

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2594/11-12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 第十七次會議紀要

日 期：2012年6月7日(星期四)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室2A

出席委員：陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
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
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC

缺席委員：李卓人議員
劉健儀議員, GBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
李慧琼議員, JP
陳茂波議員, MH, JP
黃國健議員, BBS
葉劉淑儀議員, GBS, JP
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

署理高級助理法律政策專員(人權)
簡嘉輝先生

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

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) 說明準買方除了透過賣方設立的互聯網網站外，可從甚麼渠道獲悉價單內可提供出售的住宅物業數目；
- (b) 說明第30條的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿可如何配合買方進行議價，以及在第30(1)及(2)條的修正案擬稿訂立不同期限的政策用意。同時，說明若賣方披露關於拒絕意向的資料，是否違反規定；
- (c) 說明重整第64及65條的修正案擬稿的表述方式的理據；
- (d) 說明在擬議附表1第3條的修正案擬稿中"個人"一語是否涵蓋"合夥人"，以及如有需要會否提出經修訂的修正案；及
- (e) 說明第3(1)(a)條是否訂有適用期限，以致在經過一段時間後才興建的建築物不會被視為早前已落成的建築發展項目的一部分，即使兩者有類似的工程、結構或建築上的關連亦然。

3. 委員商定在2012年6月12日(星期二)上午8時30分舉行的下次會議上，繼續就條例草案進行討論。

經辦人／部門

II. 其他事項

4. 議事完畢，會議於下午12時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年9月18日

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會
第十七次會議過程

日期：2012年6月7日(星期四)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室2A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 - 001625	主席	經委員同意，主席宣布在會議開始後休息15分鐘。	
<i>議程第I項 —— 與政府當局舉行會議</i>			
001626 - 002957	主席 政府當局 余若薇議員	繼續審議政府當局提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")(立法會CB(1)2070/11-12(01)號文件)。 第30條 – 提供價單前不得表達意向 余若薇議員詢問在第30(1)及(2)條的修正案擬稿訂立不同期限的政策用意。 政府當局解釋，訂立條例草案第30條旨在清楚列出賣方可於哪個時刻尋求和接納選擇購樓意向。當局訂明有關容許／不容許賣方尋求和接納各種選擇購樓意向的不同時限，背後目的是要防止賣方利用"預留單位"，變相在公布銷售首日之前展開任何銷售。	政府當局須說明第30條的修正案擬稿可如何配合買方進行議價，以及在第30(1)及(2)條的修正案擬稿訂立不同期限的政策用意。
002958 - 003417	梁家傑議員 主席 政府當局	梁家傑議員詢問，若賣方披露關於拒絕意向的資料，是否違反規定。 政府當局解釋，根據條例草案，賣方在任何時間披露關於拒絕意向的資料，並不違反規定。	政府當局須說明若賣方披露關於拒絕意向的資料，是否違反規定。
003418 - 003531	石禮謙議員 主席 政府當局	石禮謙議員詢問，當局可否容許地產代理代表買方提出有明確選擇購樓意向。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		政府當局解釋，賣方只可在指明住宅物業提供出售的首日及之後尋求或接納有明確選擇購樓意向，此規定亦適用於賣方接納由地產代理代表買方提出購樓意向的情況。待條例草案獲得通過後，政府當局會與地產代理監管局合作，以便地產代理遵從新規定。	
003532 - 003640	政府當局	第31條－指明住宅物業須按有關價單上的價格出售或要約	
003641 - 003747	政府當局	第32條－第4分部的釋義：無改動示範單位	
003748 - 003802	政府當局	第33條－第4分部的釋義：經改動示範單位	
003803 - 004001	政府當局 主席 石禮謙議員	第34條－設置示範單位	
