

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2525/11-12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 第六次會議紀要

日期 : 2012年5月9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
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
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
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
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員

缺席委員 : 方剛議員, SBS, JP
湯家驛議員, SC
陳茂波議員, MH, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP

出席公職人員 : 議程第I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)1
鄧曾藹琪女士

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1598/11-12(03)——助理法律顧問
號文件於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)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
號文件於2012年4月25日致政府當局的函件)

立法會CB(1)1779/11-12(01)——政府當局對
號文件CB(1)1730/11-12(03)號文件的回覆

立法會CB(1)1779/11-12(02)——因應2012年5月
號文件2日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表)

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3月13日發出——立法會參考資料摘要)

立法會LS47/11-12號文件——法律事務部報告

1. 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) 說明條例草案應否適用於一手住宅物業停車位的銷售；

- (b) 檢討第27(3)、(5)及(7)條的中譯本的草擬方式，確保與英文本融合；
- (c) 為求清晰起見，考慮在第28(2)(a)條中訂明將會列為對某住宅物業的"描述"的指明資料；
- (d) 考慮將第28(4)(b)條及其他相關條文所載的"prospective buyer"的中文對應用語(即"潛在買方")，改為較常用的"準買方"；
- (e) 說明訂立第30條背後的理據，因為該條文如此草擬，可能會妨礙進行任何商議或表達意向這些現時常見的做法。考慮檢討該條文的草擬方式，以便在防止操縱市場和利便商業活動兩者之間取得平衡；
- (f) 因應第32(2)條所訂的條文，檢討是否需要訂立第32(1)(e)條；
- (g) 說明第34(4)條是否適用於廣告中出現的示範單位。此外，考慮在相關售樓說明書公布前容許賣方以更具彈性的方式提供示範單位，因為確保示範單位符合條例草案的規定，始終是賣方的責任；
- (h) 就按照售樓說明書提供的示範單位及根據經批准的圖則建造而實際出售的單位而言，考慮在條例草案中訂明可容忍上述兩類單位出現偏差的程度，以確保這種偏差不會被用作撤回買賣協議的理由；
- (i) 考慮在第40(1)條中訂明，若準買方提出要求，指明住宅物業便應該開放以供參觀，或訂明最多可供參觀的次數；

經辦人／部門

- (j) 在第41條及其他相關條文中清楚訂明，供參觀的相若住宅物業應位於同一住宅發展項目；及
- (k) 說明若在參觀已被佔用的單位時容許根據第42條的規定進行拍照，是否存在私隱問題。

3. 委員商定在法案委員會的會議時間表加入下列新增會議 ——

<u>日期</u>	<u>時間</u>
2012年5月15日(星期二)	上午10時45分
2012年5月17日(星期四)	上午8時30分
2012年5月24日(星期四)	上午8時30分
2012年6月7日(星期四)	上午8時30分
2012年6月13日(星期三)	上午8時30分
2012年6月19日(星期二)	上午8時30分至 11時30分

