

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 5 月 28 日法案委員會會議上
委員所提事項的回應

在 2012 年 5 月 28 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。下文為政府當局的回應。

(1) 就石禮謙議員於會議席上提交的函件作書面回應。

2. 政府當局就石禮謙議員函件所作的回應載於**附件**。

(2) 密切留意消費者訴訟基金(下稱“基金”)的財政狀況，特別是在《條例草案》通過成為法例後的狀況，以確保在有需要時能夠適時注入資金。此外，檢討投訴人向基金供款的水平。

3. 正如我們早前向法案委員會作書面回應(立法會 CB(1)1598/11-12(02)號文件)時所述，政府會繼續與基金的信託人(即消費者委員會)保持緊密聯繫，並監察基金的財政狀況，以確保基金有足夠資源，可協助消費者提出具理據的申索。至於委員提出就投訴人向基金供款水平進行檢討的建議，我們已向商務及經濟發展局轉達有關建議。

(3) 考慮在第 46 條提供“家具”的定義，以便將“家具”與“裝置、裝修物料及設備”區分。

4. 《條例草案》第 46 條規定，樓面平面圖上顯示的任何家具，須按比例描繪，而有關家具的尺寸亦須在該圖上顯示。“家具”一詞在《條例草案》下須按其正常涵義理解，一般指“可移動”的物品，用以使房間或建築物適宜在內居住或工作，例如餐桌、椅或書桌。至於“裝置、裝修物料及設備”，《條例草案》附表 1 第 21 條訂明須在售樓說明書中列出的有關“裝置、裝修物料及設備”的指明資料，例如廚房所使用的牆壁類型、電話的接駁點、花灑或浴缸、廚櫃及嵌入式衣櫃。我們認為，“家具”明顯與“裝置、裝修物料及設備”不同，因此無須在《條例草案》中為“家具”作出定義。

(4) 提供立法規管一手住宅物業銷售督導委員會就第 67 條擬備的討論文件，供委員參閱。

5. 立法規管一手住宅物業銷售督導委員會（下稱“督導委員會”）認為，宜設定合適的免責辯護條文，例如“已盡應盡的努力”，讓根據建議法例被檢控的人可以辯護。這項建議已在督導委員會報告書第 14 章中載述，而該報告書亦已上載運輸及房屋局（下稱“運房局”）網頁。

(5) 檢討第 69(1)(d)條及第 70 條和第 71 條中類似條文的草擬方式，因為上述條文以現有方式草擬，可能會產生被控犯罪的人須證明其清白的效果。此外，即使某人已作出應有努力提供解釋或證據，可能仍會被檢控。

6. 《條例草案》第 5 部第 2 分部包含觸犯第 66(1) 條或第 60 條所訂的罪行的申辯條文。第 66(1) 條或第 60 條所訂的罪行並非嚴格法律責任罪行。檢控人員需證明所有罪行的元素，包括被控犯罪的人具備知道或罔顧相關的資料是虛假或具誤導性的犯罪意圖。儘管檢控人員已證明所有罪行的元素，如《條例草案》第 5 部第 2 分部下的法定申辯理由被證實有存在的可能性，它也可以作為被控犯罪的人的申辯理由。申辯條文不會導致被控犯罪的人負上證明自己無罪的責任。

7. 以下為由律政司發出的檢控政策及常規第 8 段的內容-

“8.1 考慮該否提出或繼續進行刑事法律程序時，第一個要斷定的問題是證據是否充分。除非檢控人員認為已有可接納的、實質的及可靠的證據，足以證明一名可識別身分的人曾經干犯一項法律上已知的刑事罪行，否則不該提出或繼續檢控。律政司司長並不支持單憑表面證據即足以作出檢控決定的見解。正確的標準應該是衡量是否有合理機會達至定罪。這決定須評估案件在審訊時被告人被定罪的機會有多大。檢控人員作出檢控決定時，首先要自己信納及按常理估計，法庭不會命令將被告人無罪釋放，或不會接納辯方的無須答辯的陳詞。

