

會議過程正式紀錄

2012年6月28日星期四

下午2時30分會議繼續

出席議員：

主席曾鈺成議員，G.B.S., J.P.

何俊仁議員

何鍾泰議員，S.B.S., S.B.ST.J., J.P.

李卓人議員

李國寶議員，大紫荊勳賢，G.B.S., J.P.

李華明議員，S.B.S., J.P.

吳靄儀議員

涂謹申議員

張文光議員

陳鑑林議員，S.B.S., J.P.

梁劉柔芬議員，G.B.S., J.P.

梁耀忠議員

黃宜弘議員，G.B.S.

黃容根議員，S.B.S., J.P.

劉江華議員， J.P.

劉皇發議員， 大紫荊勳賢， G.B.S., J.P.

劉健儀議員， G.B.S., J.P.

劉慧卿議員， J.P.

霍震霆議員， G.B.S., J.P.

譚耀宗議員， G.B.S., J.P.

石禮謙議員， S.B.S., J.P.

李鳳英議員， S.B.S., J.P.

張宇人議員， S.B.S., J.P.

馮檢基議員， S.B.S., J.P.

余若薇議員， S.C., J.P.

王國興議員， M.H.

李永達議員

李國麟議員， S.B.S., J.P.

林健鋒議員， G.B.S., J.P.

梁君彥議員， G.B.S., J.P.

張學明議員， G.B.S., J.P.

黃定光議員， B.B.S., J.P.

湯家驊議員， S.C.

詹培忠議員

劉秀成議員， S.B.S., J.P.

甘乃威議員， M.H.

何秀蘭議員

李慧琼議員， J.P.

林大輝議員， B.B.S., J.P.

陳克勤議員

陳茂波議員， M.H., J.P.

陳健波議員， J.P.

梁美芬議員， J.P.

梁家騮議員

張國柱議員

黃成智議員

黃國健議員， B.B.S.

葉偉明議員， M.H.

葉國謙議員， G.B.S., J.P.

葉劉淑儀議員， G.B.S., J.P.

潘佩璆議員

謝偉俊議員， J.P.

譚偉豪議員， J.P.

梁家傑議員， S.C.

梁國雄議員

陳淑莊議員

陳偉業議員

黃毓民議員

缺席議員：

鄭家富議員

方剛議員，S.B.S., J.P.

出席政府官員：

運輸及房屋局局長鄭汝樺女士，G.B.S., J.P.

運輸及房屋局副局長邱誠武先生，J.P.

列席秘書：

助理秘書長劉國昌先生

助理秘書長梁慶儀女士

助理秘書長林鄭寶玲女士

法案

法案二讀

恢復法案二讀辯論

主席：本會現在繼續進行恢復二讀《一手住宅物業銷售條例草案》的辯論。

(訂於是次會議處理的法案)

《一手住宅物業銷售條例草案》

恢復辯論經於2012年3月21日動議的條例草案二讀議案

王國興議員：主席，對於這條例草案，我要發言表示歡迎。我把這條例形容為遲來的春天，不過，“遲到總好過無到”。為何我稱之為遲來的春天呢？置業是人生中一件重大的事，除了結婚生子外，置業也是我們的人生大事。但是，在作出置業決定後，如果被騙，一生的血汗可能會見財化水，非常不值，消費權益也得不到保障。

在立法會這4年裏，首兩年我擔任房屋事務委員會主席，其後兩年則擔任該事務委員會的副主席，其間已就處理和遇到的有關投訴和課題討論過多次，為何要在本屆政府卸任之前，始來立法會就這條例草案進行立法辯論？從中我們看到，所謂的“遲”，大家都知道，現屆政府對地產發展商有所偏頗、容忍，也似乎頗害怕，不敢當機立斷、雷厲風行，為保障消費者和他們畢生最大的置業投資而維護他們的權利。因此，這條例的立法左搖右擺，遲遲疑疑，直至本屆會期末段才可以提交立法會審議。

不過，無論如何，正如我剛才開首時說，就一手住宅物業買賣，對違規者採取刑事檢控、刑事處分，我認為是很值得歡迎的，因為只有這樣，才可以警惕不法的地產發展商，不可以再肆無忌憚地為所欲為，魚肉廣大的小市民、老百姓。所以，這條例草案很值得我們大力支持。

過往，我們確實看到地產發展商及其團體在面對消費者及買家的投訴時，往往以不同的手法來迴避、拖延，也不會認真、負責任地執行自律，很多投訴幾經轉折也不獲處理，令消費者委員會和受害人很

失望。來到立法會，往往經過很多程序、討論，但也是“老鼠拉龜”，無處入手，原因正是欠缺定義明確清晰的法律來規管一手住宅物業的銷售，保障消費者的權益。

主席，這條例草案的內容保障消費者購買一手住宅物業，我認為有數方面值得我們留意。尤其我們從過往的多宗投訴和個案概括了數宗罪，反映這些地產發展商不依法銷售的問題。例如誇張和失實的宣傳非常普遍，常見諸於售樓書或銷售手段，甚至投資重本製作電子傳播媒介的廣告。我們經常在電視黃金時段看到一些非常優美的廣告，隨着動聽的音樂演繹很多畫面，令人感到好像置身於歐洲或非常夢幻的地方。看到最後，才知道這廣告在推銷城中某著名樓盤，令人以為購買了這個樓盤的單位便會變成廣告中的主角，可頓時變成公主或王子，或成為天才精英之類。這種宣傳廣告的手法，往往誤導消費者。

這種誇張失實的宣傳廣告亦會在另一方面誤導消費者，其誤導手法有時更十分離譜和驚人。例如宣稱樓盤位於甚麼中心地段，令人以為位於中區的中心，但原來卻不是，所謂的中心可能在水圍，指的原來是大珠江三角洲的中心，有時竟可以離譜至此；又或宣稱位於一個優美的海港旁邊，而事實上可能與海邊相隔了不知多少距離，根本未必看到海港；又或宣稱看到著名的跨海大橋，其實卻位於堆填區附近，可能只是構思中的建設；諸如此類。這些誇張失實、誤導消費者的廣告，由於沒有受到有關規管，往往令消費者跌入這些美妙的包裝陷阱中。所以，真的很需要進行立法規管。

又例如，很多售樓書把原有實景及樓宇高度比例呈現得極為誇張，令消費者以為自己所購入的理想單位擁有無敵海景、一望無際，豈料在購入後才發現單位的景觀已被前方的樓宇全遮擋了。採取這些銷售手法的，不是普通的發展商，我收到大量投訴是關於鐵路或佔有鐵路獨家發展經營權的發展商，它們竟然也以這些手法銷售樓盤。因此，政府當局必須對這些不負責任的銷售行為作出規管。所謂環境，包括視野、斜坡及描寫比例圖等，其實也很值得當局在法例中嚴加規管，繩之於法。

再者，“道高一尺，魔高一丈”，在這數年，我們看到發展商不斷變換手法來誤導消費者。很多時候，當我們在立法會處理申訴或某些情況之際，不久很快又會看到發展商有新手段。最新的手法是令人以為某些樓層與地面有一段距離，誰料原來卻是一個窩地的水平面，結果造成一個非常奇怪的現象——業主原以為單位可以俯視街道，結果卻變成與街道平衡，令業主要承受嚴重噪音污染和視野被阻擋。

其中一個根本問題便是面積，究竟應該使用建築面積還是實用面積呢？究竟是否容許發展商千方百計地“發水”呢？這條例草案也涉及這些問題。事實上，我們看到最受爭議的便是面積問題，究竟應該用建築面積還是實用面積來計算？應以哪類面積作為規範標準？發展業界往往從其利益立場上出發，提出了很多反對意見，可幸政府終於聽到消費者的心聲，在這點上堅持。就此，我想藉此機會讚揚局長終於能在這個問題上堅持，因為，如果不在這個問題上堅持，這項法例的靈魂便會被抽去，這項法例的靈魂在於要真正保障消費者的權益。我們在菜市場買菜也說要“夠秤”及符合度量衡，我們在置業時更不應被誤導和欺騙。所以，對於任何詐騙手法，我認為當局不應在這法例裏給予討價還價的餘地。

最後，主席，我知道這法例於本會最後階段獲得通過後，會有一段實施過渡期，因為政府仍有很多籌備工作要做。但於此期間，依然會有很多新樓盤推出。政府如何在這段過渡期內加強規管呢？我希望局長在答辯時可以作出回應，雖然她在6月30日便會卸任，但我認為政府是“鐵的衙門，流水的官”，這些事情是下屆政府也要做的。所以，我希望局長回應在過渡期內會如何加強規管。

第二，如何在過渡期內保障和教育消費者？我認為教育消費者是很重要的，好讓消費者自我警惕，提升警覺性，以免被誇張失實的廣告宣傳誤導，使他們認識自己的權益是重中之重。就此，我認為政府法例獲通過後，必須大力增加資源來進行宣傳和教育，令消費者自警自醒。因此，我亦希望局長在答辯時告訴我們，當局會如何加強對消費者的教育。

第三，在過渡期內，如果我們收到市民被誤導或涉嫌被詐騙的個案，應怎樣處理呢？我希望當局也就此作出回應。政府應該提供渠道，以便在過渡期內保障小市民和置業者。就以上數點，我很希望政府在稍後答辯時會作出回應。

最後，我想藉此機會多謝鄭汝樺局長，雖然在她任內並非所有事情也100%的理想，但無論如何，這項法例來到今天的最後階段，終於能夠取得成功，也要多謝局長的努力。

湯家驊議員：主席，在審議《一手住宅物業銷售條例草案》（“條例草案”）期間，不少同事同時審議《競爭條例草案》和《公司條例草案》。為了審議這3項法案，很多同事跟我一樣，一星期超過一半時間都給

了這3項法案。我很多時無法百分之一百出席審議這項條例草案的法案委員會會議。余若薇議員昨天發言時投訴，說經常只有她一個人出席會議。我相信，她會理解我們某程度上需要分工。但是，這並不代表我不關注條例草案的審議工作，我已經盡量出席法案委員會會議。

這項條例草案跟《競爭條例草案》有很多相同之處。第一，兩者都是香港人爭取多年的法案。我記得，我2004年剛加入立法會的時候，第一項辯論的議題好像就是為何香港沒有法例規管樓宇銷售。我們到超級市場買一罐奶粉，罐上若註明重量是1磅，但回家秤一秤，發現原來只有8安士，我們也有法例指明生產商這樣做是犯法的。然而，售樓方面，何以發展商可以名正言順說單位有1 000平方呎，但實則只有700平方呎呢？我覺得此事十分匪夷所思。

我記得我初進立法會的時候，應該是在2005年，立法會已經通過要立法規管樓宇買賣，特別是一手樓的買賣。我們為此爭取了很多年，但曾特首一如既往，對立法的態度與訂立最低工資和制定競爭法等法例一樣，總是說要先讓商界及業界自我規管，自我規管行不通才考慮立法。這樣一拖，又拖了幾年。最低工資如是，競爭法如是，規管一手住宅的銷售也如是。

但是，我跟其他同事一樣，必須在此稱讚一下鄭局長，因為她在制定條例草案的過程中，退讓的程度沒有蘇局長那麼厲害，蘇局長簡直是退到門口。當然，鄭局長面對的壓力與蘇局長面對的壓力不可同日而語，因為反對《競爭條例草案》的是整個商界，規管一手住宅的銷售，則只有地產商反對。我看到地產商的代表坐在這裏，他們不高興，明顯是反對這項條例草案。

主席，在審議過程中，我們提出的許多意見，局長都盡量吸納……我說到哪裏呢？主席，我想說的是，局長遇到的壓力雖然相對來說沒那麼大，但她始終有盡力接納我們在審議期間提出的許多意見，並且把意見納入政府當局提出的修正案。稍後，在全體委員會審議階段，我們會處理這些修正案。

跟審議其他法案的情況一樣，在審議條例草案期間，我同樣聽到很多匪夷所思的論點。舉例來說，有人提出，規管售樓說明書是否限制了言論自由？規管售樓，是否限制或剝奪了產業權？這樣做是否違反《基本法》呢？

主席，在審議期間，我聽到這些言論當然禁不住要回應，但我並非以律師的身份回應。大家要明白，法律並非艱深難懂的原則。法律

不外是普通常識及普通的公義。損人利己的行為永遠不會受到保障。有言論自由不等於可以欺詐；有產業權不等於可以把呎數不足的單位售予買家。因此，即使不是律師，相信亦可即時反駁這些論點。

在審議期間，另一項非常重要的爭議，就是應否以刑事責任規管地產商。關於這項議題，在諮詢期之前，社會上已有很多討論。我認為，贊成的理由比較簡單。單靠民事責任，真能規管地產商嗎？我相信，這會有困難。第一，一名小買家要與地產商打官司，彷彿以卵擊石；第二，地產商賺錢之多，“肥到襪都着唔到”，民事上的規範又能夠起多大作用？可是，有錢人害怕坐牢。因此，若以刑事方式作出規管，我相信會有一定的阻嚇力。

可是，亦正因如此，在審議期間，有同事詢問，如果地產商聘請了專業設計師及專業測量師，那麼，責任是否在這些專業人士身上，而與地產商無關呢？

主席，我覺得這又是一個似是而非的論點。為甚麼呢？這項論點若是正確，有錢人便永遠不會犯罪，因為他們總可以聘請最好的律師、最好的測量師，甚至可以一次過聘請4個……對，這4個測量師是不用聘請的，這4個測量師說甚麼都可以。所以，我覺得這個論點不可以接受。局長亦很明理，堅持條例草案所述的“公司”包括董事、秘書和高級代表。

不但如此，我們亦要求局長把“公司”的定義擴大至涵蓋海外公司，這項要求得到當局接納。主席，這一點十分重要，因為很多大地產商的總公司已經不在香港。他們要逃避責任，也無須跑到很遠的地方去，只要到澳門或深圳開設公司，就很容易逃避責任。這是絕對不可接受的，在香港的樓宇，必須受到香港的法律規管。

在審議條例草案期間，我們亦曾討論，在香港售賣海外樓宇是否同樣應該受到香港法律的規管？我認為，這個問題見仁見智，現在還是意見不一。條例草案目前沒有規管外地樓宇在港的銷售，我覺得可以接受。

主席，我接下來想討論的是，在當局發表諮詢文件和最初提交條例草案時，諮詢文件及條例草案中有些豁免令我們感到驚奇，甚至不可接受，例如是房屋委員會（“房委會”）興建的樓宇完全獲得豁免。我們在審議期間幾經爭取，才爭取到一半，即房委會的樓宇只會受條例草案的某些條文規管，有些條文則仍然不適用於該等樓宇。

除此之外，還有一些條文令我覺得難以理解。舉例來說，在豁免條文中，有一項條文訂明，條例草案只適用於……主席，我要找一找該條文……物業須完全或主要用作民居，其買賣才會受到條例草案規管。奇怪的是，有一項豁免條文訂明，只要物業的主要用途違反地契或其原訂用途，條例草案便不適用於該物業。

主席，我認為這是十分奇怪的豁免條文，為甚麼呢？以條例草案規管主要用作民居的物業，我認為沒有問題。可是，一幅土地的主要用途若非興建民居，但卻違規興建民居，有關物業怎可能反而獲得豁免？政府解釋時表示，如果有人違反地契或原訂用途，會有其他部門處理有關個案和施加懲罰，例如是僭建地庫出租的情況。然而，即使屋宇署會懲罰有關人等，但難道我們就不應在條例草案中保障買樓人士的權益嗎？其實不然。即使屋宇署會施加處罰，但只要當局不收回那幅土地，違規的人還是有賺。因此，物業若因實際用途違反地契或規定而獲豁免受條例草案約束，簡直就是匪夷所思。這樣的話，你是否在鼓勵人家違反原訂用途，以避過法例的監管？關於這一點，我很希望局長能夠深思熟慮。這樣的邏輯，我覺得非常難以理解。

當然，局長可能會回答，發生這種情況的機會不多，在絕大部分情況下，都不能這樣建成房子的。但是，我在新界住了幾十年，在新界真的甚麼事情都可以發生。房子建成後可以再多建十多層，當局可能完全不知道。建好之後，人家搬進去住了十幾年，當局才說這樣不行，必須清拆，他們真的會跟你兵戎相見，一拚到底。他們會說這是他們的權益。在香港，我們絕對不可輕視違反土地使用法例的後果。

主席，我曾經考慮是否應該修正這項條例草案，但最終覺得暫時沒有這個必要。也許局長說得對，我們應該先看看有多少違例事故，以致買家得不到條例保障。到了下屆任期，我們可能需要考慮修訂這項條例。

整體來說，我對條例草案感到滿意，認為可以接受。我覺得，局長在臨別秋波之際做了一場好戲。條例草案基本上達到我們的要求，並且符合市民的期望。多謝主席。

劉秀成議員：主席，很多同事已指出，市民普遍希望制定這項條例。政府如有心做的話，確實可以很快做成事。

我首先要多謝局長，她很有心，除了委任李永達議員外，亦特別委任我加入“立法規管一手住宅物業銷售督導委員會”（“督導委員

會”)。我實在很喜歡“督導”這個用詞，石禮謙議員經常對我說：“你要看管着李永達議員，你要監督着他。”他告訴我：“這可謂是‘李永達的條例’”。我覺得市民置業其實是亟需關注的問題，原因何在？

香港市民衣食住行中最大的問題，其實在於住屋方面。主席，租金高、樓價貴，置業不只為了自住，現已成為一項投資。在這情況下，樓價高企可衍生很多問題。所以，如果不訂定較完善的條例以監察樓宇買賣，置業會出現很多爭拗。

督導委員會的成員不僅限於專業人士，還包括很多涉及買賣樓宇的人士。最重要的成員，當然是消費者委員會的代表，以保障消費者的權益；另有地產從業員——即從事樓宇買賣的經紀代表；也有律師、建築師及測量師的代表。其實，設計樓宇——包括樓宇內的設施、設計或面積計算——全都是我們建築師的工作。由於我們很理解問題出在何處，所以很多業內人士也參與督導委員會的工作。最勢孤力弱的當然是地產商。地產商在督導委員會只有1名代表，這名代表與其他9名成員立場相對，其他9名成員均希望保護小業主的權益，而地產商代表卻在商言商，希望興建樓宇出售圖利。我認為，我們不可把地產商說成是受害者，他們以往的經營手法確有問題。王國興議員剛才說得很好，他指出了地產商以廣告誤導市民等問題。地產商聘請世界小姐拍攝樓宇廣告等手法，大家都知道這是無必要的。

主席，我記憶猶深的是曾在太子道看到一個樓宇廣告，令人以為該樓宇位於太子道，原來卻位於沙田。當時正值“炒樓”高峰期，不像現在買樓般有時間考慮，那時參觀單位後不買便買不到了。很多人當時盲目排隊買樓，不是為了自住，而是用來投資，這是一個很大的問題。如何真正反映樓宇的合理價值，便是督導委員會針對解決的問題。

因此，我覺得推出這項條例是很重要的。我亦多謝督導委員會主席栢志高，迅速着手有關工作。雖然督導委員會工作不足1年，但我們亦盡快提交報告，希望條例草案得以通過。當然，我亦要多謝陳鑑林議員，帶領法案委員會在3個月內完成審議工作，其工作效率之快是我從未看過的。湯家驊議員剛才說將來會進一步修訂條例，其實我覺得整項條例是很繁複，涉及很多細節事項。我希望指出最重要的部分，讓大家理解。這項條例草案最重要的部分，當然是樓宇面積。過去，人們購買1 000平方呎的單位，收樓後量度的面積只有700平方呎。為何會這樣呢？

大家要理解，發展商是按《建築物條例》計算的建築面積發展物業項目。除了住宅單位外，一幢樓宇還包括大堂、走火通道、電梯、

牆壁及結構構件。發展商會把所有範圍計入樓宇面積，這便是我們所指的建築面積。由於以往樓宇的公共地方，是由每層各單位攤分計入建築面積，所以日後二手樓宇與一手樓宇的面積計算方法會有所不同，這方面必須小心處理。我們現建議以實用面積計算，不計入大堂及走火梯等其他設施的面積；其實我較喜歡稱之為“銷售面積”，即出售可供居住的面積。

採用這計算方法後，市民買樓後量度單位的面積，便較接近發展商聲稱的面積，即購入聲稱1 000平方呎的單位，實用面積可能達850平方呎。香港現時的物業呎價為何如此高呢？大家不要忘記，由於物業是以呎價作比較，現在以實用面積計算的價格雖高，但卻更能真正反映可供居住的面積。

大家很多時提到梁展文先生，他在屋宇署任職期間做了很多工作，以改善居住環境，例如提倡了環保露台，以及供晾曬衣服的工作平台。政府豁免了有很多地方——例如大堂內很多地方——的樓面面積，雖然可增加樓宇的共用空間，但亦衍生了很多問題。發展商興建這些設施，雖然可讓市民享用，但問題出於面積的計算方法。發展商雖然獲豁免這些樓面面積，但仍要投資興建有關設施，故此出售樓宇時會將這些面積計算在內。

有見及此，現在的規管務求清楚計算單位面積。我們規管的重點不外乎兩方面，第一方面是售樓說明書，這是市民必須留意的。售樓說明書必須清晰說明單位內所有的地方，讓買家知道單位面積有多大，並詳細列出單位內的設施。由於樓宇尚未興建，售賣的樓宇仍處於概念階段，故此這樣做是較為困難。儘管如此，這些資料一定要十分準確。

另一個規管重點——剛才同事亦有談及——便是樓宇地點。置業最重要的考慮是地點，除非只視作投資，不在乎樓宇地點，否則自住的話，便不能不弄清楚樓宇地點。有見及此，我們規定必須列明樓宇地址，不能像以往那樣不清不楚，使市民不知道樓宇位於何處，並一定要提供規劃大綱圖，讓大家理解將來樓宇附近的規劃。市民置業最低限度要知道當地的規劃，確定附近不會興建高樓大廈，以免購入單位後感到不滿，這方面也很重要。

此外，我們建議在售樓說明書加入一項重要資料，就是樓宇的高空攝影圖。大家看過報章刊登候任特首住所的高空攝影圖片後，現時應知道高空攝影圖為何如此重要。所以，售樓說明書必須提供樓宇的高空攝影圖。

主席也應記得，立法會批出很多撥款，以提升高空攝影技術。現時，高空攝影已全部採用電子化的新技術，取代以往使用大幅菲林進行拍攝，我們很容易便取得高空攝影圖。高空攝影圖可讓市民知道樓盤當時的位置，周圍的環境如何，讓市民可瞭解樓盤當時的實況，資料也比較詳盡。我亦理解到，售樓說明書加入很多資料，困難之處是委託建築師或測量師提供所有資料。但是，若說明書能鉅細無遺，載述所有資料，連字體大小也列明的話，這樣可避免出現誤導的情況。所以，這項條例草案規管了很多細節地方，例如發展商在圖則上顯示的家具要列明尺寸，以免誤導買家。我認為，雖然條例草案很多規定現時仍未完善，但我們最低限度已着手推展有關規管。

另一個規管範圍是示範單位，這方面當然也很重要。眾所周知，由於購買樓花是難以知道單位內的情況，因此發展商可建造——但未必一定建造——示範單位供市民參考。以往，很多示範單位以玻璃衣櫃作隔間，或在牆上鑲嵌玻璃，使單位的空間看似很大。其實，香港的樓宇面積實在不大，問題也因此發生。因此，我們現在擬規定發展商不可只建造已裝修的示範單位，令買家被單位的裝修誤導，以為空間很大和環境美觀。我們擬規定發展商必須在已裝修的示範單位隔壁，提供一個俗稱“清水房”的示範單位，這“清水房”的示範單位顯示單位建成後的實際狀況。此舉可避免出現誤導的情況，因為發展商裝修後的示範單位，不能反映買家購入的單位實況，在這方面必須嚴格規管。

若問我在短時間內做這麼多工作，如何保障市民將來購買一手住宅，我可以告訴大家，將來購買尚未建成的單位，雖然要憑空想像單位建成的模樣，但這些資料可讓市民較準確瞭解單位狀況，買入單位後亦感到物有所值，這是最重要的一點。

大家都提及——湯家驊議員剛才亦提及——罰則是很嚴格，而律師亦給予了很多意見。其實，很多宣傳資料可能與事實不符，我們應如何處理呢？這點我亦覺得很有問題，政府如果要施加懲罰，應只限於資料誤導性很大或嚴重隱瞞的情況。就這方面，我覺得此舉會稍稍窒礙香港很多廣告人才發揮創意，他們將樓盤包裝成很有特色的地方，吸引市民，這是無可厚非的。在商言商，樓盤如果包裝不好，會影響銷情。

我們在這督導委員會做了大量工作，希望能夠平衡買賣雙方的利益。我們建議規管的地方當然有很多，包括何時定價、何時出售樓宇等，發展商就此亦提出了很多意見。我認為，這項條例草最低限度應涵蓋每個細節之處，那麼大家將來置業便更有保障。

梁國雄議員：主席，我相信大家都很開心，終於有法例來規管一手住宅物業。鄭局長應該不會忘記，我當天問香港地產建設商會有多少個成員，可否向本會提供成員的名單，有一位梁先生說：“好的，沒有問題，梁議員，我們的名單是公開的。”我以為他答允了，之後我也沒有怎樣追問他，反而是有線電視記得這件事，問他香港地產建設商會究竟有那些會員，他答道：“不好意思，我們已提供了。”原來他向本會提供了一份不知是否執委會的名單。

我們當然大表譁然，在本會眾目睽睽下，說會提供又不提供，還辯說他聽錯了，但這是有紀錄的，可以翻看錄影檔案。後來他說，即使沒有聽錯，也不會向立法會提供名單，真是神奇。問他原因，他反問，他們是私人會所，為何要向立法會提供名單？聽起來又說得通——主席，你不要看着那裏——既然是私人的，為何要向我們提供名單呢？我們可不同了，全部資料均已上載網站，剛才便有位老伯致電來投訴地產代理監管局。但是，你要明白，我們的政府每次都吃的那味菜便是“鹹魚蒸豬肉”，是“鹹肉莊”來的，“鹹肉莊”當然是不雅的。

為何要將一個組織的私人名單公開呢？因為政府每次都是吃這味菜，說靠香港地產建設商會自行作出管理，它是個自治團體，要自律。當然，去年有一件很好笑的事，大家互換文書——好像中國與英國進行前途問題談判時互換文書那般——一連交換了7封信，探討究竟政府有否權力懲治一些涉嫌在網上教人非法炒樓的人。說着說着，原來最後政府……當時大家都不知道來龍去脈，覺得沒有理由的，政府垂頭耷耳的，完全沒有火氣。發展商表示他們不會做這些事情，如果政府要做便自己做，不要經常對公眾說發展商要做，而政府自己又不做，也沒有權力去做。經過這麼多風雨，才醞釀出來。

此外，鄭局長叫人有空可以去量度示範單位的面積，可以帶把尺去量度。局長一言，當然快馬一鞭，局長說可以量度，有誰不能量度呢？但局長自己卻沒有去量度，她只是說說而已。有人真的傻呼呼地拿把尺去量度，遭到甚麼待遇呢？在眾目睽睽下，又是有線電視——有線電視是否和地產商有仇呢——原來是不准許的。石議員，你稍後幫忙辯護一下。他們說：“你或許可以量度，但不可以拍照，量度也不行，因為我們的裝修是創新的，我們的浴缸是埃及妖后出浴的那個，不可拍攝，以免被人模仿。”竟然這樣也行。你說他們是否“大晒”？他們是撲克牌中的那兩張“鬼”，一打出來便“大晒”。

主席，監管一手住宅物業的銷售真是匪夷所思。賣豬肉受監管，賣“鹹水草”也受監管。我居住的啟業邨設了一個公秤，如果買了半斤瘦肉，絕對不應秤出七兩半。主席，不單巧立名目，甚麼窗台，又這又那，全部都把實用面積降至最低，看起來的面積卻調整至最高，騙人上釣。主席，我問你，你房間的空調壞了，叫人來修理，如果修理後吹出暖氣，你會有何感覺呢？你會否對吳文華秘書長說，你要求有冷氣呢？不論有否這條例，仍然會繼續是這樣——你想要冷氣，它卻出吹出暖氣。

主席，還有一件事，我不能不說。政府縱容地產商至甚麼程度呢？在我的選區有間醫院向政府申請了兩公頃土地——石議員也知道的——其中一公頃建了醫院，另外一公頃則建了豪宅。這與條例草案表面上好像沒有關係，主席，我沒有重複，這是有關係的。原因是在立法過程中，立法機關立法並不是玩推理或邏輯的遊戲，不是像黃毓民議員那般，寫一句連續100字的句子來迷惑大家。我們立法有一個目的，在天秤的兩邊，一邊是政府呵護備至的地產商——這裏我要稍作說明，“發展商”這稱號是說不通的，何謂發展？Developer，這當然是沿用了英國人的“搵笨”稱號。為何以前英國人稱地產商為發展商呢？因為以前有個好像林鄭月娥的……甚麼規劃署或規劃局，如果想炒地產，便叫那羣官、corrupt了的議員——好像英國有上議院，是世襲的，也制定法律——政府要規劃一下哪裏應發展、哪裏不應發展。石禮謙議員那塊工廠地不值錢，但政府卻突然說要規劃發展那塊地，那便“搞掂”了，被稱為“發展商”了，“老兄”。他是否經營工廠？舉例而已，不用那麼緊張。不，石禮謙議員不是從事地產的，只是為地產界做事。

這樣子，我們便習非成是，稱他們為developer。倫敦作為工業城市，剝削工業無產階級，但後來聚居了更多人，便作出規劃了，從zone one規劃至zone three。有個規劃署，以前是有城市規劃的，城市規劃即是擴大那個城市。有些人便站出來裝作善人說：“由我來發展！”這便是香港地產官商勾結的意識形態。如果他們不發展，市民何來有工作；如果他們不發展，不在垃圾堆填區旁建屋，市民哪有房屋住？市民嗅到那些臭味嗎？

這種誤導……反正我今天在這裏發言，“發展商”這個稱號以後真的要改。他們是甚麼發展商？在哪裏填海，便對哪裏作規劃——林鄭月娥真是難辭其咎——把爛地皮變成豪裝海景，太平洋、大西洋海景，每天都在撒謊。路過港鐵站，好像“五洋七洲”全都在那裏，全都可以看到，這還不是誤導？

各位，香港的地產商被稱為“發展商”，其實卻是我們為他們發展。鐵路建到哪裏，那個平台……在我的選區大圍那裏，好像墓碑那般，全部都是屏風樓。一進入大圍，為何看到的全是墓碑呢？這些究竟是供樓人士的墳墓，還是炒樓人士的墳墓，抑或是想呼吸新鮮空氣的人的墳墓呢？“發展商”這個稱號已欺騙了大家。

整個地產發展的過程便是“窮人含忍”——含羞忍辱。很多人在鑽石山……小弟則在筲箕灣住木屋，後來被遷徙(resettlement)，這又是抄襲英國人的，稱為“徙置”，說要改善市民的生活，然後拿地皮來“炒”，這足夠了嗎？這樣的官商勾結，這樣的尋租活動，這樣把全體香港人應該有的資源變成尋租的工具，本身已經是“福地”、“福街”了——他們認為是有福的地方、有福的街道。

主席，我們今天在討論甚麼？我們在討論在這些罪惡之下，取回一點公道。如今，有很多人……我真的要問一問民建聯，究竟接受了多少地產商捐款？如果有陽光政策便最好了。我告訴你，四大地產商是民建聯選舉經費的重要來源，我可以肯定這點。如果有陽光法案，今天的發言便少很多了。小弟沒有得到這些捐款，我的地產商是“香港政府”。主席，你是否不喜歡我這麼說？民建聯沒有接受地產商的捐款——暫時在今天。

在這個議會裏，大家一起踐踏地產商，左一腳，右一腳。主席，如果你下屆仍在，你下令要求每人填一份表格，以得知哪些政黨接受地產商捐款，或哪些政黨由地產商擔任監委或執委。我記得鄭家純便是民建聯的監委，他對我說：“梁議員，你在攪事，要調查我。”我說：“鄭先生，你既是政協，又是民建聯的監委，究竟你是搞甚麼的？你是搞政治還是政事的？”

各位，地產商和商人的勾結，本身是一個毒瘤。有人說，毒瘤是生態的一部分。主席，如果有個毒瘤，你遲早會死。但是，我們要把它切割出來，對嗎？問題便在這裏了。

主席，今天我知道有很多人會邀功。我的競選橫額一定不會出現“我爭取到規管一手樓的法例”的字句。我們最終爭取到了，問題是甚麼呢？有一個考慮。“真金不怕紅爐火”，我想說一個地產的問題。梁振英先生是從事地產的，說得難聽是“扯皮條”，從嫖客、妓女兩邊均收取利益，謂之地產中介也。

Market maker便是把一個住宅物業轉售7次，其父親又買，其母親又買，其母親的律師又買，然後又售給其父親的律師，已做慣這些事

情。“老兄”，是僭建，現在仍是懸案，他有甚麼威嚴呢？我們的特首，以前那位吃鮑魚吃得昏了，忘了監管地產商；現在這位沒有吃鮑魚，卻原來又在地底挖個洞。

主席，吾欲無言。我們的3位特首，董建華與地產商的關係非常密切；梁振英是“扯皮條”，即是中介人；曾蔭權則沒有辦法，所以他是“貪曾”，要吃鮑魚。你說這個議會在這刻是否瑟縮於地產霸權呢？也好，得個安慰獎。大家在橫額上貼出：“除‘長毛’以外，我們也爭取到規管一手樓的法例”。

主席，我謹此陳辭，希望你心情愉快。

陳偉業議員：主席，香港人多年來被稱為“樓奴”，是大地產商的奴隸，整輩子節衣縮食，省錢儲蓄首期，然後供樓。以現在的樓價來說，供款一輩子，“打工仔”依然繼續要供款，可能要下一代幫忙供款。入伙之後，也要被地產商屬下的物業管理公司當作囚犯般管理，有些住客罵物業管理公司兩句後便被控誹謗；有些官司一打打了10年，現在官司仍在進行中。所以，地產商兇殘、霸道、官商勾結，在政府包庇、維護下，可以兇殘地對待香港市民。

