

**《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 25 日提問的回應**

問題	政府當局的回應
<p><u>第 26 條</u></p> <p>1. 第 26(4)條訂明，如指明住宅物業的售價有任何變動，賣方須修改列出該售價的價單，以反映該項變動。現時有否任何規定，訂明在售價有變動時，賣方應在哪個時間內修改價單？</p> <p>2. 因應第 29 條訂明賣方須在指明住宅物業出售的日期前的最少 3 日期間內向公眾提供有關價單(包括提供價單的印本及在互聯網網站提供價單)，請亦說明修改價單在時間方面的規定，以及有關規定如何執行。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 考慮到委員在 2012 年 5 月 2 日法案委員會會議上就該條文所提出的意見，我們會提出委員會審議階段修定案（下稱“修正案”），以改善有關條文的草擬方式。
<p><u>第 27 條</u></p> <p>3. 運輸及房屋局局長可就第 27 條各項條款所訂價單須涵蓋的物業數目而發出並於憲報刊登的公告是否附屬法例，及需要根據《釋義及通</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 運輸及房屋局局長根據《條例草案》第 27(10)條發出的公告是附屬法例，受《釋義及通則條例》（第 1 章）第 34 條所規管。

問題	政府當局的回應
則條例》(第 1 章)經立法會審議？	
<p>4. 請說明(如有可能並舉例說明)第 28(1)(b)條如何執行，特別是該條文所述的排序，應該是由遠至近排序，抑或是由近至遠排序，以符合"(須述明該份價單)按擬備日期計的排序"的規定。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 假設賣方在 2012 年 1 月 1 日首次就某個發展項目發出一份涵蓋該發展項目中若干住宅物業的價單，繼而在 2012 年 1 月 2 日發出另一份涵蓋同一發展項目中若干其他住宅物業的價單。在這情況下，在 2012 年 1 月 1 日所發出的價單，必須載有述明這是有關發展項目首份價單的字眼。至於在 2012 年 1 月 2 日所發出的價單，亦必須載有述明這是有關發展項目第二份價單的字眼。在 2012 年 1 月 2 日所發出的價單，不可稱為有關發展項目的首份價單。

問題	政府當局的回應
<p>5. 根據第 28(2)(a)條，價單所載的"對該物業的描述"須包括甚麼？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 如有關住宅物業為分層住宅大廈，“對該物業的描述”指該單位的室號（倘有）、該單位所位處的樓層（倘有），以及該單位所位處的大廈名稱（倘有）。
<p><u>第 33 條</u></p> <p>6. 條例草案並無界定"示範單位"一語。第 32 條訂明"無改動示範單位"的釋義。第 33 條訂明，示範單位如符合第(a)、(b)及(c)款的規定，即屬經改動示範單位。根據第 34 條，就未落成發展項目或未落成期數中的住宅物業而言，賣方須設置無改動示範單位，然後才可設置經改動示範單位。賣方可否設置並非屬於條例草案所指明的"經改動示範單位"或"無改動示範單位"的示範單位？若答案是可，此類示範單位是否受條例草案規管？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》第 12 條界定了“示範單位”的涵義。根據《條例草案》第 2 部第 4 分部現時的草擬方式，賣方有可能會設置一個既不是“經改動示範單位”，亦不是“無改動示範單位”的示範單位。我們會提出修正案，以收緊《條例草案》在這方面的草擬方式。
<p><u>第 35 條</u></p> <p>7. 第 35(5)條所載的"有關住宅物業的相應預計高度"，是否指"示範單位的樓底高度"？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● “有關住宅物業的相應預計高度”與“示範單位的樓底高度”並非完全相同。根據《條例草案》第 12 條，就某住宅物業而言，“預計高度”指按照以下算式計算得出的該物業的

