

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)2530/11-12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 第十一次會議紀要

日 期 : 2012年5月28日(星期一)  
時 間 : 下午4時30分  
地 點 : 立法會綜合大樓會議室1

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  
湯家驥議員, SC  
劉秀成議員, SBS, JP  
李慧琼議員, JP  
葉國謙議員, GBS, JP  
葉劉淑儀議員, GBS, JP  
梁家傑議員, SC

缺席委員 : 劉健儀議員, GBS, JP  
方剛議員, SBS, JP  
李國麟議員, SBS, JP  
陳茂波議員, MH, JP  
黃國健議員, BBS  
陳淑莊議員

**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

---

**I. 與政府當局舉行會議**

- (立法會CB(1)1998/11-12(01)——因應2012年5月24  
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)1861/11-12(02)——因應2012年5月9  
號文件(就2012年5月15日 日會議席上所作  
的會議發出) 討論而須採取的  
跟進行動一覽表
- 立法會CB(1)1998/11-12(02)——政 府 當 局 對  
號文件(在2012年5月25日 CB(1)1861/11-12  
發出) (02)號文件的回  
覆
- 立法會CB(1)1730/11-12(02)——因應2012年4月24  
號文件(就2012年5月2日 日會議席上所作  
的會議發出) 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(就2012年5月22日 CB(1)1730/11-12  
的會議發出) (02)號文件的回  
覆
- 立法會CB(1)1730/11-12(03)——助理法律顧問於  
號文件(就2012年5月2日 2012年4月25日  
的會議發出) 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(就2012年5月9日 CB(1)1730/11-12  
的會議發出) (03)號文件的回  
覆
- 立法會CB(1)2011/11-12(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)1936/11-12(03)——因應2012年5月15  
號文件(就2012年5月22日 日會議席上所作  
的會議發出) 討論而須採取的  
跟進行動一覽表
- 立法會CB(1)2014/11-12(01)——政 府 當 局 對  
號文件 CB(1)1936/11-12  
(03)號文件的回  
覆

## 經辦人／部門

### 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(運輸及房屋局在2012年3月13日發出)

立法會 LS47/11-12 號文件 ——法律事務部報告(在2012年3月21日發出)

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  
(就2012年4月18日的會議 發出) 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  
(就2012年4月18日的會議 發出) (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  
(就2012年5月22日的會議 發出) (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)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  
(就2012年5月24日的會議 發出)

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) 就石禮謙議員於會議席上提交的函件作書面回應；

(b) 密切留意消費者訴訟基金(下稱 "基金")的財政狀況，特別是在條例草案通過成為法例後的狀況，以確保在有需要時能夠適時注入資金。此外，檢討投訴人向基金供款的水平；

## 經辦人／部門

- (c) 考慮在第46條提供"家具"的定義，以便將"家具"與"裝置、裝修物料及設備"區分；
- (d) 提供立法規管一手住宅物業銷售督導委員會就第67條擬備的討論文件，供委員參閱；
- (e) 檢討第69(1)(d)條及第70條和第71條中類似條文的草擬方式，因為上述條文以現有方式草擬，可能會產生被控犯罪的人須證明其清白的效果。此外，即使某人已作出應有努力提供解釋或證據，可能仍會被檢控；
- (f) 考慮根據第74條委任一個委員會而不是一名公職人員擔任監督是否可行，以提高透明度和公正性；
- (g) 說明第75條所載監督的"其他職能"涵蓋的範圍；
- (h) 承諾在監督根據第76條發出指引前，會就有關指引諮詢立法會；
- (i) 致力建立一個涵蓋一手及二手住宅物業的中央資料庫，讓市民大眾免費取得有關資料；
- (j) 說明監督的表現是否受到監察；若然，由哪方負責監察。此外，說明現時是否設有機制，可就監督的決定提出上訴；及
- (k) 就監督與建築事務監督進行條例草案第6部第2分部所描述的調查作一比較。

3. 委員商定在2012年5月29日(星期二)下午2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6時38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 第十一次會議過程