關於一手樓的立法，即使討論也花了20年。十多年前，黃星華其實應已完成立法，但藍紙條例草案一出，在地產商的淫威下，最後“死死氣”撤回有關的立法建議，一等又10年。在10年內，小市民繼續因為不公平的規定或沒有法律的規定，很多人買樓之後才發覺某程度上被詐騙，“明哂明賣”。

今天的條例草案，可說是象徵小業主取回一絲的公道。很有趣的是，最近在網上流傳有一個颱風吹襲本港的傳聞，很可能真的吹來到，這可能是“李氏力場”開始敗退，由“港共力場”接管。其實，同一時期《一手住宅物業銷售條例草案》在這兩天內通過，同一段時間“李氏力場”的影響力逐步消失，正是條例草案通過的時候。期望日後隨着這項條例草案獲得通過，香港的小業主或未來的準業主所受到的對待可以較為受到法律保障，不會繼續那麼淒慘。

主席，這項條例草案本身當然有就很多方面去規管過往樓宇買賣的問題，包括面積問題、資料、售樓程序、資料發放、律師代表等。多年來，很多受害者也呼冤，可以說這是用血寫成的法案。當中也有

很多淒慘的個案，我相信有不少人自殺了。多年前曾有一對夫婦到我的辦事處哭訴，基於樓宇買賣的問題，他們說要帶着兩個小孩一起燒炭，夫婦二人都只不過是三十多歲，其中一個是教師，他們都是中產。因為樓宇買賣上的問題，受到不公平的對待，曾經想過一家四口自殺。我希望條例草案通過後，這些問題會減少。

主席，透過這個機會，我想跟局長說說美湖居的慘痛經驗。我認為這是香港過去20年，在樓宇買賣方面——特別是樓宇買賣合約方面不公平的地方，令數以千計的小業主蒙冤的事件，到今天他們仍然沉冤待雪。這個問題是1997年發生金融風暴時，因樓價下跌導致一羣準業主出現了財政問題所引起的。

其實在樓宇買賣方面，基本上臨時買賣合約已訂下來，何時完成、何時收樓，是很清楚的。但是，基於沒有法例的規管，買賣雙方均委託同一名律師；基於地產商任意妄為，很多時候甚至完全漠視小業主的權益，消費者委員會也是“無牙老虎”。合約已列明何時落成。就宣稱落成的期間，小業主不斷追問何時落成，因為剛剛落成之後的數個月，正值香港樓市大跌的時候，在不斷拖延了一段頗長的時間，最低限度有四、五個月的時間後，才通知業主收樓。

收樓期間，樓價下跌了三成，這與當初約定落成時交樓的時間不同，不是買樓時所指的時間。總之，樓價已下跌了一大截，導致數百名業主因樓市下跌而不能“上會”，導致被迫“撻訂”。其後，發展商繼續追究，即使在賣樓後，平均向每名業主追討的樓價，加上行政費等費用，最低限度是八、九十萬元，最近有些業主仍然被追，追了十多年。連利息計算在內，很多都已過百萬元。

問題在於整個樓宇買賣的規定，當時以樓花的形式，地政總署和律師公會有所謂的標準樓花買賣協議，當中有不知是24項還是28項條款，總之就是規定了某些標準條款。但是，由於發展商提供的資料不全，業主對於有關的規定也不熟悉，事後才發覺，原來發展商較指定交樓日期遲了3個月，總之是過了期限後，如果不能交樓，業主原本可以在3個月內，正式通知發展商中止買賣合約，取回訂金——這是臨時買賣合約列明的。但是，大家都知道，當年臨時買賣合約裏的標準條款，很多時候改完又改，這些標準條款每個年代都是不同的，但當年的合約很清楚地說明，如果過了收樓期而發展商仍未落成，買方可以單方面通知發展商中止合約，取回訂金。但是，沒有一個業主知道，發展商也沒有通知業主可以這樣做。

在同一時期，香港房屋協會（“房協”）在紅磡推出的一個樓盤，房協則按合約通知業主，那些業主好像中了六合彩般開心，因為當時樓價下跌。可是，長和系美湖居的1 700個業主，卻沒有人通知他們可以在3個月內終止合約，而在3個月過後才通知他們收樓——我不太清楚，好像是在過了限期5個月後才通知業主收樓——在這段期間，業主是不斷地追問，但發展商卻用似是而非的理由拖延及隱瞞不作回答，最後業主是在5個月後接獲收樓通知，有些人惟有取消交易，有些“死死氣”地收樓。

如果這1 700個業主知道原來可以利用這項條款終止合約，收回訂金，則這1 700個業主便無須面對——最低限度有一部分業主——便無須面對如此龐大的財政及法律訴訟問題。在收樓後，他們有些是要“撻訂”，有些因為無力“上會”而被控告，在被控告的過程中，我剛才提到的資料才逐步在法院上顯露出來。當時，這些苦業主亦曾集資找余若薇議員這位資深大律師寫了一份法律意見，用這份法律意見申請了法律援助，最後是獲批可以打官司。可是，基於一些法律條文問題，小業主最後全都敗訴。

如果長實當時是根據條款向業主退回按金，我計算過，長實是要退回17億元的。因為共有1 700個單位，平均一個單位約為100萬元，長實便要退回17億元。其後，李嘉誠捐出了10億元給香港大學（“港大”），港大便把醫學院的名字改為李嘉誠醫學院。事實上，港大醫學院的名字便是由美湖居的小業主集資付款，而不是由李嘉誠付，隨後他更控告小業主，到現時仍在控告中。有些業主被追至“雞毛鴨血”，有些更被收數公司追債，而一些另外擁有業權的人更被“釘契”。

所以，大家看到樓宇買賣的不合理之處、資料不清晰和法例保障不完善等，如果條例寫明當合約入伙期到後，是需要通知業主其基本權利的，整個故事便要重寫了，對嗎？發展商便不可以任意妄為，如此兇殘地繼續“追殺”小業主。在法律上，小業主是應該可以取回訂金的，但現在卻不是這樣，便是因為他們不清楚法律條文，對方沒有履行某些條文，接着事後便可以“追殺”這些小業主。局長，這是鐵一般的事實，正正因為沒有法律規管，致令小業主現時要面臨苦楚，有部分人更因而破產。所以，樓宇買賣合約條文的合理性是相當重要的。

主席，我認為這項條文基本上可以照顧到大部分問題，但我剛才提到的樓宇買賣，特別是有關樓花買賣的標準條款方面，我看回有關附件，我剛才提出的問題卻是沒有完全照顧到。局長，我希望是我看漏了眼，但這些條款的責任應該由發展商一方承擔，它們是有責任通

知業主的，如果沒有作出通知，便應該視作沒有履行合約責任，而任何小業主也有權基於這個理由，終止有關合約。

主席，還有其他問題，很多條文也列明，如果發展商沒有履行某些職責或做錯某些事情，是會有一項懲罰性條款。這當然有一定阻嚇力，但這些懲罰性條款，一方面是金額不足，很多時候只是賠償50萬元或100萬元等——我們是在說一個大地產發展商的一個項目，我剛才說的便已經是17億元——所以，數以百萬元計的懲罰，其實便是很瑣碎的。當然，部分刑事條款是說會監禁的，但如要監禁時，他們便會找來代罪羔羊坐監，難道他會自己坐監嗎？

所以，有部分條文是應該寫明，如果發展商沒有履行規例訂定的責任，包括提供資料或程序上有不足，準業主或小業主便有權基於這些理由，取消買賣合約，這樣便會對發展商有壓力。例如，當它們提供了錯誤資料時，如果可以證明當中有錯，收樓時便可以基於因為它提供了錯誤資料，而取消買賣合約，讓買家不用履行合約。接着，發展商便要賠償按金、利息和有關的律師費用及手續費用。當局應該增加多一、兩項這類條文，以便這對無良發展商作出更多規管和約束。

主席，條例草案條文中亦有值得讚賞的地方。很簡單，在售樓說明書方面，它規定了售樓說明書的字體大小，數字和英文字體指定要為10級，其他字體則指定為8級。其實8級也是太小，我們這些有“老花”的人是看不到8級的字型的，但有規定總較沒有規定好，因為有時候，發展商採用的字體，真的是小得用放大鏡也無法看清楚，特別有一行——過往在售樓說明書上經常也有的——便是“這份售樓說明書只作參考用途，並無法律約束力”，這句話更是連用了放大鏡也看不到的，而且更會使用較矇矓的字款，以及印刷在很雜亂無章的地方，讓市民看不到這些重要和具法律效力的字眼。

主席，人民力量支持通過今天這項條例草案，亦希望確保在這兩天內能夠通過條例草案，因為我們擔心在梁振英上台後，他很可能會撤回這項條例。因為，一個謊言不斷的特首，再加上將來負責這個局的局長也是一名“大話精”——張炳良便是一名言而無信的真小人，當年他曾經擔任民主黨副主席，我稱他為“政治菠蘿雞”，哪處有利益便會靠過去。當年他加入民主黨，便是因為要參選立法會議員，而他在爭取提名時所答應的事情，均是沒有做到的，他沒有履行其選舉承諾。所以，將來這些人當了局長，便只會令香港蒙羞，再加上這個特首……

主席：發言時限到了。

陳偉業議員：……基本上會為香港帶來災難。

李卓人議員：主席，我相信今天是局長任期的倒數第二天，明天她也會來。我不知道局長內心是否正在倒數，計算還有多少小時就“無官一身輕”。但是，我真的很希望局長稍後發言時說說心底話，說說今天的法案雖然可以通過，但為甚麼這麼遲才來到這個階段。我相信局長也希望可以早些完成立法，而我當然知道在政府當官有很多限制，但為甚麼這麼遲才來到這個階段呢？

其實，今天我們討論的是規管一手住宅物業銷售，這議題已經討論十多年了。但是，一直以來都處理不好。一直以來，政府跟我們說，讓行業自律吧。一直自律，一直“爆煲”，揭發一些十分不愉快的事件，然後政府繼續說讓行業自律。過去的經驗證明自律是行不通的。面對一億元、數億元、十數億元的引誘，這個世界是沒有自律的。不要說十多億元、二十多億元，即使是數千元、數萬元，也沒有自律。

很簡單的道理，自願性質的“工資保障運動”當年也沒有人參加。那時候政府希望相關行業自律，如果不自律就立法，結果最低工資立法拖延了兩年。即使為了很少的最低工資，可能是數萬元或十數萬元都沒有人自律，更何況面對的是這麼大的引誘？當然，我不是說我們應原諒地產商，因為面對這麼大的引誘，任何人都會心動。我們認為，所有商人的行為如果太過分，政府有責任干預。

其實，政府不是沒有干預商人，但讓大家最氣憤的，便是只欺負小商家，最大的、最厲害的碰也不敢碰。怎樣欺負小商家呢？主席，大家都知道短秤違法，在街市有一把公正秤，食物環境衛生署可要求檔主將有關物品拿到公正秤秤一秤，如果街市檔主短秤，可遭檢控。賣菜短秤都要遭刑事處分，但賣一個物業單位，涉及金額數千萬元、1,000萬元、數百萬元，欺騙後卻甚麼事也沒有，可以繼續欺騙。直至今天，政府才立法規管一手住宅物業的銷售。

在未提出這項法例之前，政府根本一直容許大地產商欺騙市民。大家可能認為我用“欺騙”太誇張，但大家可以看看事實，看看大地產商是不是欺騙市民。例如，一個示範單位中有迷你家具，但原來那些家具是假的；看起來有沙發，但沙發是特別的縮小版。大家希望在結

婚後，有一間主人房，最低限度可以放下一張雙人床，但主人房竟然放不下一張雙人床。當然，示範單位可以放下一張雙人床，但真正的單位做不到，只能借用窗台位才能放下雙人床。

此外，還有示範單位運用視覺效果，牆壁以玻璃鏡製成，讓買家以為單位面積很大。大家看到最近有個例子，單位平台下沉，馬路就在旁邊。有些例子是有買家天價買樓，最後集體放棄買賣，發展商由此被批評造假，為樓價造勢。

這些事例接二連三發生，接二連三被揭發。自律行得通嗎？因為太多這些事例發生，等到今天終於才有這條法例。但是，大家想想回歸15年了，現在的樓價已經追上1997年的水平，現在的指數是103點，1997年是100點。問題是103點和100點，除了3%的升幅外，其實現在的樓價比1997年時更貴得多。為甚麼呢？因為現在的單位縮水了。1997年以前的單位實用面積大得多，現在則“發水”得很厲害。剛才我說到一些造假的情況，另一個公開造假的就是全部的“發水樓”。

我自己買舊樓，在美孚居住，我住的單位建築面積九百多呎，實用面積很大，我想可能有800呎。但是，現在1 000呎的單位，實用面積只有600呎甚至更小。梁耀忠議員可能是受害人，他剛才說他的單位連這個面積都沒有，我現在代他申冤。一千呎的單位，可能連600呎也沒有。“發水”如此離譜的情況下，將現時的樓價與1997年時比較，又相差一倍了。因為雖然現在的樓價指數是103點，1997年是100點，增加了3%，但如果以實用面積計算，比較之下又不知道上升了多少。

現在才立法，其實從另一個角度來看，主席，根本養肥地產商十多年了。根本在1997年之前，早應有這法例，但現在已經不知怎麼計算了。現在政府表示要立法加以規管，但地產商已很不公平地養肥了。我不是眼紅他們肥，而是不公平，在資訊不平等的情況下，買家投入一生的積蓄、一生的寄望，最終卻發現被人欺騙，發現單位“縮水”。

在這樣的背景下，大家對官商勾結倍感憤怒。在這樣的背景下，大家覺得，政府傾斜於財團，官商勾結，養肥了地產商。時至今日才做修補，是否太遲？太遲了！當然，有人永遠可以說“遲來比不來好”，但大家想一想，過去有多少香港市民受害呢？為何要我們投入一生的積蓄、一生的血汗錢、一生的寄望，最後換來的卻只是拍心口，只是“短秤”的一個單位？但是，無論如何，我們覺得今天通過法例是重要的，但在通過法例的過程中，我也希望有數方面可以改善。

首先，很多時候，在推銷過程中，有些買家不夠冷靜，所以現在說要有冷靜期。條例草案的冷靜期設為3天，經過我們勸說後，政府現在接納消費者委員會建議的5天冷靜期。除冷靜期外，還有一個大問題，便是如果買家放棄買賣，訂金將予沒收，現在訂金規定是5%，而李永達議員的修正案建議更改為3%。大家想一想，一生人下一個決定，如果經過那5天後不購買，對地產商有多大損失呢？地產商可以再將單位賣出，還拿了買家5%的訂金，金額相當龐大。大家想一想，如果一個單位要1,000萬元，5%等於50萬元，而如果一個單位要500萬元，5%等於25萬元，對一般家庭而言，25萬元、50萬元是十分多的。可否不要機關算盡呢？3%其實也十分多，而5%根本是一個十分沉重的負擔，所以我們當然支持在冷靜期內放棄買賣方面，沒收的訂金不應該那麼重。

主席，另一方面，我們參考了證券及期貨事務監察委員會（“證監會”）的有關條例，該條例監管股票的買賣。將證監會的條例與條例草案比較，條例草案有數個地方是寬鬆了的。對於第一個地方，我提出了修正案，那便是發布消息的時候，要包括有關樓價的資料。證監會的條例規定須披露影響股票價格的資料，而我稍後談及的修正案，建議要求披露影響樓價的資料。根據證監會的條例，發放虛假資料或沒有發放足夠的資料，已經屬於刑事罪行，為何對於影響樓價的資料，我們卻沒有要求政府方面一定要迫使地產商發放呢？所以，我們會就這方面提出修正案，不再多說了。

第二個地方，我們覺得證監會對受害者有幫助的，就是能夠代受害人進行民事訴訟，但這項條例草案只是容許進行民事訴訟，地產代理監管局卻不能代受害人進行民事訴訟。對於這點，大家可以想得到，如果要進行訴訟，不論是發放假資料或誤導性售樓說明書，除了刑事責任之外，賠償也十分重要。但是，要消費者個人面對制度，是有點艱難的，他們面對很大的壓力和負擔。所以，我們覺得應該參考證監會的制度，設立代受害人控告地產商售賣一手住宅物業的安排，但現在是沒有這安排。當然，如果由我作出修訂，將會十分複雜，但我希望政府方面留意一下，研究可否在集體訴訟等其他方面做多一點。

最後，我們現在說的全部是一手住宅物業，但為何二手住宅物業不能這樣做呢？現在有一種說法是，現在先處理一手住宅物業，將來一手住宅物業便會變成二手住宅物業，由二手住宅物業回看一手住宅物業，便可以很清楚看到實用面積。可是，只是由今天開始以後的樓宇，才可以清楚知道實用面積是多少，以後不用以樓面面積／建築面

積計算，而是以實用面積計算。由今天開始，以後的樓宇便可以用實用面積，但之前的全部也沒有，為何我們不能將之統一呢？規定既要有建築面積，也要有實用面積，對於以前的二手住宅物業，是否也要讓消費者看到實用面積呢？因為我們現在說的“發水”問題，便是實用面積和建築面積的分歧：建築面積1 200平方呎的樓宇實用面積原來只有700平方呎，1 000平方呎的樓宇原來只有五、六百平方呎。

我們現在可能解決了日後的一手住宅物業的問題，一定會有實用面積，但我們無法解決之前落成的物業的問題。所以，主席，我們覺得比較徹底的方法是，不單要管制一手住宅物業，更應該一併管制二手住宅物業。“短秤”的問題，舊的物業單位存在，新的也同樣存在。現在，杜絕了新樓方面的問題，我們希望舊樓方面也做好一點。這也是我們覺得現時法例一個不妥善、不夠全面之處，因為始終資訊不平等，消費者處於弱勢。當消費者處於弱勢的時候，我們希望可以有一個較為平衡的安排。

我們工黨當然支持今天這項遲來的規管一手住宅物業銷售的條例草案。工黨對遲來的法例感到非常遺憾，因為長年的官商勾結，導致很多物業買家已成為受害者。我們至今才有一項法例作出規管，以保障日後的買家。當然，保障日後的買家之餘，我們也要監察這項法例的成效如何，因為有些人說“你有張良計，我有過牆梯”。我們希望不用與地產商玩“貓捉老鼠”的遊戲，希望法例能夠切實保障住宅樓宇的消費者，因為他們投入的是一生的積蓄。我們覺得法例要作出保障，並且須是公平的。

多謝主席。

何秀蘭議員：我沒有加入法案委員會，但我很佩服這個法案委員會的成員，他們可以在3個月內完成審議400頁的藍紙條例草案，真的匪夷所思。審議過程如此順暢，沒有太大的爭議，我相信除了是獲得社會支持之外，亦因為在政策醞釀的初期已有督導委員會負責吸納意見，然後才制訂方案，到提出條例草案時，爭議性便不大。所以，如果當局制訂的政策能得人心，並且願意一早聽取意見來制訂政策，施政是可以順暢的。反過來，如果當局閉門造車，即使社會支持有關的政策，但在細節上不願意多聽其他人的意見，在真正審議法案時，便會有很多爭執。就以我們剛完成審議的《2011年個人資料(私隱)(修訂)條例草案》為例，把一些社會關注以外的議題也加進條例草案，爭執便會由此而生。

普通人家一生人會買多少次樓宇呢？除了有些人可以買賣樓宇作為投資甚至炒賣，因而經常有買賣樓宇的經驗之外，其他普通人家一生人真的不會太多次買賣樓宇的經驗。可見，絕大多數的買家並沒有甚麼買樓經驗。相對於發展商和其法律顧問，在知識和技術上亦不對等，但對那些買家而言，這是其人生中很重要的投資或需要，並且這筆債項需要償還二十多年。因此，對買家的保障是尤其重要的。

但是，在香港購買樓宇，很多時候真的是在恐慌的情況下購買。我記得在1997年前看過一些新開售的樓盤，售樓處只有一個大圖表貼在牆上，寫着單位的樓層、位於哪一座、面積多少平方呎的要價多少錢，然後買家便指着那圖表跟職員說要這一間。其實，當時甚麼資料也沒有，只有售樓書，以及剛看完的模擬示範單位。至於那些售樓書，大家都很熟悉，全都是畫家筆下的印象，四周永遠都是鳥語花香，綠草如茵。模擬的示範單位就好像李卓人議員剛才所說般，擺放了一些小人國的家具，床可能只有5呎半長，單人床只有2呎半寬，飯桌特別“縮水”，而且不准拍照，也不准拿尺量度。當大家被恐慌性情緒影響，恐怕買不到樓宇時，便會不小心地購買了這些“縮水”樓，搬進去後才發現甚麼家具也放不下。

所以，現時法案限定要標明單位的實用面積，這個明碼實價的方法是能夠保障到買家的。大家也知道，現時樓宇的實用面積，最低限度要按建築面積打八折，甚至七折、六折計算。情況以面積小的單位尤其嚴重，因為還要分擔公眾地方和走廊等，所以單位越小，“縮水”的折扣便越大。有些單位的面積極小，甚至站在客廳中央伸展雙手便可觸碰到兩邊的牆壁，或是坐着看電視也無須用遙控器，因為用腳便可以開關電視機。單位小得如此淒涼，在香港做小中產真的很淒慘。有時候，如果是公屋住戶的人數較多，單位的實用面積可能比“細呎細價”的私樓還要大。

現時的樓宇的建築面積不單包括電梯大堂，還包括環保露台及窗台這些屬於單位內的設施，這些設施的價值均為樓價的一部分，亦是單位吸引買家的一部分特色。但是，環保露台的負重與室內的樓面的負重不相同，環保露台不能擺放太多東西；而窗台方面，垂直量度時亦最低限度會少了兩呎的儲物空間。所以，這些設施與樓宇的室內實用面積是不可以相提並論的。不過，很多人很喜歡環保露台，因為可以通風和曬衣服，居民是很喜歡的。建築商也以此作為吸引點，告訴大家這是綠色建築。

可是，主席，我看過有些單位，雖然有這些所謂綠色的環保露台和綠色建築，但其洗手間和浴室卻是密封的，沒有窗戶，完全不符合

社區衛生的需要。其實，這些資料應放進買賣樓宇的售樓書內，因為這些真的是基本資料。為甚麼呢？大家還記得在SARS期間，淘大花園成為疫區，便是因為病菌透過洗手間的排污水渠和其他喉管系統傳播，導致整幢淘大花園E座成為疫區。但是，現時有些新樓盤為了讓戶戶有景觀，戶戶向海並有環保露台，便把洗手間和浴室密封在樓宇之內，而且不設窗戶。

喉管設置在哪裏呢？就是在單位外面的內牆，升降機槽旁邊。所以，這些喉管萬一有滲漏、爆裂或污水倒流，一定會在情況很嚴重，連單位內也出現問題時，業主才會發覺，跟舊式樓宇的情況不一樣。舊式樓宇的喉管全部在外牆外面，如果有爆裂滲漏問題的話，即使單位戶主不知道，其樓下的住戶都會告訴他，因為會滴漏到他們那裏。

所以，這些是很重要的資料，應該解釋給買家知道，並且要列入售樓說明書。除了這些基本的社區衛生資料外，單位每天有多少小時的陽光日照，是否永遠照射不到陽光，或一天照射到數小時的陽光；整體屋苑的空氣流通、風向，以至每一座、每一個單位的空氣流通情況；屋苑周邊的噪音，甚或隔壁或對面的巨型光管招牌對單位的光害影響等資料，都應該讓買家知道。讓買家有心理準備，知道他為這個單位工作二十多年，拿出數百萬元來購買的，是一個甚麼質素的單位。

至於樓宇面積“發水”或“縮水”的情況，其實是以往屋宇署署長或稱為建築事務監督的官員運用酌情權批准提高地積比率的結果。一個大家都知道的例子，就是梁展文，有些人說他做得好，推出環保露台、綠色建築是德政。但另一方面，我們有一個例子就是嘉亨灣，嘉亨灣因為有環保露台及屋苑之下有一個交通樞紐即巴士總站，便可以提高地積比率至四成多。大家付錢購買這些環保露台，以為很好，但原來地積比率提升了四成多，整個屋苑密度跟着提高，這便會影響到剛才所說的日照和通風。

這些環保露台成為發展商兩端賺錢的工具。其中一端就是吸引買家，讓買家以為很健康，而且可以節省一些電費，因為可在露台晾曬衣服。但是，買家並不知道這些環保露台讓發展商得以放寬地積比率，他的單位的空氣流通情況很可能因而受到影響。發展商另一端的賺錢工具，就是放寬了的地積比率。而情況更不堪的是，放寬地積比率的酌情權，成為了官員輸送延後利益的工具。所以，條例草案要求明碼實價買賣，不單保障到買家，亦杜絕了可能出現的貪腐情況。

其實，政府早已在其他方面採用實用面積。市區重建局（“市建局”）收購舊區樓宇，要進行賠償的時候，向外公布的收購價很高，每平方

呎達12,000元，但實際上是以實用面積來計算。舊區受影響業主收到所謂每平方呎12,000元的賠償金額時，一定要打七折，因為無論他要買樓或租樓，價錢都是按建築面積來計算。市建局真聰明，把所有天台、僭建物，凡與田土廳圖則不符合的，都全部剔除，結果拿出來的賠償金只是最基本的金額。

所以，我們有一個質疑，就是政府在通過《市區重建局條例》的時候，已經有按實用面積計算這個概念，為何在一手樓宇買賣方面，要到現在才這樣做呢？但是，沒有辦法，“遲到好過無到”，並且我們現在已是任期的尾聲，時間非常緊迫，甚至恐怕條例草案不能通過，我們要快快讓其通過。

最後，主席，我想說一說我對李卓人議員和李永達議員各自提出的修正案的看法。

李卓人議員的修正案建議把重要資料列入售樓說明書，我剛才已就此作出比較詳細深入的說明，亦提出了哪些資料是我覺得需要列入售樓說明書，所以，我一定會贊成他的修正案。

李永達議員的修正案則是把“殺訂”的百分比由5%減到3%，差別是兩個百分點。現在已沒有便宜的新樓，最便宜的也要八千多元一平方呎，以一個五百多平方呎的單位來計算的話，也要四、五百萬元，2%便等於10萬元，可以讓這家人有較好的裝修，在置業準備各樣東西的時候，手頭可以鬆動一點。

當然，如果他們不“殺訂”便可以省回這2%樓價。但是，如果萬一他們因為家庭突變，或後悔在恐慌情緒下買了一個原來不適合自己的單位，真的在數天內改變主意，這10萬元對他們來說是一個很大的懲罰，需要很多年才儲蓄得到。所以，我會支持李永達議員的修正案。多謝主席。

梁耀忠議員：主席，很多人認為《一手住宅物業銷售條例草案》是遲來的春天，其含意是春天總比嚴冬好，因為大家也知道，春天令人生活較為舒適，畢竟嚴冬苦寒，生活是非常困難的。事實上，過往有關一手住宅物業的問題多如天上繁星，甚至令消費者感到處身於非常艱難的境地，有如生活在嚴冬之中。

為何會如此？記得在早期，消費者認為買樓時遇到的最大問題便是買了“縮水樓”。這可說是家傳戶曉的問題，原本說了是某個呎數的

單位，豈料在購入後直至入住的一刻，才發現實際情況竟然跟當初所說相距甚遠。剛才也有同事指出，這方面的情況包括把窗台面積同時計算在內，導致原來訂製的家具也不能使用的慘況。莫說是訂製的傢俬，即使是現成的家具也未必合用，根本放不進房間內。“縮水樓”情況之嚴重，也就可想而知。

問題是出現了這一種情況，我們討論了很多年，但政府完全不予理會，導致發展商養成即使如此，你們又能怎樣的心態。他們認為反正沒有人會理會，消費者亦會繼續購買，這又有甚麼關係？於是便繼續採取這種不良的銷售手法。

除“縮水樓”外還出現其他情況，例如售樓說明書所載資料與事實不符。本來在發展項目旁有一個墳場，售樓說明書卻秘而不宣，而毗鄰沒有泳池的則說有此設施。諸如此類的情況大量出現，令消費者蒙受損失，在購入物業後才發現存在售樓說明書沒有顯示的情況。市民不單不能安居樂業，還有可能招致其他損失。

很可惜，情況一直沒有獲得改善，因為政府完全沒有干預，也沒有訂定任何政策遏抑這種情況，令發展商以為可以為所欲為，總之能夠多賺錢，不論採取甚麼手段也可以。正因為政府是“無牙老虎”，只會在口頭上作出勸諭，對種種不良銷售手法完全莫奈他何，發展商也就繼續任意妄為。

也有人指出，這全因消費者愚蠢，在這情況下他們大可拒絕購買那些單位。這話當然說得漂亮，但問題是為何消費者有時在逼於無奈之下仍要購買這些單位？說來說去還不是因為我們的房屋政策導致。

今天的情況已變得非常嚴重，局長說得很動聽，表示我們的建屋量具有彈性，有需要時可建造更多單位。但是，我們已就這問題與政府討論多年，政府到了今天卻仍在說建屋量具有彈性，但並沒有承諾增加建屋量。

這不但導致有十多萬市民輪候公屋，連較為富有的中產人士希望置業，市場上依然供不應求。於是，一旦有新的樓盤開售，他們便如蟻附膻，蜂擁購買。正因為顧客蜂擁而至，盼望置業的人士也就管不了這麼多，只求盡快達成置業夢想。

這種心態的背後原因有二：第一，如今天不置業，不知道明天的樓價會如何，有可能會比今天更昂貴。所以，早一點置業方屬上算。

第二，如不置業便要租住私人單位，但很可惜本地並無租金管制，私人住宅物業市場的供應越緊張，租金便會不斷上升。租金水平上升至某一程度時，倒不如把錢花在按揭供款上，當其業主好了。於是，這情況亦迫使他們自置物業。

再者，樓價上升可以保值，這更促使市民無論如何也要置業。然而，這種情況其實反映了一種不健康的狀態，那就是政府沒有周詳的、長遠的房屋策略，導致人們不管好歹，即使是借是賒，也要置業。一方面是為了自住，另一方面也可能是用作保值。這可說是一種“無殼蝸牛”的悲劇，因為他們購入的東西不一定物有所值，試問怎能不悲？

所以，我認為政府有很大責任處理這個問題。可惜，政府過去一直沒有理會，因而令消費者的怨氣不斷上升。正因如此，今天才有這項就一手住宅物業銷售作出規管的立法建議。很多人都認為這總勝於沒有，即使遲了一點，但總比甚麼也不做優勝，其實身為局長，可有為此感到內疚呢？她令很多人蒙受損失，到了今天才痛定思痛做一點事情，在自己離任前解決這問題。這似乎已成常態，最近有不少高官皆是如此，平時不吭一聲，不作理會，現在臨別秋波，自知沒有機會續任才說一些良心話。同樣地，不知道鄭局長是否因快將離任才作此貢獻。

這令我深感悲哀，為何不在數年前甫上任時便處理這問題，而要一直拖宕至今？很多人在稱讚局長，我反而想問一句，局長有否於心有愧？她其實應撫心自問，這問題並非始於今天，我們已討論了很多年，為何這麼多年也不採取行動？換了是我，我會感到慚愧，而不會覺得光榮，其實大家也應撫心自問。

無論如何，對於這項條例草案，正如很多同事所說，我們仍會支持，不過即使如此，條例草案仍有很多不足之處，其中之一是沒有就二手樓的銷售作出規管。很多時，市民在置業時均有賴物業代理作中介，但二手樓的不少資料仍有欠清晰。如將提供全面資料訂為法定責任，將可為買家提供更大保障。條例草案未能做到這一點，可說是一個缺憾。

此外，在冷靜期方面，大家都認為由3天改為5天是一件好事，但其實無論是3天或5天，我認為均嫌太短。以購買時的狀態而言，其實真的未必能在3天或5天內冷靜下來好好思考，如能延長一點將更加

好。不過，我不想再在數字上執拗，因為比起以前，現在的安排已經好多了，只是我認為時間越長，對消費者的保障將越大。

對於政府樓宇包括居屋，條例草案並沒有作出有關售樓說明書和價單方面的規管，我也不明白原因為何。為何不一併作出規管，反而要豁免政府樓宇呢？這是最重要的一環，因為正如剛才所說，很多時正因售樓說明書有很多誤導之處，令消費者在購買後發現貨不對板，那麼為何不作規管？價單亦是另一問題，為何不加以規管呢？不知何解，政府處理任何事情時總要留下一條尾巴。

至於李永達議員提出由5%改為3%的問題，何秀蘭議員剛才已作闡述，我不再多說。這可減少對消費者造成的損害，我認為最為重要，因為整項法例的精神是希望消費者不單有更多保障，亦確保他們的損失可有所減少。我希望各位同事能支持這個方向，使條例草案具有實效，否則便形同虛設。如果法例在通過後沒有實效，也只是假通過而已。

我知道繼續就條例作出改善的工作，今後將不會由局長負責，但我希望有關的部門和政策局能在未來加緊監察條例的實施效益。對於有欠妥善的地方，務必要再作修改，不能因為已經交差便以為可以了事。因為“無牙老虎”真的不應繼續存在，而應讓條例得以切實保障消費者，這才屬有用。

主席，我謹此陳辭。

陳淑莊議員：主席，其實早在1961年，地政總署已經制訂了“預售樓花同意方案”以規管未建成樓宇的銷售安排，確保不會出現“爛尾”情況，但有關方案對樓花銷售說明並沒有嚴格限制。直至2000年，政府才以白紙條例草案方式提出《未建成住宅物業銷售說明條例草案》。余若薇議員昨天已經提過，她當時是一名新任議員，目擊了當年整項白紙條例草案被收回的過程。

我亦相當記得，我們在“公投”期間來到地區，每當談到樓宇問題時，街坊和市民都會立即停下來聽我們發言。我相信很多人也有同樣的經歷，就是我经常所說的：“人生除了生小孩外，最大的投資便是買樓”。我尚未有機會經歷剛才所說的兩件事情，但可能有機會在條例草案制定後經歷其中一件事，所以我希望往後可以得到較好保障。