II. 其他事項

4. 議事完畢，會議於上午10時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年9月5日

附件

**《一手住宅物業銷售條例草案》委員會
第六次會議過程**

**日期：2012年5月9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II項 —— 與政府當局舉行會議			
001050 - 001222	主席	致開會辭。	
001223 - 001423	政府當局	政府當局解釋其對助理法律顧問5 於2012年4月25日發出的函件所提問題的回應(立法會CB(1)1779/11-12(01)號文件)。	
001424 - 002133	主席 政府當局	繼續逐項審議條例草案的條文。 第27條－價單須涵蓋多少物業 主席認為，第27(3)、(5)及(7)條的中譯本與英文本不符。 政府當局解釋，現行中文本與英文本所表達的意思無異。	政府當局須檢討第27(3)、(5)及(7)條的中譯本的草擬方式，確保與英文本融合。
002134 - 003339	政府當局 主席 何鍾泰議員 余若薇議員	第28條－價單的內容 主席要求，為求清晰起見，當局須在第28(2)(a)條中訂明將會列為對某住宅物業的"描述"的指明資料。 余若薇議員認為，發展商和負責物業轉易的律師均熟悉如何運用對某住宅物業的"描述"，並知悉所須提供的資料類別。 何鍾泰議員要求將第28(4)(b)條及其他相關條文所載的"prospective buyer"的中文對應用語(即"潛在買方")，改為較常用的"準買方"。	政府當局須－ (a) 為求清晰起見，考慮在第28(2)(a)條中訂明將會列為對某住宅物業的"描述"的指明資料； (b) 考慮將第28(4)(b)條及其他相關條文所載的"prospective buyer"的中文對應用語(即"潛在買方")，改為較常用的"準買方"。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003340 - 003526	政府當局	第29條－價單須供公眾領取	
003527 - 005253	政府當局 余若薇議員主席	<p>第30條－提供價單前不得表達意向</p> <p>余若薇議員提出以下問題／關注事項－</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 訂立第30條背後的理據為何，因為該條文如此草擬，可能會妨礙進行任何商議或表達意向這些現時常見的做法；及 (b) 當局有需要檢討該條文的草擬方式，以便在防止操縱市場和利便商業活動兩者之間取得平衡。 <p>石禮謙議員關注到，第30條如此草擬，可能會妨礙進行任何商議或表達意向。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 賣方提供價單的文本，以列出指明住宅物業的售價之前，不得向任何人尋求對有關住宅物業的無明確選擇購樓意向或有明確選擇購樓意向，以及須拒絕上述意向； (b) 賣方可在指明住宅物業提供出售的首日之後，尋求及接受無明確選擇購樓意向或有明確選擇購樓意向； (c) 售價如有變動，賣方必須修改價單，以反映有關變動。賣方可於發出根據第29條經修改的價單3日後，按經最新修改的售價出售該指明住宅物業；及 (d) 訂定價單方面的規定，是為了在防止操縱市場和利便商業活動兩者之間取得平衡。 	政府當局須說明訂立第30條背後的理據，因為該條文如此草擬，可能會妨礙進行任何商議或表達意向這些現時常見的做法。考慮檢討該條文的草擬方式，以便在防止操縱市場和利便商業活動兩者之間取得平衡。
005254 - 005531	李慧琼議員 政府當局	李慧琼議員詢問，條例草案是否適用於一手住宅物業停車位的銷售。	政府當局須說明條例草案應否適用於一手住宅物業停車位的銷售。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005532 - 011213	政府當局 余若薇議員 石禮謙議員	<p>第31條 – 指明住宅物業須按有關價單上的價格出售</p> <p>石禮謙議員提出以下意見 –</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 條例草案是一項重要的法例，應多花時間及加強審議條例草案的工作。不過，有多個會議在同一時段內舉行，令部分委員無法參與審議條例草案的工作； (b) 政府當局應就地產建設商會提出的關注事項作出回應，特別是條例草案是否符合《基本法》的問題；及 (c) 當局有需要確立總樓面面積的定義。 <p>政府當局的回應如下 –</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 當局正就團體代表(包括地產建設商會)所提意見擬備綜合回應，並即將向委員提供有關回應； (b) 條例草案旨在加強保障消費者。立法規管一手住宅物業銷售的建議，貫徹了達致保障買方利益的立法目標，而採取的方法與須達致的目標在比例上亦相稱。再者，條例草案所提出的措施不會被視作違反《基本法》及《香港人權法案條例》的規定；及 (c) 雖然實用面積已有劃一定義，但總樓面面積並無被普遍採納的定義。當局無法在短期內確立有關定義，因為所涉及的問題不只是哪些項目應計入總樓面面積，而是每個項目的量度方法。 	