日期：2012年5月28日(星期一)  
時間：下午4時30分  
地點：立法會綜合大樓會議室1

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			
000645 - 000750	主席	致開會辭。	
000751 - 001433	政府當局 主席	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）。	
001434 - 001714	葉劉淑儀議員 政府當局 主席	(M) 執法當局  葉劉淑儀議員提出以下意見－  (a) 須密切留意消費者訴訟基金（下稱“基金”）的財政狀況，以確保有足夠資金協助消費者提出申索；及  (b) 須檢討投訴人向基金供款的水平。  政府當局的解釋如下－  (a) 當局已向基金注入足夠資金，截至2012年2月止，基金的資金餘額約為1,983萬元；及  (b) 當局會就基金有否足夠資金的事宜，與消費者委員會保密切聯繫。	政府當局須密切留意基金的財政狀況，特別是在條例草案通過成為法例後的狀況，以確保在有需要時能夠適時注入資金。此外，檢討投訴人向基金供款的水平。
001715 - 001824	余若薇議員 主席 助理法律顧問5	余若薇議員詢問，第79條所賦予有關調查指稱違例情況的權力，是否符合規定。  助理法律顧問5認為，以現有方式草擬的第79條不大可能會損害被告人的權利。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001825 - 002150	主席 政府當局	(N) 電子資料庫	
002151 - 003701	劉秀成議員 政府當局 主席	<p>(O) 其他意見</p> <p>劉秀成議員提出以下意見 –</p> <p>(a) 規定賣方須在樓面平面圖列出家具的尺寸，是否切實可行；及</p> <p>(b) 須界定第46條中"家具"的定義，以便將"家具"與"裝置、裝修物料及設備"區分。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p>(a) 賣方在樓面平面圖顯示家具的資料並非一項強制規定。第46條規定，在樓面平面圖上顯示的任何家具須按比例描繪，而有關家具的尺寸須在該圖上顯示；及</p> <p>(b) "家具"一詞在條例草案中須按其正常涵義理解，一般指"可移動"的物品，用以使房間或建築物適宜在內居住或工作，例如餐桌、椅或書桌。至於"裝置、裝修物料及設備"，條例草案附表1第21條訂明須在售樓說明書中列出有關"裝置、裝修物料及設備"的指明資料，例如廚房所使用的牆壁類型、電話的接駁點、花灑或浴缸、廚櫃及嵌入式衣櫃。當局認為"家具"明顯與"裝置、裝修物料及設備"不同，因此無須在條例草案中界定"家具"的定義。</p>	政府當局須考慮在第46條提供"家具"的定義，以便將"家具"與"裝置、裝修物料及設備"區分。
003702 - 004100	石禮謙議員 主席	石禮謙議員要求政府當局須就其於2012年5月28日發出並在會議席上提交的函件（其後隨立法會CB(1)2013/11-12(01)號文件送交委員參閱）作書面回應	政府當局須就石禮謙議員於會議席上提交的函件作書面回應。
004101 - 004213	主席 政府當局	繼續逐項審議條例草案的條文。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004214 - 005325	余若薇議員 主席 政府當局	<p>第67條－免責辯護</p> <p>余若薇議員關注到，賣方可能會透過聘用兩人或多於兩人進行第7(2)條所載的訂明工作而避過條例草案的規定，並根據第67條以聲稱其已作出應有努力作為免責辯護的理由。最終，沒有人會負上法律責任。</p> <p>劉秀成議員表示，就獲賣方聘用進行第7(2)條所載訂明工作的專業人員的法律責任而言，立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")曾經詳細審議此事，而當時得出的決定是賣方／地產發展商應為違反條例草案規定的情況負上法律責任。</p> <p>石禮謙議員不同意賣方／地產發展商應為獲聘用進行訂明工作的專業人士觸犯的罪行負上法律責任。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 條例草案有關"賣方"的定義可反映政策原意，即擁有人和(獲擁有人聘用負責統籌和監管發展過程的)地產發展商應為違反條例草案第2部的相關規定負責；及</li> <li>(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。</li> </ul>	政府當局須提供督導委員會就第67條擬備的討論文件，供委員參閱。
005326 - 005648	政府當局 主席	第68條－第2分部的適用範圍及釋義	
005649 - 012618	政府當局 主席 劉秀成議員 石禮謙議員 余若薇議員 助理法律顧問5	<p>第69條－免責辯護：發出或複製資料或廣告</p> <p>第70條－免責辯護：再次傳送資料或廣告</p> <p>第71條－免責辯護：直播資料或廣告</p> <p>委員關注到，以現有方式草擬的第69(1)(d)條及第70和71條中其他類似條文，可能會產生被控犯罪的人須證明其清白的效果。</p>	政府當局須檢討第69(1)(d)條及第70條和第71條中類似條文的草擬方式，因為上述條文以現有方式草擬，可能會產生被控犯罪的人須證明其清白的效果。此外，即使某人已