剛才提到的白紙條例草案，所規管的只是“未建成住宅物業”，而今次的《一手住宅物業銷售條例草案》不單涵蓋未建成物業，亦包括已建成的一手樓宇，這可算是一個進步。然而，最重要的一點是，我們看到多年來如果想發展商自律，這真是不太可行的。我們看到發展商現時真的創意無限，特別是售樓書、售樓廣告和各式各樣的銷售手法，例如出價單等，每次也很新鮮及令人大開眼界。

主席，如果你還記得，對我來說最難忘的經歷便是干德道的THE ICON。雖然是有“預售樓花同意方案”，但因為THE ICON是舊契，所以是不屬該方案的涵蓋範圍。當時，不論是地產經紀提供的資料，或他們其後與發展商傾談的情況，也實在使人感到很質疑。特別是地產經紀或發展商所說的“清水樓”，其情況也是很驚嚇的。

我不知道主席是否記得，我便真的沒有想像過會驚嚇至這種程度。我當時想，買一個1,000萬元的樓宇單位……當天我收到一通電話，說購買了位於干德道的1,000萬元樓宇單位，但沒有廚房。我便詢問為甚麼沒有廚房，是否被拆了，他說不是；我問是否屬開放式廚房，他又回答說不是。可是，售樓書是寫明有廚房的，我便詢問既然寫明有廚房，便等於有廚房吧？但他又說不是，因為看到的單位是沒有廚房的。我再詢問為甚麼會這樣，購買的是新界樓嗎？他又說不是，是位於干德道的樓宇。他說來說去我還是聽不明白。

接着，我的助理去查看那樓宇，才發現情況真的很厲害。事主一打開門，單位內竟然有15個洗手盆，而隔壁單位的地板亦全部放在其單位內。為何會有15個洗手盆呢，就是因為其他單位已經在進行改裝工程。總的來說，看到的情況真是令人覺得很神奇的。這真的很神奇，別的單位的地板拆出來後，便放在打算收樓的人的單位中。當然，其實THE ICON有部分單位也算稍為理想，但我記得坊間有些節目是拍攝驗樓情況的，其中我們看到一些已交收的單位，當時該名驗樓師說了一句話，指“所有有水的地方也有漏水”。大家試想想，使用這種手法“交樓”，真是嚇壞人，消費者又哪會有保障呢？

我自己亦曾親身經歷一些銷售手法，亦可以與大家分享。幸好現時這項條例草案亦有把這些手法納入規管範圍，但我也想與局長分享一下，是相當經典的。我記得有一次我到訪一個我以為是“示範單位”的地方，這些單位不是設在地盤，而是位於商業大廈的某一層。一踏進去，首先看到的是一盞水晶燈，接着有兩位穿着類似空中小姐裝束的年輕女士前來鞠躬說：“歡迎你”。接着便開始參觀示範單位了，但看完後，是會覺得很厲害的。

我先不談單位面積大小，最厲害的是廁所與廚房中間的牆壁竟然是透明的。如果是真實的單位，這道牆是不會透明的，但因為要營造通透感，使參觀者感覺單位的空間大一些，所以便造成透明。大家試想想，如果我參觀後以為廁所旁邊的牆壁真的是透明的，這應該怎麼辦呢？單位內也有很多家具，但其實那些牆壁製作得較薄，即使擺放了家具也會讓人覺得空間感好像較大。

我因為太驚嚇，便忍不住問其中一位空中小姐……不是，是服務員……我問她們這其實是甚麼單位呢？她們說：“這些不是示範單位，是‘展示生活方式’”。我當時不太明白，便再追問“不是吧，這其實是甚麼單位呢？”她們又回答：“這些不是單位，是‘展示生活方式’”。接着我便明白了，可能有些預售樓花不可以稱為示範單位，所以她們便像錄音機般不斷重複說“這是展示生活方式”。當然，我無法明白這是甚麼生活方式。大家試想想，廚房和廁所中間是一道透明膠牆，這會是甚麼生活方式呢？

近日還有“天宇海”等例子，同事剛才亦已提及。幸好今次條例草案亦有特別提到售樓說明書，並有仔細規管，不論是將來附近的規劃發展，甚至所用的字體大小——特別是一些註釋和註腳的字體大小——也有規管。因為很多時候，註釋的字眼都像蚊子般細小，即使用放大鏡也看不到，所以連字體大小亦要列明要求。

此外，我們亦很擔心樓價單的問題。以往我曾經聽過在早期有機會買樓的人說，以往的樓價單是很簡單的，就像巴士公司顯示所有路線般，甚麼層樓、甚麼單位是多少錢，以一張紙全部列明。可是，現時買樓卻很古怪，活像困獸鬥般，市民並不知道何時會出樓價單，但其後又會在新聞看到甚麼二奶、三奶、四奶、五房、六房、七房和甚麼大王等早已炒起樓價，每人預留了多少個單位等，這些新聞是一早已被報道，但一個單位賣多少錢卻不知道，市民只知道“意向價”。

幸好，今次條例草案亦有提及樓價單——當然不是每個單位的價格——但在不同的比例上，亦希望發展商可以盡量提高價格透明度，讓消費者在作出人生其中一個最大決定時，可以有充分的資料作參考。無論是銷售資料、樓宇資料，以及價格的資料，還有示範單位或“清水樓”的資料等，所有資料應盡量透明，並盡早讓消費者知道，讓消費者可以作出一個精明的選擇，這是至為重要的。現時審議的這項條例草案，有很多這類資料都可以涵蓋在內。

但是，我們有很多同事剛才都表示擔心，會否出現“你有張良計，我有過牆梯”的情況。今次的條例草案與當年的白紙條例草案有一些共通點，就是訂明發展商或相關的高級管理人員須就違法的行為負上刑事責任，他們不單有機會需要賠錢，甚至有機會被判監禁。我相信，對市民而言，這方面的規定才算是比較說得通。剛才很多同事也說過，“呃秤”亦須負上刑事責任，為甚麼售賣住宅物業方面沒有刑事責任？今次這項條例草案令一些相關人士——特別是一些知情人士——有機會負上刑事責任，這對市民而言是比較公道一點。

市民一直很擔心，即使買得起1,000萬元單位的朋友也很擔心，如果要以民事訴訟控告發展商，在財政上實在難以負擔。由於這一點，一些被發展商欺騙的市民在與發展商談判的時候，往往覺得雙方的談判籌碼不一樣。我的議員辦事處曾處理過很多這類個案，除了THE ICON之外，還有其他的住宅單位。當然，有些發展商是有良心的，有良心的地產商還會保障小消費者的權益，但對於那些沒有良心的，我們有時真的是“老鼠拉龜，無從入手”。所以，很希望在這項條例草案通過之後，發展商能尊重自己本身的責任，假如出現一些令消費者覺得被不公道對待的情況，可以好好的坐下來商量，不要弄到要追究刑事責任時，發展商才願意商量。

我們還有一件擔心的事情，如果我說的不對，請局長待會指出。在看完完整項條例草案後，我們最擔心的情況是，買家購買了一個住宅單位後，多加1元便獲得1個泊車位，不知道能否杜絕這種情況。我們最擔心的就是這做法會給予準買家一個印象，以為單位的售價很高，因而炒高了整個屋苑或其他單位的價格。這做法令消費者無法準確地掌握物業的真正價值。所以，我很希望無論是日後的局長，或是繼續監察這項條例的實施的相關公務員，都可以繼續監察在這項條例實施之後，會否出現一些剛才我所說的“你有張良計，我有過牆梯”、互相鬥鑽牛角尖的情況。希望大家可以繼續留意。

最後，我還想說一說，實施這項條例最重要的是要看回二手市場的做法。我十分記得有一次我在事務委員會提及二手市場的時候，有些同事便立即搶着說這跟二手市場是沒有關係的，如果連二手市場的實用面積、建築面積也包括在內，只會增添混亂。當然，我十分多謝局方能夠堅持到底，也知道監管機構已就二手樓市發出一項指引，就是如果一些二手物業有兩種面積的話，無論是實用面積或建築面積，只要買家提出要求便要清楚列出。買家有需要的話，也可以向政府的差餉物業估價署取得相關資料。我希望在《一手住宅物業銷售條例草

案》落實之後，無論是一手市場的樓宇或二手市場的樓宇，準買家所能取得的資料都非常充分、全面及透明，讓日後的置業人士，或是我可能有機會作為準置業人士，都能夠有充分的保障，從而使市場不再那麼扭曲，可以變得公道一點。

我謹此陳辭。

詹培忠議員：主席，我發言支持《一手住宅物業銷售條例草案》（“條例草案”）二讀。

主席，香港的地產發展，既是畸形，也是奇蹟。回顧歷史，在國內解放後，香港的人口突然劇增。在解放之前，香港根本沒有地產商的存在。只是當時有人看到樓宇的需求急增，便把原本的生意轉型，開始變成地產商。現時，香港確實有很多人依靠地產發達。

有些地產商售樓，會把所興建的1 000個單位或500個單位一次過出售；有些地產商則是售出部分單位後立即封盤，而這些地產商才是賺得最多的。這是大家都看到的事實，而香港樓宇銷售的價格計算方式，可說是香港的一大耻辱。

依我個人之見，香港最大的耻辱，首先是過去的“籠屋”；第二是現時的“劏房”；第三是石油價格“加快減慢”的制度；第四是香港的售樓制度。這是不爭的事實。我曾多次強調，也許我不夠博學多才，但我每次在立法會發言，都會盡力道出我心中所想的事實。

部分不良的地產商經常備受質疑，確實是有兩個原因。首先，因為他們興建“縮水樓”。購買1 000平方呎的單位，實用面積卻只有六百多平方呎。另一方面，奇怪的是，既有“縮水樓”，也有“發水樓”。地產商乘協助政府發展土地之便，經常利用其才智及其他特權興建“發水樓”。他們盡用政府賣給他們的土地，“一減一加”，差不多有六、七十個百分比的差別。

須知道，把樓宇“發水”，地產商無需額外支付地價；把樓宇“縮水”，樓價也就更高。“一發一縮”所得的差價，根本難以想像。有沒有地產商利用這種做法，令自己賺得更多呢？主席，我告訴你，是有的，他們甚至是著名的地產商。所以，正如同事剛才所說，政府這次是遲來遲到。這是政府的錯失。

香港過渡了15年，我們在政治方面可以有不同看法，政見可以有所差異，這是正常的事，因為大家都是為了選票而做自己認為正確的決定。可是，規管樓宇銷售牽涉集體利益，但卻未能盡早在議會內預先協調和通過法例，這確實是香港特區政府的責任。當然，立法會也有責任，但最重要的是要政府願意提交法案，立法會才能夠審議。所以，政府確有不可推卸的責任。

主席，國內的一些售樓方式，有時候會令人感到驚奇。舉例來說，在國內購買1 000平方米的單位，可能會得到1 200平方米甚至1 300平方米的面積。不但沒有“縮水”，反而有多。原因何在？因為國內是計算實用面積的，游泳池及某些空間不會計入單位面積。建築商為了招徠生意，亦樂於為1 000平方米單位的買家提供1 200至1 300平方米的面積。

當然，我們不能期望，在地價高昂的香港會出現這種情況。但是，香港事事都要求公平、公開及公正，無論是市民或買家，其實並不計較每平方呎的售價究竟是多少，而只是要求售樓程序公平及合理。我認為，日後以實用面積計算呎價，呎價超過10萬元的豪宅應該比比皆是，毫不出奇。然而，市民並無要求呎價絕不可以超過5 000元或1萬元。大家最主要的是要求有共識，日後確實以實用面積計算呎價。

主席，我們明白，按實用面積計算呎價，有時候會因為建築問題而有一定難度，因為一個屋苑或一幢大廈通常並非只包含業主私人佔用的地方，還有公用地方，現在甚至還有所謂的綠化地方。在這種情形下，我堅信用家及市民不會有特別的要求，地產商只須清楚說明賣給買家的包括哪些設施或地方。事實上，售樓書是一份小型的招股書。大家都知道，有關的公司須就招股書內容負上一切責任。既然售樓書是一份小型招股書，地產商自然要負起一切的責任，包括確保內容真確。

我個人認為，香港既然是國際都市，特區政府作為一個負責任和開明的政府，應該令所有事情都有規有矩。正如我剛才所說，每平方呎的樓價高達10萬元也沒關係，這是大家公認的事實，但政府必須盡力監管現時的“縮水樓”及“發水樓”。

主席，地產發展是社會十分重要的一環。雖然地產發展只是社會上的其中一種業務，但它與市民的居住環境息息相關，足以在社會造成怨氣。當很多市民或買家受到不公平的對待，他們自然會產生怨

氣，繼而在社會上發泄，或是造成一種對抗性。沒錯，地產商交了很多稅款，但他們同時也在發展中獲利。因此，他們不應為社會製造出互相敵視的環境。這種環境其實並非地產商有心造成，而是因為政府監管不力。如果政府的法例清晰，我堅信已經非常富有的地產商絕對不會挑戰法律。

我認為，除了今天要通過條例草案外，政府亦應該如我剛才所說，日後多花心思監管售樓書。由於一幢樓宇的用料可以造成很大的價格差別，如有可能，政府更應規定發展商詳細列出建築用料的品牌，因為說明用料品牌後，市民便有監督的目標，亦可取得較多的資料。如果有地產商不說明用料品牌，市民、用家或買家自然知道他們採用次一級的用料，樓價應該較為便宜。

主席，我一直都說，香港缺乏資源，如要在世界上佔得重要席位，最快捷的方法就是成為全球各地富有華人的第二故鄉，現在確實可以看到這個趨勢。既然有此趨勢，政府便更應加強潛在買家對香港的信心。要加強他們的信心，自然要保障他們在樓宇買賣中的權益。日後將有更多海外(特別是國內)同胞在香港置業。當然，亦有另類聲音要求限制他們作出投資，但這是另一回事。無論如何，如要令他們對香港的地產市場有信心，必須確保他們購買的物業符合售樓書或其他招徠的描述。至於價錢高低，則是另一回事。

因此，政府在各方面均應努力監督。所謂的自律，正如剛才多位同事所說，是不可能的。我個人認為，因為地產商確實得天獨厚，令他們.....當然，我們不應妒忌他們，也無須欣賞他們，因為地產商若在不適當的時間過分投資或投機的話，可能會破產，過去亦曾有這種事例。

政府最重要的工作，是為社會營造公開及公平的環境，確保買家及用家不會被誤導或欺騙，使各人可在公平競爭的社會中互相信任。與此同時，不能予人地產獨大的印象，而是要利用地產業務刺激其他配套事業的發展，令各行各業都因為地產市道興旺而得益，更上一層樓。這是未來特區政府的責任(計時器響起).....也是市民的期望。

黃毓民議員：主席，首先，我要跟局長說一聲：“祝你好運”。其實立法會也十分寬容，今天亦沒有人要求鳴鐘點算人數，這項《一手住宅物業銷售條例草案》應可篤定在這個星期內三讀通過，那麼你便可以離開這個混濁的政壇，相夫教子，恭喜你。

這裏並不是人應該留戀的地方，我當了立法會議員4年，自覺也慢慢變成了“鬼”。今年車公那支籤文真厲害，正是“人鬼難分”，試看一看3司12局班子裏有些甚麼人。舊人我且不論述，但試看那一些新人，其中一位將出任審計署署長的真讓我嚇至冒汗。我稍後將會召開記者會，揭發此人底細。一個沒有誠信，且涉及安永醜聞的人，竟然可以擔當審計署署長，實在令人發瘋。

主席：黃議員，你離題了。

黃毓民議員：我要提醒大家，香港真的大件事。審計署署長務必政治中立、行政中立，與商界沒有任何關係，與政府沒有關係，與梁氏陣營也沒有關係。現在委任這樣的人擔位審計署署長，我可預言香港真的“瓜得”。

主席：黃議員，請不要再發表跟條例草案無關的意見。

黃毓民議員：我已經發表了。

我們百分之一百支持《一手住宅物業銷售條例草案》。打擊地產霸權的法案，當然越早通過越好，所以我們會支持這項法案，不要再說我們“打拉布”，拖延處理這些關乎民生的法案，只是很多人在會議廳內無心戀戰而已。今天的最大新聞是“3屍12命”的任命。作為代議士，正如吳靄儀議員昨天提醒我們，我們在立法會的發言紀錄，會令今天的發言成為明天的歷史。所以，對於《一手住宅物業銷售條例草案》這項如此重要的法案，當中既涉及地產商和各方面的角力，並且要保障人民的生活，這麼重要的法案，我們當然要發言。

運輸及房屋局或政府當局過去一直依靠業界自律或自我規管，來處理一些大家認為十分嚴重的問題，尤其是對買樓人士而言，種種不良銷售或誤導手法，在缺乏法律的規範下，很多時將難以對不良發展商作出約束。

余若薇議員昨天表示，條例草案仍有很多細節有欠清晰，香港律師會（“律師會”）對條例草案也有很多質疑，而部分意見已得到政府接納並相應提出修正案。細閱那些修正案，當可發現政府是順應民意，

從善如流，大部分修正案均是在聽取各方意見後提出。但是，仍然有若干大家較為關心和質疑的地方，並未獲得處理，特別是吳靄儀議員提出，政府在條例草案中未有就保障消費者，以及法律專業人士處理樓宇買賣時的實際操作和便利之間，取得平衡。我認為這是很好的意見，希望政府特別是局長稍後回應時就這情況交代一下，解釋為何沒有接納律師會的意見。因為我們擔心條例草案在保護消費者之餘，也會引伸出其他問題。

對於這項法案，我們當然樂觀其成。眾所周知，而很多議員也有提及，就高地價政策、樓市泡沫等問題，社會已經過廣泛討論。數天前，我舉行地區居民大會時，曾與居民談及現時租金十分昂貴，以及年青人無法“上車”買樓的問題。我當時表示，我們這些在1950年代出生的人，只要曾接受高等教育，在1970年代大學畢業後，每月工資足可購買住宅物業的十多呎面積。但是，現在的大學畢業生每月賺取的工資，只足夠購買一呎的面積，從這個對比不難看出，現在的年青人哪有向上流動的機會。很多時，如要購入一個住宅單位，有些人真的要花上每月工資的一半以上來支付按揭供款，當其“樓奴”。他們辛辛苦苦儲錢買樓，最後卻被銀行利息、發展商榨取了一生人辛苦奮鬥十多年所賺回來的“血汗錢”。另一方面，申請公屋又要輪候良久，雖然局長至今仍堅持平均輪候時間僅為3年，但實際情況當然不是如此。不過，我亦無謂跟你爭拗，因你即將離任，我還是留待下次有機會時才跟張炳良教授爭拗一番好了。

現時很多發展商的所作所為、種種做法，只能用兩個字來形容，那就是“卑鄙”，可說是卑鄙不堪。這方面的例子有如恆河沙數，例如早陣子的天宇海事件，圖則上顯示的4樓單位，實際上竟座落於馬路旁，真是很荒謬的事情也有機會發生。有數個問題，我希望能在這裏論述一下，首先是關於樓層的問題。當然，中外人士分別對某些數字十分敏感，中國人對4字很敏感，因它與“死”字屬諧音，感覺上不大吉利，而外國人則認為13不祥。這並不打緊，可就涉及這兩個數字的樓層作出彈性處理，略過不用便可以了，因為沒有13樓、4樓並沒有問題。但是，英文的排序有時十分清楚，一定是first floor、second floor、third floor，沒有理由突然由fifth floor開始，這是外國人沒有可能明白的，所以樓層跳越過多，我們便感到非常過分。

我記得早一、兩年，李永達議員曾質疑某發展商名下項目的“跳層”情況，因一跳便是數十層，令原本只有十多層高的樓宇竟可在數字上變成48層。那位年事已高的發展商很有趣，他幽了李永達議員一默，問他這又有甚麼問題，李永達議員這麼矮小，不是也有一個喚作

“高達”的別號嗎？原來“跳層”就是這個意思，所以真的莫奈他何，而且他也十分幽默，還要調侃一番，說你長得矮小卻有稱作“高達”的外號。

我們希望可就此作出一些相關的規管，即使要“跳層”，也應有限度，並且可在跳越後的樓層數字旁邊註明實際樓層，這樣便可避免誤導買家。

最近，長實有一新樓盤，並在售樓說明書內聲稱樓盤位於九龍塘地區，但實際上卻位於沙田大圍，中間隔了一座山。這些失實聲明，與“CY”不是十分相似嗎？他日可能也會有西環樓盤的售樓說明書，聲稱項目位處中環核心地段。當然，“西環”實際上才是現時的核心，1997年之後已是如此。鑽石山膽敢當作畢架山，凡是以“灣”字作名稱的發展項目均有問題，包括嘉亨灣、紅磡灣、貝沙灣，全部皆涉及利益輸送。凡是樓盤皆以“灣”字作名，真正的灣區卻位於三藩市；還有一個名叫比華利山的屋苑，不讓LA豪宅Beverly Hills專美。其實，全部均是騙人、誤導別人的。試看那些售樓廣告，一片無敵海景、藍天白雲，但香港有多少日子能享受藍天白雲？可是，當局卻無法對此加以限制。也許局長的住處確實能一睹藍天白雲，是真正的豪宅吧。

香港現在十分有趣，富有人家住山頂數千呎房子還要僭建，以求多得數千呎家居面積，中產人士購買600平方呎面積的單位卻只剩下300平方呎，赤貧人士露宿街頭，只佔據兩呎面積的地方卻要被驅趕，誰能告訴我究竟發生了甚麼事情？有人說山頂所有豪宅均有僭建，房子是他的，他喜歡在內裏加建甚麼也可以，這不啻是實然等於應然的想法，而特首正是如此。他可說是“講多錯多”，那些僭建物根本早已存在，他想當然地認為富有人家住6 000平方呎房子可僭建至變成9 000平方呎。中產階層辛苦儲錢置業，卻由600平方呎變成只得300平方呎，窮人甚至連棲身之處也沒有，即使輪候公屋也是望穿秋水。

另外一個問題是很多議員曾經談論的“發水樓”問題。這問題在梁展文擔任房屋署署長時更趨嚴重，在巧立名目之下，發展商得以將小單位變成中型單位，在呎數上作出欺騙。即使部分“發水”名目被發展局叫停，但“發水”問題依然存在，“發水樓”便有如泡沫，若容許發展商製造泡沫，小業主收樓之日便是泡沫爆破之時。在香港當業主真的十分悲涼，以巨額金錢置業，所得的卻只是一個巴掌大的單位。

我的小兒子住在拉斯維加斯，在那兒用18萬美元便可購買一間1 800平方呎的房子，我告訴他在香港，18萬美元(即百多萬港元)連廁

所也買不到一個。為了置業，不惜儲下一大筆金錢、借一筆錢，再加上每月供款，但卻因為無良的地產商而購入“發水樓”。有時候，看到這個世界發生的某些事情，我會幸災樂禍地深感愉快。只要看到那些爭產案，我便會感到那是報應。這些人巧取豪奪，令多少人甘把一生血汗奉上，到了臨終時卻不得安寧，目睹家人爭產。所以，這個世界真是天網恢恢，疏而不漏，梁振英便是一例，他當初還在自鳴得意呢。

繼續好像以往般依靠香港地產建設商會自我規管，又或依靠發展商自己良心發現，已經不可行。例如示範單位容許準買家參觀，卻不能在內量度尺寸，那是十分可笑的。有一次，我陪伴朋友前往參觀示範單位，但收樓時的單位卻跟示範單位大不相同，走樣程度極為嚇人。

另一個要提出的問題是售樓說明書及廣告問題，其實法例可有辦法規管所有不良手法，是一個值得探討的問題。例如最近有一個又是長實名下，名為峻滢的新樓盤，竟然要求買家先支付15萬元誠意訂金，然後才可獲提供售樓說明書。條例草案有沒有辦法規管這些問題呢？

我們也注意到，條例草案並無規管發展商必須標明樓盤的實際景觀，例如有否被旁邊的樓宇遮擋。例如我剛才所說的長實的峻滢，售樓說明書並沒有標明旁邊有一間鋼廠，也沒有標明附近會興建7幢樓高40層的樓宇，如果條例無法監管這些情況，老實說這法例也沒有多大用途。地產商在新盤銷售過程中使用的手段，我只想用卑鄙、下流、“賤格”等字眼形容。

局長，對於現時樓市中種種畸形現象，訂立這項法例只是向前踏出了一小步，希望政府能定期檢視和檢討法例的實施情況。法例有時會流於僵化，漏洞一定是在所難免，所以我們希望在法例實施後，政府會不時作出檢討。其實在短短15分鐘的發言時間內，我們難以說清目前的所謂(計時器響起)……地產霸權的問題，但願稍後在審議修正案的階段時可繼續談論。

劉健儀議員：主席，置業安居是大部分香港市民心中一大願望，但現時的新樓，樓價動輒都要三百多萬元或以上，借貸負擔極為沉重。

近期有銀行推出長達40年的供樓按揭年期，即使你很厲害，25歲出來工作不久便可買樓，也要供樓至領取強積金的65歲退休年齡才供

完，可謂供足一世。如果25歲買不起樓，要遲十年八載，三十多歲才買樓，則隨時要子女接力供樓。

所以，對於市民來說，置業可說是一項畢生甚至是跨代的重大投資，我們有責任幫助市民做好把關工作，令他們的投資得到公平合理的保障。

過去，一手住宅物業在銷售安排、交易的透明度和公平性等，都出現過很多問題，例如廣告內容誇大失實、價單不清、示範單位與真實單位有異，以及實用面積與建築面積出現很大偏差等，引起公眾極大關注。為了改善這種種不理想情況，政府透過立法規管一手住宅物業銷售，自由黨對此基本上是表示贊成的。只是，我們曾經向政府表達過，在增加資訊透明度的前提下，是否可以將建築和實用面積同時列出來，讓公眾掌握更多資訊作出比較。例如，如果實用面積呎價1萬元，但原來用建築面積計算是5,000元，即“發水”五成，公眾能清楚看到建築面積和實用面積的比較，也會知道價錢便宜或昂貴。當然，實用面積的數字，必須放在更顯眼的地方，不要讓發展商有所誤導。

這種做法的好處，是可同時兼顧行內和市民多年來，以建築面積計算單位大小和比較價錢的習慣。只是，政府堅持只可統一用實用面積計價，不准同時列出建築面積或同時以建築面積計價。政府表示，如果讓發展商列出建築面積，發展商可能有很多“蠱惑招”，誤導市民，但我認為政府可能是覺得如果只採用實用面積，規管時會方便和簡單得多。這是方便政府的做法，但在保護用家的知情權方面，我覺得意義不大。這方面暫且放下不表，事實上，爭議也是無謂的。因為政府堅持只用實用面積，我們往後暫且只以實用面積來計算物業單位的面積。

主席，由於一手住宅物業以實用面積計價只是第一步，日後二手住宅物業都有機會效法一手住宅物業，只准以實用面積計價，這也就容易引起市場混亂，因為這將改變市民根深蒂固的習慣。問題是要這些落成經年的樓宇，改用實用面積計算，可能衍生不少實際困難和問題。例如，地產代理監管局早前先行一步，發出了一項執業通告，要求地產代理於明年1月1日起，宣傳二手住宅物業廣告時，必須提供有關物業的實用面積，違規者可被“釘牌”。但是，偏偏目前二手住宅物業實用面積資料來源，只有兩個可供查閱的地方。一是差餉物業估價署資料庫，另一個是土地註冊處註冊首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積。但是，這兩個來源得出的實用面積卻可能有所差別，令地產代理或買家覺得無所適從。

有報章分別向差餉物業估價署及土地註冊處抽查數個私人二手住宅物業單位的實用面積，但相差竟然達到3.7%。例如，西九龍凱旋門一個單位，差餉物業估價署顯示實用面積只有976平方呎，但土地註冊處首次買賣樓契列出的實用面積則為1 014平方呎，相差38平方呎。不要少看這38平方呎，以當年呎價16,800元計算，已經相差63萬元。政府明知有問題，在配套未完備之前，卻一意孤行的推行實用面積計價，其實是製造不必要的麻煩，亦令業主、買家和業界都無所適從。有業界人士擔心這可能令買賣雙方因而出現爭拗，特別在樓市下調時，隨時造成“踢契”的藉口。

主席，要推行以實用面積計算呎價，又不引起無謂紛爭，其實政府應該盡快設立“住宅樓宇中央數據庫”，統一所有住宅樓宇的實用面積，而在中央數據庫未成立之前，連二手住宅物業買賣時也要強制標示實用面積的做法，的確有商榷之處，令作為中間人的地產代理十分為難。諷刺的是，地產代理監管局規定二手住宅物業買賣時，准許建築和實用面積並列，只是後者字體必須較前者大。由此更可反證現時將要通過的《一手住宅物業銷售條例草案》，在規定只准標示實用面積方面頗為不合理。

對於李永達議員提出的修正案，將買家在簽署臨時買賣合約後的冷靜期內，不簽署正式買賣合約而被沒收的訂金，由售價金額的5%調低為3%，自由黨認為可以接受。事實上，目前樓價處於甚高水平，一手住宅物業樓價高企。例如，香港房屋協會最近出售的深水埗喜雅，樓價最少都要近400萬元，而樓價的3%便是12萬元。對普通大眾來說，這並非一個小數目，其實已有足夠的警惕性，防止他們倉卒作決定。

政府不肯調低5%的理由，主要是要防範有投機者濫用有關安排，但我想我們首要保障的，是消費者的權益，根本不應本末倒置。整體市場上，用家總比炒家多。何況，如果準買家只是一時經不起經紀游說，才作出置業的決定，5%的“殺訂”措施，對買家而言，是一個數目不少的損失。既然自從特別印花稅推出以來，炒家基本在市場上絕跡，政府又何苦令真正用家蒙受不必要的損失呢？

主席，餘下時間，我想談談，對於立法會審議《一手住宅物業銷售條例草案》的程序和整個過程，我是有些意見的。

其實，法案委員會用了不足3個月時間，審議這項如此繁複的條例。主席，你也看到這條例有多厚，差不多有一吋多。我們用了約3

個月時間，勉強稱之為審議通過。在此期間，法案委員會也聽取了不少公眾和專業團體的意見。在公眾昨天剛剛知道我們開始在這裏恢復二讀辯論這條例時，已經有兩個專業團體發信給我們，一個是香港律師會，其信件是在昨天(6月27日)發送給我們的，當中表達了他們的失望。他們向法案委員會提交了數份意見書，如果我沒有記錯，其中一份超過25頁紙，而且不斷向法案委員會提出意見。另一個是專業團體，我沒有該團體的中文名，但它的英文叫The Hong Kong Conveyancing & Property Law Association Limited。該會會員大部分是處理樓宇買賣的律師，也有其他處理樓宇買賣的專業人士。他們也向法案委員會提供陳述書，如果我沒有記錯，陳述書更有三十多頁，羅列的建議或關注之處有六、七十項。他們最近寄來的兩封信表示，知道我們要二讀辯論，但看到政府將要提出的全體委員會審議階段修正案的最終版本，其實沒有照顧到他們向法案委員會提出的多方面關注，政府只是願意作出少許修改，他們對此表示十分關注和失望。

但是，話雖如此，兩個團體仍然表示，明白公眾希望這項條例草案獲得通過，因為樓宇買賣是非常重要的事項，牽涉很大的公眾利益，不想阻延條例獲得通過。但是，他們表示，這項條例似乎還有很多地方需要修訂。對於這一點，吳靄儀議員昨天發言時亦已提出，尤其是當中有很多地方，將會令處理樓宇買賣的專業人士無所適從，甚至可能無辜招致刑責。就此，我要特別提及條例草案第66條，此條提及傳布虛假或具誤導性的資料，如果任何人士傳布虛假資料，而該人知道(knows)此事或罔顧(reckless)該資料是否虛假，便會構成罪行。其實，處理樓宇買賣的專業人士很多時候未必清楚每一件事，他們擔心觸犯條例草案的規管範疇，以致被人控告。不論是香港律師會或我剛才提及的The Hong Kong Conveyancing & Property Law Association Limited也非常擔心這條款。所以，政府必須在法案獲得通過後，重新檢視法例究竟可否令專業人士在處理樓宇買賣時更為放心。

此外，兩個團體也就很多條款提出多項意見。他們指出，如果不作出修改，在處理的過程中，專業人士會遇上困難。所以，他們期望條例獲通過之後，政府真的坐下來，與兩個團體慢慢商討有關條款，並在有需要的時候再作修訂，然後才付諸實行。否則，日後出現困難的時候，有關官員可能要出來問責，或向公眾道歉，這是我們不欲看到的。我們十分期望，政府可以趁法例生效前還有些時間，切實作出修訂。

多謝主席。

梁家傑議員：主席，《一手住宅物業銷售條例草案》（“條例草案”）是期待良久的一項條例草案。剛才很多議員已提述，買樓有很多不公道的情況。

若買1斤菜而菜販只秤了10兩給你，你可以控告菜販，他會被判坐監和罰款；而購買物業雖然牽涉金額龐大，但遇有不公道卻無法追究。例如，市民買入800平方呎的單位，收樓時卻發現只有580平方呎，若以呎價一萬數千元計算，當中可能騙去買家一百數十萬元，而買家是無從稽考，無法追究，這是很荒謬的。我們亦聽聞，市民參觀在商場搭建並非“清水房”的示範單位後買樓，豈料收樓時大吃一驚，以為自己誤進他人單位，因為單位狀況與示範單位截然不同。示範單位可能使用了鏡子增大室內空間觀感，並配以度身訂造的家具，雖然正常的床最低限度也長6呎，但示範單位那張床可能只有5呎，市民參觀時不會用尺量度家具，故此不會察覺問題。凡此種種的例子，不勝枚舉。

這項條例草案針對很多我剛才提及的情況，為投資者提供保障。當然，政府草擬這項條例草案前，曾透過香港地產建設商會（“商會”）要求地產商自律。但是，主席也應明白，單靠自律是無效的。商會發表內部指引後，一些商會會員往往不按指引行事，梁志堅先生就此便會見記者，表示討論後再制訂另一套指引，如是者反覆制訂指引，沒有明顯的成效。有見及此，我們非常歡迎這項條例草案能夠出台。

