

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會

因應2012年5月15日會議席上所作討論
而須採取的跟進行動一覽表

上午10時45分的會議

- (1) 說明條例草案載有哪些不可套用於居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")單位的銷售模式的規定，以及條例草案適用於銷售模式與居屋計劃相同的私人機構參建居屋計劃單位理據何在。此外，說明若私人發展商採用與居屋計劃相同的銷售模式出售其住宅單位，根據第10(6)條對香港房屋委員會作出的豁免，可否適用於私人發展商。
- (2) 說明條例草案是否載有條文，禁止在附註加入重要資料，例如附加條款或限制性條款(附註的字體大小為Times New Roman／新細明體8點)，以修飾或限制主體條文(主體條文的字體大小為Times New Roman／新細明體10點)。
- (3) 進一步就第43(3)條諮詢消費者委員會及業界，以確保該條文不會過度影響業界的實際運作。
- (4) 檢討第44(1)(a)條，以免引起混淆，因為物業建築圖則所使用的"總樓面面積"有別於條例草案所訂單位的"實用面積"。為此，應考慮就總樓面面積確立統一定義。
- (5) 提供海外關於設立冷靜期及在買賣合約取消時沒收訂金的規定和經驗，以及在居屋計劃和租者置其屋計劃下處理這些事宜的安排。此外，考慮把冷靜期延長至5天，以及把臨時訂金由5%減至2%。

下午2時30分的會議

- (6) 徵詢業界的意見，檢討第10(3)條所訂條例草案不適用的情況。
- (7) 舉例說明第48、49及50條所訂的"擁有人"在不同情況下如何適用於指明住宅物業的買賣合約，該等情況包括擁有人的代理人出售物業、根據授權書出售物業、發展公司的清盤人出

售物業，以及已去世擁有人的遺產承辦人／代理人出售物業。為求清晰起見，應考慮就該等條文作恰當的適應化修改，以"賣方"取代"擁有人"一語。

- (8) 說明就第52(2)及52(3)條採用不同時限(前者為24小時內，後者為1個工作日內)的理據，以及若指明日期正值星期日、公眾假期或黑色暴雨警告信號／8號颱風信號生效的日子，情況將會如何。
- (9) 考慮在第52(2)條中規定必須提供額外詳情(包括不尋常的成交日期及取消條文)。為處理在簽訂買賣合約前並無訂立臨時買賣合約的情況，應考慮在第52(3)條中納入第52(2)(a)至(e)條所規定須提供的詳情。
- (10) 考慮檢討第56(2)(b)條，訂明只要指明住宅物業已連續租出最少一年，該條文將適用於任何已入住租客(不論所涉及的租客數目為何)。
- (11) 考慮在條例草案中訂明"廣告"的定義，以及檢討第59條，因為促銷相關指明住宅物業是所有廣告的目的。
- (12) 說明第61(1)條訂明某人須在廣告中述明廣告所列的資料由賣方提供的理據，以及如何處理廣告中的部分資料由賣方提供，而部分資料並非由賣方提供的情況。
- (13) 考慮把《證券及期貨條例》(第571章)中所有與失實陳述有關的條文應用於第65條，包括全面披露重要資料及執法當局代表消費者提出民事訴訟。
- (14) 考慮在條例草案中加入賣方須在事關重要的事實有變(例如建築圖則有變)時更新售樓說明書(例如以勘誤的形式更新)的規定。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年5月21日