004002 - 004024	政府當局	第38條－示範單位內可進行量度及拍攝	
004025 - 004053	政府當局	第42條－供參觀住宅物業內可進行量度及拍攝	
004054 - 004110	政府當局	第43條－銷售安排須在互聯網網站供閱覽	
004111 - 004149	政府當局	第46條－指明住宅物業的樓面平面圖	
004150 - 004250	政府當局	第7分部－臨時合約及合約 第48條－訂立臨時合約時的訂金	
004251 - 004354	政府當局	第49條－簽立買賣合約	
004355 - 004628	政府當局	第50條－擁有人不得訂立沒有某些條文的臨時合約或合約 第50A條－擁有人不得訂立沒有某些條文的合約 第50B條－第50及50A條的補充條文 第50C條－關乎第50及50A條的罪行	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004629 - 004840	政府當局 石禮謙議員	第51條－賣方須備存成交紀錄冊	
004841 - 005433	政府當局 石禮謙議員	第52條－成交紀錄冊的內容及記項	
005434 - 005459	政府當局	第53條－成交紀錄冊須供公眾閱覽	
005500 - 005516	政府當局	第54條－第52及53條如何適用於分期發展項目	
005517 - 005648	政府當局	第55條－例外情況：發展項目或某期中的所有住宅物業根據單一份合約出售等 第55A條－例外情況：物業售予或要約出售予有聯繫實體	
005649 - 005711	政府當局	第56條－例外情況及附加規定：售予或要約出售予已入住租客的物業	
005712 - 005809	政府當局	第58條－附加規定：已落成發展項目中的指明住宅物業	
005810 - 005912	政府當局	第61條－廣告的一般規定	
005913 - 010321	政府當局 石禮謙議員 主席	第63條－印製廣告的附加規定	
010322 - 010506	政府當局 主席	第64A條－第4部的釋義 第65條－失實陳述：刑事法律責任 第65A條－失實陳述：民事法律責任	
010507 - 010808	政府當局 石禮謙議員 主席	第64B條－第4部不影響、局限或減少其他權利	
010809 - 011455	余若薇議員 主席 政府當局 石禮謙議員 李永達議員	余若薇議員詢問，準買方除了透過賣方設立的互聯網網站外，可從甚麼渠道獲悉價單內可提供出售的住宅物業數目。 政府當局回應表示，當局會考慮提出修正案，規定賣方除在其網站提供有關資料外，同時亦須在緊接出售的日期前的最少3日期間內，提供載有銷售安排資料的文件的印本，供公眾免費領取。	政府當局須說明準買方除了透過賣方設立的互聯網網站外，可從甚麼渠道獲悉價單內可提供出售的住宅物業數目。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011456 - 011616	余若薇議員 政府當局	余若薇議員詢問重整第64及65條的修正案擬稿的表述方式的理據。 政府當局解釋，在第64A條列出"具欺詐性的失實陳述"和"罔顧實情的失實陳述"的定義，目的是避免在第65和65A條重複提述。	政府當局須說明重整第64及65條的修正案擬稿的表述方式的理據。
011617 - 011844	政府當局 余若薇議員 主席 石禮謙議員	第72條－高級人員等對法團或指明團體所犯罪行須負的法律責任	
011845 - 011928	政府當局 余若薇議員 主席	第79條－調查涉嫌違例的權力	
011929 - 011951	政府當局	第80條－關乎第79條的罪行	
011952 - 012322	政府當局 余若薇議員 石禮謙議員	附表1 第2條－賣方及有參與發展項目的其他人的資料	
012323 - 013320	余若薇議員 政府當局 石禮謙議員 主席	余若薇議員詢問，第3(1)(a)條是否訂有適用期限，以致在經過一段時間後才興建的建築物不會被視為早前已落成的建築發展項目的一部分，即使兩者有類似的工程、結構或建築上的關連亦然。 政府當局解釋，根據條例草案的現行草擬方式，第3(1)(a)條並沒有適用時限。至於在某段期間後才興建的建築物，會否視為早前已落成的建築發展項目的一部分，須視乎有關個案的事實根據而定。	政府當局須說明第3(1)(a)條是否訂有適用期限，以致在經過一段時間後才興建的建築物不會被視為早前已落成的建築發展項目的一部分，即使兩者有類似的工程、結構或建築上的關連亦然。
013321 - 013408	政府當局	第3條－有參與發展項目的各方的關係	
013409 - 013435	政府當局	第10條－發展項目的住宅物業的樓面平面圖	
013436 - 013450	政府當局	第15條－批地文件的摘要	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013451 - 013706	政府當局 石禮謙議員 主席	第18A條 – 立面圖	
013707 - 014152	余若薇議員 主席 助理法律顧問5	余若薇議員詢問在擬議附表1第3條的修正案擬稿中"個人"一語是否涵蓋"合夥人"。 政府當局解釋，"個人"一語並不涵蓋"合夥人"，當局會考慮提出修正案，處理涉及合夥人的情況。	說明在擬議附表1第3條的修正案擬稿中"個人"一語是否涵蓋"合夥人"，以及如有需要會否提出經修訂的修正案。
014153 - 014210	主席	下次會議日期。	

立法會秘書處
議會事務部1
2012年9月18日