條例草案會針對造市、托價等行為作出規管。舉例說，地產商找親戚朋友認購物業，甚至找人開出“天價”認購物業，最終卻不成交，只是藉此大肆宣傳，吹噓單位以每平方呎10萬元成交，使人以為出價99,000元已難以買到單位——甚至買不到單位——一定要開價10萬元以上才可買到單位，最終卻發現每平方呎10萬元的成交個案是虛假的。主席，如果在金融市場出現這些造市和托價的情況，當然構成刑事罪行。這項條例草案只是將買賣樓宇和地產項目的規管，與剛才提及的金融市場托市和造價規管看齊，以相同方法處理而已，此舉亦非常切合香港的環境。

條例草案基本針對不同的方面作出規管，例如售樓說明書、價單和示範單位的規定、參觀單位和公布銷售安排的規定。對於臨時買賣合約和買賣合約，條例草案規定很多條款要以附表形式羅列出來，以免投資者沒有機心而被發展商誤導，或被取巧受騙。此外，條例草案亦要求備存清楚的成交紀錄冊，對促銷廣告亦加以限制，把失實陳述、傳布虛假或具誤導性的資料定為刑事罪行，以及委任一名公職人員擔任監督，專責跟進條例草案通過成為法例後的實施情況。

投資者買樓時以為享有全海景景觀，豈料5年後景觀被屏風樓遮擋，又或發現附近將興建焚化爐等厭惡性設施，我很希望這些情況隨着條例草案通過成為法例後不再發生。

主席，對於這項條例草案，我特別想就幾方面提出意見，而其他個別條文或有待全體委員會審議階段才作詳細討論。我想談的其中一個問題是實用面積，法案委員會審議條例草案期間，花了相當時間討論這問題，研究應否保留建築面積或總樓面面積的陳述。就此，公民黨由始至終都支持單以實用面積作為陳述。我們認為，如果保留名目眾多的陳述，正正可讓發展商從中取巧，因為不是人人也那樣精明，很多消費者和投資者會被眾多名目弄得一頭霧水，不知應參考實用面積，還是總樓面面積或建築面積，作出置業的決定。

法案委員會審議條例草案時，委員就統一陳述的問題提出了不同意見，尤其是針對二手樓宇的銷售，委員不知應從哪裏查找實用面積的資料。就此，政府清楚說明，差餉物業估價署備存了所有樓宇的實用面積紀錄，地產代理要查詢的話，是不難查找有關資料。

此外，有意見質疑統一使用實用面積的表達方式，會否違反《基本法》或《香港人權法案條例》。我認為，這論點實在有點將“言論自由”或“表達自由”引申應用至不適當的地方。如果發展商刻意誤導市民，存心取巧，這是不能容許的；《基本法》亦不可被發展商用作護盾，以誤導消費者。

我想特別在這二讀辯論階段提出的另外一點，是關於政策方面。香港房屋委員會（“房委會”）應否完全被豁免於條例草案的適用範圍呢？當然，有關價單或參觀單位的條文，我也同意應豁免房委會的。但是，誤導或失實聲稱等其他範疇，當然不應給予豁免。經過委員一番努力，當局終於從善如流，將兩者分開處理，現時後者——即失實聲稱、不實聲明或提供誤導資料等行為——房委會也受制於條例草案，公民黨對當局這項改動表示歡迎。

至於我想提及的第三點，是售樓說明書。現時條例草案規定樓盤開售前7天，要印備中英文版的售樓說明書，條文亦訂有仔細的要求，包括字體大小也有鉅細無遺的規定。對於這些，我們認為是好的。

我特別想提出一點，就是售樓說明書應包括甚麼內容。主席應也看到，現時條例草案已清楚表列說明書應包括的資料。但是，公民黨認為應另訂條文，除了以明細表列舉的資料外，發展商如若知道一些

資料，是不為一般公眾知悉、並會影響公眾的置業決定時，售樓說明書應予以列明。條例草案最初並沒有這項安排，是當局聽取意見後稍作修改而成。條例草案現時增訂一項條文，規定賣方在售樓說明書須披露有關發展項目的住宅物業特有資料，有關資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉，而有關資料相當可能會對享用該住宅物業造成重大影響，我們對政府這項改動表示歡迎。

關於價單方面，我們亦曾在法案委員會提出意見。現時，發展商提供的住宅價單，原來所載列單位並非全部可供出售的，這樣買家便可能被發展商取巧誤導。舉例說，發展商推出10個單位，並一一列出價格，最後卻只出售1個單位，其他9個單位不作出售。其他9個單位由於根本不會出售，所以便構成造價。可惜的是，當局沒有採納我們的意見。事實上，不僅公民黨持有這看法，消費者委員會出席公聽會時亦表達了相同意見。我或許在此先提出這點，希望當局將來完善條例時加以考慮，在法例實施一段時間後總結經驗，看看是否有需要就此訂下規條。

主席，最後一點我想說的是，法案委員會審議條例草案期間，政府同意加入的第65(A)條。在審議條例草案期間，公民黨某程度上亦曾爭取加入第65(A)條，要求政府容許被誤導或因失實聲稱後置業的物業投資者提出控告時，無須到法庭作證，只須引用刑事判決，以證實發展商或違反此條例者的法律責任，並由法庭判決賠償。政府很是奇怪，每逢遇到這情況，老是數步之遙也不走畢全程；第65(A)條的條文，便尚欠一點才可到位。現在看來，我不認為物業投資者必然可無須證實發展商的法律責任，由法庭單憑刑事檢控結果判決賠償。

我希望這項條例實施一段時間後，下次檢討時能真正為被誤導的投資者打開方便之門。然而，雖然第65(A)條的效力尚未到位，但總算聊勝於無。

我謹此陳辭，代表公民黨支持條例草案恢復二讀。

潘佩璆議員：主席，首先，我要在這裏申報利益。我從來未試過購買一手樓。另一項申報是，其實，我今天發言的資料主要來自我太太。我太太並沒有甚麼特別的嗜好，唯獨在空閒時喜歡“睇樓”。可能由於我的工作較忙碌，所以她自己懂得找一些娛樂。她以前很喜歡“睇樓”，但近年來，她越看則越生氣，近數年更是不想再看一手樓。我向她瞭解一下當中的情況。她告訴我，樓宇“發水”的問題真的越來越嚴重，而且她越看則越“眼火爆”。

大家也知道，有所謂的“發水”豬肉，以前有些無良的豬肉販，用某些方法，以水管把水灌進豬肉內，使豬肉變得更大、更重。樓宇“發水”的問題也是很常見的。我們知道，一塊土地其實有一定的地積比率，一塊土地有多大，不論該幢樓房建多高，內裏的可用樓面面積是固定的。但是，政府偏偏有某些政策准許某些土地獲得豁免，不用計算地積比率。於是，香港很多聰明的發展商便盡用這些空間，把這些不用計算在地積比率的空間，計算在小業主買家所購買的單位內，例如會所、其他的公用設施、平台花園、兒童遊樂場、停車場、管理處及豪華電梯大堂等，全都計算在單位面積之內。

事實上，一個人買了一間房子，每天真正使用到的只是那一、兩個廳、廚房、廁所、睡房或其他屋內的設施。大家試想想，如果買房的價錢包括了會所——現在很多屋苑都有很漂亮的很大的會所——一般人其實有多少時間會使用到那會所呢？有些人有一個錯覺，以為會所內的設施是在使用時才付錢的。但是，他們萬萬想不到，在買房的時候，其實連會所的土地那份也買了。

有關平台花園，香港人很多時候都是日出而作，日入而息，放工回家，天色已晚，甚至小孩也可能吃過晚飯要睡覺了，那還有甚麼機會使用到那平台花園呢？至於兒童遊樂設施，香港很多家庭現時都沒有小孩，兒童遊樂設施也是沒用的。有些人沒有小孩，就飼養寵物，但原來該屋苑的公契是不容許飼養寵物的——這些兒童遊樂設施也無所用。

至於豪華電梯大堂，我到過一些地方，那電梯大堂美麗得儼如皇宮般，金碧輝煌。但是，很多人都不會想起，“羊毛出自羊身上”，那豪華電梯大堂其實也是計算在單位面積之內。最糟糕的是，我們是無法在電梯大堂那裏睡覺的。所以，很多這些計算在內的“發水”面積，一般的消費者根本無法使用到，但發展商就藉着消費者不為意間，把這些都計算進去。所以，消費者真的成為了“大老襯”。

另一個問題是“縮水樓”，“縮水樓”與“發水樓”的關係其實不能分得很清楚。不過，一般來說，“縮水樓”指的是樓宇的實用率，即實用面積除建築面積的比例偏低。

正如我剛才所說，我並不喜歡買一手樓，也從來未試過買一手樓。事實上，舊樓的實用率很多都是很高的，高達八成，有些甚至超越八成，高達九成。這樣的實用率的二手樓是可以買到的。但是，不知道為甚麼，過去十多年，實用率越來越低。現時新建的一手樓，如

果是有差不多七成的實用率，那已是很高興，要感謝神恩了。六、七成的實用率已是挺不錯了，有些甚至只得五成、四成，最差的是連四成也沒有。實用率不及建築面積的四成，這是甚麼樓房？

我們的石禮謙議員是很好的同事，我相信香港有很多發展商其實都是很好的。但是，有些發展商的做法真的使人感到不耻，真的只可以用“無良”這個名詞稱呼。試想想，年青人出來工作，可能要“拍拖”，心存希望，存了一筆錢，支付首期，購買一間房子。有些人存了10年也不夠錢，而需要雙方父母掏腰包，把他們的“老本”也投放進去。所以，這裏涉及兩代人辛辛苦苦、捱得手指頭也破了的積蓄，投放到一間房子裏，他們買到的是怎樣的房子呢？這種樓房現時並不罕見，這也是我太太越看越生氣的樓房。

表面上，說建築面積有三百多呎；拿尺到裏面量一下，實際上只得一百多呎，即四成多、五成的實用面積。這是一個怎樣的觀念呢？在開放式廚房燒一壺水，其實，屁股已是在客廳裏。在那裏睡覺，客廳跟房間是同一個空間。第二天睡醒，要把床摺起來，這樣才有地方站立。很多這些所謂的一人單位，還要把洗衣機和衣櫃擺放在樓梯間。試想想，如果一層樓數個單位，大家都將稍為大型的家具擺放在樓梯口，一旦發生火警時怎麼辦？所以，對這些單位，我只可以稱之為“豪華劏房”，實實在在是“劏房”的一種，只不過是新興建而已，聲稱有三百多呎。情況就是如此。

即使這樣的一個單位，你看看，居然還有巨型窗台。大大的窗台，面積大得可以睡半個人；還有大露台。你想想，連睡的地方都沒有，那個大露台幹甚麼呢？用作BBQ嗎？這樣的設計，正因為這些面積不計入地積比率，可以賣給買樓的人。這是白賺的、是政府讓這些無良發展商白賺的。

我們知道有很多每天必須使用的設施應該有後備的，所以一般而言，很少樓宇只有一部升降機。但是，偏偏這種樓宇三十多層，一層有數伙人，只得一部升降機。這部升降機正常而言每月兩次維修，維修的時候怎麼辦？如果你住在三十二樓，怎麼辦呢？要不在地下一直爬樓梯上去，要不在街上溜達，待升降機維修好後才回家。如果萬一發生意外怎麼辦呢？或許有一伙人新居入伙，那部升降機被佔用數小時，你又不知怎麼辦。還有一些“駁腳”的升降機，下面數層是一部升降機，然後再走很長的距離才有第二部升降機才可以上去。這些我都見過。這樣的設計，是否太過屈辱、太過侮辱消費者呢？

你看看廣告，看完之後仍然不知道那個地盤在哪；或許看看樓盤的名字，可能有點跡象可尋。乍看之下，聲稱樓盤在何文田，其實在土瓜灣。我想大家知道土瓜灣和何文田兩區之間有很大的距離。這個廣告說這個樓盤在香港的心臟，原來是在大圍。原來香港的心臟搬到大圍。廣告中有很多儀表不凡的歐西人士，美女俊男，拍出的景色，看起來香港沒有哪個地方是相似的，很可能是歐洲的地方，簡直不像人間一般。現在的電腦技術出神入化，這些樓盤廣告看得令人不知身在何方。

你去看示範單位。剛才梁家傑議員都說過，很多時候在商場中凸出來的。那些單位很奇怪，有一些特製的袖珍家具，好像小人國一般。當你進去的時候，你看到雖然地方細小，但原來可以擺放很多家具，可以放置那麼多東西，準買家信以為真。這個示範單位用了很多鏡，所以這些鏡令單位看起來大了一倍多。

你心動想買樓，價目表的單位很多刪掉了，售出、售出、售出，大多數都是好單位、高層單位，剩下低層、向西、向北的，立即引起你的恐慌。只剩下數個單位，其他已經全部賣掉，不買就沒有了。你要趕緊去買，否則明天就沒有。所以，消費者在這樣的壓力下，要即時下決定，作出一個畢生最大的決定，而這決定往往在這樣的情況下作出的。所以，如果形容買樓的小買家好像一些準備被宰的羊，也頗傳神，他們任人魚肉。

當你付錢，真正入伙，才發現原來環境不同，與當初廣告所見的廣告很不同的。原來面積真的很細小，家具也不是讓人用的，或是最低限度不是讓成年人用的，所以感到很無奈。剛才也有同事說，原來四樓在地面，馬路在外面，在行人路上走的人可以伸手入屋內、你家裏的範圍。這樣怎能接受？我覺得不單騙了人家錢，更是令到被騙的人覺得很笨、十分沒用，居然將自己畢生積蓄被人騙掉。這種屈辱的感覺，真的可以令人一輩子抑鬱。很多家庭因為這樣的原因導致不和。

我身為議員、一個普通人，我很多時候向年青人建議，買二手樓可能比較實際一點，最低限度那層樓真實的，清清楚楚，你看到在甚麼位置、甚麼座向，住的是甚麼人；而且二手樓經過一段時間之後，基本上可以反映市場的價值。買一手樓確實太多顧慮和恐懼。我們在香港生活了這麼多年，坦白說，有時候也不敢“入場”，不敢買一手樓，何況沒有買樓經驗的年青人呢？

我們看到今天這項條例草案是一件好事，相信其中有很多條款，可以幫助很多有心置業人士。我謹此陳辭。

主席：是否有其他議員想發言？

石禮謙議員：主席，在我發言前，我想對數位議員就條例草案的發言作出回應。我首先想回應湯家驊大狀。他剛才說除了地產商外，全香港市民都支持這項條例草案，這是他的第一個錯誤。主席，地產商其實也支持這項條例。所以，有時候我希望他能先弄清楚情況才發言，因為他並非普通市民，他是大狀。

其次，主席，他說香港地產建設商會找來的數名大狀提出的法律觀點，指條例草案影響了言論自由，他認為是匪夷所思。可是，我們有責任提出來，因為保障香港市民是基本原則。如果他覺得條例草案沒有影響言論自由，他應從法律角度和觀點解釋，而不是輕易地說自由並非絕對，權益也並非絕對。我覺得他這樣說話已經是沒有基本原則。大家辯論時提出詳細的論調，這才是重要。這便是為何我希望政府會就這方面給我們答覆，而並非很輕率地說自由並非絕對。這絕對不是一個答案。

第二位我要回應的是梁家傑議員。他剛才說很多地產商不守規則。就售賣樓宇，尤其出售“樓花”而言，地產商跟政府訂立了同意書形式的consent scheme，雙方同意了很多條例的guideline，在過去數年很少出現沒有遵守的情況——陳淑莊議員剛才提及的THE ICON，並不屬於“樓花”。主席，我要申報，我是香港地產建設商會的成員。由於這項條例草案是規管一手樓宇的售賣，所以我們予以支持。很多地產商其實都支持條例草案的大部分條文，只是覺得當中有數點有問題，所以便提了出來。主席，我稍後會加以說明。

我要回應的第三位是王國興議員。他發言指地產建設商會不同意採用實用面積，堅持採用建築面積。主席，他這種說法又是錯的。香港地產建設商會其實同意採用實用面積，我們只是希望可以把建築面積包括在內而已。

主席，第四位我想回應的是李卓人議員。他說這項條例草案應一併監管二手樓宇。他所說是對的，我們也表示同意。在我發言前，我便是要回應以上數位議員。

石禮謙議員(譯文)：主席，好心有時會做壞事，現在進行二讀辯論的《一手住宅物業銷售條例草案》亦不例外。我代表地產業界對法例的精神傾力支持。我們支持立法。然而，在諮詢和立法過程的不同階段，業界和社會各界(特別是法律界)的聲音及意見已轉達政府，但可悲的是，我們的政府刻意聽而不聞。所以，儘管我們仍然堅定不移地支持立法，但對於條例草案的部分條文，我難以與我們的政府站在同一陣線。一方面，我覺得那些條文不合理，不公平，實施起來不切實際；另一方面，恐怕有關條文已在不知不覺間把香港這艘船拖進神秘深淵，威脅到香港的整體利益，而關乎個人憲法權利的條文，包括《基本法》和人權法案所訂明的財產權利和言論自由，亦可能受到嚴峻的挑戰。如果我們有錯，如果我們的法律顧問有錯，質疑我們吧，解釋給我們聽吧。這就是我們的要求，為的是要保障香港市民。

在法案委員會審議階段，多個團體(包括香港律師會、香港產業交易法律學會有限公司、香港地產建設商會、香港地產行政師學會、地產代理聯會、Professional Property Services Limited，未能盡錄)在其意見書中提出條例草案的一些欠佳和不足之處，但是政府當局在多數情況下仍堅守強硬立場，使條例草案千瘡百孔。

主席，條例草案的兩項根本缺陷在於禁止在售樓說明書、價單及廣告中使用建築面積，以及強制規定在價單上最少列出某數量的單位。有法律意見特別詳細提出法律論據，以說明前一項可能——我重複——可能剝奪人權法案第十六條和《基本法》第二十七條所賦予的言論自由，後一項則違反《基本法》第六條和第一百零五條。儘管如此，政府當局不是一再拒絕提供有力的法律證明，以證實該條例草案合憲，就是作出偏頗、有選擇性的回應，淡化質疑，匆匆作出預定的結論。雖然政府當局支持強制規定使用實用面積來釐定住宅單位面積和計算價格，但建築面積的問題亦凸顯政府當局持雙重標準。一方面，政府當局容許地產代理監管局繼續在二手物業銷售中使用建築面積，並說市場的集體智慧最終會引領市場使用實用面積作為二手物業銷售的唯一標準。政府當局是否真的相信市場，我很懷疑；即使是真的，它亦無法解釋為何需要公然出手，歧視一手物業。政府當局把已落成一手住宅物業和二手住宅物業兩極化，待以雙重標準，亦顯示出其不瞭解行業的日常運作。香港地產建設商會曾指出，已落成一手物業與二手物業兩者均可實地驗樓，這方面根本沒有分別。歧視已落成一手住宅物業，只會令物業買家感到混亂。此之所以，我們亦要求立法規管二手市場。

對於香港律師會和香港產業交易法律學會有限公司提出，對資料不準確須證明懷有相關犯罪意圖或知悉相關情況，方可判處監禁，以

及要求豁免律師和其他專業人士的刑事法律責任，政府當局亦未有回應。加上“賣方”的定義獲擴闊，特別是包括“地產發展商”(在條例草案中界定為為推售一手住宅發展項目的住宅物業，負責統籌和監管推行該發展項目的每項重要事宜的人)，使條例草案成為惡法，因為賣方、律師及相關專業人士可輕易被認定犯有作失實陳述的過失，以及在廣告中傳布具虛假或誤導性資料，須承擔刑事罪行責任，可處以最高7年的監禁。謝謝。

雖然政府當局聲稱，只要賣方、律師及專業人士已採取“合理預防措施”，並已作出“應有努力”，政府當局便無意以其疏忽或錯誤治其罪，但當法例實施後，情況可能會剛剛相反，因為條例草案有關係文模糊不清，將會令政府有主觀詮釋的空間。這是持份者最感憂慮的。

主席，條例草案的豁免安排帶歧視性。法案委員會委員和團體代表，包括地產代理聯會和香港產業交易法律學會有限公司，已表示反對給予房屋委員會(“房委會”)的豁免。雖然政府當局最終同意提出修正案，示明由房委會興建的發展項目，包括新建及剩餘居者有其屋計劃(“居屋”)單位，但不包括私人機構參建居屋計劃單位，將獲豁免受條例草案第2部規限，但這項修補是不足夠的。一如香港產業交易法律學會有限公司所說：“沒有令人信服的理由，解釋為何購買居屋單位的人士不應享有法例的相同保障”。

同樣道理，關於新界豁免管制屋宇的豁免，香港律師會、香港產業交易法律學會有限公司及香港地產建設商會均認為，除屬新界豁免管制屋宇的獨立屋外，亦應豁免本港其他類型的屋宇發展項目。一而再，政府當局對團體的關注置若罔聞，他們的呼聲並沒有在條例草案中反映。

關於有95%或以上住宅物業出租達36個月的發展項目的擬議豁免，門檻過高，我懷疑政府當局有否就這方面徵詢業界的意見。政府當局表示已考慮地產界的意見，但幾乎沒有人會相信這說法，即使外行人也覺得難以置信。例如，香港律師會認為，設置這樣又高又嚴的門檻，是不切實際和脫離現實的；該會建議降低豁免門檻。香港產業交易法律學會有限公司亦建議取消第10(3)及(4)條下的此項規定，因為第56條已就將單位售予已租用該單位不少於1年的已入住租客的情況給予豁免。

主席，儘管我們支持條例草案，但從條例草案的諮詢和審議，一直到今天條例草案的二讀，政府當局極盡霸道之能事：對不同觀點視

若無睹；對不同意見聽而不聞；更破壞法案委員會的既定程序。對政府而言，這方面並不重要，因為它有政黨的授命和支持。誰敢去對抗他們？法案委員會在3月下旬成立，4月24日的會議有多個團體踴躍出席，他們就條例草案提供寶貴意見，供政府當局考慮。按政府當局的規定，公眾(包括獲邀的持份者和關注團體)就條例草案撰寫的意見書，已於4月20日或之前提交。

令大家失望的是，政府當局須花一個多月時間審視團體的意見書及建議，以及擬備回應文件。回應文件只在定於5月22日舉行的法案委員會會議之前1天才發給法案委員會委員，供他們考慮。對於作為條例草案主要持份者的香港地產建設商會，情況更惡劣。政府當局直到5月30日才終於回應了香港地產建設商會於4月20日提交的意見書。

更糟的是，政府當局在回應文件中所作的回應，大多只是簡單地重複先前的口頭回覆，並無進一步闡述、提出理據或舉例，以支持政府當局的立場。主席，我必須聲明，我是這次政府濫權的受害者之一。我分別於5月28日、5月31日及6月11日發出信函，要求政府當局就不接納香港地產建設商會所提出的法律意見作出詳細解釋和提出法律理據，結果發現政府當局對本人信函的回應充滿陳腔濫調，本質上有偏頗和選擇性，欠缺法律推論。如果由第一天開始政府當局已對條例草案有預設立場，試問諮詢有何意義？試問在法案委員會討論條例草案又有何意義？如果政府當局對回答委員質詢的工作敷衍了事，它不但破壞了法案委員會的商議工作，亦對良好管治有害無益。

謝謝。

主席：是否有其他議員想發言？

(沒有其他議員表示想發言)

主席：如果沒有，我現在請運輸及房屋局局長發言答辯。在局長答辯後，這項辯論即告結束。

運輸及房屋局局長：主席，《一手住宅物業銷售條例草案》(“條例草案”)能夠在今屆政府任期內恢復二讀，並期望在議員支持下三讀通過，我感到十分欣慰。

有議員提到，我的心願是希望這條例可以在今屆政府任期內通過。雖然若可以親自完成這條例的立法工作固然理想，但這是否我的心願完全不重要，最重要的是市民的心願——就是盡快通過這條例的規管架構。

立法規管一手住宅物業銷售的工作，正如我做其他工作一樣，都是本着一向的做事方針進行：

第一，以公眾利益為大前提。保障消費者合理利益是政府的政策目標。置業對大部分市民來說，是一項十分重大的承擔，當然更應該受到保障，我們立法規管賣樓手法也是理所當然的。

第二，從合理基礎上出發。推行政策時，我信奉的是以理服人的原則。這項規管一手住宅物業銷售的法例也一樣，我們的建議都是非常合理的，既公平又公道，對買賣雙方同樣有好處。

第三，凝聚社會共識。雖然制訂和推行政策是政府的責任，但我相信沒有社會共識的政策是不會成功的。今天這條例有望在立法會通過，第一次有法例規管售賣一手樓宇，其實是經過一個過程去凝聚社會共識。

第四，爭取立法會支持。一項維護公眾利益、合理及得到社會支持的條例草案能否成為法例，最後和最重要的一關當然是要得到立法會通過。因此，我們一直都很努力，與議會衷誠合作，無論回答議員的提問、提供相關資料等工作，都盡力爭取立法會的支持和合作，希望盡快順利通過條例草案，讓置業人士盡快得到保障。

主席，條例草案對我來說特別有意義，因為這將會是我近30年公務生涯內最後一件完成的政策工作，更因為這是一項重要、公平、公道的政策，過程中收納了不同人士的意見，卻又不失原則性，可說是一項平衡各方利益、民心所向的政策。

我在此要非常感謝《一手住宅物業銷售條例草案》委員會(“法案委員會”)主席陳鑑林議員、一眾委員，以及立法會秘書處全人的努力，在過去幾個月內全力以赴，順利完成了條例草案的審議工作。條例草案得以趕及在今天恢復二讀辯論，必須多謝法案委員會主席陳鑑林議員。全賴陳議員靈活地安排法案委員會進行了多達20次的會議，鉅細無遺地就條例草案的每項重要條文進行討論，以及有效率及公正地處理委員及團體就條例草案提出的意見及討論，使法案委員會經充

分討論後，完成審議這項對香港一手住宅物業買賣十分重要的法案。我亦感謝法案委員會及內務委員會，同意在今天恢復條例草案的二讀辯論。

這項條例草案是一個“多方合作、各方參與”的成果，亦是當局多年來規管一手住宅物業銷售工作上極重要的里程碑。過去多年，運輸及房屋局透過地政總署的預售樓花同意方案（“同意方案”）及香港地產建設商會（“商會”）發出的指引，執行了多方面的規管，以提高一手未落成私人住宅物業銷售和交易資料的透明度和清晰度。其中最為人熟悉的規管措施，包括我剛才提過在2008年10月實行了一手住宅物業實用面積的統一標準，以及在2010年6月推行了針對售樓說明書、價單、示範單位和披露交易資料的所謂“九招十二式”。

為了全面提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，以及進一步加強對消費者的保障，行政長官在2010-2011年度的施政報告中宣布成立“立法規管一手住宅物業銷售督導委員會”（“督導委員會”），就立法規管一手住宅物業銷售的事宜進行討論。督導委員會的成員包括香港律師會（“律師會”）、香港測量師學會、香港建築師學會、商會、消費者委員會（“消委會”）、地產代理監管局的代表、立法會議員、學者、專業人士，以及相關政府部門的代表。李永達議員及劉秀成議員都是督導委員會的委員。督導委員會用了差不多1年的時間，就這方面的規管進行詳細討論，並在去年10月提交了具體的立法建議。我藉此機會，感謝督導委員會各委員的努力。我特別要多謝李永達議員及劉秀成議員，他們一直十分支持條例草案的立法工作，並且給予我們很多寶貴的意見。

條例草案是以督導委員會的建議為基礎。之後，我們在去年11月至今年1月期間以建議法例——即白紙條例草案——的形式諮詢公眾的意見，並在考慮過所收集到的意見後，改善了條例草案，在本年3月把條例草案提交立法會考慮。

條例草案的主要目的，是建立一個清晰、公道、平衡、可行和有效的機制，規管一手住宅物業的銷售安排，透過提升市場透明度和確保有關的物業及交易資訊準確無誤，以及把違規的行為刑事化，全面加強對消費者的保障。與此同時，條例草案也為業界創造了一個公平的競爭環境。條例草案的規管措施合法合憲，力度恰如其分，以增加資訊透明度為大前提，讓發展商保留作出商業決定的彈性，以回應市場情況的轉變。

條例草案建議的規管機制有以下數項重點：第一項重點是統一標準、明碼實價、高度透明。條例草案為售樓說明書、價單、示範單位、買賣合約的強制性條文，以及銷售安排訂下了全面、詳細和切實可行的規定，包括：在提供物業資訊方面，賣家必須於物業開售前最少7天公布售樓說明書，以及必須在開售前最少3天公布價單和銷售安排，有關價單必須按指定的格式擬備，每張價單須提供不少於法例要求的單位數目。

此外，我們建議規定以“實用面積”表達單位面積，以及單位每平方呎及每平方米的售價。至於各項專供住宅物業業主使用的設施的面積，以及有關發展項目內會所等各項公用設施的面積，不應計入“實用面積”，但須分項列出。

我們亦建議清楚規定賣方在提供有關物業作出售的首天和之後，方可尋求和接受預留指明的住宅物業。

第二項重點是資訊準確、適時披露。條例草案訂下了最能反映實際交易情況的資料披露限期，例如，賣方須在24小時內披露臨時買賣合約的資料，以及在一個工作天內披露買賣合約的資料和取消合約的資料。

第三項重點是將違規行為刑事化處理，當中包括任何人士如作出失實陳述和發放虛假或具誤導性的資料，即屬犯罪。

最後，條例草案亦就違反各項條文訂定了罰則，最高罰款500萬元和最長監禁7年。

以上種種措施，有助準買方在掌握及考慮了全面和準確的資料後，才作出置業決定，並得到法例的保障。

主席，法案委員會在審議條例草案期間提出了很多寶貴的意見。此外，我們亦收到來自相關專業團體和商會對條例草案的意見。當局已經在合理和許可的情況下，盡量採納了議員及持份者的意見，提出了修正案。法案委員會就條例草案，以及當局提出的各項修正條文已進行了詳細討論。

當局提出的修正案，主要包括：

- (一) 在售樓說明書方面，我們建議，向公眾發布的售樓說明書必須是在之前3個月內印製、經檢視，以及按需要有把資料更新的版本。此外，我們建議，售樓說明書須列出賣方知悉，但一般公眾人士並不知悉，相當可能對享用該住宅物業造成重大影響的事宜的資料。這有助進一步加強售樓說明書的準確性及可靠性；
- (二) 在買方訂立買賣合約方面，考慮到律師會的意見，我們建議將買方須於訂立臨時買賣合約後3個工作天內訂立買賣合約的規定，延長至5個工作天。這項建議除了讓買賣雙方的律師有更充足的時間處理交易的文件之外，亦讓準買方在簽訂臨時買賣合約後，有較長時間考慮是否訂立正式的買賣合約；
- (三) 在有關失實陳述的法律責任方面，我們接納了法案委員會的意見，建議加入民事法律責任的條文，以方便受失實陳述誘使而購買指明住宅物業的買方進行民事申索；及
- (四) 考慮到律師會及商會的意見，我們建議家人之間，以及有聯繫及其控權的公司之間的一手住宅物業銷售，可獲豁免符合條例草案中有關銷售安排的規定。然而，當有關住宅物業向公眾發售時，則須完全符合條例草案中所有規定。

我希望在此回應一下議員剛才在辯論時提出的關注。

律師會及香港產業交易法律學會有限公司(“學會”)向我們提出了很多意見。第一，我想指出，其實律師會亦是督導委員會的成員之一，全面參與了我們的所有討論。就律師會及學會所提出的意見，我們亦已經向法案委員會提交詳盡的書面回應。

我們提出的修正案中，不少是因為考慮了律師會及學會的意見而提出的，例如：就家人、有聯繫法團或控權公司之間的一手住宅物業買賣，正如我剛才所說，可獲豁免遵守有關銷售安排。

至於有議員提出有關家族信託(family trust)持有的一手住宅物業在業權轉送予其家族成員時獲豁免的建議，我們經詳細考慮後認為無須作出有關豁免，因為家族信託在其家族成員之間處置其物業時並不涉及“出售”或“要約出售”(offer to sell)有關物業，所以有關物業的處置並不落入條例草案的規管範圍。

此外，在條例草案中清晰無誤地指出賣方所屬的控權公司亦可能須就條例草案內的罪行負上刑事責任。

我剛才亦提過，基於我們取得的意見，條例草案原來建議買方須於訂立臨時買賣合約後3個工作天內訂立買賣合約的規定，我們建議延長至5個工作天。

此外，考慮到不少律師事務所在星期六不會辦公，我們將星期六剔除於“工作日”以外。至於議員所關心的黑色暴雨或風球等問題，條例草案下“工作日”的定義並不包括公眾假期、星期六、黑色暴雨警告日或八號風球懸掛該天等。

議員可以放心，當條例草案通過以後，在擬備詳細的實施辦法和制訂操作指引時，我們會一如過往繼續——我強調是繼續——與律師會及學會溝通，尋求他們的意見。

但是，對於議員提出就專業執行和消費者權益的平衡方面，有些意見恕我們無法接納。例如律師會及學會倡議應設有機制，按個別情況豁免有關規定。我們認為這樣做有困難，因為法例最重要的是清晰明確，毫不含糊；如果有個別情況可以獲得豁免，會變成無法清楚訂明哪些類別的個案可以豁免。這種酌情權應可免則免。

此外，他們亦有就條例草案內的罪行，建議給予律師無條件豁免。我們亦認為這有困難。當然，律師現在已經沒有被納入在“賣方”的定義之內。至於條例草案其他方面的罪行，例如廣告的規定，或誘使他人購買指明住宅物業等，我們現時的定義是任何人若觸犯規定，都要受條例規管。我們覺得，買方和專業人士的權益都得到適當的平衡。

王國興議員關心過渡期的問題，因為執行的機構需要大約12個月才可運作。其實，現時政府透過多管齊下的機制提高未建成一手住宅物業的透明度，包括地政總署的同意方案、商會的指引、地產代理監管局的規管，以及消委會的宣傳教育工作。

