

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1445/11-12(01)號文件

檔 號：CB1/BC/4/11

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會

就2012年3月30日舉行的會議擬備的 背景資料簡介

目的

本文件旨在綜述房屋事務委員會(下稱"事務委員會")就規管一手私人住宅物業銷售進行的討論。

簡介

2. 由於未落成住宅物業的潛在買方在購買物業前沒有機會參觀有關物業，他們對銷售資料內容不全及具誤導性的情況感到關注。在80年代及90年代初期，本港有關物業面積不準確、對樓宇裝置及裝修物料的描述具誤導性，以及物業布局圖和位置圖過於粗略等問題十分猖獗。近年，關於提供和傳布具誤導性的物業成交價和銷售數字資料的情況，受到公眾關注。由於此類投訴日益增加，越來越多市民要求政府當局制訂措施，應付有關問題。

3. 為加強規管一手私人住宅物業的銷售，運輸及房屋局成立了立法規管一手住宅物業銷售督導委員會(下稱"督導委員會")，討論與立法規管一手物業銷售有關的具體事宜。督導委員會已完成工作，並於2011年10月向運輸及房屋局局長提交報告。督導委員會建議立法規管所有類型的一手住宅物業的銷售，包括根據舊租契條款發展的項目、預售樓花同意方案(下稱"同意方案")項目，以及不屬同意方案的項目。此外，督導委員會就售樓說明書、價單、示範單位、成交資料、廣告、銷售安排、禁止作出失實陳述和傳布虛假及具誤導性的資料、罰則、執法當局，以及豁免安排方面的規定，提出了詳細建議。為加快立法過程，運輸及房屋局計劃以白紙條例草案形式，徵詢公眾對該等建議的意見，以期在2012年制定有關法例。

4. 在2011年11月，政府當局就規管一手住宅物業銷售的建議法例，展開為期兩個月的公眾諮詢。據政府當局所述，立法規管一手住宅物業銷售的做法廣受支持，市民和相關持份者(香港地產建設商會除外)亦普遍接受建議法例所列出的各項建議。

條例草案

5. 條例草案旨在就下列範疇設立框架，以規管一手住宅物業的銷售——

- (a) 實用面積；
- (b) 售樓說明書；
- (c) 價單；
- (d) 未落成發展項目或期數的示範單位；
- (e) 參觀已落成發展項目或期數中的物業；
- (f) 銷售安排；
- (g) 業權轉易程序和相關事宜；
- (h) 披露成交資料；
- (i) 例外情況及附加規定；
- (j) 廣告；
- (k) 失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料；
- (l) 罰則及免責辯護條文；
- (m) 公司高級人員對公司所犯罪行須負的法律責任及提出檢控的時限；
- (n) 執法當局；及
- (o) 網上物業電子資料庫。

有關立法建議的詳情載於運輸及房屋局在2012年3月13日發出的立法會參考資料摘要。

事務委員會提出的主要關注事項

6. 事務委員會曾在2011年12月5日及2012年1月5日的會議上，討論有關規管一手住宅物業銷售的建議法例諮詢文件，而包括業界和專業團體在內的團體代表曾於2012年1月的會議上表達意見。事務委員會普遍支持建議法例，認為是朝着正確方向踏出一步。

7. 在建議法例的適用範圍方面，事務委員會察悉，部分團體代表(包括一個發展商的商會)認為，較理想的做法是把適用範圍局限於未落成的單位，因為就已落成的單位而言，一手及二手單位並無分別，兩類單位均可供潛在買方參觀。部分其他團體代表(包括消費者委員會)則認為，當局應就一手住宅物業提供清晰的定義，以免發展商透過將全新的單位售予其附屬公司而令有關單位成為二手單位，避過法例的規定。然而，與會者的普遍共識是由房屋委員會興建的發展項目，不應獲豁免受有關規管制度規管。

8. 在只採用實用面積表達一手單位的售價方面，事務委員會察悉，部分團體代表(包括地產代理公司)關注到，買方或難以比較一手單位及二手市場上的單位，因為後者採用總樓面面積表達售價。當局應考慮容許在售樓說明書、價單及廣告中同時採用總樓面面積及實用面積。然而，部分其他團體代表(包括專業學會)指出，不同發展商在計算總樓面面積時可能會納入不同的項目。在總樓面面積沒有統一定義的情況下執行建議法例，將會十分困難。

9. 在執法當局方面，事務委員會察悉，有意見關注到執法當局執行職務的權力及資金來源。若資金由發展商和相關持份者攤分，此方面的成本將會反映在單位售價上，這樣並不符合消費者的利益。

相關文件

10. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年3月29日

《一手住宅物業銷售條例草案》

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2011年12月5日 2012年1月5日	政府當局就"就規管一手住宅物業銷售的建議法例進行的公眾諮詢"提供的資料文件(立法會CB(1)479/11-12(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg1205cb1-479-1-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)910/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/minutes/hg20111205.pdf