8.2 為求正確評估證據，須予考慮的因素包括證人是否都可出庭作供、他們的作證能力及資格、他們的證供的可信程度、法庭對他們的印象，以及指證被告人的證據的可接納性等。檢控人員應該考慮被告人明顯可以採取或已經表明的抗辯理由，或其他可能影響定罪機會的因素。”

8. 假設某人涉嫌觸犯《條例草案》第 66(1) 條所訂的罪行，即(在某事關重要的事實方面)傳布虛假或具誤導性的資料而該資料相當可能誘使另一人購買任何指明住宅物業。在調查過程中，倘發現有證據顯示第 69 條所述的申辯理由適用於該人，檢控人員應將此列入考慮之列，衡量證據是否充分以決定是否有合理機會達至定罪。這些均是對任何人提出刑事檢控時需要考慮的重要因素。每一個個案都必須考慮其特定事實的證明方法以及周邊情況。

(6) 考慮根據第 74 條委任一個委員會而不是一名公職人員擔任監督是否可行，以提高透明度和公正性。

9. 正如我們早前向法案委員會作書面回應（立法會 CB(1)1598/11-12(02) 號文件）時所述，為方便法例早日實施，並使公共資源得以善用，我們建議在運房局轄下設立執法小組。根據我們的初步構想，該執法小組應由一名適當級別的首長級公職人員（“監督”）領導，並輔以適當數目的支援人員。執法小組會以具透明度的方式運作。有關其組織架構和功能的資料，會在政府網頁上公布。此外，該執法小組屬政府架構一部分，受政府內部既有的機制制衡，亦受公眾監察，包括立法會和申訴專員的監察。

10. 對於有關成立獨立法定機構取代執法小組，用以執行相若職能的方案，政府持開放態度。

(7) 說明第 75 條所載監督的“其他職能”涵蓋的範圍。

11. 現時《條例草案》第 75(d)條的草擬方式，與各現行法例中有關其他執法機構的條文相若，《建造業工人註冊條例》（第 583 章）第 37(3) 條即為一例。

12. 根據《條例草案》第 75 條，“其他職能”指“藉著或根據建議法例或任何其他成文法則授予監督的職能”。事實上，第 75(d) 條屬涵蓋性條文，清楚訂明該等其他職能亦屬監督的職能。上述條文第二分支部分，僅訂明監督除須執行《條例草案》授予的職能外，亦須執行將來任何新法例可能授予的職能。倘日後有此需要，有關的新法例須提交立法會通過，因此立法會必會獲得充分諮詢。

(8) 承諾在監督根據第 76 條發出指引前，會就有關指引諮詢立法會。

13. 根據《條例草案》第 76 條，監督可發出指引：(a) 說明監督擬以何種方式，執行任何職能或行使任何權力；或 (b) 就《條例》任何條文的施行，提供指引。政府當局擬備有關指引時，會邀請各相關持份者參與，亦會向立法會提交該指引的印刷文本，以資備悉。

(9) 致力設立一個涵蓋一手和二手住宅物業的中央資料庫，讓市民大眾免費取得有關資料。

14. 由監督設立的電子資料庫，將提供有關一手住宅物業銷售的資料。我們會在設立該資料庫後，不時檢討其功能。

15. 由差餉物業估價署「下稱“估價署”」設立的“物業資訊網”，備有所有經評估私人住宅物業（村屋除外）的最新資料，公眾僅須付少量費用，即可查閱。為提高估價透明度，估價署已訂下長遠目標，讓經評估的私人住宅物業（村屋除外）的差餉繳納人，可免費查閱其物業的實用面積資料。估價署現正考慮如何具成本效益地這樣做。

(10) 說明監督的表現是否受到監察；若然，由哪方負責監察。此外，說明現時是否設有機制，可就監督的決定提出上訴。

16. 如上文第 9 段所述，執法小組屬政府架構一部分，受政府內部既有的機制制衡，並受公眾公眾監察，包括立法會和申訴專員的監察。

17. 執法小組有權發出相關指引，以及設立電子資料庫（或授權他人設立該資料庫）。雖然，執法小組會負責調查工作，但執法小組不會就檢控與否作出任何決定。因此，我們認為無須就執法小組的決定設立上訴機制。