在條例生效前的過渡期，我們會繼續監察發展商在銷售未建成一手私人物業的情況，以確保他們會遵守同意方案的規定和商會的指引，亦會繼續檢視未建成一手私人住宅物業的售樓說明書、價單和示範單位等，並在發現當中未有遵守“同意方案”的規定或商會的指引時，把有關情況通知地政總署或商會，以便作出適當的跟進。

此外，地產代理監管局會向被證實違反《地產代理條例》，以及該局的操守守則或執業通告的地產代理持牌人，作出紀律制裁。消委會接獲投訴後，會就投訴作出調解等跟進行動。我們會繼續密切留意議員的關注。

主席，我想談談當局提出的修正案中，有關香港房屋委員會（“房委會”）的豁免安排。

我們當初建議，由房委會興建的發展項目應獲全面豁免，因為房委會出售的居屋單位是資助房屋，房委會須按照既定的準則來出售這些物業（如決定何謂合資格申請購買人士、釐定資格、如何發售和分配限額，以及決定各類合資格申請人的選樓次序），而這些運作方式與一般的私人市場操作完全不同。條例草案旨在針對私人市場內賣方就一手住宅物業銷售的不良手法，條例草案有不少要求不能完全套用於居屋的銷售。

但是，考慮到法案委員會的意見，我們提出了修正案，建議將房委會的豁免收窄至條例草案第2部分，即有關售樓說明書、價單、示範單位等的規定，因為若把有關規定套用於房委會，存在技術上的困難。根據建議修訂，房委會須遵守條例草案有關廣告的規定，亦會受有關失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料的條文所規管。

雖然根據建議的修正案，房委會不會受到條例草案第2部分所規管，但房委會將來會按照條例草案第2部分的原則，繼續以高度透明的手法出售居屋單位。事實上，房委會過往在銷售居屋單位時，一向遵從適用於未落成一手住宅物業銷售的各項行政規管措施。而作為提供資助房屋的機構，房委會亦沒有誘因不遵守各項的規定。

有關議員的修正案，李永達議員建議把訂立臨時買賣合約的訂金訂為住宅物業樓價的3%，其作用是當買方在訂立臨時買賣合約後，在5個工作天內不訂立買賣合約時，賣方可沒收的金額為住宅物業樓價的3%。我們不贊成這項建議。目前，受“同意方案”規管的項目，沒收金額訂為物業樓價的10%。我們在條例草案中建議，把沒收金額由現行相當於樓價的10%下調至5%，已充分考慮香港住宅物業市場市況相對波動和投機活動熾熱的特性，以及有需要防止投機者濫用有關安排或準買家倉卒作出置業決定等因素。我們認為不宜進一步下調須沒收的金額。

李卓人議員的修正案，建議就有關傳布虛假或具誤導性資料的條文中，就何謂“事關重要的事實”提供定義，建議的定義是指“包括關於某指明住宅物業的而並非準買方所知的具體資料，但該等資料如普遍為他們所知，則相當可能會對該住宅物業的售價造成重大影響。”黃毓民議員經常說政府草擬的條文拗口，其實議員的修正案也頗拗口。上述的意思是，假如某人在傳布資料時，遺漏了相當可能會對該住宅物業的售價造成重大影響的資料，或在提供該類資料時，提供了虛假或具誤導性資料，即屬犯罪。

我剛才向議員簡介當局提出的主要修正案時，表示其中一項修正案要求售樓說明書須列出賣方知悉，但一般公眾人士並不知悉，相當可能對享用該住宅物業造成重大影響的事宜的資料。我們認為，當局的該項修正案更能達到李卓人議員的修正案擬達到的效果，因為有關資料是指相當可能對“享用”——英文可能會較易明白——即“enjoyment of”該住宅物業造成重大影響的事宜的資料，賣方理應清楚知道住宅物業是否存在有關情況，將難以推卸責任，必須在售樓說明書提供有關資料。由於當局已提出該項修正案，我們認為無須再在條例草案內加入李卓人議員提出的修正案。

主席，待條例草案獲通過後，我們下一步的工作是成立執法當局。為方便法例早日實施，並使公共資源得以善用，我們會在運輸及房屋局轄下設立執法小組。我們的目標是執法當局在12個月內開始運作，而法例亦會在那時正式實施。視乎情況需要，我們會在適當時間循既定的資源分配程序就成立執法當局尋求額外資源，包括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。

為確保新法例實行起來更為暢順，以及持份者清楚明白法例的要求，條例草案獲通過後，當局會就着一些較為複雜的條文或某些措施發出指引。在草擬指引的過程中，我們會與相關持份者保持緊密溝通，確保有關指引能有效協助業界遵守各項規定。

此外，我們亦會舉辦公眾教育活動，讓市民知悉這項新訂條例的內容，以及更清楚瞭解這項條例下的消費者權益。

主席，條例草案及當局動議的修正案已得到法案委員會支持，法案委員會並沒有提出全體委員會審議階段的修正案。我懇請議員支持條例草案，以及當局動議的修正案。

我謹此陳辭，多謝主席。

主席：我現在向各位提出的待決議題是：《一手住宅物業銷售條例草案》，予以二讀。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

陳偉業議員起立要求記名表決。

主席：陳偉業議員要求記名表決。表決鐘會響5分鐘。

主席：現在開始表決。

主席：請各位議員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

何俊仁議員、何鍾泰議員、李卓人議員、李華明議員、吳靄儀議員、張文光議員、陳鑑林議員、梁劉柔芬議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉江華議員、劉健儀議員、劉慧卿議員、霍震霆議員、譚耀宗議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、馮檢基議員、余若薇議員、王國興議員、李永達議員、林健鋒議員、梁君彥議員、張學明議員、黃定光議員、詹培忠議員、劉秀成議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、李慧琼議員、陳茂波議員、陳健波議員、梁美芬議員、張國柱議員、黃成智議員、黃國健議員、葉偉明議員、葉國謙議員、葉劉淑儀議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員、譚偉豪議員、梁家傑議員、陳淑莊議員及陳偉業議員贊成。

主席曾鈺成議員沒有表決。

主席宣布有47人出席，46人贊成。由於議題獲得在席議員以過半數贊成，他於是宣布議案獲得通過。

秘書：《一手住宅物業銷售條例草案》。

立法會進入全體委員會審議階段。

全體委員會審議階段

全委會主席：全體委員會審議階段。本會現在成為全體委員會。

《一手住宅物業銷售條例草案》

全委會主席：我現在向各位提出的待議議題是：以下條文納入《一手住宅物業銷售條例草案》。

秘書：第1、3、5、13、14、15、17、25、40、41、45、47、57、59、64、67至71、73至76、78、81、82及83條。

全委會主席：是否有委員想發言？

余若薇議員：主席，我想發言。主席，我希望就條例草案第67條發言。第67條並無任何修正案，我要求發言是希望把我的意見記錄在案。主席，你應該記得，我在條例草案早前恢復二讀辯論的發言中曾提及，律師會對條例草案有很多關注，而其中一項最大的關注就是條例草案可能會令律師負上刑事責任，而第67條則是免責辯護條文。

主席，條例草案的較後部分訂立了很多與買賣合約有關的條文及程序，有關人等必須一一遵從。只要稍有差池，或是因無心之失而有任何錯漏，都可能會引起刑事責任。

條例草案第67條是免責辯護條文。主席，我想讀出這項條文：“被控犯第2或3部……”第2部關乎售樓說明書等事項，第3部則關於廣告等

事項。我繼續引述：“(第60條除外)所訂罪行的人，如證明自己已採取所有……”——主席，我須特別強調“所有”一詞——“所有合理預防措施，並已作出所有應有努力，以避免犯該罪行，即可以此作為免責辯護。”驟眼看來，這項條文好像沒有甚麼問題。可是，律師會卻很擔心，律師或其下屬會因一時疏忽而招致檢控。儘管政府回應時表示刑事罪行與疏忽無關，因為有關的人必須有犯罪意圖才會干犯刑事罪行，但我剛才說過，條例草案有很多條文並非只關乎律師本身，亦牽涉其員工。倘若律師的員工幫忙審閱文件時有任何錯漏，因而招致檢控，他們便須證明已採取“所有”合理預防措施及作出“所有”應有努力。這樣的話，律師很擔心，他們會因為疏忽所造成的輕微遺漏，而不算是已採取“所有”合理預防措施或作出“所有”應有努力，繼而可能失去這項免責辯護的理由。

因此，律師會提出了兩項要求。第一，要求刪除“所有”一詞。第二，要求當局清楚說明，mistake(即錯誤)或意外遺漏亦可成為免責辯護的理由。就此，我已經很清晰地向律師會解釋，我們已經過了可以提出修正案的階段，亦過了逐項審議條文的階段，但律師會仍然要求我就第67條表達意見，以記錄在案，並希望政府日後發出指引時可以向監督清楚說明，條文不會用於在上述情況下提出檢控，而疏忽亦不會構成罪行。這是他們的要求。

多謝主席。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

陳偉業議員：主席，我理解這些條文基本上沒有修訂，而法案委員會是支持這些條文的。主席，關於一手樓的立法和問題，我已跟進多年。在條例草案審議期間，立法會其他委員會也正好有很多會議，所以我沒有加入這法案委員會。但是，當中有不少條文，我過去也給予政府不少意見，我只是想透過這機會表達意見。

首先，例如條例草案第15條有關說明書的售樓文件，如果違反這方面的規定，可處罰款100萬元。主席，我們清楚知道樓宇買賣涉及的資產和利潤是很龐大的。亞洲電視(“亞視”)被罰100萬元好像很嚴重，因為亞視窮，沒有甚麼收入，但地產發展商的利潤是數以百億元計的。我剛才在條例草案二讀時提及美湖居的例子，發展商在某些程序上“博懵”，不透露某些資料，令發展商多賺17億元。以美湖居的例

子而言，100萬元相比17億元，根本是很瑣碎。我認為有關懲罰的罰款數字偏低，此外，亦沒有監禁的懲罰。就經濟罪行而言，我這數天多次就不同條例草案發言時也表示，政府特別是對白領的刑罰，基本上有所偏袒。這項條例草案再次證明對白領，特別對經濟罪行，是用較為寬鬆的態度來處理。沒有監禁的懲罰，我認為是有所偏頗的。

此外，就條例草案第17條，有關刑罰達第6級罰款，即10萬元，當然，這只是說明書的字體大小問題。如果某人不按照條例規定，一定是很重要的字眼才會不按條例而做，因為重要字眼可能會構成某些誤導，或令買家基於被誤導，覺得吸引而購買有關單位。所以，這方面的懲罰相對偏低。

此外，條例草案第40條也一樣，主席。如果不開放物業供人參觀，罰款是50萬元。發售前不開放物業，究竟有何理由呢？當然一定諸多藉口和理由，可能是有些事不見得光。發展商利用某些程序不開放物業，有人事後發現有問題，發展商最後才被罰款50萬元，但可能已賣了10個單位，賺回5,000萬元也說不定。所以，懲罰亦是極為寬鬆。條例草案第45條也一樣，罰款是第6級，即10萬元，但10萬元對發展商來說，與曾蔭權吃頓飯也許差不多。所以，表面上好像有法例上的懲罰，但實際上，所謂10萬元的懲罰可謂形同虛設。

另一部分，主席，余若薇議員剛才提及第67條的問題。就第67條關於作為免責辯護這一部分，我有一定的憂慮。因為條文寫明，“如證明自己已採取所有合理預防措施，並已作出所有應有努力，以避免犯該罪行，即可以此作為免責辯護。”我剛才跟梁國雄議員說，這不就像梁振英最近做的事？跟梁振英最近的說法是相同模式的，“我沒有責任，我已找了顧問，找了多位律師，最近又請了4位專家。”所以，與大財團和有錢人討論應有的努力？他們是不會親自做的。大發展商對任何樓盤的事情，一定是大老闆找執行董事，執行董事找總經理，總經理找高級經理，高級經理找經理處理。最後那份售樓說明書或開盤時有問題也好，但他可能地盤也未到過，連文件亦沒有看過，廣告亦沒有審議過。在法律上，負責人和執行人相差九千多萬重，現在還有一項免責條款。

我應該自攔兩巴掌，因為在過程中，我沒有參與條例草案的審議工作，某程度上，這是我的失職，我錯過了一個爭取多年的目標。主席，因為早陣子真的太忙，要出席太多委員會的會議，我真的無法參與這個法案委員會。但是，回看這項條例草案，好像是放虎歸山般，

差不多給了大財團一條秘密通道，日後出現任何錯誤和問題，也可使用免責條款過關。我相信日後在很多訴訟，這項條款必然成為有錢人、大奸商的“護身符”，會被他們濫用。當然，石禮謙議員稍後又會站起來，表示不同意我的說法，每逢我批評大發展商無良、卑鄙的手段時，這個會議廳內一定會有捍衛發展商利益的人，針對我的發言而表達不同的意見。

主席，大家看看最近連串的政治事件，關於買賣合約和售樓程序的問題，也不要說香港，內地一些樓盤買賣也出現很多問題，引致苦業主來港請願，導致有人被檢控。小業主必然是受到不公平的對待，才會數年後，或數年來每年也來請願示威，當然是有其不公平之處的。但是，當條文制定上可以如此寬鬆和特別對待有關人士的話，我覺得是整項法例的不足之處。當然，我不會因為免責條款而全面否定整項法例，其他條文當然有一定的好處。但是，我覺得當有一些重大樓盤或涉及很高利潤的時候，發展商隨時因為免責條款而肆無忌憚，或基於免責條款而指令下屬做這做那，因為他們清楚知道出現問題時，自己無須承擔有關的法律責任。

主席，條例草案第69條是“免責辯護：發出或複製資料或廣告”，也有同樣的問題。正如我剛才所說，所有廣告和有關的宣傳資料，有關負責人基本上十分清楚，但他們隨時可以說自己完全沒有看過，只是授權某些人處理。所以，究竟廣告和資料是否虛假，有否誤導，資料是否真確等，他們隨時可以用免責條款來推卸責任。主席，當要通過這項條文時，我想表示我對法例的憂慮和不滿，稍後表決時，我們是會表決棄權的。

全委會主席：我現在宣布會議暫停，晚上8時正恢復。

下午6時52分

會議暫停。

晚上8時正

會議隨而恢復。

全委會主席：全體委員會繼續審議一組沒有修正案的條文。是否有委員想發言？

石禮謙議員：主席，陳偉業議員剛才發言時，點名說我甚麼也不同意他，但我今次是同意他的某部分觀點。他說會摑自己兩個巴掌，我也同意他應該摑自己兩個巴掌，把自己摑醒，便不用再說第二部分的批評，誣衊及無理由地批評地產界，我是想指出這一點。

石禮謙議員(譯文)：主席，我想評論第8及18至21條。主席，條例草案訂明，物業面積……

全委會主席：石禮謙議員，你是否想就第18至21條發言？

石禮謙議員：主席，不是，是第8、18至21條。

全委會主席：那些條文是在下一個部分才辯論的。

石禮謙議員：主席，這些條文是沒有修正案的。

全委會主席：不是。如果是第8、18至21條，局長是有提出修正案的。

石禮謙議員：好的，主席。

全委會主席：請你看清楚講稿。你現在是就哪些條文發言？

石禮謙議員：對不起，主席，我看不到是在講稿哪部分。

全委會主席：你看不到嗎？

(石禮謙議員翻閱講稿)

石禮謙議員：主席，你說得對，那些條文應該屬於另一個部分。我稍後再發言好了，謝謝。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

(沒有其他委員表示想發言)

運輸及房屋局局長：主席，余若薇議員就第67條提出意見，其後陳偉業議員亦同樣就第67條提出意見，並質疑究竟刑罰是否過輕。

我想首先指出，其實余若薇議員與陳偉業議員是持相反意見的。余若薇議員擔心免責辯護的力度會否不足夠，陳偉業議員反而恐怕第67條會“放生”某些人。

主席，我們認為，就着專業執行及消費者保障，始終要找到適當的平衡。在擬訂第67條時，我們已參考了其他現行運作中的條例，特別是像《商品說明條例》這類與保障消費者有關的條例。所以，現時已有類似的免責辯護條款在運作中。既然現時已有類似條款在運作中，我們相信其有效程度實際上已能發揮出來。

此外，如果有其他條例，尤其我剛才提及有消費者保障元素的條例，該等法例已訂有類似的免責辯護條文，如果我們刪除……譬如像余若薇議員所說，有業界提出會否把“作出所有應有努力”中的“所有”二字刪除，如果是這樣的話，便會令《一手住宅物業銷售條例草案》免責辯護的門檻低於其他保障消費者的條例，這樣似乎是說不通的。

其實，整項條例的組成和修訂，我們都參考了不同人士的意見。我們亦希望達致適當的平衡，我剛才所說的是其中一個例子。另一個例子，像第66條關於傳布虛假或具誤導性資料，我們也訂明該人要知道(knowingly)此事或罔顧(recklessly)該資料是否如此，才屬犯罪，這類條文都參考了現行條例，也是我們認為已做到適當平衡的例子。

主席，我們懇請委員同意我們這個組別的修正案。多謝主席。

全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：第1、3、5、13、14、15、17、25、40、41、45、47、57、59、64、67至71、73至76、78、81、82及83條納入本條例草案。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(委員舉手)

全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

全委會主席：我認為議題獲得在席委員以過半數贊成。我宣布議案獲得通過。

秘書：第2、4、6至12、16、18至24、26至39、42、43、44、46、49至56、58、60至63及65條、第5部第2分部的標題，以及第72、77、79及80條。

運輸及房屋局局長：主席，我動議修正剛讀出的條文和部分標題，修正案內容已經載列於立法會秘書處發給各位委員的文件內。

修正案主要反映法案委員會和申訴團體的建議，以及為了更清楚反映當局的政策目標，確保措施更切實可行，令法例生效後運作得更順暢，進一步加強一手住宅物業銷售的透明度，並能夠為消費者提供適切的保障。

以下我會簡介修正案的主要內容。

我們建議在第2條下引入“法團”的定義，包括《公司條例》所界定的公司，以及在香港以外成立為法團的公司，使條例草案亦適用於在香港以外成立的賣方公司。

因應法案委員會的討論，我們建議修改第11條的草擬方式，以釐清在臨時買賣合約及買賣合約遭終止，或被法庭宣告無效的情況下，條例草案對該住宅物業的適用情況。

在售樓說明書方面，考慮到有委員會認為，應避免賣方將重要資料以註釋或備註的方式，採用較小字體列於售樓說明書，我們建議修正第22條，訂明售樓說明書的註釋或備註，不可對正文內容作出限定。

目前，預售樓花同意方案並沒有關於預留住宅物業的清晰指引。條例草案第30條的目的，就是希望清楚列出賣方可以在甚麼時候探求及接受各種購樓意向。我們就何時容許預留住宅物業的原則就是，賣方在未公布價單前，不可探求及接受任何形式的預留；在公布價單後至指明住宅物業提供出售的首日前，只能探求和接受沒有指明住宅物業的預留；在有關物業提供出售的首日或以後，才可以探求和接受預留指明住宅物業。目的是避免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。為了使有關要求更清晰，我們建議修改第30條，讓賣方清楚明白，在指明住宅物業提供出售的首日起，方可探求和接受有明確選擇的購樓意向。

在法案委員會討論的過程中，有委員提出，售樓說明書是依據最新批准的建築圖則擬備。但是，示範單位很可能會包括牆壁粉飾，例如批盪，但建築圖則不會反映這一類建築裝飾。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。因應這項意見，當局建議修改第32及33條，訂明示範單位因牆壁粉飾，而引致與售樓說明書所述的尺寸出現差異時，不會被視為違反條例規定。

主席，在過去數月，當局曾經多次與香港律師會就條例草案交換意見。在聽取香港律師會的意見後，我們建議修改第31條，訂明在若干特定情況下，包括：(i)因改動經批准的建築圖則而令物業的量度尺寸有所變動；(ii)在已列於價單的支付條款的範疇下更改支付條款；及(iii)由於提供列於價單的贈品、財務優惠或利益，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，即第52條，亦建議作出相應修改。

在買方訂立買賣合約方面，考慮到香港律師會的意見，我們建議修改第49條，將買方須於訂立臨時買賣合約後3個工作天內訂立買賣合約的規定，延長至5個工作天。這個建議除了讓買賣雙方的律師有更充足時間處理交易文件外，亦讓準買方在簽訂臨時買賣合約後，有較長時間考慮是否訂立正式的買賣合約。

法案委員會已就各項修正案作出詳細討論，亦大致同意上述有關修正，我希望各委員支持這些修正案。多謝主席。

擬議修正案內容

第2條(見附件II)

第4條(見附件II)

第6條(見附件II)

第7條(見附件II)

第8條(見附件II)

第9條(見附件II)

第10條(見附件II)

第11條(見附件II)

第12條(見附件II)

第16條(見附件II)

第18條(見附件II)

第19條(見附件II)

第20條(見附件II)

第21條(見附件II)

第22條(見附件II)

第23條(見附件II)

第24條(見附件II)

第26條(見附件II)

第27條(見附件II)

第28條(見附件II)

第29條(見附件II)

第30條(見附件II)

第31條(見附件II)

第32條(見附件II)

第33條(見附件II)

第34條(見附件II)

第35條(見附件II)

第36條(見附件II)

第37條(見附件II)

第38條(見附件II)

第39條(見附件II)

第42條(見附件II)

第43條(見附件II)

第44條(見附件II)

第46條(見附件II)

第49條(見附件II)

第50條(見附件II)

第51條(見附件II)

第52條(見附件II)

第53條(見附件II)

第54條(見附件II)

第55條(見附件II)

第56條(見附件II)

第58條(見附件II)

第60條(見附件II)

第61條(見附件II)

第62條(見附件II)

第63條(見附件II)

第65條(見附件II)

第5部第2分部的標題(見附件II)

第72條(見附件II)

第77條(見附件II)

第79條(見附件II)

第80條(見附件II)

全委會主席：是否有委員想發言？

石禮謙議員(譯文)：主席，條例草案訂明，在售樓說明書、價單及廣告上的物業面積和每平方呎／平方米物業售價，只可按實用面積計算。政府當局建議，任何人若在廣告中並非以實用面積表達物業售價和面積的資料，將可處罰款50萬元。

條例草案的一項明顯缺陷在於忽略建築面積，與公眾對物業市場須具更大透明度的要求背道而馳。透明度意味着披露更多資料，這是應予鼓勵的。政府當局拒絕加入建築面積作為實用面積以外的補充資料，顯然違反這項根本原則。

政府當局表示，鑒於目前建築面積並無普遍接受的定義，若容許就物業採用建築面積，將會造成混亂，而不能達到為買方提供更全面資料的效果，但此說法站不住腳。

為建築面積提供一個客觀、準確、統一的定義，並非一如政府當局所說，是一項艱巨的任務。事實上，香港地產建設商會曾建議就建築面積採用一個可客觀核實的統一定義，當中的重點可包括：**(a)**只有專屬住宅用途的公用地方的建築面積，方可納入計算之內，並分攤予各個單位；**(b)**分攤比例按個別單位實際獲分配的相應不分割份數而定；**(c)**只要專屬住宅用途，須計算在內和無須計算在內的建築面積都會包括在內；**(d)**不會提及所有其他並非發展項目專屬住宅用途的建築面積；**(e)**擬備劃定建築面積相關部分的圖則，並夾附於售樓說明書。

政府當局辯稱，讓所有相關持份者一致同意統一定義，會需要相當長的時間，但只要對比起與先前所強調擬議對賣方言論自由作出干預，此論點便言不成理。

最近，作為法定機構的地產代理監管局發出了一則新的執業通告，由2013年1月1日起生效，規定地產代理須在廣告內向客戶提供有關二手住宅物業實用面積的資料，並述明在提供物業樓面面積資料時，將無限期允許在二手物業銷售中使用建築面積。通告亦指明，何時限定只准使用實用面積，將取決於廣大市民有多快採用實用面積。

最令地產界不解的是為何一手物業應受到歧視。如果政府當局認為市場的集體智慧會決定何時最適宜採用實用面積作為二手物業銷售的唯一標準，便應同樣看待一手物業銷售。另一方面，條例草案第19(1)條規定售樓說明書須披露獲建築事務監督根據《建築物條例》第42條或《建築物(規劃)規例》第22或23條批予的建築面積豁免或寬免。如果有關建築面積豁免和寬免的資料須在售樓說明書中披露，為何分攤予各個單位的相關建築面積卻不可披露呢？建築面積(不論獲豁免的或須計算在內的)仍是按《建築物條例》和《建築物(規劃)規例》的相同規定，在同一基礎上計算的。如果賣方在法律上有責任披露有關建築面積豁免和寬免的資料，那麼為着公平和平等對待，應規定賣方全面披露與建築面積有關的所有資料。政府當局在建築面積披露方面

採用雙重標準，顯示政府當局不是虛偽，就是精神分裂。政府當局的立場不但歧視一手單位的賣方，亦會令準買方大惑不解。

有趣的是，儘管政府當局強行把一手和二手物業兩極化，邏輯不一致，但政府當局在其對本人6月11日函件的書面回應中強調，有關資料必須準確、誠實和沒有誤導性。甚麼是“準確”，可能難以斷定，而如果傳達有關資料的人有利益衝突，則陳述資料的方式有可能欠缺平衡、客觀和公正。換言之，政府當局並不否認，香港地產建設商會提出的統一建築面積是準確和可客觀核實的。政府當局繼而辯稱，單憑香港地產建設商會提出的統一建築面積是準確和不具誤導性這個事實，並不代表不能對其發布作出任何限制。

然而，這種狡辯只是基於政府當局的憑空想像。香港地產建設商會的意見書引述了上訴法庭對“鄺國熙”案的判決，並指出“鄺國熙”案與條例草案所陳述的資料有相似之處。在“鄺國熙”案中，法院容許基於保障言論自由的需要披露相關資料，即使為私人利益作商業用途亦然。同樣，如果建議的統一建築面積是準確和可客觀核實的(即只屬住宅地方的建築面積會納入其中，並由認可人士核證)，而政府不能證明這樣計算的建築面積具欺騙性或誤導性，那麼，應用“鄺國熙”案所確立的原則，便沒有理由禁止披露屬於個別物業的建築面積資料。如果政府當局不認同此道理，便應提出證據和法律證明支持其主張，而不只是對香港地產建設商會所提出的疑問置若罔聞。

雖然政府當局聲稱，在一手住宅物業的銷售上只可採用實用面積，作為表達物業面積和每平方呎／平方米售價的唯一依據，建築面積缺乏統一定義只是原因之一，但政府當局在其一直以來作出的回應當中，皆含糊其辭，迴避提出理據，解釋為何拒絕將建築面積列入售樓說明書、價單及廣告，作為補充實用面積的合法資料。除此“建築面積缺乏統一定義”的原因外，沒有其他原因。在其對本人6月11日函件的最後回應中所謂“另一個原因”，即“以物業的建築面積向公眾和準買方表達住宅物業的面積，並不是適當的做法”，根本與“建築面積缺乏統一定義”的原因無異。這是個雞與蛋的問題：政府當局認為採用建築面積“不是適當的做法”，是因為建築面積缺乏統一定義。

透過不斷反覆兩種同義的說法，政府當局玩弄了法案委員會，並“成功”迴避加入統一建築面積作為補充資料以提高準買家知情權的合法訴求。

謝謝。

余若薇議員：主席，我擬就數項條文發言。首先是第10條，因為這條文有關《一手住宅物業銷售條例》的整體適用範圍。如果大家回看第10條，便會看到這條例只適用於香港境內的住宅物業，並不適用於香港境外的住宅物業。

我在法案委員會已多次指出，香港人不單購買在香港境內興建的物業，很多時候，也有很多其他發展商從加拿大、澳洲、美國或內地來香港推銷物業，亦有很多香港人有興趣購買這些物業。我因而要求有關條例應伸延到在境外興建而在境內發售的物業。但是，政府解釋沒有辦法了，由於非常趕急，趕不及做，亦表示有關條文——例如售樓說明書應該有的資料——未必適用於外地，希望我們能先接受條例草案，境外的物業慢慢再處理。

我表示明白有些條文未必適用於外地興建的樓宇，但現時條例草案特別提到失實陳述，我指的是第65條或第66條“傳布虛假或具誤導性資料”，最低限度這兩項條文是否應該適用於香港以外的物業呢？因為這是很明顯的，如果人家向你提供資料，尤其是“隔山買牛”，不清楚的，在我們討論第10條的條例範圍時，是否應該在適用範圍內，最少包括我剛才所說失實聲明的部分？換言之，如果有人來香港銷售境外的物業，而當中包含一些失實的聲明，這條例是否應該適用於這類一手住宅物業買賣呢？但是，就這種退讓的說法，政府也不肯接受。政府表示不要緊，因為《盜竊罪條例》(Theft Ordinance)其中有一些條文可以對付欺詐的情況，故不肯承諾註明這兩條有關失實聲明的條文特別適用於海外的一手住宅物業。

我認為這點是這條例遺漏了的一個地方。我在法案委員會已爭取多次，但政府仍不肯涵蓋這個範圍。我在此清楚指出這個漏洞，日後萬一發生境外物業在香港銷售的欺詐事件，如果消費者發覺追討無門，這很明顯是藍紙條例草案的一個漏洞。

此外，主席，我亦想提及第7條，其中提到“vendor”(賣方)的定義，這亦是條例草案中一個很重要的部分。因為所有……別說所有，幾乎大部分法律責任(即引起刑事的責任)都是施加於“vendor”即賣方，所以，第7條有關賣方的定義是非常關鍵的。就這個定義，我們特別討論第(2)款，因為其內容是不僅擁有人是賣方，如果擁有人聘用某人，而這人負責統籌及監管有關發展項目或期數的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程，這“如此聘用的人”亦已列入賣方的定義之內。換言之，“如此聘用的人”亦要承擔這條例草案所有的刑事罪行或刑事責任。

我在法案委員會多次詢問為何條文要這樣寫呢？因為這種寫法意味一定要由同一人兼顧所有範疇，才會符合賣方的定義。譬如說，在條文所提及的6個範疇中，如果他只負責建造、裝置及完成這3個範疇，便不符合賣方的定義了。我當時提出的問題是，條例草案其實包括很多責任，例如銷售責任、買賣合約下要負的責任、設計的責任或承建的責任，很多時候，這些都是由不同人士負責的。為何規定由同一人負責所有範疇，才會被視作賣方，而不是每人各自負責不同範疇，也要承擔其負責範疇的責任呢？例如，如果買賣合約出錯，為何不是負責買賣合約的一方承擔有關的刑事責任呢？

然而，政府解釋這條例的寫法是有特別意思的，其目的並不在於針對則師、律師、公關公司或有關專業人士，這寫法根本是要針對發展商。總的來說，一定要有一人負責上述全部範疇。換言之，可能會出現一個情況，便是土地擁有人根本不是負責興建樓宇和發展的，他把所有責任交給另一人(即等於發展商)。政府表示，總之有關條文是針對發展商的。我便問，如果是這樣的話，便會有很大漏洞，因為發展商很容易開脫。舉例來說，就着物業買賣的範疇，他們已聘請全港最著名的律師樓負責，屆時他們當然有第67條的責任——這正是陳偉業議員剛才所提出的問題：第67條會否“放生”某些人呢？因為第67條訂明，如果已盡了所有的責任，便可以免責了。在這種情況下，我的疑問是發展商豈不是很容易脫身？因為發展商在每個範疇都委聘該方面的專家，即是它無須負上任何責任，而個別專家亦不用負責任，因為他只負責某一個範疇，而並非兼顧條例草案所提述的6個範疇。我向政府表示，如果條文這樣寫，將無法控告任何人。

政府卻不認同，認為這是沒有問題的。政府的解釋只得一句：如果你委任全港最有名的專家，那並不代表你已盡了一切責任。在這樣的情況下，怎樣再控告發展商呢？當時我舉了個例子：香港人都知道胡關李羅律師行是香港處理樓宇買賣事宜最有名的律師行，如果發展商委任的胡關李羅律師行出錯了，怎樣控告發展商呢？政府表示在這樣的情況下，他們會繼續控告發展商，因為他們認為發展商依然要負責。

主席，這是我就賣方提出的問題，因為我認為在這樣的條文下，最終可能沒有人須負上刑責，利用第67條的免責條款，很容易變成沒有任何人須負責。但是，政府並不同意，認為現時的條文已足以檢控發展商。

主席，我想提出的另一個問題是有關第11條的，因為第11條列明在甚麼情況下這條例並不適用。剛才局長在發言中提到，局方已與律師會商量，接納了律師會提出的很多意見，並已把藍紙條例草案本來沒有包括的很多應豁免情況寫進修正案之內，例如關於面積修改或賣給家人等豁免情況。所謂豁免的意思是無須遵守條例，無須擬製售樓說明書。局長表示已把應豁免的情況全寫進條例草案的修訂版本內。

不過，我在恢復二讀發言時已提及，律師會的代表很緊張地來找我們，表示他們向政府提出了意見，但政府很遲才告訴他們會提出這些修正案，他們看過有關修正案後覺得仍有很多遺漏，其中之一是吳靄儀議員剛才提及的信託或公司清盤的情況，在那些情況下，可能有物業要“轉手”。剛才局長發言時表示並不要緊，這些並不包括在內，因為這些並不屬於買賣。然而，主席，在物業買賣方面，我相信律師會的代表應該比局長更熟悉。律師會不同意局長或局方的看法，希望可以就這點繼續與政府商討。主席，這便是有關第11條的情況。

主席，我還想談談第31條的部分，因為有關第26至39條的修正案提及價單的問題，梁家傑議員發言時也提及這個問題。政府的做法非常呆板，規定發展商出售物業，在3天前便要提供價單。但是，主席，問題在於對價單的規定，發展商每次推出多少個單位，便有很硬性的規定其價單須包括多少個單位，視乎該一期的發展規模，最少應有多少個單位，每次推出的價單有一定的限額，即是不能少於某個數目的單位。當看到價單，假如價單上有50個單位，便會以為發展商打算賣50個單位。

但是，主席，並不是這樣的。條文規定價單上必須列出某個數目的單位，但沒有規定賣方必須推售價單上的單位。剛才我舉的例子是如果價單上有50個單位，並不等於你可以要求發展商把該50個單位賣給你，條文只要求在價單上列出該些單位，而賣方或發展商可以決定賣1個、2個或3個單位。我們在法案委員會討論時真的不明所以，這麼說，那些價單即是假的，因為價單上雖列出了50個單位，但實際上卻只推售兩個單位。政府的解釋是不能強迫發展商推售那個數量的單位，但卻一定要迫發展商在價單上列出那個數量的單位。

