

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 6 月 7 日法案委員會會議上 委員所提事項的回應

在 2012 年 6 月 7 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) 提供理據說明，既然《條例草案》已有規管一手住宅物業的明文規定，為何需要開設監督一職。此外，說明監督如何監管《條例草案》第 2、3 及 4 部的遵行情況，以及協助監督工作所需的人手會否由運輸及房屋局以現有資源承擔；若否，新增設的職位數目為何。
2. 《條例草案》就指明住宅物業的銷售事宜，訂明有關售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約強制性條文的詳細規定。此外，《條例草案》亦訂有禁止失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的條文。違反《條例草案》內各項規定的行為均為罪行。我們有必要委任一名監督負責包括執行《條例》中的各項規定，以及監管《條例》第 2、第 3 及第 4 部分的遵行情況。
3. 我們在早前提交法案委員會的書面回應（立法會 CB(1) 1598/11-12(02) 號文件）中已解釋，為方便法例早日實施，並使公共資源得以善用，我們建議在運輸及房屋局（下稱“運房局”）轄下設立執法小組。就此，《條例草案》第 74(1)(a) 及(b) 條授權運輸及房屋局局長為施行建議法例委任一名公職人員擔任監督，以及委任其他公職人員協助監督執行監督的職能。監督及該等其他公職人員將組成執法小組。
4. 為確保條例能有效規管一手住宅物業的銷售，監督將負責監管條例的遵行情況，包括檢視指明住宅物業的售樓說明書、價單及成交紀錄冊（賣方必須於向公眾發布這些文件的首日向監督提供該些文件）；在示範單位可供開放參觀時進行視察；處理投訴；以及按情況所需進行調查。此外，監督亦會發出作業指引、進行公眾教育，以及備存數據和統計資料，並會委聘代理機構，設立電子資料庫，以提供有關一手住宅物

業的銷售資料。在執行上述職能時，監督將由第 74(1)(b) 條所委任的公職人員輔助。

5. 我們已於立法會 CB(1) 1598/11-12(02) 號文件中述明，就現有人力資源而言，運房局或房屋署不可能吸納上述執法小組的工作。我們正在制訂成立該執法小組所需的資源，並會在《條例草案》通過後，視乎情況需要，在適當時間循既定的資源分配程序尋求額外資源（包括按適當情況尋求房屋事務委員會、人事編制小組委員會和財務委員會的支持）。

(2) 提供監督所發出的指引的大綱／框架。

6. 如《條例草案》獲得立法會通過，我們會根據有關條例的最終條文，訂定監督須發出那些指引。我們初步認為，監督應為《條例草案》第 2 部的施行發出指引。我們在擬備有關指引時，會邀請各相關持份者參與，亦會向立法會提交指引的印刷文本，以資備悉。

(3) 說明若規定賣方須把價單涵蓋的所有住宅物業提供出售，是否違反現行法例（包括《基本法》及《香港人權法案條例》）。同時，說明準買家除了透過賣方設立的互聯網網站外，可從甚麼渠道獲悉價單內可提供出售的住宅物業數目。

7. 倘規定賣方必須把價單上的所有住宅物業提供出售，在若干情況下或會對賣方造成過重的負擔及引起有關基本法第 6 及 105 條的關注。這項規定並非《條例草案》現時建議的一部分。在政策上，政府當局在現階段亦沒有打算將這項規定納入《條例草案》內。

8. 我們認為，目前的建議規定賣方必須在某發展項目或期數的每份價單中，列出最少某個數量的住宅物業的售價，但沒有進一步規定賣方必須把價單內的所有住宅物業提供出售，此舉能在加強對消費者的保障及讓發展商因應市場情況的轉變作出商業決定之間取得平衡。

9. 我們留意到，委員建議除了賣方設立的互聯網網站外，準買方亦應可透過其他渠道獲悉有關銷售安排的資料。就此，我們已就《條例草案》第 43 條提出委員會審議階段修正案（下稱“修正案”），規定賣方亦須提供載有銷售安排資料的文件的印本，在緊接出售日期前最少 3 日期間內，供公眾免費領取。

(4) 說明第 30 條的修正案擬稿可如何配合買方進行議價，以及在第 30(1) 及第 30(2) 條的修正案擬稿訂立不同期限的政策用意。同時，說明若賣方披露關於拒絕意向的資料，是否違反規定。

10. 我們在早前向法案委員會作出的回應（立法會 CB(1) 1998/11-12(02) 號文件）已提及，目前並無關於預留住宅物業的清晰指引。《條例草案》第 30 條的目的，是希望清楚列出賣方可於哪個時刻探求和接受各種購樓意向。第 30(1) 條的作用，是規定賣方在公布載有指明住宅物業售價的價單文本首日之前的任何時間內，均不得探求就有關物業提出的無明確選擇購樓意向，以及必須拒絕上述意向。第 30(2) 條的作用，是規定賣方在要約出售有關指明住宅物業的首日之前，不得探求和接受就有關物業提出的有明確選擇購樓意向。在有關指明住宅物業提供出售首日和之後，賣方便可探求和接受有明確選擇以及無明確選擇購樓意向。

11. 《條例草案》並無條文禁止買家在某指明住宅物業提供出售首日之後，就該物業與賣方議價。

12. 我們就容許／禁止賣方探求和接受各種購樓意向，設定不同的時限，其政策原意是為避免造成漏洞，讓賣方以“預留”作為掩飾，於已公布的開售日期首日之前，變相進行任何銷售。

13. 根據《條例草案》的現行草擬方式，賣方在任何時候披露有關拒絕購樓意向的資料，均不屬違例。

(5) 說明重整第 64 及第 65 條修正案擬稿的表述方式的理據。

14. 因應委員所提出的意見，我們已建議增補第 65A 條，以訂明有關作出失實陳述須負上的民事法律責任。由於第 65 條（失實陳述：刑事法律責任）和第 65A 條（失實陳述：民事法律責任）所訂明的“具欺詐性的失實陳述”和“罔顧實情的失實陳述”，均具相同定義，因此，我們建議在第 64A 條列出有關定義，以免在第 65 和第 65A 條重複提述。

(6) 說明在擬議附表 1 第 3 條的修正案擬稿中“個人”一語是否涵蓋“合夥人”，以及如有需要會否提出經修訂的修正案。

15. 在《條例草案》附表 1 第 3 條的修正案擬稿中，“個人”一詞並不涵蓋“合夥人”，我們已就此提出修正案，以修訂有關條文。

(7) 說明第 3(1)(a)條是否訂有適用期限，以致在經過一段時間後才興建的建築物不會被視為早前已落成的建築發展項目的一部分，即使兩者有類似的工程、結構或建築上的關連亦然。

16. 根據《條例草案》的現行草擬方式，第 3(1)(a) 條並沒有適用時限。至於在某段期間之後建造的建築物，會否視作早前已有建築物落成的發展項目的一部分，須視乎有關個案的事實根據而定，即有否足夠證據，以證明有關的建築物因在工程、結構或建築上有所關連，而可視作單一地產發展項目。

運輸及房屋局
2012 年 6 月