問題	政府當局的回應
	<p>高度：將發展項目的售樓說明書中就該物業指明的層與層之間的高度，減去如此指明的該物業的樓板的厚度。在進行上述計算時，不會計入樓面飾面(例如附在樓面的沙漿底層/磚)及附在天花板的“灰泥”。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現時，建築圖則不會顯示“樓底高度”。而“層與層之間的高度”和“樓板的厚度(不包括灰泥)”，則分別顯示於建築圖則及結構圖則。 ● 《條例草案》第 35(5) 條的目的是指出，倘某示範單位的樓底高度低於有關住宅物業的相應預計高度，賣方必須在該示範單位內展示一份告示，以說明該兩個高度之間的差距。
<p><u>第 38 條</u></p> <p>8. 請解釋賣方為何不可限制參觀經改動示範單位的人對該示範單位進行量度(第 2 款)，而就無改動示範單位而言，賣方則不可限制參觀該示範單位的人對該示範單位進行量度、拍照或拍影片(第 1 款)？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們考慮到香港地產建設商會的意見，認為在經改動示範單位內拍照或拍影片，可能涉及潛在的版權問題，因此我們在《條例草案》中建議，就經改動示範單位而言，賣方不得限制參觀的人士對該示範單位進行量度；就未經改動示範單位而言，賣方不得限制參觀的人士對該

問題	政府當局的回應
	<p>示範單位進行量度、拍照或拍影片。</p>
<p><u>第 40 條</u></p> <p>9. 第 40 條是否載有任何明訂條文，述明第 40 條只適用於已落成發展項目或期數？</p> <p>10. 雖然第 41 條訂明適用於供參觀的相若住宅物業的強制性規定(例如展示圖則)，請說明根據第 40(2)(b)(i)條，何謂"相若住宅物業"。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》第 14(3) 條已訂明條文，規定如擁有人出售 – (a) 已落成發展項目 中的指明住宅物業；或 (b) (凡發展項目分為 2 期或多於 2 期) 該項目的已落成期數 中的指明住宅物業，第 5 分部便適用於有關情況。 ● “相若”一詞應該以其日常使用的意思理解。 ● 《條例草案》第 40 條的目的是，準買家在購買目標物業前，應可參觀該物業（或相若物業）。“相若物業”的涵義應按這個要求的文意詮釋。舉例而言，如果有關單位已經租出，不能安排參觀，賣方應安排另一個大小相若和間隔相若的單位，作為“相若物業”以供參觀。
<p><u>第 46 條</u></p> <p>11. 請解釋第 46(1)條所載與比例和家具有關的規定，為何不適用於在售樓說明書中提供的樓面</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們已檢討《條例草案》附表 1 第 10(2) 條，認為《條例草案》第 46 條中關於家具尺寸的

問題	政府當局的回應
<p>平面圖(第 46(2)條)。</p>	<p>規定，亦應適用於《條例草案》附表 1 第 10(2) 條（即有關售樓說明書中提供樓面平面圖的規定）。我們會就此擬備修正案，供法案委員會考慮。</p>
<p><u>第 48 條、第 49 條及第 50 條</u></p> <p>12. 請解釋為何提述“擁有人”(而不是賣方)，作為臨時買賣合約的一方。</p> <p>13. 運輸及房屋局局長可就根據第 48(3)條修訂作為臨時訂金的售價百分率而發出並於憲報刊登的公告是否附屬法例，及需要根據第 1 章經立法會審議？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 由於只有住宅物業的“擁有人”才可售賣物業，因此提述“擁有人”（而非有可能存在延伸涵義的“賣方”）作為臨時買賣合約的其中一方。 ● 房屋及運輸局局長根據《條例草案》第 48(3) 條發出的公告屬附屬法例，受《第 1 章》第 34 條所規管。
<p><u>第 66 條</u></p> <p>14. "that is likely to induce..."("相當可能會誘使")(一如第 66(1)(a)條所載者)與"with the view to inducing..."("目的是誘使")的行為有何分別？請說明該兩種情況所涉及的思想元素。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們稍後會另行回應。

問題	政府當局的回應
<p><u>第 68 條</u></p> <p>15. 請說明(如有可能並舉例說明)何謂第 68(4)(a)(vii)條所訂的"藉任何其他方式,無論是以...磁力、光學、人手...發布、傳遞、分發或以其他方式傳布材料或其內容..."。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們稍後會另行回應。
<p><u>第 83 條</u></p> <p>16. 運輸及房屋局局長可就根據第 83 條修訂附表而發出並於憲報刊登的公告是否附屬法例,及需要根據第 1 章經立法會審議?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 房屋及運輸局局長根據《條例草案》第 83 條發出的公告屬附屬法例,受《第 1 章》第 34 條所規管。

運輸及房屋局
二零一二年五月