主席，還有一些很奇怪的東西，如果要修改，便一定要修改“該價單”。譬如一張價單列出50個單位，賣剩兩個單位，下次再出一張價單列出100個單位。如果發展商想一併出售上次賣剩的兩個單位，條例規定要發出原來的價單，一定要在“該價單”上作出修改，不可以在列出100個單位的新價單上加入上次賣剩的兩個單位，註明這是上

次賣剩的，上次賣多少錢，現在則加價或減價了，這樣是不容許的，一定要在原先的價單上修改。我懷疑這規定會否導致殺掉更多樹木，因為上次推出價單後，有很多單位賣掉了，只剩下一、兩個單位，為何還要將該價單重寫一次呢？這也是無法與政府談得成的一點。

此外，我想談的第三點也是關於價單的，吳靄儀議員發言時已提及，律師會也很關注這一點。有時候，遇到市況下跌或買家“上不到會”，買家會要求發展商減價，在這些情況下，有時候發展商是願意減價的。但是，現在條例草案並不允許這樣做，即是一購入物業，便要列入名冊，不能更改。所以，很多這些問題都有硬性規定。律師會認為，如果更改的價格是減價的，是對消費者有益的，為何不允許這樣做呢？

這些問題都曾經提出。當政府盡快檢討條例或再與律師會、消費者委員會作商量的時候，希望能更靈活處理我所說的這些硬性規定。主席，我也希望政府可以考慮將來把有關規定推展至二手樓，而不限於一手樓，因為有很多資料對消費者或買家有幫助。多謝主席。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

李永達議員：主席，就着這數項條文及同事剛才的發言，我想提出兩、三點意見。

第一，石禮謙議員花了很多時間討論關於建築面積和實用面積的問題。在香港，這個問題是很困擾買家的，因為很多買樓人士都不太清楚實用面積的定義。很多時候，買家以為地氈面積就是實用面積，其實地氈面積不是實用面積。地氈面積——即可以擺放地氈的地方——稱為IFA (Internal Floor Area)，但這並非實用面積。實用面積最少還包括牆壁厚度，如果是與隔壁單位連在一起，只佔一半的牆壁厚度也要計算在內。

對消費者而言，實用面積最少有一個好處，就是有一個很清晰的定義。這個定義不是發展商定出來，是香港測量師學會在很多年前，經過多年的討論和研究得出來的。這定義出來後，在業界和售樓過程中，包括消費者委員會和政府，似乎對實用面積(英文是“saleable area”)沒有很大的異議，因為其定義是很清楚的。

石議員剛才說，現在不是要求用建築面積發售，而是容許發展商在實用面積旁邊，把建築面積也寫進去，我對這建議有點保留。因為在賣樓的過程中，氣氛是高度緊張的。有時候，我覺得身處賣樓場所比看“鬼片”還緊張。“鬼片”即恐怖片，就好像在三更半夜看“貞子回歸”般，令人情緒很緊張。

現在香港是怎樣賣樓的呢？要買家晚上10時到售樓處等候，然後深夜1時才開盤，使人的腎上腺素.....不知道買家在這3小時內可否上廁所。他們即使有需要也不可以走開，就是為了等候發展商開盤看價單及“揀樓”。我形容這個售樓過程為“不對等的消息發放過程”，為甚麼呢？因為大多數的資料都不在消費者手上，大多數資料都在發展商和售樓處職員手上。他們經常告訴買家：“曾先生，18C賣了，9,600元一平方呎的賣了；現在剩下18D，9,700元一平方呎，買不買？不買便沒有”。曾先生，即我們的主席曾先生，這是否真的呢？其實沒有人可以verify，沒有人可以確定，但這就是賣樓氣氛。所以，我說賣樓氣氛有時比看“貞子回歸”更緊張，恐怖片.....這是一齣日本恐怖片。

所以，如果有很多不同方式表達樓宇單位價格的話，便會令市民很“頭痛”。當售樓處職員很緊張地說：“9,700元一平方呎，曾先生，18D”。他說的9,700元一平方呎是指甚麼呢？是指建築面積9,700元一平方呎，還是實用面積9,700元一平方呎呢？沒有時間給買家詢問的，再問一、兩次的話，售樓處職員便會說：“沒有了，18D沒有了，18E要不要？”。

所以，這種銷售情況.....其實我不喜歡這種銷售情況。主席，不過，沒有辦法，香港就是這樣賣樓。越是有機會讓發放消息的情況更形混亂，便越對消費者不利。

當然，石禮謙議員可能說，我不是要sales agents說，只是寫在價單裏。但是，寫了出來的話，售樓部的職員和有關人士便會說。我覺得這樣會產生混亂，所以，這是我第一個不喜歡的地方。

第二個不喜歡的地方就是，沒有統一標準。實用面積方面，我剛才已說過，香港測量師學會已有定義。建築面積則是在實用面積以外，再加上A、B、C、D、E、F、G等不同的組成部分，有些是攤分大堂面積、有些則攤分club house(會所)百分之一百的面積。有些較好的發展商不是攤分百分之一百，而是攤分會所50%面積，做法林林總總，五花八門。

當然，石議員可以說，政府想出一個好辦法，把做法統一便可以了。雖然說局長很強勢，但她不可以不作諮詢。她首先要諮詢發展商，這容易取得統一意見嗎？香港測量師學會要備悉，還要詢問消費者是否贊成納入這些資料。所以，我覺得在這麼短時間裏，這是一個難以做到的過程。

主席，我第二個意見是想跟局長表達的，也是我以前說過的。根據條例草案，日後售樓如果發放虛假消息和聲明的話，可能會觸犯刑事罪行。第80條是關於各方面的人——包括公司、高層職員及僱員等——可能涉及的罪行。在審議法案的過程中，我問得最多的就是關於子公司、聯營公司和海外公司的“頭痛”問題。

在香港發展地產，樓盤的site(地盤)一般都不是由母公司發展，是母公司交給子公司負責。不過，現在一般公司都很公道，我假設一間公司，譬如新鴻基，即使把地盤交由子公司發展，在報章賣廣告時，都會說是新鴻基的產品，這樣便可以追溯到這間負責發展的子公司所屬的母公司。

我上次也問過，如果有一間並非大型，而是中型或大家不認識的地產商，在新界有數個地段，並找來一間海外公司發展這3個地段，大家在互聯網上尋找，發現這公司是在英屬處女島註冊的。那麼，可以怎樣呢？大家不知道其母公司是誰，日後如果真的有發放虛假資料的時候，怎樣追究責任呢？

我記不清楚，當時秘書和局長的答覆是否很全面，但就這方面，我是有點擔心。因為進行註冊無須花很多錢，雖然發展的費用很昂貴，但註冊卻是很容易的。我希望局長有機會的話，可以就以上問題向我提供更多資料，讓我可以安心。

第三點，余若薇議員提到的價單(price list)問題，我是同意余若薇議員的分析，但在現階段……我是個希望事情會較清晰，而想要有較硬性做法的人。我認為在初階段應該提供較少彈性，因為，第一，我同意余若薇議員的憂慮，就是如果一張價單列出50個單位，說明這50個單位是可以用這個價錢購買，但卻可以出現一個最極端的情況，發展商可以說：“曾先生，我只是提供價單，我並沒有說會把單位賣給你”。這樣做是可以的，因為法例並沒有說不准這樣做，只是這做法相當難看，我希望新聞界會報道。沒有理由印製了50個單位的價單，但有些單位卻不賣給我，或看到我是李永達議員便不賣給我。

在這情況下，我們可以做些甚麼呢？日後會有一個執法機構(enforcement agency)負責這些事情，如果真的出現以上情況，執法機構便要公開讓消費者知道有公司做出這類事情。一般而言，除非發展商想“出蠱惑”或有其他考慮，否則不會發出50個單位價單，但當市民購買時又不售賣的。如果發展商想加價，這是有規定的，加價後的新價單好像是需要在3天前做好。可是，主席，理論上發展商是真的可以像我剛才提及的例子般，只出價單而不售賣單位。我認為唯一的做法，便只有透過執行機構向消費者作出宣傳和教育，如果真的發生這類事情，執法機構便應該介入，甚至對這類行為作出批評——不應該說是批評，是知會，因為法例上是不可以不批准發展商這樣做——如果這類事情發生太頻密，局長或下屆政府便要做些事情。現時政府答覆表示不可能強迫別人一定要賣樓，確實是不可以強迫發展商售賣，但如果製作了價單又不售賣，卻是很奇怪的。

此外，有發展商亦向我表示，如果減價時可否不發出通告呢？現時的規定是價單需要預早數天派發，免得有些市民要在抵達買樓會場才收到價單，說明哪層樓的賣價為多少。市民應該在數天前便可以於網上看到，或是在發出的單張上看到。現時的規定很嚴謹，指明即使減價亦需要在數天前發出價單。其實，我亦就這個問題想了很久，考慮是否應該加入彈性，即凡屬減價便無須發出通知，或無須在3天前通知，可以改為半天或3小時前通知。我在考慮一番後，認為這不太可行，因為我想到一個問題，如果只是減價10元又怎麼辦呢？減10元也是減價，如果發展商減價10元，便無須在3天前出價單，這樣便會免除了所有規定，甚麼規定也不用跟從了。不要說減價10元，即使每平方呎減100元或一個單位減5,000元，其實也只是個小數目。

我想了很久，考慮可否在減價時提供彈性。最後，我亦決定從嚴格的角度，認為不應該提供彈性，因為發展商是很聰明的，我想到的事情，它們一定會想到，如果真的減價10元，應該怎麼辦呢？減價10元也真的是減價，那麼是否可以免除在3天前發出通告的規定，改為即場派發價單呢？我最反對即場派發價單，因為這會令消費者無法在家中與家人或太太商量，亦無法上網看清楚資料，看看價錢是否合理，再與鄰街的二手樓或新樓的價錢作比較，看看價格是否合適。

我贊成這項條例草案的目的，便是買樓應該是輕鬆、冷靜地在家中與家人和親友傾談，看看應該怎樣購買，這才是讓消費者產生最少錯誤的過程。我最不喜歡的事情便是即場派發價單資料，這是會令消費者無所適從的。所以，在這一點上，我不是說沒有轉變或變化的可能性。我暫時接受政府解釋，認為在價單上的彈性應該較低，我是支

持這種做法的。可是，我亦同意一些同事所說，如果在執行這項條例時，監管機構看到一些變化和現象，是可以作出檢討及修訂的。多謝主席。

梁國雄議員：我談談條例草案第16條，政府提出修正，這是一項大手術，刪去第(2)、(3)、(4)、(6)及(7)款，總共五大款，而加入第16A條。第16A條是甚麼呢？檢視及修改售樓說明書，即看看有何需要修改，有則改之，但不是無則加勉。刪除了甚麼呢？第(2)款是，“在檢視中發現的任何不準確之處，須藉修改發展項目的售樓說明書予以更正。”寫得相當不錯，大家一看就明白。第(3)款是，“賣方須在修改的日期後的3個工作日內，將該項修改以書面通知附表3所指明的實體。”即有日期的規定，卻刪除了。第(4)款是，“如第(2)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。”被刪除。第(6)款和(7)款我則不再詳述了……

全委會主席：梁議員，你剛才讀出的，是新增的第16A條以下的數款，不是要被刪除的條款，請你看清楚。

梁國雄議員：明白，我眼花看不到，因為我沒有文本在手，即是說增加了這些條文。我的立論是，檢視及修改售樓說明書固然是應該的，我們討論那麼多，就是要看看，如果售樓說明書有誤導成分，便要修改。

修改了第16條……對不起，我看不到，不好意思。第16(2)條是：“如遵照附表1第1部列於發展項目的售樓說明書的指明資料，出現任何變動，賣方——(a)須在變動發生後，在切實可行範圍內，盡快修改該說明書，以反映該項變動；及(b)須在作出該項修改當日後的3個工作日內，以書面將該項修改通知附表3所指明的每一當局。”。

現時的修改大致上有一個問題，當局並沒有回應。問題是，時限是怎樣呢？有“3個工作日內”的時限。但是，3天時間太長了，正如李永達議員剛才說，賣樓好像打仗行軍一樣，“執輸行頭慘過敗家”。我剛才說梁振英做的那行業，仲量行、戴德梁行、“感恩戴德”行等，便是做扯皮條，撮合買賣雙方，行為好像扯皮條般，一方要付錢，另一方也要付錢，它向兩方面都要收錢。所謂操控市場(即 market making)，很大部分情況是叫親朋戚友買賣，然後轉來轉去，傳消息已交易至第十手。

當然，這不是指市場操縱或控制，不是指這回事，但有相同的性質。時間上是非常重要的，如果你在市場操控，一天可以買賣7次，但其實是同一家族的律師或家族在買賣，所以看到時限在地產業是非常重要的。舉例來說，早上購買那層樓是5,000萬元，下午3時便炒至1.2億元。外面當年那座Bond Centre便聞名全香港，我猜想梁振英當時也應該有份參與。

如果是這樣，24小時和3天便相差遠了，或訂定12小時也是可以的，不過，我覺得不能強人所難，24小時也是可接受的。如果在3天之內，主席，上帝創造人類世界只花了3天……不，是3天乘2共6天，有一天放假，是星期天。創造世界只是6天，3天可創造半個世界了。在立法過程中，大家說我們起哄而立法，感受到民怨而立法，那些售樓說明書巧立名目，誤導買家，有何理由需要給他3天呢？三天是從何而來？是從《聖經》創造人類世界除以2，還是怎樣呢？

所以，於我看來，這種改動，而保留原來第16條的(2)、(3)、(4)、(6)及(7)款，是不恰當的。既然可以修改第(2)、(3)、(4)、(6)及(7)款，不如一次過修改，說明要在24小時內作出更正。其實對於賣方，即地產商來說，根本不是問題。坦白說，如果24小時內做不到，藍紙條例草案中的條文亦有所謂的合理辯解。如果證明你盡了一切努力，盡了一切努力“拉布”，盡了一切努力“保皇”，盡了所有努力之後，便可以有免責聲明。如果把條文改為在24小時內必須更正，那麼地產商便可提出免責聲明或證明了已盡力辦，但辦不到，過了時限。

然而，問題是，無規矩則不足以畫方圓，一定要有規矩。如果說是以3天72小時還是以24小時為規限，我覺得24小時較為合適。雖然我沒有參與法案委員會，但我覺得，在這個問題上，那是不恰當的。談及時間，這顯示了政府在立法時礙於地產商的壓力，無法正直做人。

我列舉一例，就政府刪去的第(2)、(3)、(4)、(6)款，第(6)款指出：“如第(2)或(3)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第6級罰款。”現在新增的是第4款，“如第(2)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。”罰款是50萬元；第(5)款所訂的罰款則是100萬元。換言之，有兩項罰則。

老實說，對地產商來說，罰款50萬元、100萬元，很可能只是捐給某政黨的數額。我今天也說過，地產商捐款給民建聯……主席當民建聯主席時曾表示，他們有很多錢，每年的使費有不知是7,000萬元還是700萬元，我忘記了。民建聯有很多錢，可能是地產商覺得民建聯對香港經濟有卓越的貢獻，在立法會表現優良，因而捐給它的。

這100萬元或50萬元的罰款怎會有阻嚇力呢？我覺得如果違反第(2)及(3)款，罰款應該是該地產項目總收入的某個百分比。如果是罰50萬元或100萬元，這對我來說當然很嚴重，老實說，我現在所有銀行存款也沒有多少個“0”。但是，對於地產商，告訴它們如果在72小時內辦不到，便會罰款50萬元或100萬元，如果是罰我，我當然害怕，但它們會害怕嗎？

其實，那已是地產商成本中的有機構成。換言之，它們看到這條例，便說：“陳偉業議員，關於那售樓說明書，如果我們接受罰則，72小時內也不修改，或可做兩宗大買賣。”最大額的罰款——如果以罰款來說，通常第一次獨犯也是罰款的——也是50萬元至100萬元，不論是違反那一款，那又怎會有阻嚇力呢？

在有關《競爭條例草案》的討論中——主席曾經不斷指正我重複發言的討論——都是以全球營業額的10%來處罰違反規例的企業。有人會覺得，如果是定額罰款，就如泊車般，那有甚麼可怕？主席，你試試看，如果泊車只是定額罰款，那些有錢人便會放下一張500元，然後說：“拿去用，給我一張罰票，我就泊在這裏，免得要泊到其他地方，開上去那麼麻煩。”如果是即時拿走那輛車的4個輪胎來處罰，大家看看他們是否願意？他們當然不願意，這樣怎麼開走那輛車呢？

所以，在這個問題上，立法時要知道那罰則對犯法的人來說，究竟是“抓癢”還是“鐵烙”。如果只是“抓癢”，對他們來說並不是甚麼問題。所以，我認為應參考其他對付“大孖沙”——即很有錢的人——的方法，就是奪去他生命的若干部分，但不要奪去他的生命。因此，如果罰款額是發展商在交易款額中的若干百分比，其實是合適的，這是要讓發展商知道會痛。

第二，還有一項更重要的是，那會構成“踢契”及追究的條件。這是很重要的，為甚麼呢？其實，這是一項保障。除了如梁振英般，明明知道那裏有僭建，找專業人員檢查過，也說不追究，不“踢契”，這是人間妙品，放棄自己的權利。但是，大部分的消費者都不會這樣。

當地產商知道，在72小時內，不把那明顯可以修改的售樓說明書通知大家，使大家不會買錯房子，買家日後可以“踢契”及追究，大家說這是否較好呢？換言之，要使賣方，即騙方，最後也是“鏡花水月一場空”，那是最好的了。

我覺得政府其實聽取了少許意見，作出修改，但對於“天下無敵”的發展商，老實說，這不單是隔靴搔癢，而是發展商根本不把政府放在眼內。所以，我希望局長“臨別秋波”也要回答一下，為甚麼不使用我建議的處罰方法，以發展商部分的營業額作為罰款額，或者構成“踢契”或追究的素因。

多謝主席。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

陳偉業議員：主席，接下來的連串條文和有關修訂，對整項法例的監管和規定至為重要，但似乎這個會議廳的議員可能是——“落雨收柴”——趕着收工，或只是為捍衛或保護5司14局的議案會有機獲得通過，因而全部“收聲”。規管一手樓的條例，大家均已爭取多年，有關條文的修訂，對將來的業主極為重要、對保障他們極為重要，因為香港人買樓，可能一生人只有一次，有些人一生也沒有一次機會。

如果不認真處理對藍紙條例草案的連串修訂，包括對由第2、4、6條至第65條作出的修訂，如果這些重要的條文粗疏處理，或定義不清，或定義偏袒以致出現問題、導致小業主缺乏法律保障的話，屆時後悔已晚，受害人可能是議員本身也說不定，因為這裏很多議員也擁有一些物業，有些將來會購買物業，或替子女購買物業。

主席，我想指出，第2條有關關鍵日期的重要性。當然，關於關鍵日期，看中文的定義會較難理解，看英文會比較好一點，但簡單來說，基本上，文本中是——“就未落成發展項目或未落成的期數而言”，還分開(i)、(ii)，接着是(ii)(A)、(ii)(B)，定下某些範疇，但基本上，也是跟批地文件的條件、發展項目和該日期有關。

我想向局長指出一個問題，主席，我也多次提過美湖居的個案，對業主或買家來說，整項條文最重要的，其實除了面積、售樓規定外，其中一個最重要的日期資料，就是不論是臨時買賣合約、樓花買賣合約，或是正式買賣合約，法律上規定的正式交樓日期，我認為均十分重要。美湖居的問題，正正是樓花買賣的交樓期規定，以及不能按交樓期交樓的法律責任，以及有關條文的保障，又或是過去完全缺乏保障，令業主蒙受損失。

為何交樓期那麼重要呢，主席？大家都知道，香港的樓市好像過山車般。在1997年風暴期間，相差只是3個月，樓價升跌便達十多二十個百分比，加上其他日期的影響，6個月內，樓價可能下跌三成——那段時間下跌三成，即由1997年年中至1997年年尾，下跌三成。1997年的樓價也沒有現在那麼厲害，況且當時美湖居、聽濤雅苑的樓價只是數百萬元，而現在有些豪宅已經過千萬元，甚至數以千萬計。所以，二、三十個百分比的升跌，對任何一方來說，也是一項極大的財政承擔。因此，在合約上訂明有關日期的法律定義，透過法律訂明，我認為是十分重要的。

但是，大家看看整個定義，在釋義方面，有訂定“工作日”的定義，也有很多其他的定義，唯一有關日期就是關鍵日期，英文是“material date”。有關關鍵日期的條文，我看完後也看不到關於樓花買賣合約中訂定的交樓期，究竟有否受到這些法律條文的保障呢？恕我對法律定義的理解膚淺，在這些條文之中，我看不到。如果你告訴我，樓花買賣合約中的條文，在有關日期的定義方面，這項條例草案是沒有照顧得到的話，這可以說是極大的遺漏，或十分嚴重的缺陷，這缺陷將來對很多業主會有很大的影響。

為何日期那麼重要呢，主席？過去我跟小業主或負資產、苦主召開多次會議，才慢慢學習得到，原來就那些日期，可以有那麼多巧妙的安排。當然，合約上，所謂的交樓日期，也有很多巧妙的說法和巧妙的演繹。但是，最重要的一點是，主席，很多小業主或平民百姓也不知道，就是原來所謂的樓宇成交期，當然可以在合約上指明是某一天，但在一般合約上，或政府地政總署批准有關所謂落成日期或交樓日期時，原來最後在某些情況下，只要認可人士批准，期限是可以改變的，不過這些是合約中沒有寫明的。例如我的交樓期是12月31日，但基於“打風”、下雨，期限他們是有權可以根據“打風”、下雨而改變的。所以，如果法例和合約在有關日期方面，沒有共同的理解——我想劉秀成議員稍後可提供一些意見——如果在合約條文上及法律定義上，大家並沒有一致的共同理解的話，例如平民百姓按條款說明10月30日等你交樓，但原來在其他條文上註明，如果有這個所謂認可人士(authorized person)批准的話，他可以以該段時間正值8號颱風，或基於某些問題為理由而申請延期。

然而，我有時候卻感到奇怪，因為在我協助美湖居的小業主的那段時間，同期也有很多樓盤落成，對嗎？為何某個屬於新鴻基的樓盤可以準時落成，沒有理由只有天水圍一帶下大雨和刮颱風的，是嗎？

為何天水圍這個地方基於所謂下雨或刮颱風，而致有關發展商獲認可人士支持的情況下，可以申請延期，從而令落成日期在法律上(不單在行政上)得以更改？至於其他地區——香港很細小而已，不像我們的神州大陸，一個在上海，一個在北京，出現風暴的情況也不同，香港地方這麼細小，不論是屯門或上水，距離天水圍也不是很遠……更不用說到那麼遠了，我以元朗市中心為例，為何只相差約1公里、兩、三公里——大家均面對同樣的天氣，為何某個樓盤可以準時落成，而另一個樓盤卻可以用這些理由延期？

很明顯，正如梁振英很懂得利用專業人士一樣而已，很多時候，專業人士——我不太想侮辱(劉)教授的行業——但很多時候，你付錢給專業人士，正所謂誰人聘用他，他便會按要求而寫報告，對嗎？——(劉)教授及石禮謙議員都在微笑了——正因為“有錢使得鬼推磨”，對嗎？他既然收了別人的錢，正所謂“受人錢財，便要替人消災”，報告便可以隨便寫。現在梁振英也可聘請4名顧問證明地牢……他們相信，這真的很荒謬，他們竟相信地牢與他無關，簡直是荒謬絕倫。所以，那些專業人士的所謂權威意見現在開始越來越被市民唾棄，他們覺得專業人士在為權勢服務。

所以，主席，在條文上，關於樓宇買賣的交樓日期方面——我不想用完成日期一詞，因為很多時候，大家對完成日期有不同理解，何謂“completion date”——總的來說，如在條文上並無明確定義交樓日期的話，我相信日後很多樓宇買賣，尤其是關於樓花買賣方面，因為樓花的落成年期可由年多至18個月不等，即交樓日期沒有定義的話，樓花買賣合約很多時候亦要依靠其他的指引作出規定，這些指引往往會由於很多不同的演繹不同而有所更改。

主席，另一個大問題，在釋義第(2)部分——我不知道是否所有條文也是這樣，我希望湯家驊議員可在這方面提供少許意見——該項釋義第(2)部分是這麼寫的：“本條例文本中的註僅供備知，不具有立法效力”。我們曾看遍很多條文，特別是樓宇買賣方面，有關的售樓說明書有大量備註，對嗎？很多時候，那些備註往往用上吸引你的形容詞，例如備註形容廚房的檯面用上意大利雲石，即很多時候，備註所用的形容詞往往是最吸引、最生動、最能令業主心動的。我相信，如果我有機會，我可以翻查過去的那些樓宇、樓盤推出時的售樓說明文件——即使是賣廣告也一樣，你看報章上刊登的廣告，很多時候，那些備註所用的形容詞是最生動和吸引人的，形容有關樓宇的情況最能令你覺得物超所值或物有所值。

然而，現在這個備註是“本條例文本中的註僅供備知，不具有立法效力”，主席，就這種說法，我不知道對將來如發生任何有關爭拗，而這些爭拗又涉及這方面的問題的話，究竟對發展商是否獲得這一種保障、偏袒的成分，而相對地對一般的小業主則缺乏保障，因為我絕對相信絕大部分、99.9%的小業主也未必知道這項條文內的該項釋義(2)有此說法，究竟實際情況如何……我可能錯誤理解，局長，我也希望我是錯誤理解，如果不是，我希望你能解釋(計時器響起)，究竟實際上條文的影響力為何？

全委會主席：是否有其他委員想發言？

石禮謙議員(譯文)：主席，我想進一步就價單安排發表意見。身為業界昔日的從業員，我不明白政府為何規定須在價單訂明符合下限規定的住宅物業數目。政府當局作出這項規定的本意，在於讓準買家對一定數目物業的售價掌握更全面的資料。可是，除非價單上所有物業均會按價單所列的售價發售，買家才可對售價掌握更全面資料。否則，這項規定能否達到這目的實在成疑。然而，政府當局在法案委員會多番指出，賣方無須出售價單上的所有物業。

因此，我難以明白在價單上提供不予出售的物業售價，如何能夠讓買方掌握更全面的售價資料。此外，價單在物業開賣前更可予以修訂。因此，價單不但不能達到政府當局期望增加透明度的目的，而且更會造成混亂，混淆視聽。此外，政府當局當天在法案委員會會議上給予的理由，是政府不能強迫發展商出售物業。這正好反映我們正在討論的一點：此舉有違《基本法》第一百零五條。

謝謝主席。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

劉秀成議員：主席，《一手住宅物業銷售條例草案》(“條例草案”)的要旨，是要求賣方就未建成的樓宇向買方提供相關的重要資料，使買方可以得知未建成樓宇的狀況。因此，條例草案在這方面的規定較為繁複，而當中最重要的一點，就是石禮謙議員剛才提到的單位面積規定。

我們在不同的時期，例如是在督導委員會或法案委員會中，均曾多番討論這一點。我剛才發言時提到，條例草案訂明以銷售面積為準，令一手住宅物業正式的面積量度方式得以確立。可是，二手住宅物業仍然採用建築面積。根據我的理解，這樣會引起一個問題——石禮謙議員亦曾多次提及——就是會產生很大的混淆，因為二手物業及一手物業的單位面積將以不同的量度方式表達。所以，他認為售樓說明書應該同時訂明單位的銷售面積(即實用面積)和建築面積，這樣會比較清晰，他希望發展商可以做到。可是，督導委員會在研究這項建議後，認為這種做法會引起更大的混淆，所以政府決定規定只可列出一種面積。

主席，請你看看條例草案第18條。發展商或賣方其實可以在售樓說明書列出其他資料，例如會所或大堂的面積，因為這些設施的面積將不會計入住宅單位的實用面積。如果賣方想清楚列明這些資料，是可以的，這種做法亦令買方除了知道所購單位的實用面積外，還能知道自己可以享用的大堂或會所等設施究竟有多大的面積，令大家更清楚瞭解各項設施的面積。這就是他們的表達方式。

至於陳偉業議員剛才提到為何專業人士這麼重要，我不知道他是否有意貶低專業人士，但為何條例草案指明很多事情都要由專業人士定奪呢？因為樓宇設計就是由專業人士負責；他剛才提到監督工程或樓宇落成時間等工作也是由專業人士負責；就連發展商向銀行借貸，亦須獲得專業人士發出證書，以告知銀行該物業的建築進度，發展商才可成功借貸。專業人士(包括律師、建築師及測量師)之所以稱為“專業人士”，是因為他們受其專業守則約束，而不是像陳偉業議員所說，因為發展商給錢他們，他們便會應其要求提供業主喜歡看到的資料，這種事情完全不可能發生。所以，他剛才的言論並非事實。即使如同他剛才所說，樓宇的建築進度因天氣情況而受阻，我們也會在合約中訂明，在刮颱風等各種情況下，建築工程會延期多少天。這些規定也會就在合約中訂明，不可隨意更改。

我們現在討論的修正案，其實是經過詳細研究條例草案尚有哪些地方可加以改善，然後才提出的。我想提出很重要的一點，那就是香港所有樓宇的設計均由屋宇署負責審批，所以買方在各個售樓地點除了可索取售樓說明書和其他相關資料外，其實還可索取批准圖則，看看是否正確。買方更可以拿該圖則與其他資料比較，以瞭解樓宇的真正狀況。我覺得這一點很重要。

主席，每位議員都說買樓是人生中一項重大投資。我同意這種說法，並認為介紹人的教育工作因而十分重要。我希望條例草案能夠加

強這方面的工作。梁國雄議員剛才說甚麼“扯皮條”，我覺得不應該這樣稱呼人家，他們是“經紀”、“代理”、“地產代理”，他卻把人家叫得那麼難聽，我不知道是為甚麼。不過，梁國雄議員應該也只是希望說明箇中情況，才舉了一些負面的例子。無論如何，介紹人確是十分重要。

在買賣樓宇期間，介紹人收取不少佣金來做介紹樓宇的工作，所以我覺得介紹人的教育十分重要。主席，你可能也看過樓盤。你很少看樓盤？沒關係，只要看過樓盤，就知道這些代理有時候會亂說一通，這就是問題所在。所以，我希望條例草案通過後，他們能夠理解這是一項法例，當他們介紹買方購買一個單位，絕不可向買方提供錯誤資訊。我覺得他們很多時候並不明白這一點。

關於這項條例草案，有幾點十分重要，我可以向大家解釋一下。除了平面圖外，條例草案還要求採用立面圖。為甚麼要用立面圖？就是為了讓買方清楚知道……早前在將軍澳，有人買了一個單位，但單位原來不在平台，而是十分接近路邊，買家購買時並不知道單位的高度究竟是多少。如果法例訂明須提供立面圖，發展商便須提供所有相關資料。

概括而言，購買一手物業時，有關的樓宇有時候尚未建成，一切還是空中樓閣。制定法例的最重要的目的，是希望完善現行的售樓方式，使買方能夠清楚知道有關樓宇日後真正和全面的面貌。至於其他規定，例如提供價單的時間等，也是為了保障消費者。我覺得修正案是經過不同階段的詳細研究才提出的，所以我希望大家能夠支持所有修正案。多謝主席。

全委會主席：是否有其他委員想發言？石禮謙議員，這是你第三次發言。

石禮謙議員：主席，我想回應李永達議員剛才說的價單問題，是關於減價的事。

據他所說，在督導委員會裏，一件很簡單的事情卻會變得很複雜。我是明白的，因為該會有10名成員，對嗎？但其中有9名成員都不是從事地產的，故此，一件很簡單的事情，只是一份價單，在減價時又要再編製另一份新價單。

為何要編製另一份新價單呢？已經有價單，只是在價單上減價而已。他卻說，不行，要再在3天內提供新價單，為何要這麼複雜化，為何這麼簡單的事情，督導委員會也不明白呢？主席，這整體反映了由外行人管內行人。在這方面，我認為這些條文應該簡單化，讓人們可以理解。像減價這麼簡單的事，他們也不能明白，因此，主席，我只想在此稍作澄清。多謝主席。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

陳鑑林議員：主席，說到條例草案的這一系列條文，其實涉及整個一手住宅物業銷售規管架構中的很重要組成部分，當中包括售樓說明書的所需資料內容、價單，甚至實用面積等，而這些都是大家過去一直以來非常重視的議題。

剛才有同事提及一些問題，其實在督導委員會或在條例草案的審議過程中，很多這些問題已曾進行很詳細的討論。主席於現階段提出這些議題讓大家進行表決，我們頂多只能就是否同意某些條文表達意見，而並不是要重新展開討論。例如剛才有議員提及價單的問題，我們支持政府目前作出的決定是有其理由。事實上，即使在不同市道中出現樓價變動的情況，我們仍希望有較高的透明度，讓消費者或置業人士得知樓價的變動情況。

我們亦明白這做法較為死板，其實無須在該價單上作出修改，只要在印發新價單時就未出售單位標列最新價錢，已屬足夠。但是，政府認為這樣做可能會隱瞞了舊價，因而缺乏透明度。不過，日後條例草案實施後的實際情況如何，希望當局會不時作出檢討。

此外，在實用面積方面，在條例草案的審議過程中也有很多人提出，希望可同時加入建築面積資料。我們對此亦表示理解，因為過去多年來，香港的樓宇買賣均是使用建築面積，大家早已習慣。不管是“發水”還是“縮水”，大家都知道1 000平方呎的單位大約有多大，單位的實用面積大約有七成半或八成，這可說是眾所周知。將來實施新的規定後，如果只使用實用面積，大家便可能不知道所購單位的此一實用面積，與過去所用的面積對比之下，單位大約有多大。所以，不單是發展商希望加入這項資料，亦有一般人士希望加入，以便消費者更能掌握實際情況。