(11) 就監督和建築事務監督進行《條例草案》第 6 部分第 2 分部所提述的調查作一比較。

18. 我們在草擬《條例草案》第 6 部第 2 分部有關“調查”的條文時，已參照《證券及期貨條例》（第 571 章）。

19. 由於建築事務監督和依據《條例草案》第 74 條所委任的監督，兩者負責執行的職能有別，因此，其調查權力不能作直接比較。例如，根據《建築物條例》（第 123 章）第 22(1)條，建築事務監督可在任何時間

進入任何處所或土地，並在有需要而警務人員在場的情況下，破門進入任何處所，以確定該條例的條文是否獲得遵從。就此目的而言，無論註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商，均須提供通往任何建築工程或街道工程每一部分的通道。由於監督沒有這方面的工作需要，因此，我們沒有提出賦予監督相若權力的建議。

運輸及房屋局

2012年6月

**政府當局對 2012 年 5 月 28 日
石禮謙議員來信的回應**

有關石禮謙議員於 2012 年 5 月 28 日的來信，政府當局回應如下：

意見(1) — 政府當局沒有就申訴團體於 2012 年 4 月 24 日在法案委員會會議上所提的意見及時作出回應。

2. 自 2012 年 4 月 24 日的法案委員會會議後，我們已即時對申訴團體所提的觀點／意見作出研究。此外，我們在擬定回應前，與一些申訴團體會面，互相交換意見。我們已於 2012 年 5 月 21 日，就申訴團體的意見書向法案委員會發出書面回應。

意見(2) — 《條例草案》不應適用於已落成住宅單位的銷售。

3. 我們在 2012 年 5 月 21 日，就申訴團體的意見書所發出的書面回應中，已說明我們認為《條例草案》應涵蓋所有類別的一手住宅物業銷售的理據（請參閱立法會 CB(1) 1936/11-12(02) 號文件）。現謹再次闡述我們的觀點如下。

4. 我們建議，未落成及已落成的一手住宅物業，應一律受到規管，因為從加強保障消費者的角度而言，兩者分別不大。賣方頗慣常的做法，是在建築期內開始發售住宅物業，並在落成後繼續出售餘下的住宅物業。在立法規管上區分未落成和已落成的一手住宅物業，做法牽強，理據難以成立。

5. 在大部分一手住宅物業銷售的情況下，不論物業是否已經落成，賣方（即發展商）與個別買家的地位並非對等。前者在資源和議價能力方面，均遠較後者優勝。賣方不但持有大量一手住宅物業，而且管有相關物業及其銷售安排的資訊，並可控制有關資訊的發放。另一方面，二手住宅物業一般為個別業主所擁有。因此，就銷售二手住宅物業而言，買賣雙方的地位普遍對等。

6. 我們認為，對於一手住宅物業的買家來說，能夠在得到全面的資訊下作出置業決定，至為重要。雖然已落成的住宅物業可供買家參觀，可讓他們一睹有關單位的大小、布局和坐向，但買家仍有需要掌握關於發展項目的其他重要資料，例如價單及成交紀錄等。所以，即使已落成一手住宅物業的買家可能有機會參觀已落成的住宅物業，以及有關發展項目的實際環境，惟此並不足以成為豁免一手住宅物業的銷售受法例規管的理據。

意見(3) — 《條例草案》不應對房屋委員會興建的發展項目作出豁免。

7. 我們在早前提交法案委員會的書面回應中，已說明政府當局建議由房屋委員會興建的發展項目應獲豁免的理據。請參閱立法會 CB(1) 2014/11-12(01)號和 CB(1) 1861/11-12(01)號文件。

意見(4) — 倘新界豁免管制樓宇可獲《條例草案》豁免，其他獨立屋的銷售亦應獲豁免。

8. 我們在《條例草案》中建議，按《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）獲發豁免證明書的單一獨立屋，其銷售可獲豁免。倘有關的發展項目涉及銷售多於一幢新界豁免管制屋宇，則不獲豁免。

