

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 5 月 22 日法案委員會會議上
委員所提事項的回應

在 2012 年 5 月 22 日《一手住宅物業銷售條例草案》(下稱《條例草案》) 法案委員會會議上，委員查詢多項與《條例草案》相關的事宜。

2. 因應委員會的要求，政府當局現將目前正考慮的委員會審議階段修正案（下稱“修正案”）表列於附件，以供參閱。

3. 我們會於稍後另行回應餘下的項目。

運輸及房屋局

2012 年 5 月

附件

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局目前正考慮的委員會審議階段修正案

條次	修訂內容
詳題 第 10(1)條	改善詳題和第 10(1) 條中 “no agreement for sale and purchase has ever been entered into” 和 “no assignment has ever been made” 等字眼的中文對應用語。
第 2 條	擴大《條例草案》內 “公司” 一詞的涵義，以包括在香港以外成立的公司。
第 2 條	就有關簽訂臨時買賣合約後簽訂買賣合約的安排上，把 “星期六” 剔除於 “工作日”的定義範圍內。
第 6(1)條	清楚訂明 “住宅物業”的定義並不包括違反批地文件或佔用許可證（如有）指明用途而用作或意圖用作供人居住的地產物業。其他違反批地文件或佔用許可證的情況不會影響上述的定義。
第 10 條	使《條例草案》適用於從未訂立或作出臨時買賣合約、買賣合約及轉讓的住宅物業。
第 9 分部 第 11 條	就家人之間，以及法人團體與其有聯繫法團或其控權公司之間的一手住宅物業銷售作出豁免，使之無須符合《條例草案》的若干規定。
第 11(6)條	改善第 11(6) 條的草擬方式，以釐清在買賣合約隨後被終止或被法庭宣告無效的情況下，《條例草案》於何日適用於有關的住宅物業。
第 16(1)條	改善第 16(1) 條的草擬方式，使該條所述的刊物是指 “為向公眾發布為目的” 而擬備的刊物。
第 16(2)條	改善第 16(2)條的草擬方式，使第 16(2)(a)及(b)條所訂明的罪行各自獨立，並非連結而成。

條次	修訂內容
第 18 條	強制規定賣方必須在售樓說明書中，提供一份顯示有關發展項目所有立面的圖則。
第 18 條、 第 19 條	優化《條例草案》第 18 和第 19 條內各項條文的組合。
第 18(2)條	改善《條例草案》第 18(2) 條和其他相關條文中 “then”一詞的中文對應用語。
第 22 條	訂明註釋及備註只屬說明性質。
第 26(4)條	改善第 26(4) 條的草擬方式，使有關經修訂價單的規定更為清晰。
第 28(2)條	改善第 28(2) 條中 “description” 一詞的中文對應用語。
第 28(4)(b)條	將 “prospective purchasers” 一詞的中文對應用語由 “潛在買方” 改為 “準買方” 。
第 30 條	清楚訂明賣方於指明住宅物業提供出售的首日起，便可尋求和接受有明確選擇的購樓意向。
第 31 條	說明在若干特定情況下，住宅物業售價可於簽訂買賣合約後更改，而與披露交易資料相關的條文，亦會作出相應修改。
第 32 及 第 33 條	售樓說明書是依據最新批准的建築圖則擬備，但示範單位很可能會包括牆壁粉飾（例如灰泥）而建築圖則不會反映這類建築裝飾，因此，示範單位的實際尺寸，未必與售樓說明書所示的尺寸完全相同。我們會處理上述問題。
第 34 條	堵塞賣家可能會設置既非 “經改動示範單位” ，亦非 “無改動示範單位” 的漏洞。
第 42 條	處理若規定賣方必須容許準買家在已有租客入住的物業中進行量度、拍照或拍影片而產生的私隱問題。
第 49 條 附表 4 第 4 及第 7 條	將買家於簽訂臨時買賣合約後簽訂買賣合約的時限，由三個工作日改為五個工作日。

條次	修訂內容
第 51(1)條	改善第 51(1)條的草擬方式，規定某個發展項目或發展項目內某個期數，只需備存一份（及唯一一份）成交紀錄冊。
第 52 條	訂明倘臨時買賣合約或買賣合約涵蓋停車位的銷售，成交紀錄冊亦須包括有關停車位的資料。
第 52 條	處理在簽訂買賣合約前並無訂立臨時買賣合約的情況。
第 61(1)條	改善第 61(1)條，規定賣方須於廣告上述明，該廣告是否由賣方或其他人士在賣方同意下發布。
第 61(4)條	改善第 61(4)條的草擬方式，規定除“物業售價”外，“物業面積”亦只能以實用面積表達。
第 63(3)條 附表 1 第 2(2)條	修訂《條例草案》各相關條文，在指明新界發展項目的情況下，訂明賣方根據《條例草案》附表 1 第 2(2)條和《條例草案》第 63(3)條的規定，分別於售樓說明書和印製廣告上述明認可人士的姓名與承建商的名稱時，亦須述明該認可人士獲委聘監督發展項目建築工程的時間，以及該承建商獲委聘建造該發展項目的時間。
附表 1 第 10(2)條	將《條例草案》第 46 條有關顯示家具尺寸的規定，套用於售樓說明書中的樓面平面圖上。
附表 4 至 附表 7	修訂《條例草案》，以避免可能與《物業轉易及財產條例》（第 219 章）第 13 和第 13A 條出現牴觸的情況。
附表 5	延長賣方於佔用文件發出後須以書面通知買家其有能力有效地轉讓有關住宅物業的時限。
附表 5 及 附表 6	修改附表 5 內某些字眼的使用方式（例如在“期數”的定義中，有關“座”的描述過於局限）。
附表 5	修改《條例草案》，以處理受《已拆卸建築物（原址重新發展）條例》（第 337 章）或《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）規管的情況。

條次	修訂內容
附表 7	就不屬尚待符合條件的已落成發展項目（即已取得佔用許可證及合格證明書或轉讓同意書的住宅發展項目），修改有關的保證金託管條文。
--	准許賣方在售樓說明書中，提供有關該項目或其住宅物業的特有資料。