但是，政府亦解釋，如一併提供實用面積和建築面積，可能會引起混淆，因為樓價是以實用面積計算，將來可能會因此出現不必要的爭拗。這亦是很好的理據，因為事實上，現時市場上仍未有統一的建築面積計算方法。所以，我們希望政府日後待條例草案獲得通過後，能盡快和業界商討，研究如何可找到一致同意的統一面積計算方法。如果能同時提供建築面積或實用面積資料，今後不管將之納入價單還是售樓說明書，均可能有助提高市場的透明度。

按現時的安排，在售樓說明書提供的資料中，亦容許發展商把樓盤中所有其他公用地方、會所或花園的面積計算在內，並按其比例納入售樓說明書內，這亦可增加置業人士對樓盤的瞭解。我很希望一項如此新穎及複雜的條例草案，政府能在實施後不時作出檢討，以便新的規定能在日後好好實施。不過，最近在審議條例草案的過程中，我曾到訪很多新樓盤及取來不少售樓說明書。我發現在條文的眾多要求中，現時很多發展商已陸續依據原有的同意方案加以落實，當中很多內容已基本上與法例的要求非常貼近。當然，仍有部分發展商未有加入很詳盡的資料，但我發現在循規方面，很多發展商基本上已能做到。

我很希望這項條例草案就日後樓宇銷售事宜所作的規定，能給予消費者和置業人士更多信心，以及有助改善政府日後的規管工作。多謝主席。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

黃毓民議員：主席，你估計現在點人數，會否導致流會呢？不過，我並不會點算，不用看着我，我們“牙齒當金使”。

談到第42條，其實該項修正是與第40及41條有關的。今天我在較早前說過一件事，長實要求準買家先付15萬元的“誠意金”，才能獲得售樓說明書。當這項條例草案通過後，類似的做法便不能夠再肆無忌憚作惡。

很多人說過，買屋並不如買菜；是買一間屋，不論是大屋，還是細屋。有些人買屋，問“發叔”那些村屋有否僭建？如果天台有僭建，要多付20萬元才能購買，所以購買時一定會看過，一定知道多了一個部分；如還安裝了冷氣機的，又多付5萬元，可能會這樣，對嗎？

沒有實物看，索取售樓說明書還要付錢，這當然是根據市場的需求。這是資本主義及自由經濟作為絕對價值的社會，如果有關樓盤需求大，發展商要玩弄這些把戲，便一定能做到，將你玩弄至團團轉也可以。此外，有些內部認購的情況，人人也知道，較早前在紅磡黃埔，那些咬着飲管排隊買樓的人，全部都是收錢替人排隊的。永遠都是視乎市場，但老實說，這種做法真是很過分。落實這些法例後，這些發展商或代理人當然不能這樣過分。

其實，現在不時會在鬧市看到一些年青人，俊男美女不斷追着你，告訴你有“苟盤”、“靚樓盤”。法例有否方法減少他們的滋擾呢？我記得有一次只是到某商場的茶樓，便被人追上十多個鋪位。

看回條例草案的第2部第5分部，這個部分是關於參觀已落成發展項目或期數中的物業。第40至42條亦有詳細的規定，政府修正了第42條，第42條的修訂與第40及41條，其實都是有關的。原本的第42條，是有關“供參觀住宅物業內可進行量度及拍攝”。條文附有3項條款：“(1)賣方不得限制為施行第40(1)或(2)(b)(i)條而參觀住宅物業的人對該物業進行量度、拍照或拍影片。”這方面是沒有限制的；“(2)如某項限制在有關情況下就確保參觀住宅物業的人安全而言屬合理限制，第(1)款不適用於該項限制。”但是，現時第42條有一項修正，便是加入(2A)款：“如住宅物業根據租約(政府租契除外)持有，第(1)款不適用。”以及第42(3)條指出，“如第(1)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第6級罰款。”這項修正當然完善了原本的條文，對於這些做法，我們當然表示支持，條例草案堵塞了一些漏洞。剛才我說“買樓不等如買菜”，不是買玩具給小童，真的要讓買家或準買家對已落成或在期數中的物業，有比較深入的瞭解。這是很合理的，可保障消費者的利益。

因此，關於這部分，第40至42條都有詳細的規定。當然，第41(1)條規定賣方一定要讓準買家參觀他預備購買的指定物業，否則，便不能出售該物業。這種規定是很合理的，總比大家亂來較好。很多時候，例如在這項條例草案生效前，大家都看到，發展商很多時候誤導買家或準買家。它們的售樓宣傳，真是五花八門、包羅萬有；說有無敵海景、居高臨下，甚麼也看到，但結果可能只有3層樓高。這類宣傳，數出來真是有很多。所以，為何要成立這項法例呢？大家都很清楚。

正如今年2月馬鞍山的樓盤，情況也是一樣，有業主投訴以700萬元購入5樓下面一個平台的海畔花園大宅，在收樓時才知道單位在馬路旁，較一輛雙層巴士還要低。這便是5樓平台的海畔花園大宅。當

然，發展商解釋是按照地勢來興建這些樓宇，但看回宣傳資料，真是厲害，寫得美麗極了。

很多時候，在報章看到的售樓廣告是這樣，現在台灣也效法香港。我看到台灣的報章，全版的售樓廣告，香港的歪風已吹到台灣，寫的是美輪美奐、藍天碧海，直至收樓時才發現原來面對垃圾池，還看到對面的家庭主婦正在煮食，非常嘈吵。但是，售樓說明書、宣傳、報章的廣告所寫的，真的美麗極了。

因此，我們當然支持這項條例，因為有機會可以通過這項法例的實施，杜絕這種欺騙人的手法。其實，是不得不批判這類發展商的。當然，議會內有些人是為發展商發聲的。既有“縮水樓”，現在還要欺騙人，樓價又昂貴。以往說寸金尺土，老實說，這句說話已經不合時宜。

在這種情況下，發展商還要瞞天過海，但有些人為了買一間屋，甚麼也願意，被人欺騙後便“嗔笨”，但卻沒有辦法。他便在市場有價時，欺騙下手業主。因為他“炒樓”，甚麼也不在乎。有些人買屋，連房屋也未曾看過。現時內地的“貴客”來香港，他在山頂買屋是身份象徵，也是買一個保險。

現在已經回歸15年……

全委會主席：黃議員，請針對現在討論的條文及修正案發言。

黃毓民議員：知道，這便要談及“睇樓”了，主席，對嗎？可以量度尺寸、拍照，便不會被騙。回歸15年，為何人心未回歸呢？大家看到這麼多人在香港買樓便知道，內地的人來香港買樓，但為何人心卻未回歸呢？只是賴香港人心未回歸，接着又賴那些反中亂港的，最近比較少說這些話，已經比較好的了。

第42條要求發展商在示範單位展示指明物業和示範單位資料給準買家作比較，有這種作用，這條文也清楚規定，資料包括單位的呎吋、內部間格、窗檯、空調機房、露台、工作平台和陽台等，買樓人士、準買家是一定要知道這些資料的。條例草案第41條訂出提供示範單位作參觀用的具體規定，這些規定十分重要，沒有了這些規定，便會失去參觀的意義，參觀來做甚麼呢？如果沒有第41條的規定，請問

參觀有甚麼意義呢？是完全沒有意義的，所以，鉅細無遺地寫出來，一定要符合這些規定，將來的成交才算公道。大家看到第41(3)條寫得十分清楚，發展商要清楚交代示範單位中的哪些裝置、裝修物料和設備會放入指定物業內。所以，這些規定是有必要的。

很多時候，“睇樓”時的示範單位會放置“縮水”傢俬和設備，這樣會令人產生錯覺，因為根本不是實物的原大。我有一次陪朋友參觀樓盤——我只是陪朋友，不是自己買——我也參觀過主席的家，但已經是多年前了。有朋友告訴我，他購買樓宇後才發現不同樣，原來“睇樓”時的傢俬“縮水”，不是原大……

梁國雄議員：規程問題，我想“毓民”澄清是否曾參觀主席的家？

黃毓民議員：不是。

全委會主席：黃議員，你現在說的第41條，應該屬於上一組的辯論範圍。

黃毓民議員：我知道，但現在討論的第42條是跟第41條有關，我只是在談及第42條時重提第41條而已。

全委會主席：對的，但我建議你不要提出無關的意見。

黃毓民議員：我當然知道，我只是想讓大家精神一點。

現在說的是第42條，說到第42條，一定跟第40條、第41條有關，這是十分清楚的。第42條有一項修正，我剛才已經說過。只是說到第42條，便牽連第40條和第41條，而且我當時沒有發言。如果我當時說過，現在重複，你便有道理，但我當時心想算了，一大堆也不要說了，就是這個原因，你也不要攔我……

全委會主席：全委會剛才已經就第41條作出了表決。

黃毓民議員：我剛才已經說過，第42條整項修正案，是有關第5分部的“睇樓”……大家也知道，法例的中文寫得十分差勁，“參觀已落成發展項目或期數中的物業”，我們用“睇樓”兩個字已經可以，對嗎？原本第40條至第42條這3項條文有不完善之處，當時在法案委員會中，也有人提出意見。通常政府提出的修正案，也是因應當時法案委員會委員的意見，如果他們認為可以接納，便會放入政府提出的修正案中，這些大家也知道。我認為這項修正案很好，因為我覺得這項修正案好，所以才會說第40條和第41條。

第42條清楚規定要列出單位的呎吋、內部間隔等，讓你“睇樓”時可以量度尺寸、拍照，於是你準備買的這間屋，到時不會貨不對板。所以，我們認為這項修正是值得支持的。不過，又出現同一個問題，就是有部分是我不贊成的，但現在又捆綁在一起，令我們難以表決。

我把話題稍為扯遠一點，其實政府提出的修正案，有時候真的應該抽出來。不過，政府有所恃，認為它提出的修正案，在目前立法會的組織結構中一定獲得通過，所以便不做這些事情。明明我們這些可以支持政府的人，也不能支持，但政府又覺得沒所謂，修正案一定能獲得通過的，這種態度真的十分有問題。不過，這些事情將與你無關，雖然你以往做了很多這些事，但現在也榮休了，我說這些話，只是告訴你的下一任，並且告訴政府而已，政府提出的修正案，雖然事前算是經過法案委員會的討論，但這樣便作罷，連游說也不肯做，對嗎？我看過條文，我覺得第42條最值得支持，但這樣子投票，其他一些條文我是要反對的，所以，我覺得這也是一個值得我們思考的問題。

因此，《一手住宅物業銷售條例草案》在全體委員會審議階段的這個部分，我估計今晚應該也可以完成，所以局長可以安心了。

多謝主席。

全委會主席：進行合併辯論，以及將條文組合起來一併表決，是我按照過往的做法，即在法案委員會討論了由政府提出的修正案，並且沒有表示異議後所作出的安排。不過，正如議員知道，如果有議員要求抽出當中一些條文分開進行表決，他們當然可以提出。

事實上，在處理之前那兩項條例草案時，我也有應議員要求，將原先安排一併表決的條文分開進行表決。

是否有其他委員想發言？

梁國雄議員：主席，我現在要討論條例草案的第18條。該條是有關售樓說明書須列出的資料。

一般而言，我覺得第18條是值得支持的，而(g)段的“該項目的鳥瞰照片”尤其重要。如果一早向買家提供了鳥瞰照片，便不會出現問題了。讓我舉出半山貝璐道4號、5號的兩間大宅為例。我不知道大宅是一手還是二手購入，到現在還不知道，假設是一手購入，如果地產商當年有一幅該項目的鳥瞰照片，便無須像今天這樣，爭拗那個葡萄架究竟當時是否已經存在，究竟那些建築物是否已經存在，或業主或發展商原本有否提供那些設置。

由此可見，我現在所說的《一手住宅物業銷售條例草案》的第18條，即“售樓說明書內容：須列出的資料”是有必要的。十分重要的一點是，買賣雙方可因此得到較為平等的資訊，雙方的權益獲得對等保障。劉秀成議員剛才認為我以“扯皮條”作比喻是太不堪。我其實是刻意用這個比喻的。“扯皮條”即俗語所謂的“淫媒”，情況其實一樣。在行淫，即召妓時，中介人當然會說妓女很美，令準備買淫的人真的有遐想——我今次沒有錯用詞語了。

我們要處理的是甚麼問題呢？當業主，即賣方有意誤導中介人，或中介人跟賣方串通時……主席，為甚麼我這樣說？這是因為中介人要促成買賣，尤其物業買賣，他們依賴的是集團的勢力。由於買方只不過是零散的力量，不是國內所謂的集團購買力，所以中介人所依賴的便是集團的售賣力。如果不是一如第18條訂明，售樓說明書須列出有關的資料，即第18(2)條下的(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)段，以及(i)段，即“該項目的布局圖”，是不能保障買樓人士的權益的。讓我舉出以下很簡單的例子。

主席，座落金鐘道的太古廣場，便是地產商作偽的非常清楚的典範。從外看來，地庫，即LG Floor的4、3、2、1層是金鐘道的地下，我總是弄不清楚，經常被騙。地產商當年是連政府也欺騙了，他們問政府可以掘下去嗎？那數層地庫真的是僭建，而且是公開的僭建，在第二個路段掘下去。我不知道當年是官商勾結還是政府被騙，但這些“烏龍”情況竟然可以出現。

所以，在我看來，如果不規定售樓說明書須列出資料是不行的，這便是所謂布局圖的問題。賣方可以說得天下無敵，好像某屋苑般，其實處於堆填區上，卻形容得是鳥語花香。怎麼會鳥語花香？只是腐臭而已。

我有一點是不能釋懷的。局長或政府固然已經認識到，必須規定售樓說明書列出(a)至(i)段的諸種資料，將來更可能隨着時勢發展而加入(j)、(k)、(l)、(m)段等。第18(1)條已經明言，“賣方建議一個人在決定購買該項目中的住宅物業之前，應該採取甚麼步驟以保障自己”。這是一個非常奇怪的現象，便是要求賣方這樣做，條件是詳列一些資料，但當中卻有一個很大的漏洞，便是詳列有關資料後，後果是甚麼呢？

局長有提出修正案的，是嗎？可是，修正案本身雖然令原來的條文更符合第18(1)條的條件，就好像要求一隻貓不吃魚，那隻貓在吃那條魚前告訴那條魚要吃牠了，會先以左爪，接着再用右爪抓牠。如果事先說明，那還可以避開，但問題是如果那隻貓不守信諾，不是先用左爪，接着用右爪，而是一口就咬下去，那怎麼辦？這便涉及量刑的問題了。

任何法例，一旦無法令犯法的人感覺到是有甚麼阻嚇力，雖然不可以說是劃在牆上的耳朵，但該法例已成為藥渣式的東西，換言之，是甚麼作用也沒有了，只是一堆渣滓，失去了藥力。既然售樓說明書是那麼重要，為甚麼在修正的過程中，局長沒有考慮到如果發展商觸犯第18條，便處以更高的刑罰呢？又或為何甚至不令發展商感覺到痛楚呢？

讓我讀出第18(6)條如下：“如第(1)、(2)、(3)、(4)或(5)款遭違反”——這些我不引述了——“賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000”。主席，按現時的市價，如果是較昂貴的樓宇，單是買一塊磚頭已差不多要50萬元了，售樓說明書須列出(a)至(m)段那麼多項資料，如果當中作偽或蓄意誤導，又或無法達到“賣方建議一個人在決定購買該項目中的住宅物業之前，應該採取甚麼步驟以保障自己”時，那又怎麼辦？

五十萬元罰款是否具阻嚇作用呢？為甚麼不是：第一，處以監禁；第二，按賣方欺騙了的人數或款項的百分比處罰；第三，構成訴因，容許買方拒絕購買，並容許他們申索賠款，即買方不單可以“踢契”不買，更可以索償？大家當然可以說，在罰款後，買家可提出民事索償，但我覺得如果成文的法典可以逐一清楚列明便是最好，屆時可以“自動波”。

我剛才說了第16條，我的看法是第18條變成了失衡。第18(2)條訂明，“售樓說明書然後須遵照附表1第1部列出以下資料”，非常詳盡，

洋洋灑灑，但罰則卻沒有改變。我們看到，整項法例是具備了一定的殺傷力，換言之，是令人感到有機會墮入法網，但很可惜，臨門一腳卻像昨晚西班牙對葡萄牙的賽事一樣，結果零比零。賽事是很好看，卻未能進球。未能進球也罷了，和氣收場，但那是便宜了賣方，連penalty也沒有，不是以penalty shootout來定勝負。

讓我告訴大家，政府苦心造詣的第18條定出了詳細的規定，達到立竿見影的功效，令人看到影子便知道竿有多長，否則便不知道太陽在哪裏。立竿見影是甚麼？那就是處罰。如果政府太害怕，可以加進“隔夜燒賣”的條文，那就是“合理辯解”。如果政府怕地產商說法例厲害，立竿見影，就像是立斬決般，可以容許他們作合理辯解。如果他們已盡力，便無需被處罰，但首先要以嚴刑峻法令地產商害怕，然後才容許他們作出有效或合理的辯解。

主席，我說了這麼久，其實並沒有重複，因為在起草條文時，這隻“吊靴鬼”(haunting ghost)不停地從法例中跑出來咬人，換言之是“有姿勢，無實際”，不能夠幫上忙。

多謝主席。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

陳偉業議員：主席，越留意條文、越看條文細節，便覺得條文與條文之間的對比，存在的矛盾問題或不合理性，越來越多。我想說一說，條例草案第20、60及61條之間的問題和比較。

我們看到條例草案第20條有一個頗奇特的問題，是關於懲罰的級別的。第20條的第(3).....第(4)款說明，如果違反了第(1)款，賣方即屬犯罪，可處罰款50萬元。第(5)款訂明，如第(2)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款50萬元及監禁12個月；而第(6)款則說明，如第(3)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第6級罰款。第6級罰款，如果我沒理解錯誤的話，是罰款10萬元。

問題的獨特性，主席，就是犯了類似的罪行，但有一些的懲罰是.....條例草案第21條亦是涉及資料不真確或其他資料問題。第21條規定售樓說明書不得列出其他資料，該條的第(2)款訂明，如第(1)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款50萬元。跟第20條的第(5)款比較，

第(5)款可處監禁12個月，而兩者都是罰款50萬元。兩項條文的罰則的分別，在於第20條有監禁的處分。第21條涉及售樓說明書，其實第20條都是涉及售樓說明書。

大家可以看到有一些條文的罰則是沒有監禁的。但如果涉及其他問題，例如涉及第20條的第(2)款，該款說明：“發展項目的售樓說明書所列的資料，須在每項要項上準確反映……”。如果違反這部分的話，可處監禁12個月。但是，其餘的條文所涉及的問題的嚴重性，是否相對地沒有這麼重要，是較難判斷的。

如果你問我的話，很明顯，那些沒有涉及監禁罰則的條文的重要性，未必低於有監禁罰則的條文。所以，這個問題讓人覺得，很多方面都刻意縱容和放寬發展商，因為發展商就是賣方。

我剛才提到條例草案第60及61條，兩項條文都涉及廣告。如果大家仔細看看的話，便會發覺有些條款很有趣。第60條說的廣告是涉及任何人的，這項條文規定“廣告不得載有虛假或具誤導性的資料”。第(1)款的說法是，“任何人發布載有在要項上屬虛假或具誤導性的資料……”，而第(2)款則說明，觸犯第(1)款所訂罪行，一經定罪，可處罰款500萬元及監禁7年；或一經循簡易程序定罪，可處罰款100萬元及監禁3年。

但是，大家看一看第61條，該條是關於廣告的一般規定，其第(1)款訂明，“如廣告所列的資料是由指明住宅物業的賣方提供，該廣告須述明該事”；接着，第(2)款則規定，賣方須述明關鍵日期。大家再看一看，條文第(6)款說明，如第(2)、(3)或(4)款遭違反，發布有關廣告或安排發布該廣告的人——所指的是涉及資料方面的錯誤等——即屬犯罪，可處罰款50萬元。

這是由賣方提供有關的資料，當然，這方面的錯誤程度未必嚴重至第60條所說的虛假和誤導性。但是，這方面的資料錯誤所造成的影響，未必比所謂虛假和誤導性資料的影響輕微。大家再看一看第61(5)條，該款說明，“如第(1)款遭違反，發布有關廣告或安排發布該廣告的人即屬犯罪，可處第6級罰款”。這個罰款更少，因為第6級只是罰款10萬元。

同樣涉及廣告資料錯誤，第61條明確指明，如廣告所列的資料是由指明住宅物業的賣方(即發展商)提供，而發展商涉及沒有依照一些基本要求，即廣告資料犯錯或違反有關條文規定，所提供的資料與條

文規定有所出入時，其懲罰與第60條所列出的可處罰款500萬元及監禁7年，或可處罰款100萬元及監禁3年比較，可以說是分別極大的。政府在制訂政策時，是否每當涉及賣方或住宅物業提供者的資料發放錯誤，或因違反條文而犯罪時，有關的罰則都是相對較其他條文為輕的。

我早前就多項條文作評論時，指出有關罰則往往只有罰款而沒有監禁。其他沒有指明是發展商的條文，例如第60(1)(a)條及第60(1)(b)條便清楚指明任何人——即其他人——但這些“任何人”可能也是由發展商授意的。可能是發展商故意要某些人製作虛假廣告，以協助它們製造消息及造勢，而這些消息可能會令發展商賺得盤滿鉢滿。這些人所收取的利益可能亦不少，但這些人面對的懲罰，相對於發展商提供錯誤資料時的懲罰，確實是較為嚴苛的。這類情況在整項條例草案的規定中也可看到，是有明顯分歧的。

梁國雄議員剛才提到新訂第16A條，我亦想簡短地談談時間的重要性。因為有關條文說明，如須修改資料，須在3個工作天內把該項修改以書面通知附表所指明的實體。而涉及的懲罰方面，第(2)款的懲罰是“如第(2)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000”；而涉及第(3)款時，即我剛才提到如果不在3個工作天內通知亦屬犯罪，則可處第6級罰款(即10萬元)，但也是沒有監禁的，這連串的做法也是一致的。

主席，條例草案第18條的情況亦相同。條例草案第18條的條文也是極為重要的，因為這項條文涉及大量關於發展商在樓宇買賣……即賣方建議每個人在決定購買該項目的住宅物業前，應該採取甚麼步驟保障自己。這是有連串程序的，涉及的資料及要求也是極為重要。可是，這部分的懲罰也沒有包括監禁，罰款只是由10萬元至50萬元不等。

當然，條例草案及修正案今天必然會獲通過，我只希望局長在條例草案——我相信在今晚或明天早上，這項條例草案必定會獲得通過——通過後，我相信經過一段合理的時間，便應該就有關的懲罰性是否有阻嚇力，以及是否恰當和合理等，對該條例進行檢討，以確保條例是“有牙老虎”。否則，即使訂定了條文，但最後卻變相可以用錢買通，罰款對於發展商是完全沒有阻嚇力的，數十萬元或100萬元對發展商根本不是一回事。所以，應該在罰則中加入監禁。我認為，涉及經濟罪行，特別是涉及地產買賣時，監禁是必須有的罰則，否則便會像我剛才所說般，予人一種強烈感覺，認為有偏袒和縱容成分，

甚至認為有關人士只要花錢便可以逍遙法外，基本上是罰錢便可了事。

多謝主席。

全委會主席：是否有其他委員想發言？梁國雄議員，這是你第三次發言。

梁國雄議員：主席，魔鬼在細節中，我早已說了這是一隻“吊靴鬼”。所謂“吊靴鬼”，揮之不去也。

關於條例草案第19條，即是第18至24條之中的第19條，第19條一定是第18條的延續，因為第19條的標題是“售樓說明書內容：進一步資料”。在談論第19條時，我也想表達一下我對第18條的意見，在現時談及的第18至24條中，我想討論一下條例草案第20條。該條規定如售樓說明書未有述明其印製日期，亦即沒有顯示該說明書在何時印刷，有如“隔夜燒賣”或“隔代陳釀”般推出銷售，可被判處監禁12個月。“12個月(普通話)”是很長的時間，等於1年。試想一下，為何這些罰則見於這條文，但那條文卻沒有？顯然局長曾加以考慮，認為這條文應訂有罰則，那一條文則無此必要。在我看來，第18至24條的每一條文都是“吊靴鬼”，全都有勞鍾馗來抓，但鍾馗也要手持桃木劍才能抓到它，否則即使知道有鬼，它也只會對你笑一笑。

所以，我的意見是，第20條訂明如售樓說明書未有述明其印製日期，即賣方可能蓄意不寫明售樓說明書的印製日期時，便可被判處監禁12個月，是一項中肯的罰則。在其他條文中，大家可能認為監禁12個月是較嚴厲的刑罰，但也要將違例者監禁，這是除了罰款之外的懲處。坦白說，對於富有人家來說，罰3億元和判處監禁3個月，真的是天堂與地獄的分別，所代表的是乞丐與王子，王子在沉淪後便變成乞丐。所以監禁刑罰應貫穿所有罰則，以收阻嚇之效。法例固然不應隨便令人喪失自由，很多法例規定示威也要被判監禁12個月，對此我是反對的，但問題是現時所規定的罰則並不一致。

書歸正傳，現在談談有關“售樓說明書內容：進一步資料”的第19條。局方建議刪去該條第(2)和(5)款，為何要刪除該兩款呢？第19條第(2)和(5)款的內容是甚麼？第(2)款內容如下：“發展項目的售樓說明

書 —— (a) 可列出一份圖則，顯示該項目的所有立面；及(b) 如列出該圖則，須遵照附表1第3部列出。”接着我引述第(5)款的內容如下：“由賣方為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站的網址，須於該項目的售樓說明書列出。該網址須以對閱讀該說明書的人屬按理可見的方式列出。”

把第(2)和(5)款一併刪去，究竟有何理據？第(2)和(5)款均屬於進一步資料，如果沒有第(2)和(5)款所述的資料，便會美中不足，未能臻善，不是最好的安排。第19(2)條訂明，“可列出一份圖則，顯示該項目的所有立面”，何謂“立面”呢？小弟也甚覺費解，以為應該是dimensions那一類意思，誰知並不然，而是“all elevations”。為何要刪去這些資料呢？可說是不能解釋。如果買家不能看畢全部立面，或在發展項目的售樓說明書中不提供這些資料，是否會令買方得益？

主席，你不用感到費解，一言蔽之，法律女神雖然失明，但她手上握有天秤。我早已說過，對於弱勢羣體，那天秤應稍微向他們傾斜。換言之，在秤東西時如放入60法碼，應可產生70法碼的重量。因為在不同的處境，弱勢人士應有一個強勢的平台，才能以臻平衡，這是現代的觀念。所以，知無不言，言無不盡，好比“竹筒數豆”，鏗鏘有聲，每一粒也不會放過。所以，如果對第(2)款作出修正，第(5)款又將如何呢？

第(5)款涉及互聯網，訂明“由賣方為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站的網址，須於該項目的售樓說明書列出。”在索取售樓說明書後，正如現時社民連在派傳單時，也是請市民上網觀看，告訴他們可以收看YouTube哪一片段，click哪一條link便可看到我們如何擲雞蛋，click哪一段則可看到社民連主席如何被立法會主席驅逐離場，這是現時的做法。畢竟，現在是甚麼時代？接着，“該網址須以對閱讀該說明書的人屬按理可見的方式列出。”則更是畫龍點睛，可說已經“畫公仔畫出腸”了，就好像我們經常在乘搭港鐵時看到的一則廣告所說的，如有腸癌便一定要“畫公仔畫出腸”，這樣才需要注意。透過互聯網作出瞭解，是否對資訊上不平衡的一方即買方，作出單個或非集團式購買力量對集團式售賣力量的平衡？一旦刪去第(2)和(5)款，便有如將軍一去，大樹凋零，這是問題的節骨眼。所以，提供進一步資料的原意是預防掛一漏萬或掛萬漏一的情況，把資料全都包括在內。奈何當局將這兩款剔除，即是說不能不全攻了。

其實，刪去這兩款之後，最終的結果是買家可能無法清楚知道有關變動，亦即第(2)款所提及的“所有立面”，又或一如第(5)款所述，

不能藉瀏覽網址，以更現代、更佳的方法一窺全豹，那麼為何要將之刪去？我的看法是刪去第(2)和(5)款是不正確的，而在有關進一步資料的第19條中，亦已訂明罰則。有關的罰則訂於第(6)款，該款列明：“如第(1)、(2)(b)、(3)、4(b)及(5)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第6級罰款。”第6級罰款是甚麼？主席，讓我告訴你，是“10萬塊(普通話)”，10萬元……

全委會主席：梁議員，你剛才的說話，本應留待局長回應，但為了避免你花寶貴的時間說一些本來無需說的話，我現在便告訴你，你剛才提到的那兩項條文，第(2)款其實已被新訂的第18A條取代，該條規定要列出所有相關資料，當中包括了立面圖。換言之，有關立面圖的要求，其實已整體移往附表1第2部。此外，第(5)款關於互聯網的部分則仍然保留下來，所以你無需再就此發揮。

梁國雄議員：原來如此。明白了，但不打緊，主席……我不會再說這個，因我知道你是正確的。以你如此敏捷的思維，你也要翻查10分鐘，相信也沒有甚麼人能夠翻查得到。你在與我競賽，在我用盡15分鐘發言時限前查出個究竟，但主席，剛才的話已經說了出來，已成過去。至於我剛才提到的罰則問題，我確實不大明白。如果判處罰款“10萬塊(普通話)”，真的猶如搔癢，對嗎？最低限度也要訂定相應的條款，例如在附例裏訂明採用評級制度，好讓他“級級可危”，每下跌一級均有阻嚇性，待下跌至某一級數時甚至不准買地，好像玩康樂棋一樣，這樣才可以。“10萬塊，太少了(普通話)”。

所以，我反覆思量後，始終認為解鈴還需繫鈴人。老虎身上的那一個鈴，當天是由政府繫上的，政府今天提出了另一方法，但卻不替牠解鈴，繼續讓那個鈴叮噹作響。我個人認為，如政府不親自解鈴，便會令那隻老虎有如服下慢性毒藥，遲早會死亡，而在牠死亡之後，自動會有人解開那鈴，無需政府動手。所以，我重申，主席，如罰則訂得過輕，法例根本沒有用。

主席，實在多謝你花費寶貴時間，指出我發言中的漏洞，為我找出我自己看不到的一些東西。多謝主席。

全委會主席：我想提醒委員，這部分合併辯論的條文，有關的修正案是由政府提出，經法案委員會討論，沒有表示異議，其中有一些修正

很明顯只涉及文字上的問題，但剛才亦涉及一些實質條文的位置改動。為了避免浪費時間，我建議委員在提出意見時，第一，可以參考法案委員會的報告；第二，請看清楚有關的條文究竟是否只是移動了位置。

是否有其他委員想發言？

梁國雄議員：主席，多謝指教。由於時間晚了，我有點老眼昏花，不好意思。我已說過會議不應延續至太晚。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

黃毓民議員：主席，條例草案第43至47條當中，第47條沒有政府修正案，但第43至47條都有關連，而第43、44、46條都有修正案，我想在此階段說明我自己的一些看法。

條例草案要求賣方於緊接開售日期最少3天前，公布各類與後勤安排有關的重要資料，資料必須在賣方的互聯網站提供，而如果賣方不遵從這項規定，即屬犯罪。所以，第43條是有爭議的。市場認為賣方須要公布資料，就會影響運作，例如未必可以在市場興旺時加推一些單位或修改價錢。地產商最流行的做法便是熱賣時起價。

條例草案規定，賣方若需要更改銷售安排，同樣要在互聯網公布修訂的安排，而單位同樣要在修訂安排公布3天後才可開售。這種安排為業界帶來諸多不便，但即使如此，規定也不可以放寬。一旦放寬規定，就中了業界的陷阱，讓業界可以避開第43條的要求。

剛才梁國雄議員也有提及第43條互聯網的問題，不過我的說法跟他有點不同。在法案委員會審議階段，有些議員認為，只在網站發布重要資料是不足夠的。雖然互聯網很發達，人人都上網，但又不一定，有些有錢置業的人未必上網。部分準買家未必可以接觸到互聯網，或未必能夠在互聯網接觸到相關資訊。所以，議員憂慮，只在網站發布重要資料並不足夠，因為小部分買家未必可以接觸到互聯網的相關資訊。

支持政府就第43條提出的修正案，原因很簡單，即發展商除了須在互聯網發布重要資料之外，也須提供印本(hard copy)讓公眾免費領

取。但是，問題是如果樓盤很受歡迎，供免費領取的印本就可能不夠派發，發展商準備的印本在短期內會出現供不應求的現象。修正案沒有照顧到這問題。但是，如果違反了相關規定，發展商可能會付上刑責。所以，這是一個值得我們思考的問題。

條例草案第43條及其修正案均要求發展商在重要資料中交代將會使用何種方法，決定有意購買該等指明住宅物業的每名人士可揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序。當然，這個要求是合理的，因為可以避免糾紛。我們經常看到一些報道，指出發展商處理樓盤買賣時的不妥當、不公平，所以我們認為這要求是合理的：發展商須交代將會使用何種方法，決定有意購買該等指明住宅物業的每名人士可揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序。

此外，條例草案第44條規定賣方須在售樓處提供圖則和若干文件供公眾閱覽，而第45條要求發展商在網站提供鳥瞰圖和公契。這種做法我們是支持的，因為這樣可以提高銷售安排的透明度，加深買家對物業的瞭解。當然，第44條和第45條是有分別的。第44條只是要求發展商在售樓處提供文件供公眾免費閱覽，但第45條規定賣方將公契和鳥瞰圖上載到互聯網。這兩個做法有必要看齊，即同樣都應上載到網站。如果不這樣看齊，售樓處的閱覽會有時間和空間的限制，而受歡迎的樓盤，限制則更大。所以，我們認為第44條及第45條的做法應該看齊，同樣可以上載到網站，這樣便較為方便。

主席，我另外想說說第8條有關建築面積的問題。正如余若薇議員所說，香港律師會對相關條文提出了很多建議。但是，在諮詢期間，大家討論時只有3分鐘時間發言，政府又無法作出較清晰的回應，甚至他們很多建議都沒有被政府接納，第8條便是其中之一。

