

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 6 月 5 日法案委員會會議上 委員所提事項的回應

在 2012 年 6 月 5 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) 說明若指明一手住宅物業的電視廣告所表達的創意偏離重要事實，是否構成傳布虛假／誤導性資料或失實陳述。
2. 為確保準買方不受廣告誤導，我們有需要加強監管廣告所表達的資訊。“創意”與“誤導性資料”是兩回事，不可混為一談。我們沒有扼殺創意的意圖。《條例草案》中規管虛假或誤導性廣告的條文，與其他的相關條例（例如《地產代理條例》（第 511 章）以及相關規例）一致。我們認為，《條例草案》中有關“廣告”的條文，已能在保障創意及確保提供準確資訊之間取得平衡。
3. 至於某一手住宅發展項目的廣告內容，是否構成傳布虛假／誤導性資料或失實陳述，須視乎有關情況的事實而定。建議法例提出設立的監督，會依法調查每宗投訴／涉嫌違規個案。
- (2) 徵詢業界的意見，研究要求賣方在《條例草案》指定的時限內披露成交資料的做法是否實際可行，畢竟賣方可能須在一天內處理大量物業交易。
4. 我們在早前提交法案委員會的書面回應中已解釋，《條例草案》中有關披露成交資料的建議規定，能在確保公眾以便利的方式獲適時發放最新和準確的成交資料，以及因應實際需要，給予賣方合理的時間準確無誤地備妥有關資料之間，取得平衡。有關的建議規定已經在有各相關持份者為代表的立法規管一手住宅物業銷售督導委員會內作討論。

(3) 檢討“工作日”及“營業日”的定義，以制訂適合所有情況的單一定義，並確保《條例草案》行文一致。

5. 就《條例草案》的主體部份而言，“工作日”一詞一直在《條例草案》的主體部份中沿用。我們在 2012 年 5 月 31 日向法案委員會提交的草擬委員會審議階段修正案（下稱「修正案」）中，於第 16A 條（檢視及修改售樓說明書）及第 52 條（成交紀錄冊的內容及記項）中引入“營業日”的概念。在《條例草案》中“工作日”與“營業日”的分別，在於前者不把星期六計算在內，而後者則把星期六計算在內。為求簡明起見，我們將在相關條文中以“工作日”取代“營業日”。我們將提出經修訂的修正案，供法案委員會考慮。

6. 就買賣合約的強制性條文（即附表 5 至 7）而言，“辦工日”一詞指非星期六，星期日或公眾假期，以及非銀行營業的日子。我們需要保留這用詞，以確保假如在合約中訂明的付款日期或買賣完成的日期並非銀行的營業日，該付款日期或買賣完成日期會自動順延至緊接的下一個銀行營業日。

(4) 檢討“description of property”一語的不同中文對應用語，以求貫徹一致。

7. 我們留意到委員就“description of property”一語的中文對應用語所提出的建議，並會就此提出經修訂的修正案，供法案委員會考慮。

(5) 因應擬議委員會審議階段修正案，更新載列《條例草案》所訂罪行及 3 年檢控時限的計算起點的列表（立法會 CB(1) 1936/11-12(01) 號文件）。

(6) 說明第 17 條所載的檢控時限，是否由賣方向公眾提供售樓說明書起計算。檢討第 17 條，並考慮清楚而明確地列出該條文所禁止的具體行為，並據此檢討《條例草案》的其他條文。

8. 由於違反《條例草案》中的相關條文即屬犯罪，因此委員建議有關條文應清楚說明當觸犯罪行時，三年檢控時限於何時開始計算。就此，我們會提出經修訂的修正案，以進一步釐清有關的政策原意。

9. 我們現正更新載列《條例草案》所訂罪行及三年檢控時限的計算起點的列表。待委員完成省覽我們提出的所有修正案後，我們便會為列表定稿。

(7) 說明若香港房屋委員會違反《條例草案》第 1 分部的規定，哪位高級人員會負上法律責任。此外，提供文件，列出遇有違反《條例草案》條文的情況，各指明機構（包括市區重建局、香港房屋協會及香港鐵路有限公司）的此等高級人員。

10. 根據《條例草案》第 72 條，高級人員就某指明團體而言，指該指明團體的董事、秘書或經理¹；及包括在該指明團體擔任董事、秘書或經理職位（不論職稱為何）的人。就定義的第二部分，不同指明團體的組織架構各異，其“高級人員”的職銜也不一定與《條例草案》所述的完全相同。然而，當中的關鍵在於職位性質而非職銜。一般而言，委員所提及的指明團體均具備清晰的組織架構和職責劃分，包括設有“董事局”，以及向“董事局”匯報的管理層。

11. 我們必須指出的是，在建議法例下，當公司或指明團體觸犯有關罪行，其高級人員不會自動負上法律責任。根據《條例草案》第 72 條，如果證明有關罪行是在“高級人員”的協助、教唆、慇使、促致或誘使下觸犯的，或是在“高級人員”的同意或縱容或歸因於任何罔顧實情的行為下觸犯的，則該“高級人員”才須負上法律責任。

(8) 檢討與第 22(7)條有關的擬議修正案中“qualifies”一字的中文對應用語。

12. 對於委員就“qualifies”一字的中文對應用語所提出的建議，我們會相應提交經修訂的修正案，供法案委員會考慮。

¹ “經理”一詞在《公司條例》中的定義如下：“就一間公司而言，指在董事局的直接權限下行使管理職能的人，但不包括：(a) 該公司的財產的接管人或經理人；或(b) 根據第 216 條委任的該公司的產業或業務的特別經理人”。

(9) 檢討與第 26(4)條有關的擬議修正案，規定賣方須在涵蓋指明住宅物業的新價單中反映該物業售價的任何變動。

13. 我們於 2012 年 6 月 5 日法案委員會會議上已解釋，為使公眾清楚和容易知悉住宅物業的售價曾否被更改，我們建議在《條例草案》第 26(4) 條中訂明，凡某指明住宅物業的售價於價單中列出，如該售價有任何變動，該價單須予修改，以在該價單中反映該項變動。我們經檢討該條文後，認為如果《條例草案》不訂明這種更改售價的方法，賣方或會使用不同方法披露售價的變動，使準買方不易察覺和追蹤有關的變動情況。我們建議就《條例草案》第 26(4) 條所提出的修正案維持不變。

運輸及房屋局
2012 年 6 月