

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 5 月 15 日法案委員會會議上 委員所提事項的回應

(第二部分)

在 2012 年 5 月 15 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。政府當局對事項 1 至 6 及 8 至 13 的回應，已在立法會文件編號 CB(1) 2014/11-12(01) 中載述。至於政府當局對事項 7 及 14 的回應，現於下文載述。

(7) 舉例說明第 48、第 49 和第 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”一詞。

2. 由於我們已在《條例草案》第 7 條延伸了“賣方”的涵義¹，而第 48、第 49 和第 50 條所訂明的法律責任應由“擁有人”承擔，因此在有關條文中不適宜使用“賣方”一詞。就上述各條的文意而言，如物業擁有人經由代理人或以授權書授權他人訂立買賣合約或臨時買賣合約，該合約或臨時合約仍是由該物業擁有人所訂立。此外，如公司正進行清盤程序，清盤人可根據《公司條例》(第 32 章)第 199 條行使權力，以該公司的名義出售公司物業。在此情況下，該清盤的公司仍被視作“擁有人”。至於死者的遺產代理人，由於他可處置死者的財產，因此該遺產代理人亦得視作“擁有人”。

¹ 根據《條例草案》，賣方的定義包括“擁有人”，以及“擁有人聘用以統籌和監管有關發展項目的設計、規劃、建造、裝置、完成及市場營銷的過程的人”(例如合資項目的發展商)。這是要確保在適當情況下，住宅物業的擁有人和按上述方式聘用的人均須就有關銷售手法的罪行負上責任。

(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。

3. 現時《條例草案》的草擬方式的規定，售樓說明書所載資料須準確反映印製日期的情況。我們得悉部分委員建議，倘售樓說明書所載的主要資料已過時，賣方須更新售樓說明書；但亦有其他委員認為，規定賣方這樣做並非切實可行，因為這等同要求賣方須經常甚至沒完沒了地作出更新。

4. 我們經考慮委員的意見後，就上述兩方面的意見作出平衡，建議規定就物業銷售而向公眾發布的售樓說明書，必須是在過去六個月內印製或更新（如有需要）。在這個建議的規定下，賣方須在銷售過程中每六個月檢視/更新售樓說明書。

5. 我們認為，既然已有上述的新規定，賣方資料表格²可予簡化，即無須在該表格上重複提供售樓說明書中已載有的資料。我們同時建議規定賣方在任何時候出售一手已落成住宅物業時，不論有關發展項目曾否作為未落成發展項目時已被要約出售，均須提供賣方資料表格，供準買方參考。

6. 我們會提出委員會審議階段修正案，以反映上述規定。

運輸及房屋局
2012年5月

² 根據現時《條例草案》的草擬方式，賣方在以下兩種情況下，須使用賣方資料表格向準買方提供已更新的資料：(1) 有關物業售予已入住的租客（第56條）；(2) 有關的已落成住宅物業在作為未落成發展項目或未落成期數時已被要約出售，並於落成後作要約出售。