

《一手住宅物業銷售條例草案》
就立法會法律事務部 2012 年 4 月 12 日提問的回應

問題	政府當局的回應
<p>第 2(1)條</p> <p>“建築物”、“發展項目”及“期數”</p> <p>1. 第 2(1) 條為 “建築物”、“發展項目”和“期數” 等用語的釋義訂定條文，指示讀者應“參閱”《條例草案》的“第 3 條”，而第 3 條的標題為“釋義：發展項目、期數及建築物”。請分別指出第 3 條有哪些條文適用於“建築物”、“發展項目”及“期數”的釋義。</p>	<p>第 3(1)、第 3(2) 和第 3(4) 條與“發展項目”的釋義相關；第 3(4) 條與“建築物”的釋義相關；而第 3(3) 條則與“期數”的釋義相關。</p>
<p>“獨立屋”</p> <p>2. 根據第 2(1) 條，“獨立屋” 指“只包含一個住宅物業的建築物”。至於“住宅物業”，第 6(1) 條則訂明，“就某發展項目或發展項目的某一期而言，指在該項目或該期中的符合以下說明的土地財產：在沒有違反批地文件及佔用許可證（如有的話）的情況下，完全或主要用作（或擬完全或主要用作）供人居住用途，並組成一個獨立單位。”就此，請釐清《條例草</p>	<p>根據《條例草案》的定義，一個住宅物業構成一個獨立單位。獨立屋指只包含一個住宅物業（即一個獨立單位）的建築物，而多單位建築物則指包含多於一個住宅物業（即多於一個獨立單位）的建築物。發展項目可以(i) 只包含多單位建築物、(ii) 只包含獨立屋，或(iii) 同時包含多單位建築物和獨立屋。</p>

問題	政府當局的回應
<p>案》所指的“獨立屋”，是否等同第 6(1) 條所訂明的“獨立單位”。</p> <p>3. 請以包含若干獨立屋的發展項目為例，闡釋該兩條釋義條文的關係。</p>	
<p><u>第 2(2) 條</u></p> <p>4. 請解釋為何必須在條例（《條例草案》通過為法例後）加上「附註」，並在條例訂明有關的「附註」“僅供備知，不具有立法效力”。</p> <p>5. 立法會是否有權審議在《條例草案》附加的「附註」，或在全體委員會審議階段就有關的「附註」提出修正案？</p> <p>6. 在《條例草案》附加的「附註」與《條例草案》的摘要說明有何分別？</p>	<p>《條例草案》第 18(1)條和附表 1 第 28(2)條均有「附註」。該「附註」旨在提示讀者注意《條例草案》內其他相關條文，以幫助讀者更清楚瞭解《條例草案》的內容。「附註」僅供備知，無其他作用。</p> <p>《條例草案》所附加的「附註」，屬《條例草案》一部分，立法會有權審議，或在全體委員會審議階段就有關的「附註」提出修正案，方式與處理有關條文的標題無異。</p> <p>《條例草案》所附加的「附註」，在《條例草案》獲通過後，會成為條例的一部分。</p>

問題	政府當局的回應
<p>7. 請釐清該(等)「附註」是否以行政方式附加。倘日後修正有關的「附註」,所涉及的程序為何?</p> <p>8. 請說明除條例文本外,其他地方有否/會否附加任何其他註,以供備知。如有/如會,條例中的「附註」與在其他地方附加的註,地位有否任何差別?</p>	<p>《條例草案》所附加的「附註」,在《條例草案》獲通過後,會成為條例的一部分,任何修訂將以修訂法例方式進行。</p> <p>倘《條例草案》獲通過,條例將刊於《香港法例》的活頁版。根據《1990年法例(活頁版)條例》第2(4)條,活頁版可加入註釋。該條例第2(6)條亦訂明,該等註釋不是活頁版所刊條例的一部分。</p>
<p><u>第 10 及第 11 條</u></p> <p>9. 就第 10(1)條(《條例草案》的適用範圍)而言,第 11(1)(a)條訂明,在住宅物業的買賣合約已遭終止,或已被法院宣布為無效的情況下(第 11(2)條),有關買賣合約不得視為已就該物業而訂立。</p> <p>10. 在以下的例子中,請釐清《條例草案》適用於有關住宅物業的日期:</p> <p>(a) 在終止合約的情況下,是該買賣合約的簽訂日期,還是該合約的終止日期;或</p>	<p>根據第 10(1)條,《條例草案》適用於任何不曾有買賣合約為之訂立,以及不曾有轉讓為之作出的住宅物業。根據第 11(1)及(2)條,倘有住宅物業的買賣合約已遭終止或已被法院宣布為無效,則有關買賣合約不得視為已就該物業而訂立。當出現《條例》</p>

問題	政府當局的回應
<p>(b) 在法院作出宣布的情況下，是該買賣合約的簽訂日期，還是法庭發出命令的日期，又或是在法庭命令中指定該合約無效的日期。</p>	<p>(如已通過為法例)是否適用於某住宅物業的疑問時，須詢問是否已有任何買賣合約為該住宅物業訂立；如已有合約訂立，則該合約是否已遭終止或已被法院宣布為無效。</p>
<p><u>過渡性條文</u></p> <p>11. 倘發展項目或建築物分不同階段銷售個別住宅物業（即個別單位），而有關的銷售跨越了《條例草案》生效前後期間，《條例草案》有否任何過渡性條文可處理上述情況？</p>	<p>《條例草案》適用於“指明住宅物業”，即所有憑藉第 10 條，讓條例所適用的任何住宅物業。第 10 條訂明，《條例草案》只適用於未曾有買賣合約為之訂立，以及未曾有轉讓為之作出的住宅物業（第 10(3)(4)(5)及(6)條所指的三種情況除外）。就著一個住宅發展項目及某一期數而言，假如有部份住宅物業於條例生效前已售出，則條例只會適用於該發展項目或期數中，符合“指明住宅物業”定義的剩餘住宅物業。</p>