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
			作出應有努力提供解釋或證據，可能仍會被檢控。
012619 - 012829	政府當局主席	第72條－公司高級人員等對公司所犯罪行須負的法律責任	
012830 - 013045	政府當局主席 石禮謙議員	第73條－提出檢控的時限	
013046 - 013140	政府當局主席	第6部 行政事宜及雜項條文  第74條－監督的委任	
013141 - 013624	政府當局主席 石禮謙議員 劉秀成議員	第75條－監督的職能  石禮謙議員要求闡釋第75條所載監督的"其他職能"涵蓋的範圍。  政府當局回應時表示，根據條例草案第75條，"其他職能"指"藉着或根據建議法例或任何其他成文法則授予監督的其他職能"。第75(d)條屬涵蓋性質的條文，清楚訂明該等其他職能亦屬監督的職能。	政府當局須說明第75條所載監督的"其他職能"涵蓋的範圍。
013625 - 014024	政府當局主席 石禮謙議員 劉秀成議員	第76條－監督可發出指引  石禮謙議員提出以下關注事項－  (a) 各項指引及良好作業範例往往會成為須予嚴格遵從的守則；及  (b) 督導發出指引前須進行諮詢。  劉秀成議員關注到，制訂指引時欠缺透明度的問題。  政府當局回應時表示，條例草案第76(3)訂明，監督發出的指引並非附屬法例。政府當局會在擬備有關指引時邀請各相關持份者參與，亦會向立法會提交指引的印刷文本，以資備悉。	政府當局須承諾在監督根據第76條發出指引前，會就有關指引諮詢立法會。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014025 - 014808	政府當局 主席 李永達議員 石禮謙議員 劉秀成議員	第77條 – 關於住宅物業的資料的電子資料庫  委員要求建立一個涵蓋一手及二手住宅物業的中央資料庫，讓市民大眾免費取得有關資料。  政府當局的回應如下 –  (a) 根據條例草案設立的電子資料庫只會提供關於一手住宅物業的資料；及  (b) 監督會不時檢討有關電子資料庫的運作情況。	政府當局須致力建立一個涵蓋一手及二手住宅物業的中央資料庫，讓市民大眾免費取得有關資料。
014809 - 014936	政府當局 主席 石禮謙議員	第78條 – 運輸及房屋局局長的指示	
014937 -015448	政府當局 主席 石禮謙議員	第79條 – 調查涉嫌違例的權力  石禮謙議員提出以下問題 –  (a) 監督的表現是否受到監察；若然，由哪方負責監察；及  (b) 現時是否設有機制，可就監督的決定提出上訴。  政府當局的解釋如下 –  (a) 監督受政府內部既有的機制制衡，並受公眾監察，包括立法會和申訴專員的監察；及  (b) 雖然監督會負責調查工作，但監督不會就檢控與否作出任何決定。因此，當局認為無須就監督的決定設立上訴機制。	政府當局須說明監督的表現是否受到監察；若然，由哪方負責監察。此外，說明現時是否設有機制，可就監督的決定提出上訴。
015449 - 015630	政府當局 主席	第80條 – 關乎第79條的罪行	
015631 -015937	政府當局 主席 石禮謙議員	第81條 – 在調查中獲取的事宜或資料保密	政府當局須就監督與建築事務監督進行條

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		石禮謙議員要求就監督與建築事務監督進行條例草案第6部第2分部所描述的調查作一比較。	例草案第6部第2分部所描述的調查作一比較。
015938 - 020106	政府當局主席	第82條 – 在法律程序中使用導致入罪的證據	
020107 - 020649	石禮謙議員 主席 政府當局 劉秀成議員	石禮謙議員建議根據第74條委任一個委員會而不是一名公職人員擔任監督是否可行，以提高透明度和公正性。  劉秀成議員認為，設立有關法執當局時應以廉政公署的運作為藍本。  政府當局的解釋如下 –  (a) 為方便法例早日實施，並使公共資源得以善用，當局建議在運輸及房屋局轄下設立執法小組；及  (b) 對於有關在適當時候成立獨立法定機構取代執法小組，以執行相若職能的方案，政府保持開放態度。	政府當局須考慮根據第74條委任一個委員會而不是一名公職人員擔任監督是否可行，以提高透明度和公正性。
020650 - 020718	主席 石禮謙議員 政府當局	下次會議日期。	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年9月5日