011214 - 011816	政府當局 石禮謙議員	<p>第4分部 – 未落成發展項目或期數的示範單位</p> <p>第32條 – 第4分部的釋義：無改動示範單位</p>	政府當局須因應第32(2)條所訂的條文，檢討是否需要訂立第32(1)(e)條。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		石禮謙議員要求當局因應第32(2)條所訂的條文，檢討是否需要訂立第32(1)(e)條。	
011817 - 011906	政府當局	第33條－第4分部的釋義：經改動示範單位	
011907 - 014535	政府當局 石禮謙議員 劉秀成議員 主席	<p>第34條－設置示範單位</p> <p>石禮謙議員提出以下問題／意見－</p> <p>(a) 第34(4)條是否亦適用於廣告中出現的示範單位；及</p> <p>(b) 當局應在相關售樓說明書公布前容許賣方以更具彈性的方式提供示範單位。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 售樓說明書是指明一手住宅物業最重要的物業資料來源，因此買方可在參觀示範單位之前，從售樓說明書取得資料；及</p> <p>(b) 賣方如希望在開售前有較長時間讓準買方參觀示範單位，可在售樓說明書備妥後，馬上安排準買方參觀示範單位。</p> <p>劉秀成議員認為，就按照售樓說明書提供的示範單位及根據經批准的圖則建造而實際出售的單位而言，當局應考慮在條例草案中訂明可容忍上述兩類單位出現偏差的程度，以確保這種偏差不會被用作撤回買賣協議的理由。</p> <p>政府當局回應表示，根據條例草案附表5擬議第23條，如因改動建築圖則而令量度尺寸出現超過5%的差異，買方可根據就銷售未落成物業而簽訂的買賣合約的條文，撤銷交易。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 說明第34(4)條是否適用於廣告中出現的示範單位；</p> <p>(b) 考慮在相關售樓說明書公布前容許賣方以更具彈性的方式提供示範單位，因為確保示範單位符合條例草案的規定，始終是賣方的責任；及</p> <p>(c) 就按照售樓說明書提供的示範單位及根據經批准的圖則建造而實際出售的單位而言，考慮在條例草案中訂明可容忍上述兩類單位出現偏差的程度，以確保這種偏差不會被用作撤回買賣協議的理由。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014536 - 014803	政府當局	第35條－適用於無改動示範單位及經改動示範單位的規定	
014804 - 015054	政府當局	第36條－適用於無改動示範單位的附加規定	
015055 - 015227	政府當局	第37條－適用於經改動示範單位的附加規定	
015228 - 015316	政府當局	第38條－示範單位內可進行量度及拍攝	
015317 - 015344	政府當局	第39條－第32、33、35、36及37條如何適用於分期發展項目	
015345 - 015915	政府當局 余若薇議員	第5分部－參觀已落成發展項目或期數中的物業 第40條－發售前參觀 余若薇議員詢問，當局可否考慮在第40(1)條中訂明，若準買方提出要求，指明住宅物業便應該開放以供參觀，或訂明最多可供參觀的次數。	政府當局須考慮在第40(1)條中訂明，若準買方提出要求，指明住宅物業便應該開放以供參觀，或訂明最多可供參觀的次數。
015916 - 020305	政府當局 余若薇議員 主席	第41條－適用於供參觀的相若住宅物業的規定 余若薇議員認為，政府當局應在第41條及其他相關條文中清楚訂明，供參觀的相若住宅物業應位於同一住宅發展項目。	政府當局須在第41條及其他相關條文中清楚訂明，供參觀的相若住宅物業應位於同一住宅發展項目。
020306 - 020702	政府當局 石禮謙議員	第42條－供參觀住宅物業內可進行量度及拍攝 石禮謙議員關注到，若當局要求賣方容許準買方在已入住租客的指明住宅物業內進行量度／拍照或拍影片，是否存在私隱問題。	政府當局須說明若在參觀已被佔用的單位時容許根據第42條的規定進行拍照，是否存在私隱問題。
020703 - 020946	主席 石禮謙議員	會議時間表將加入新增會議。	