

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2529/11-12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 第十次會議紀要

日期 : 2012年5月24日(星期四)
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)
李卓人議員
涂謹申議員
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
方剛議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
李慧琼議員, JP
陳茂波議員, MH, JP
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員

缺席委員 : 何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
劉健儀議員, GBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
湯家驥議員, SC
黃國健議員, BBS
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)1968/11-12(01)——因應2012年5月
號文件 22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(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

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)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(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

經辦人／部門

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
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)

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) 考慮在條例草案加入一項推定條文，使附表4至7所訂的一切條文均被推定為適用，不論有關條文是否載於臨時買賣合約／買賣合約。另一方法是由政府當局以標準格式開列所有訂明條文；
- (b) 檢討是否需要制訂擬議附表 4 第 10 條，以防買方可在任何時間(甚至剛在成交日期前)撤銷臨時買賣合約／買賣合約，因為該條文並無因應就業權提出要求或反對的情況設定時限；
- (c) 檢討"賣方"的定義，確保負責人須為其所犯的罪行負上法律責任，以及檢討第 7(2) 條，防止有人藉聘請兩人或多於兩人進行訂明工作，避過法例的規定；
- (d) 說明關於容許在售樓說明書載列不屬條例草案規定須列出的額外資料的初步構思；及

經辦人／部門

(e) 進一步闡明政府當局對香港律師會關注的事項所作的回應。香港律師會關注是否需要在某人對資料不準確須懷有犯罪意圖／知悉相關情況下，才判處監禁。

3. 為有更多時間就條例草案進行討論，委員商定在法案委員會的會議時間表加入下列新增會議一

<u>日期</u>	<u>時間</u>
2012年5月28日(星期一)	下午4時30分
2012年6月5日(星期二)	上午8時30分

III. 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 第十次會議過程

日期：2012年5月24日(星期二)

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 ——與政府當局舉行會議			
001158 - 001354	主席	致開會辭。	
001355 - 001814	政府當局 主席 余若薇議員	討論政府當局擬在2012年6月27日的立法會會議上恢復二讀辯論條例草案及相關立法時間表的事宜。 余若薇議員提出以下意見－ (a) 支持條例草案用以規管一手住宅物業銷售的目的，但當局延遲提交條例草案已剝奪委員獲給予充分時間審議條例草案的機會；及 (b) 由於臨近立法會會期結束，在法案委員會舉行會議期間亦有許多其他會議同時進行，因此委員難以分配時間審議條例草案。	
001815 - 010122	政府當局 余若薇議員 主席 梁家傑議員 葉國謙議員	繼續討論政府當局對提交予法案委員會的意見書的回應（立法會CB(1)1936/11-12(02)號文件的附件）。 (I) 業權轉易程序和相關事宜的規定 余若薇議員提出以下意見－ (a) "冷靜期"(即買家簽訂臨時買賣合約與買賣合約的期間)應由3日延長至5日；及 (b) 應在條例草案加入一項推定條文，使附表4至7所訂的一切條文均被推定為適用，不論有關條文是否載於臨時買賣合約／買賣合約；及	政府當局須－ (a) 考慮在條例草案加入一項推定條文，使附表4至7所訂的一切條文均被推定為適用，不論有關條文是否載於臨時買賣合約／買賣合約。另一方法是由政府當局以

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 以現有方式草擬的擬議附表4第10條或會容許買方在任何時間(甚至剛在成交日期前)撤銷臨時買賣合約／買賣合約。</p> <p>梁家傑議員建議以標準格式開列臨時買賣合約／買賣合約中所有訂明條文。</p> <p>討論是否需要因應就業權提出要求或反對的情況設定時限。</p>	<p>標準格式開列所有訂明條文；及</p> <p>(b) 檢討是否需要制訂擬議附表4第10條，以防買方可在任何時間(甚至剛在成交日期前)撤銷臨時買賣合約／買賣合約，因為該條文並無因應就業權提出要求或反對的情況設定時限。</p>
010123 - 015010	政府當局 余若薇議員 梁家傑議員 石禮謙議員 主席 涂謹申議員	<p>(J) 作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料的罪行</p> <p>余若薇議員認為，由於第7(2)條中"賣方"的定義只適用於獲聘用進行發展項目的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售等訂明工作的人，若擁有人聘請兩人或多於兩人進行有關工作，可能會出現逃避責任的漏洞。</p> <p>梁家傑議員關注到，擁有人可能會利用第67條的免責辯護條文，聲稱其已作出應有努力，以避免犯該罪行。</p> <p>石禮謙議員關注到，發展商或須為獲聘請進行訂明工作的人所犯的罪行，負上法律責任。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 以現有方式草擬"賣方"的定義，可確保擁有人及發展商均須為干犯條例草案所訂的相關罪行負上刑事責任。在條例草案中，"賣方"被描述為"獲擁有人聘用負責統籌和監管有關發展項目的設計、規</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 檢討"賣方"的定義，確保負責人須為其所犯的罪行負上法律責任，以及檢討第7(2)條，防止有人藉聘請兩人或多於兩人進行訂明工作，避過法例的規定；及</p> <p>(b) 說明關於容許在售樓說明書載列不屬條例草案規定須列出的額外資料的初步構思。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>劃、建造、裝置、完成及銷售的過程的人"；及</p> <p>(b) 當局的政策原意並非要涵蓋受聘統籌和監管發展過程中某個或某些事宜的人。</p> <p>涂謹申議員詢問是否容許賣方在售樓說明書載列不屬條例草案規定須列出的額外資料。</p> <p>政府當局解釋，根據以現有方式草擬的條例草案，賣方不得在售樓說明書載列條例草案指明須列出的其他資料。然而，賣方如欲提供不得在售樓說明書載列的資料，可在售樓說明書以外的其他刊物載列有關資料。</p>	
015011 - 015217	政府當局 余若薇議員	(K) 檢控時限	
015218 - 020312	政府當局 石禮謙議員 余若薇議員	<p>(L) 罰則建議和公司高級人員對公司所犯罪行須負的法律責任</p> <p>石禮謙議員詢問，控方是否需要證明某人對資料不準確須懷有犯罪意圖／知悉相關情況，才判處監禁。</p>	政府當局須進一步闡明政府當局對香港律師會關注的事項所作的回應。香港律師會關注是否需要在某人對資料不準確須懷有犯罪意圖／知悉相關情況下，才判處監禁。
020313 - 021020	主席	在法案委員會的會議時間表加入新增會議。	

立法會秘書處
議會事務部1
2012年9月5日