9. 我們在 2012 年 5 月 21 日，就申訴團體意見書所發出的書面回應（請參閱立法會 CB(1) 1936/11-12(02)號文件）中已述明，我們關注到若將豁免範圍擴大至涵蓋非新界豁免管制屋宇的獨立屋，可能會引致豁免被濫用的情況。因此，我們認為，建議的豁免範圍應只限於新界豁免管制屋宇單一獨立屋的銷售。

意見(5)——有關發展項目有 95%或以上住宅物業出租達 36 個月方可獲得豁免的規定，既不可行，亦不切實際。

10. 我們早前以書面回應法案委員會時已述明，《條例草案》第 10(3) 條建議作出的豁免，已考慮到地產業界認為，倘賣方在一手住宅物業落成後，並無將之出售，而是一直租出了一段合理地長的時間，有關物業實際上與二手物業無異，其銷售不應納入與一手物業相同的規管制度。然而，由於建議法例的目的，是就一手住宅物業的銷售加強對消費者的保障，我們認為須設定較高的門檻，以確保賣方不會藉稍為延遲出售發展項目便可逃避法例規管。我們認為，建議的豁免門檻是恰當的。

意見(6)——《條例草案》應就特殊情況（例如家庭成員之間的物業分配，以及公司內部轉讓）作出豁免。

11. 我們於 2012 年 5 月 21 日，就申訴團體意見書所發出的書面回應（請參閱立法會 CB(1) 1936/11-12(02)號文件）中已表示，直系家庭成員之間，以及法人團體與有聯繫法團或該法人團體的控權公司之間的一手住宅物業銷售，可獲豁免符合《條例草案》中若干規定。然而，當有關住宅物業最終向公眾推售，則須完全符合《條例草案》中所有規定。我們已就此提出委員會審議階段修正案。

意見(7)——政府當局該回應香港地產建設商會(下稱「商會」)就《條例草案》可能違憲所提出的法律意見及統一建築面積的建議作出回應。

12. 我們已提交文件，就商會提交法案委員會的綜合法律意見各有關事項，臚列政府當局所作回應的依據，以供委員參閱。

意見(8)——《條例草案》對建築面積的披露有雙重標準，根據建議法例的規定，賣方一方面不得提供住宅物業的建築面積，另一方面卻必須在售楼說明書披露總樓面面積寬免的資料。

13. 我們在先前提提交法案委員會的書面回應中已解釋，我們認為，建議法例規定賣方必須提供：(i) 住宅物業的實用面積；(ii) 各項專供住宅物業業主使用的設施的面積；以及 (iii) 有關發展項目內各項公用設施的類別和面積等全方位的資料，是可行和更為直接的方法，使準買家準確知悉其打算購置物業的詳情。

14. 總樓面面積寬免的資料是以總數提供，而發展項目的公用設施資料亦同樣必須以總數提供，因此不存在雙重標準的問題。

意見(9)——政府當局該回應商會就必須在價單列出最少某個數量單位的強制性規定可能違憲所提出的法律意見作出回應。

15. 政府當局已提交文件，就商會提交法案委員會的綜合法律意見各有關事項，臚列政府當局所作回應的依據，以供委員參閱。

意見(10)——規定賣方在價單上列出的單位數目，必須較其真正有意出售的單位數目為多，實際上迫使賣方在價單作出虛假或具誤導性聲明或失實陳述；此外，沒有需要規定賣方必須公布銷售安排的主要資料。

16. 我們在 2012 年 5 月 21 日，就申訴團體意見書所發出的書面回應（請參閱立法會 CB(1) 1936/11-12(02)號文件）中已述明，我們在《條例草案》的建議，是就每份價單披露的住宅物業數目訂定下限，但並無規定賣方必須發售價單上的所有住宅物業。《條例草案》亦規定賣方必須公布銷售安排的若干主要資料，包括在某特定時間內發售的物業數量和發售哪些物業，讓公眾知悉價單內所載發售物業的數量和會發售哪些物業，不會有含糊不清的情況。

17. 我們已多次在法案委員會的會議上，以及在先前提交法案委員會的書面回應中解釋，賣方無須發售價單上的所有住宅物業。因此，賣方不會只因為符合建議法例在價單方面的“數目下限”的規定，而被視為作出虛假或具誤導性聲明或失實陳述。

運輸及房屋局

2012年6月