個物業。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 房委會的居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位的銷售安排及對象與私人市場不同。雖然房委會不受條例草案約束，但在銷售居屋單位時，會在可行情況下盡量符合條例草案的適用規定；及</p> <p>(b) 政府當局會提出委員會審議階段修正案，改善第11(6)條的草擬方式，以澄清倘指明住宅物業的買賣合約隨後終止或被法庭宣告無效，條例草案如何適用於該個物業。</p>	重新考慮是否需要為房委會作出擬議豁免安排。
003551 - 010003	政府當局 劉秀成議員 主席 何鍾泰議員 余若薇議員 劉健儀議員	<p>繼續逐項審議條例草案的條文。</p> <p>第18條－售樓說明書內容：須列出的資料</p> <p>第19條－售樓說明書內容：進一步資料</p> <p>劉秀成議員提出以下意見－</p> <p>(a) 需要解釋第18及19條的分別，因該兩項條文均提及售樓說明書的內容；及</p> <p>(b) 需要規定提供立面圖。</p> <p>劉健儀議員關注到，如未有按第18條指明的次序在售樓說明書列出所需資料，有關的罰則為何。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 檢討第18及19條的表達方式，確保售樓說明書包含所有必要的資料，尤其是樓面平面圖、橫截面圖及立面圖；及</p> <p>(b) 檢討第18(2)條及條例草案其他相關條文中"then"一字的中文對應</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>主席要求政府當局檢討第18(2)條及條例草案其他相關條文中"then"一字的中文對應用語。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 第18條下的規定屬強制性，第19條下的則為非強制性；</p> <p>(b) 第18(4)條規定須按指明的次序列出資料，這旨在劃一售樓說明書的格式，以便潛在買方作出比較。這項規定現為預售樓花同意方案(下稱"同意方案")所採用，並經立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")同意；及</p> <p>(c) 政府當局會檢討第18及19條的表達方式，確保售樓說明書包含所有必要的資料及圖則，並會整理該兩項條文的條文組合。</p>	用語。
010004 - 010326	劉秀成議員 政府當局	第20條－售樓說明書內容：關於資料的其他規定	
010327 - 010756	政府當局 主席 余若薇議員	<p>第21條－售樓說明書不得列出其他資料</p> <p>余若薇議員關注到，賣方可遵照條例草案編製售樓說明書，同時擬備另一份刊物，以藝術手法描繪有關發展項目，向買方派發，從而繞過第20條。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 賣方須在指明住宅物業銷售日期前7日提供售樓說明書；及</p> <p>(b) 條例草案訂有條文，禁止在廣告及其他刊物傳布有關指明住宅物業的銷售的具誤導性資料。</p>	
010757 - 011730	政府當局 劉健儀議員 何鍾泰議員	<p>第22條－售樓說明書須以中英雙語印製</p> <p>劉健儀議員提出以下關注事項－</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 舉例說明第22(2)條所載</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 其他條例中有否類似條文規限英文字母／中文字及數目字的字體大小；及</p> <p>(b) 針對在售樓說明書使用大小不確的字體的輕微罪行施加的罰則相對較重。</p> <p>何鍾泰議員詢問，與保險有關的法例有否就字體大小訂明類似的規定。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 有投訴指售樓說明書內的某些重要資料的字體過於細小，令人無法合理地細讀；及</p> <p>(b) 督導委員會曾深入討論對售樓說明書字體大小作出的各項規定，並於第22條中載明。賣方在遵照這些規定方面應不會有任何困難。</p>	<p>的英文字母／中文字及數目字的指明字體大小為何；及</p> <p>(b) 說明針對使用大小不確的字體的輕微罪行施加相對較重的罰則的原因，以及同一條文是否適用於其他現行條例，特別是與保險有關的條例。</p>
011731 - 011920	政府當局	第23條－售樓說明書須供公眾領取	
011921 - 012000	政府當局	第24條－第16至23條如何適用於分期發展項目	
012001 - 012251	政府當局 劉健儀議員	<p>第25條－附表1的適用範圍</p> <p>劉健儀議員提出以下問題／意見－</p> <p>(a) 第2及3部所載的罪行是否嚴格的法律責任；及</p> <p>(b) 需要檢討有關罪行的罰則水平是否適當。</p> <p>政府當局解釋釐定條例草案下各項罪行的建議罰則水平所依據的總則。根據第67條，某人如已採取所有合理預防措施，並已作出應有努力，以避免犯第2及3部所訂罪行，即可以此作為免責辯護。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 說明第2及3部所載的罪行是否嚴格的法律責任；及</p> <p>(b) 檢討有關罪行的罰則水平是否適當。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012252 - 020131	政府當局 助理法律顧問5 余若薇議員 劉健儀議員 主席 梁家傑議員 余若薇議員	<p>第26條－賣方須擬備價單</p> <p>討論助理法律顧問5於2012年4月25日就下述事宜致政府當局的函件(立法會CB(1)1730/11-12(03)號文件)：在售價有變動時需修改價單。</p> <p>主席關注在銷售指明住宅物業前3日提供經修改的價單是否切實可行。他擔心這措施或會影響買賣雙方磋商售價，尤其是有意以折扣價購買多個單位的買方。</p> <p>劉健儀議員亦有同樣關注。她表示，每當售價有變動即須修改價單的規定並不實際，或會防礙買方還價。</p> <p>余若薇議員提出以下意見－</p> <p>(a) 需要檢討第26(4)條，以便更確切地反映規定賣方在指明住宅物業的售價變動前提供經修訂的價單的政策用意；及</p> <p>(b) 需要舉例說明第26(4)條是否適用於例如公布價單後磋商售價的情況。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 第29條規定賣方在指明住宅物業出售的日期當日及出售的日期前的最少3日期間內，提供有關價單供公眾領取，這亦是"同意方案"和商會指引的現有規定，一向行之有效；</p> <p>(b) 如售價有變動，賣方需在出售指明住宅物業前3日提供經修訂的價單。規定必須提供經修訂的價單，旨在提高定價的透明度；及</p> <p>(c) 價單必須列出支付、要約或將會提供的折扣的所有條款。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 檢討第26(4)條，以便更確切地反映規定賣方在指明住宅物業的售價變動前提供經修訂的價單的政策用意；及</p> <p>(b) 舉例說明第26(4)條是否適用於例如公布價單後磋商售價的情況，以及可能出現的違例情況。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
020132 - 020214	主席	下次會議日期。	

立法會秘書處
議會事務部1
2012年8月2日