

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2528/11-12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 第九次會議紀要

日 期：2012年5月22日(星期二)
時 間：上午10時45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
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
葉劉淑儀議員, GBS, JP
陳淑莊議員

缺席委員：劉健儀議員, GBS, JP
方剛議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
陳茂波議員, MH, JP
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC

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. 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)1936/11-12(01)——政府當局為回應
號文件

CB(1)1598/11-12
(03)號文件而提
供的《一手住宅
物業銷售條例草
案》所訂明的罪
行一覽表

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)1936/11-12(02)——政府當局對
號文件

CB(1)1730/11-12
(02)號文件的回
覆

立法會CB(1)1936/11-12(03)——因應2012年5月
號文件

15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

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

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

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)1861/11-12(02)——因應2012年5月9
號文件 日會議席上所作
討論而須採取的
跟進行動一覽表

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) 以表列方式開列現正考慮的委員會審議階段修正案，並在有需要時更新該列表；
- (b) 提供政府當局回應與香港地產建設商會的意見書有關的事宜所依據的法律意見；
- (c) 在運輸及房屋局局長於條例草案恢復二讀辯論時發表的演辭中，承諾政府當局會致力為"總樓面面積"確立統一定義；
- (d) 檢討預售樓花同意方案及條例草案所載"實用面積"的定義，確保該用語的定義一致；及
- (e) 考慮延長須予披露成交資料的時限。

3. 委員商定在2012年5月24日(星期四)上午8時30分舉行的下次會議上，繼續進行討論。

經辦人／部門

III. 其他事項

4. 議事完畢，會議於下午12時33分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年9月5日

**《一手住宅物業銷售條例草案》委員會
第九次會議過程**

**日期：2012年5月22日(星期二)
時間：上午10時45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
<i>議程第I項 ——與政府當局舉行會議</i>			
000737 - 000904	主席	致開會辭。	
000905 - 002148	政府當局 石禮謙議員 主席 何鍾泰議員	<p>政府當局闡釋其對委員在2012年4月24日會議上所提事項的回覆(立法會CB(1)1936/11-12(02)號文件)。</p> <p>石禮謙議員不滿政府當局未能處理香港地產建設商會所關注的事項，即有需要為物業"總樓面面積"確立統一定義，以便同時使用總樓面面積和實用面積來表達一手住宅物業每平方呎／米的售價。</p> <p>何鍾泰議員認為，同時使用總樓面面積和實用面積有助買家比較一手及二手住宅物業。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 現時，物業實用面積已有統一的定義，但物業總樓面面積並無被普遍採納的定義；</p> <p>(b) 在沒有被普遍採納的定義的情況下，不可能在法例中以精確的用語訂明總樓面面積；及</p> <p>(c) 各主要持份者花了數年時間才為物業"實用面積"確立統一定義。若要為物業總樓面面積確立統一定義，由於涉及多項考慮因素，預計各主要持份者將需要更長的時間，才能達成一致意見。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002149 - 002842	政府當局 石禮謙議員 涂謹申議員 主席	政府當局闡釋其對提交予法案委員會的意見書的回覆(立法會CB(1)1936/11-12(02)號文件附件)。 (A) 一般意見 石禮謙議員問及政府當局回應與香港地產建設商會的意見書有關的事宜所依據的法律意見。	政府當局須提供政府當局回應與香港地產建設商會的意見書有關的事宜所依據的法律意見。
002843 - 003318	政府當局 石禮謙議員 主席	(B) 條例草案涵蓋範圍	
003319 - 005257	政府當局 石禮謙議員 余若薇議員 助理法律顧問5	(C) 條例草案下的豁免安排 討論關於部分豁免安排的擬議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")。 助理法律顧問5 要求政府當局以表列方式開列現正考慮的委員會審議階段修正案，並在有需要時更新該列表。	政府當局須以表列方式開列現正考慮的修正案，並在有需要時更新該列表。
005258 - 011328	政府當局 石禮謙議員 主席 余若薇議員	(D) 總樓面面積和實用面積的使用 石禮謙議員提出以下問題－ (a) 要求法律意見，說明若不容許提供與總樓面面積有關的資料，會否對《基本法》及《香港人權法案條例》所保障的發表自由的權利構成限制；及 (b) 為總樓面面積確立統一定義的時間表。 政府當局回應時表示，當局在就團體代表的意見作出的回應中已述明，對於指建議措施只規定使用實用面積來表達物業每平方呎／米的面積和售價明顯干預發表自由的權利，違反《香港人權法案條例》第16條的規定，看來並無足夠證據。 余若薇議員關注到，條例草案中實用面積的定義有別於預售樓花同意方案所載的定義。	政府當局須－ (a) 在運輸及房屋局局長於條例草案恢復二讀辯論時發表的演辭中，承諾政府當局會致力為"總樓面面積"確立統一定義；及 (b) 檢討預售樓花同意方案及條例草案所載"實用面積"的定義，確保該用語的定義一致。

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) 條例草案中實用面積的定義，實質上與預售樓花同意方案所使用的定義相同，而預售樓花同意方案與條例草案在實用面積定義方面的不同之處主要在於兩者的行文；及</p> <p>(b) 待條例草案制定成法例後，地政總署將會對預售樓花同意方案中有關實用面積定義的行文作適當修訂，使其與條例草案中實用面積的定義一致。</p>	
011329 - 012820	政府當局 主席	(E) 售樓說明書的規定	
012821 - 013713	政府當局 石禮謙議員 主席	<p>(F) 價單的規定</p> <p>石禮謙議員要求法律意見，說明有關價單須載有符合下限規定的物業數目的規定，會否對賣方根據《基本法》第一百零五條處置其財產的權力構成限制。</p>	
013714 - 014129	政府當局 石禮謙議員	<p>(G) 披露成交紀錄的規定</p> <p>石禮謙議員要求延長須予披露成交資料的時限。</p> <p>政府當局回應時表示，條例草案所訂有關披露成交資料的擬議規定，能夠在確保以便利公眾的方式適時傳布最新和準確的成交資料，以及因應實際需要給予賣方合理的時間備妥成交資料兩者之間，取得平衡。</p>	政府當局須考慮延長須予披露成交資料的時限。
014130 - 014650	政府當局 石禮謙議員	(H) 銷售安排的規定	
014651 - 014854	主席	下次會議日期。	