我覺得香港律師會的意見是值得重視的，但不知道政府為甚麼會輕視。第8條載明，實用面積就任何住宅物業而言，不包括附表2第1部所指明的每一項目的面積(但只在它構成該物業的一部分的範圍內才不包括)，而附表2則有“空調機房”一詞。

香港律師會的說法是，今時今日有很多不同的名詞，沒有“空調機房”之名，但有“空調機房”之實。所以，只以附表簡單指出甚麼項目的面積不是實用面積，這是不可行的。附表2中，“空調機房”、“窗台”、“閣樓”、“平台”、“花園”、“停車位”、“天台”、“梯屋”、“前庭”及“庭院”有沒有清晰定義呢？

很簡單，地產商只要把我剛才所引述的不同功能的空間改頭換面，便不受制於第8(1)(c)條有關排除於實用面積的定義之外的規定。這種質疑是存在的，是有可能的。話說回來，我們通常認為地產商沒一個是好人，地產商有機會鑽空子，一定會鑽，不鑽就蠢，大家看看那些“發水樓”便知道了。

附表的制訂是很草率的，例如沒有提及游泳池，如果花園裏有游泳池，那如何處理呢？對於第8條“釋義”中有關實用面積的定義，我們覺得也是不夠清晰的。所以，香港律師會的意見值得政府採納，但很遺憾，政府對此置之不理。余若薇議員剛才也已作說明，我不再重複。

主席，有關第8條建築面積的問題，在法案委員會的報告中也有提到，所以你剛才訓示我們，要求我們看看法案委員會的報告。法案委員會報告第23段是有關實用面積的，我這裏也有該文本，想我讀一段嗎？我讀一段說明第8條可以嗎？不過，我剛才已說了一些，“實用面積就任何住宅物業而言……”。

其實，在法案委員會中，委員也瞭解到，很多團體代表支持只採用實用面積來表達物業面積及售價，但也有包括地產商在內的某些團體代表建議，同時使用實用面積及總樓面面積。包括地產商在內的團體代表的建議，很清楚是基於利益問題而提出的。所以，附表的定義不清晰是值得再檢討的。

當然，我們看到，大家覺得這條條例是千呼萬喚始出來，所以我們承擔不起因為我們“拉布”，而使這條條例不能在本會期內通過的責任。主席，你現在動來動去，很影響我發言。我很擔心你，不知道有甚麼事，你已動了差不多1分鐘。主席，你安好嗎？還是你不留心聽我發言？我的發言很沉悶？發言完畢。

吳靄儀議員：主席，我理解有些議員——例如黃毓民議員、陳偉業議員及梁國雄議員——認為這條例草案非常重要，不應該倉卒地通過，應該用多些時間來討論。因此，主席，你也留意到，我盡量全部時間都留在會議廳內，預備聆聽議員的發言。

然而，即使這條例不宜太快通過，在這個階段，我覺得也有些不同的方式，就像撰寫文章那般，應該在哪裏着墨較多，也是要考慮的。

主席，我注意到，越夜深的時候，人的專注力便會越分散。不過，如果討論的是一項重要的議題，我們便會完全清醒過來。所以，主席，我注意到，稍後有些修正案是很具爭議性的，例如李永達議員作出預告，他要修正一些很重要的東西，好像認為5%的“撻訂”沒收金額太高，應該改為3%，而我理解學會的看法應該是1%。因此，主席，我覺得如果我們可以及早辯論這個議題，將有助我們一醒耳目。李卓人議員也有另一項很重要的修正案，在這方面，我相信剛才的數位議員在辯論裏一定會貢獻良多。

主席，我要向你坦白。在今天傍晚的大部分時間裏，我一邊在聆聽議員的發言，一邊在閱讀這本名為《詩詞曲語辭彙釋》的書，這書引用一些例子來解釋一些字詞的意思。主席，我知道《議事規則》不允許議員在開會時閱讀與會議無關的書籍，因為這對辯論及議會的過程是不敬的。為何我要這樣做呢？如果我不這樣做，我無法聆聽黃毓民議員的發言，因為他的發言太普通、太沒有爭議性，我在法案委員會的報告中已全看過那些內容了。

故此，主席，我不知道可否透過你，請數位議員討論一些較具爭議性的事宜，在這夜深時份，讓我們可以一醒頭腦。

多謝主席。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

梁國雄議員：主席，沒有人發言。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

(沒有其他委員表示想發言)

全委會主席：如果沒有，我現在請局長再次發言。

運輸及房屋局局長：主席，其實很多議題已經在法案委員會內討論，所以，我綜合及扼要地作出回應。

石禮謙議員提及物業的建築面積，這項議題其實早在督導委員會及其後的白紙條例草案的諮詢過程已作討論，而法案委員會當然也有很詳細的討論。石禮謙議員剛才問到，我們不容許把物業的建築面積(即每個單位攤分公用地方)，以所謂雙軌模式納入法案當中，政府是不是雙重標準，甚至是否有少許精神分裂等。我想說的是，我們的目標是清晰的，我們的思維也非常清楚。我們認為應該以同一個標準，量度及計算一手住宅物業的面積，以避免因為使用物業的建築面積而可能出現混淆及不理想的情況。

以實用面積表達單位面積的其中一個原因是，法例必須訂明量度的方法，並制訂清晰的定義。現時住宅物業的實用面積已有正在使用的定義，但住宅物業的建築面積則沒有一個普遍被採納的定義。因此，我們現時無法在法例中以精確的用語訂明住宅物業建築面積的定義。假如我們容許以未有統一定義的住宅物業建築面積來表達物業的面積及售價，只會造成混亂，而不是為買家提供更全面的資料。

很多小業主都覺得不公平的是，不同發展商在計算物業的建築面積時，會把不同的項目計算在物業所分攤的公用地方面積，例如有些計算了電梯槽、有些計算了管理處等，每個發展商的計算方法都不同。所以，採用建築面積作為計算基礎，既不一致，也欠缺透明度。準買家不能在同一基礎上——即我們平時所說的“蘋果對蘋果、橙對橙”的方式——對比不同的住宅物業，比較不同物業單位的建築面積的大小、價格及實用率等。

再者，就建築面積確立統一定義需要考慮的因素，比實用面積的定義更多，香港測量師學會預計，各持份者需要非常長的時間才可以討論出一個方案。事實上，在督導委員會內及諮詢的過程中，測量師學會、建築師學會及消費者委員會均表示，支持只以實用面積表達物業的面積及每平方呎／平方米的售價。

更重要的是，我們認為以物業的建築面積向準買家表達住宅物業的面積並不是適當的做法，而是延續現時大家所詬病的問題，就是根本沒有必要把一些不在住宅物業內的公用設施的面積，分攤計入發展項目內每一個住宅物業的面積。

相反地，我們認為，現時的條例草案建議的方式能讓買家明確知道住宅物業的實用面積究竟是多少，亦可得知各項專供住宅物業業主使用的設施的面積，以及有關發展項目內各項公用設施的類別及面積

等全方位資料。我們相信這項規定可以切實幫助消費者，一方面讓他們以明碼實價的方式購買住宅物業，另一方面也可以全面瞭解該發展項目的整體公用設施的面積及規模。

余若薇議員提到跨境的物業，即在香港售賣海外的物業，並質疑會否存在漏洞。我對此是不同意的。我不覺得這是個漏洞的問題，如果把條例草案的範圍擴大，便會跟我們的立法原意——即規管位於香港境內的一手住宅物業的銷售——所涵蓋的範圍有所不同。再者，我們並沒有就這課題在督導委員會或在諮詢過程中進行討論。所以，基於這些原因，我們覺得現時不是把涵蓋範圍擴大的適當時候。

議員也提到“賣家”定義。我相信在法案委員會也嘗試解釋過，現時有“擁有人”的定義，但這物業擁有人可能會委託一個類似發展商的合夥人。然而，發展商並沒有明確的或法律上的定義，所以，我們現在嘗試為“地產發展商”下一個定義。我們希望條例草案不單規管該擁有人，也規管可能代其或與其合夥發展的地產發展商。

剛才有議員提到價單的問題。是不是在價單上列出了該單位的資料，該單位便必定要售賣呢？當然，這涉及很多不同的問題，包括產業方面、私產方面的規管，以及在私產方面的保障。但是，另一方面，我們也要知道，今天的條例草案所提出的一些方案，其實正是要處理現時過分靈活地運用價單或售賣方法的問題。這也是消費者委員會及很多人士向我們反映的問題。

大家也記得，買家被困於售樓處，發展商於半夜逐個單位出價，這種所謂“擠牙膏式”的銷售方法。如果價單可以隨時減價，這會否引致一個問題，就是先托價，然後減價，從而製造一些市場混亂呢？

我同意李永達議員的看法及定位，最初我們的規範可能需要較為收緊，如果運作了一段時間，大家都認為可以放寬的話，我相信未來的政府很願意聽取這方面的意見。但是，我們現在希望處理很多以前積聚下來的問題，當然，那麼多的問題未必可以一次過處理，所以在開始的時候宜緊不宜鬆，因為我們希望現時能有一套可以保障消費者的法例。

至於李永達議員剛才提到的母公司、子公司及海外公司等問題，我相信現時條例草案第72條應該可在一定程度上解答了他的疑問。陳偉業議員剛才提到關於“關鍵日期”的規管，例如買家遲了收樓會否有

一些保障。其實，我們在附表中的一些強制條款，正正保障了消費者這方面的權益，例如發展商遲了交樓，便會以關鍵日期作為基礎，作出規管。在某些情況下，遲了交樓是可以成為一個“踢契”原因的。

陳偉業議員剛才也提到一些關於註釋的問題，其實，那些是條例草案內的註釋，並不是將來售樓說明書的註腳。可能這方面出現了一些混淆，我特別在此作出解釋。

此外，議員還提出很多問題，例如關於罰則方面，會否有這項過鬆、那項過緊的問題。其實，就整體的罰則而言，我們是很理性地分配哪些需要罰款、哪些需要監禁等。除了條例草案本身的平衡外，我們也借鏡了《商品說明條例》、《證券及期貨條例》等的罰則，以釐定條例草案內的各項罰則。在諮詢期間，所接獲的意見大致都認為我們訂出的罰則是適當的。

主席，我回應至此。謝謝。

全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：運輸及房屋局局長動議的修正案，予以通過。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(委員舉手)

全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

黃毓民議員起立要求記名表決。

全委會主席：黃毓民議員要求記名表決。表決鐘會響5分鐘。

全委會主席：現在開始表決。

全委會主席：請各位委員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

何鍾泰議員、李卓人議員、吳靄儀議員、涂謹申議員、張文光議員、陳鑑林議員、梁劉柔芬議員、梁耀忠議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉江華議員、劉皇發議員、劉健儀議員、劉慧卿議員、譚耀宗議員、李鳳英議員、張宇人議員、馮檢基議員、余若薇議員、王國興議員、李永達議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、張學明議員、黃定光議員、湯家驊議員、劉秀成議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、李慧琼議員、陳克勤議員、陳茂波議員、陳健波議員、張國柱議員、黃成智議員、黃國健議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、梁家傑議員、梁國雄議員及黃毓民議員贊成。

石禮謙議員棄權。

全委會主席曾鈺成議員沒有表決。

全委會主席宣布有45人出席，43人贊成，1人棄權。由於議題獲得在席委員以過半數贊成，他於是宣布修正案獲得通過。

秘書：經修正的第2、4、6至12、16、18至24、26至39、42、43、44、46、49至56、58、60至63及65條、第5部第2分部的標題，以及第72、77、79及80條。

全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：剛讀出的各項經修正的條文納入本條例草案。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(委員舉手)

全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

梁國雄議員起立要求記名表決。

全委會主席：梁國雄議員要求記名表決。表決鐘會響5分鐘。

全委會主席：現在開始表決。

全委會主席：請各位委員核對所作的表決。如果沒有問題，現在停止表決，顯示結果。

何鍾泰議員、李卓人議員、李華明議員、吳靄儀議員、涂謹申議員、張文光議員、陳鑑林議員、梁劉柔芬議員、梁耀忠議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉健儀議員、劉慧卿議員、譚耀宗議員、李鳳英議員、張宇人議員、馮檢基議員、余若薇議員、王國興議員、李永達議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、張學明議員、黃定光議員、湯家驊議員、劉秀成議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、李慧琼議員、陳克勤議員、陳茂波議員、陳健波議員、張國柱議員、黃成智議員、黃國健議員、葉偉明議員、葉國謙議員、潘佩璆議員、梁家傑議員、梁國雄議員及黃毓民議員贊成。

全委會主席曾鈺成議員沒有表決。

全委會主席宣布有44人出席，43人贊成。由於議題獲得在席委員以過半數贊成，他於是宣布議案獲得通過。

秘書：第48條

附表1及4。

全委會主席：李永達議員已作出預告，動議修正第48條，以及附表1及4。運輸及房屋局局長亦作出預告，動議修正附表1及4。

不論李永達議員第48條，以及附表1及4的修正案是否獲得通過，運輸及房屋局局長均可動議她對附表1及4提出的修正案。

全委會主席：各位委員現在可以就第48條和附表1及4的原本條文，以及就該等條文提出的修正案進行合併辯論。我會先請李永達議員發言及動議修正案，然後請運輸及房屋局局長發言，但局長在現階段不可動議修正案。

李永達議員：主席，我動議修正第48條、附表1及附表4。

主席，我的修正案很簡單，是關於臨時買賣合約到期時若不繼續進行預售樓花的交易，應該沒收多少訂金的問題。

如果我沒有記錯，在香港買樓，最厲害的時候試過沒收一成(10%)訂金，這是一個很高的比率。我在恢復二讀辯論的發言中曾經提到，一手住宅物業銷售督導委員會曾委託一間顧問公司進行研究，以瞭解世界各國如何處理這個關乎樓宇買賣的課題。

主席，我告訴你，在香港買樓是最不舒服的，因為樓價十分高昂，買家除了偶爾會獲得地產商的茶點招待，便不會得到任何其他優待。然而，在海外的大部分國家或地區買樓，買家可享有冷靜期，由數天、1星期，至三、四星期不等。最好的是，很多國家並無沒收訂金的規定。在某些國家，甚至連訂金也不用支付。買家只須前往售樓處，告訴經紀或發展商有意購買某單位，便可以回家考慮兩星期，然後再告知經紀或發展商其最終決定。兩星期後，如果買家不想購買單位，一分錢也不用支付。

當然，這些國家與香港的不同之處，在於樓宇供應沒有香港那麼緊張。當地的買家和賣家在市場上因而具有較平等的位置，所以他們無須採用香港的制度。

其實，香港的制度在某程度是遷就發展商的。為甚麼市民常常都說有“地產霸權”？就是因為甚麼事情都遷就地產商，已經習非成是，把數十年來的習慣誤當是理性或合理的安排。發展商有何理由支持自己沒收這麼多訂金呢？沒收的比率過去一度高達10%，現在則是5%。他們唯一的理由，就是要避免有人走進售樓處，隨口亂說要買某一個單位，結果幾天後又不買，造成市場的混亂。我不可以說這個理由完全不成立。

坦白說，香港確有一小部分的“炒家”參與樓宇買賣的活動，但這些“炒家”往往與發展商有密切關係。主席及各位同事，你們有時候在

報章的地產版看到那些“某某太太”及“某某先生”，我的iPhone內也有一張名單，他們就是與發展商相熟的職業“炒家”。當有樓盤開售時，他們便會向發展商認購一堆單位。有人更告訴我，發展商有時候為了營造樓盤銷情良好的氣氛，甚至會私下開出一些優惠的條件給這些相熟的“炒家”。有人認購一堆單位，銷情自然很好。第一份價單只有20個單位，“炒家”迅即買下15個，只剩5個，很快便賣光，製造出“滿堂紅”的銷情。發展商很多時候會與“炒家”訂下協議，指明“炒家”買了單位後若能轉售獲利，利潤便歸“炒家”；倘若不能獲利，發展商便會收回單位。這種情況過往經常出現。

反之，發展商說擔心市民會在售樓處隨口亂說要購買單位，結果幾天後又說不買，這種情況實屬罕見。所以，我建議把沒收訂金的比率輕微調低至3%，這是消費者委員會的建議。

正如我在早前的發言指出，現在很多新樓的售價……剛才有同事問我，現在的住宅單位有多昂貴？我列舉的例子是半年至1年前開售的一個黃大仙樓盤，售價是每平方呎1萬元。這是真事，不是我亂說的。那個名為“某某山”的樓盤，建於黃大仙的公屋旁邊，每平方呎叫價1萬元，購買一個600平方呎的單位便須600萬元，沒收3%訂金的話，就是損失了18萬元。對很多基層市民來說，18萬元需要花很長時間才能存到，我不覺得他們會隨口亂說而令自己損失18萬元。

當然，市場會有變化，發展商可能會擔心，若有一批顧客在購買單位後的一段時間放棄交易，他們便會吃大虧。我不覺得這種情況會經常發生，因為所涉及的時間其實很短暫，我們也很少看到樓價會在一、兩天的短時間內有多達10%的變動。

主席，我希望各位同事支持這項修正案。我最近看到報章載述，有些同事擔心接納這項修正案會鼓勵市民“炒樓”，好像是工聯會的黃國健議員有此憂慮。我希望你們能平心靜氣聽我講解。這項修正案其實不會鼓勵炒樓。第一，自從開徵特別印花稅後，大家都知道，“摸貨”的炒家已經大減七、八成甚至是九成，現在很少人“摸貨”；第二，市民如果“炒樓”，他們是有風險的，風險就是損失3%的訂金。正如我剛才所說，當我們沒有任何原因可把須予沒收的訂金維持在一個不合理水平時，繼續現有做法是否對消費者不公道呢？

我希望同事可以就此辯論一下。我知道其他學會建議的比率較我提出的3%更低。我不想把辯論拖長，我的觀點很簡單，希望大家支持我。多謝主席。

*擬議修正案內容***第48條(見附件II)****附表1(見附件II)****附表4(見附件II)**

運輸及房屋局局長：主席，李永達議員的修正案是訂立臨時買賣合約的訂金，訂為住宅物業樓價的3%，作用是當買家在訂立臨時買賣合約後，在5個工作天內，不再訂立買賣合約時，賣方可以沒收金額為住宅物業樓價的3%。我在此重申，我們不贊同李永達議員的修正案。

目前受地政總署預售樓花同意方案(“同意方案”)的規管的項目，當買方訂立臨時買賣合約後，在3個工作天內，不訂立買賣合約時，賣方可以沒收金額為住宅物業樓價的10%，我們在條例草案中已建議將沒收金額由現行相當於樓價的10%下調至5%，已充分考慮到香港住宅物業市場，相對上我們的市場波動較大，以及投機活動比較熾熱的特性。

假如進一步調低沒收金額的水平，我們擔心會令訂立臨時買賣合約的成本降低，間接鼓勵投機者入市，亦可能導致消費者倉卒地作出置業決定。所以，我們認為應一籃子看這事件，而不是單看百分比，亦要看起步點，現時是10%，我們已減半至5%。我認為應該看定一點，小心我剛才提及的風險。

此外，我們亦已將冷靜期由3個工作天延長至5個工作天。在訂立臨時買賣合約後，訂立買賣合約的限期方面，鑒於香港律師會和香港產業交易法律學會有限公司均估計物業轉易，律師實際上難以在客戶簽訂臨時買賣合約當天起的3個工作天內完成，向客戶提供法律意見，並為他們安排簽訂買賣合約的事宜。我們已提出修正案，建議將買方須在訂立臨時買賣合約後的3個工作天內訂立買賣合約的規定，延長至5個工作天。這項建議除了讓買賣雙方的律師，有更充足的時間處理交易的文件之外，亦讓準買方在簽訂臨時買賣合約後，有較長時間考慮是否訂立正式的買賣合約，這項修正案在較早前已獲得通過。

有議員提出，我們應參考外地有關沒收金額的水平。事實上，正如李永達議員剛才所說，我們的督導委員會曾參考不同經濟體系的做

法。但是，我們也要明白，不同的經濟體系的住宅物業市場，每個都有其本身的特點，並非所有經濟體系也有冷靜期。如果有，也有各自訂有不同安排和沒收訂金的政策，以配合個別情況的需要。所以，相信各位議員亦認同，香港的物業市場有我們的獨特之處，正如我剛才提及，相對上我們的波動較大，投機活動也較為熾熱。因此，適用於其他經濟體系的措施，未必適用於香港。

事實上，條例草案已有一系列的措施協助消費者在訂立臨時買賣合約前，可獲得必須的資訊作置業決定。例如賣方在開售前最少7天提供售樓書；開售前最少3天提供價單和公布銷售安排；在訂立臨時買賣合約的24小時內，公布有關交易的資料；在訂立買賣合約後的1個工作天公布交易資料等，所以我剛才說，我們應一籃子看這些事情。此外，賣方在提供有關物業作出售的首天前，亦不可以尋求或接受預留指明住宅物業。所以，考慮到香港市場的獨特性，以及條例草案已有足夠措施保障消費者，我們懇請議員反對李永達議員的修正案。

至於我們建議修正附表1和4，有關內容已載列在立法會秘書處發給各位委員的文件內。附表1是為了條例草案主體部分的第18和19條，有關售樓說明書內容的規定，以訂立更詳細的要求，有關要求和現時同意方案的要求是大致相同。附表4是臨時買賣合約必須包含的強制條文，當局提出附表修訂主要是技術性的修訂。此外有部分修訂是回應法案委員會的建議，例如在附表1將發展項目的立面圖列為售樓說明書必須提供的資料。有部分修訂是回應香港律師會的建議。法案委員會已就各項修訂作出詳細討論，亦大致同意有關的修訂。我希望各位委員支持這些修正案。

我謹此陳辭，多謝主席。

全委會主席： 是否有委員想發言？

李卓人議員： 主席，剛才聽到局長說如果消費者的訂金是3%，她覺得是太低，買家便會隨意下訂金，然後好像說由一成減至5%，已經是很好的了。首先，一成是太高了；然後減少至5%，但不要以為這是“皇恩大赦”。一成本身已不合理，5%對一些豪宅來說……現時樓價1,000萬元的也不算豪宅；不要說1,000萬元了，500萬元的5%等於25萬元，3%等於15萬元，25萬元是很高的。如果由50萬元減至25萬元，便好像已經是“皇恩大赦”，大家想想，真的不要這樣說。

再者，你說消費者會隨便“撻訂”。大家真的想想，即使以李永達議員的例子，一個500萬元的單位，“撻訂”也已損失15萬元，大家不要以為15萬元不是錢。大家均知道，對一些人來說，15萬元真是很多。即使對一些買樓的人來說，也是把一生積蓄全投資在單位上，然後“撻訂”便佔了他一生積蓄的一個很大的比例。

所以，在這樣的情況及處境下，工黨是支持李永達議員的修正案，我們真的覺得不要令消費者背負如此重擔，3%已是一個足夠的重擔，5%已經是過分，10%更是離譜。因此，在這樣的水平下，我們希望大家一起支持李永達議員的修正案。

多謝主席。

梁耀忠議員：主席，把訂金額從樓價的10%改為5%無疑是一個很大的轉變，是一個比較大的距離。不過，正如李卓人議員所說，十多個百分點本身來說，是一個比較高的標準，但這並不等於我們覺得5%一定合理。

我經常說一點，最重要的就是，很多小市民是無殼蝸牛的犧牲品，他們很想找一個居住的地方。但是，在居住問題上，我們整個社會這十多年來房屋供應都不足，導致很多人想找居所時，經常出現一個現象，即他們看到一個單位很想買，遲一、兩天可做決定，但又怕遲一點買，便沒有了，所以惟有下訂金買。這是一個很多時候都出現的現象。

市場實在太過緊張，很多東西都好像今天不買，明天便沒有，導致很多人做了一些草率的決定。但是，其實買家也不想做草率決定，但政府的土地政策和房屋政策卻造成這樣的結果。這方面，我覺得政府不深思這個問題，卻只是表示要調升訂金，令買家認真考慮清楚，不做草率決定。其實誰不想認真想問題呢？整個市場發展造成很多人要搶購單位，但政府並沒有考慮這個問題。

但是，當然，主席，樓價不斷飆升，造成炒賣現象，這是我們不想看到的，希望政府想一些方法來遏止。但是，遏止的方法不是用買賣訂金，這是解決不到問題的。解決問題的最好方法，是政府制訂好的房屋政策、土地供應政策，令發展商不能利用這方面來炒熱市場。這才是問題的根源。但是，政府不解決根源問題，反而用這個方法，我覺得真的很多餘。

正如李永達議員剛才所說，有些國家根本沒有這現象，為甚麼呢？因為當地的土地和房屋供應較為理想，市民不用搶買單位，購買時會經過深思熟慮。況且，現在買家簽訂臨時合約後只有短短5天時間考慮，我覺得這個時間太短。所以，我覺得訂金佔售價的比例一定要降低。

況且，李卓人議員剛才都提到一個很真實的現象，現在真的很難找到一個一、二百萬元的單位，動輒都要300萬元以上，而三百多萬元的單位數目也不多，一般都要四、五百萬元。在這種情況下，對於一些小市民來說，置業開支的確是一生的積蓄。但是，在居住的壓力下，有時候不得不作出倉卒的決定。所以，我覺得政府不能不考慮這方面。

局長剛才表示，不想有炒賣現象出現，或有人胡亂投資購買單位。我覺得局長如果真的想處理問題，便必須找出問題的根源。這根本不能處理根源問題，試問一下，用5%可以遏止炒賣問題嗎？我覺得不行，以前訂金相等於售價的10%，但炒賣現象同樣存在。所以，局長今天表示，保持5%是希望避免有關現象出現，這根本是多餘的。10%都做不到，5%怎會做得到呢？5%更做不到。所以，我覺得這個時候，反正訂金都要下調了，不如再調低一些。

我在條例草案二讀時也表示，最重要的是政府要制訂較好的長遠及短期房屋政策、土地政策。這樣才能遏止炒風，而訂金不能解決問題或遏止炒風。我絕對不贊成這樣做。所以，我覺得降低訂金是必須做的。我們甚至應如李永達議員所說，仿效一些地方，將訂金調低至佔售價的1%或2%，甚至無需訂金，那便更好。不過，當然，今天我們不能夠說1%或2%這麼低的數字。既然李永達議員提出把訂金訂為3%，我希望同事都能夠支持3%這個比率，支持李永達議員的修正案。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

黃毓民議員：主席，剛才吳靄儀議員在聆聽我們的發言時，感到我們語言無味而平庸，並明示和暗示，要求我們不要再拖拉下去。她說李永達議員的修正案很好，可讓大家討論一下具有爭議性、由5%改為3%的問題。但是，她的主觀願望已經落空，因為根本沒有人發言，連李永達議員的黨友也不發言，反而梁耀忠議員發言支持李永達議員

的修正案，他也算是說了些話，但其他人卻不發一言。所以，剛才吳靄儀議員一片好心，溫馨提示，着我和“大嚟”、“長毛”不要再拖拉下去，反正已經無話可說，只是反覆重複那些內容，一點也不動聽，害得她要閱讀詩詞歌賦。然而，現時的實際情況是無人發言，真的很不給局長面子，說到底局長也快將榮休。我現在則要發言，討論第48條。

條例草案第7分部所載的是強制性條文，強制性的意思是不管締約雙方在合約內訂定任何規定，這部分條文均具有凌駕性。類似安排不僅見於這項條例草案，《建築物管理條例》的其中一個附表，亦對大廈公契具有凌駕性作用。此舉的目的很簡單，就是要糾正市場上的不公義狀況，尤其是當合約一方處於弱勢，而強勢一方可利用其優勢，迫使另一方接受不公義條款時。在這情況下，我們便需要訂定強制性條文，而不可接受締約雙方自行決定合約條款，否則一定是以強暴寡，強勢一方迫使弱勢一方接受一些不合理條款。

一手住宅物業買賣有時也會出現類似情況。二手樓當然沒有問題，因有實物單位可供視察，但一手住宅物業卻多屬“樓花”，即使不是“樓花”，發展商也有可能訂定十分苛刻的條款，迫使買家接受，今天已有很多議員曾提及類似問題。一手住宅物業買賣有別於二手樓市場，因為二手樓市場的買家通常可在購入物業前進行視察，雙方通常是在相對較為平等的情況下進行買賣。但是，購買一手住宅物業則多屬隔山打牛，單憑寥寥數頁的售樓說明書中那些不盡不實的描述，以及經過加工的相片和虛幻的圖像來作出決定，又或倚靠人們口耳相傳，因為總有一些傢伙會代為吹噓一番。發展商腰纏萬貫，總會聘有這一種人，以至一大堆公關，為他們進行宣傳工作。

以前在報館工作的時候，我也曾擔任報館的管理階層，對於財經版的記者和編輯，我們真的要調查他們的身家。現在當然已沒有所謂，以這身份同時炒賣股票已屬必然，議員亦不例外——我沒有說是你們，也沒有說是誰。曾在報館任職財經及地產版的編輯和記者，誰人不曾嚐過一些甜頭？代價是甚麼？就是幫發展商吹噓一番。在這情況下，他們把一切說成是“天上有地下無”，讀者多麼容易中計。主席，所以我們需要以一個更高的標準，處理規管一手住宅物業買賣的事宜。

因此，第48條建議設立交易冷靜期，是很重要的一點。其實，消費者委員會（“消委會”）過去也經常就一些容易產生爭拗的消費活動，

推廣冷靜期安排，只是選舉活動沒有而已。人家的選舉活動也設有冷靜期，哪有選舉當天仍拼命地違規站在投票站門前進行游說活動？為何不設立冷靜期？消委會就推廣活動設定的冷靜期，例如為期一年的健身美容服務套票，其實也可考慮套用於樓宇買賣之上。

第48條訂定了一個百分比，容許買家和擁有人簽署臨時買賣合約後的6個工作天內選擇不簽署買賣合約。如買家作出這樣的決定，其代價是必須向擁有人支付相等於樓價5%的臨時訂金，這就是所謂的“撻訂”也者。其實很多買賣合約都有“撻訂”安排，這是以往一直存在的做法。條例草案現時的規定，只是為“撻訂”的做法訂立強制性的法定地位。當然，我們原則上同意應設立這樣的冷靜期，但問題是條例草案所訂冷靜期的涵蓋範圍，卻值得討論。冷靜期的適用範圍必須限於擁有人不曾涉及任何過失，我們堅持買家若受到誤導或面對不良銷售手法時，必須有不履行合約的權利，這樣才能終止他的損失，也會公道一點。

最近我們通過了《調解條例草案》，政府近年也大力倡議調解程序，在很多行業實施調解，例如金融糾紛的調解中心，以及雷曼事件引發的眾多調解例子，我們均見過不少。為甚麼在引入這個冷靜期規定時，卻不引入調解程序？這個概念其實也值得在處理一手住宅物業買賣時參考一下。

主席，條例草案規定以樓價5%作為“撻訂”的代價，其冷靜期只得3天而已。3天委實是太短了，這問題相當明顯，從常識而言也確實是太短。在法案委員會中，很多議員也曾就此提出意見，但政府最終只願意將冷靜期延長至5天。試看新加坡的例子，當地規定如獲批認購權的買方在收到相關文件後的3個星期內選擇不進行交易，便會被沒收一筆相等於售價1.25%至2.5%的留位費。人家的規定似乎相對較為寬鬆。

記得香港回歸之初，董建華經常說要學習新加坡，新加坡像是我們的主要競爭對手。新加坡現在開設了兩個賭場，而我早在1997年已向當時的財政司司長曾蔭權建議，在大嶼山開設賭場及發展convention centre的業務，以吸引遊客，但被他罵我“癡線”。新加坡現在多麼了不起，開設兩個賭場後便發達了，不過這已是後話。所以何必經常與人比較，有甚麼好比較呢？不過在侵犯人權方面卻要向該地學習，試看現時學得多麼神似，這都是拜曾偉雄這些人所賜。現在多麼厲害，新政府有東廠、西廠、南廠，已經是“西環”掌權，“中環”已

趴在地下……接着還有東廠、西廠，多麼厲害。所以，梁國雄議員剛才跟我說，我們是在刀口上討生活，我認為不然，他將要坐牢，我有一宗case估計也要坐牢，因被控3項罪名。那麼便要曾經坐牢才可當上議員，那樣多好。

有人質疑售價5%的“撻訂”代價仍然過高，所以李永達議員提議將之降至3%，但政府並不同意，認為不能過低，因要防止投機者濫用有關安排或準買家倉卒作出決定，必須保障賣家。其實在市場上，發展商或擁有者是否真的對“撻訂”那麼介意呢？對於這個問題，不知石禮謙議員稍後可否給我一個答案，他們是否對“撻訂”非常介意？否則政府何須把門檻訂於5%這麼高的水平，而冷靜期又那麼短，好像非要成交不可似的。

正如梁耀忠議員剛才所說，一般基層市民或環境較佳的市民，在儲下一筆金錢後購入四百多五百萬元的物業，樓價的3%對他們來說絕非少數。對於大富大貴、擁有很多物業的人士而言，這當然相當瑣碎，拐個彎便能賺回來，不算是甚麼錢。他們可以在市場上空手入白刃，賣空買空，但亦有很多人並非旨在炒賣。很多時，他們作出的買賣決定不能被說成是倉卒，而是受到很多其他因素、主觀條件和客觀因素影響，造成他可能有需要“撻訂”。但是，政府不會考慮這一點。

當然，我們也認同整項條例草案是良法美意。今時今日，在香港這個對地產霸權極之厭惡和仇富的風氣之下，政府在這種環境和氣氛之中可以提出這樣的一項條例草案，基本上也相對是良法美意。但是，好人何妨做到底，何以要留下一些空間，讓財閥和發展商可以繼續鑽空子，繼續巧取豪奪。對於本身已有物業的人，多買一、兩個物業不算是甚麼，因他有這個餘力。正如最近一宗法庭個案，有人送了4個物業給他的不知是“四奶”還是“三奶”，後來要入稟取回1.5個物業，並奉勸那些賺男人錢的女人，不要以為饋贈的東西不可收回，他現在便可取回4個物業中的1.5個。對於這些人來說，“撻訂”又有何關係？但是，對於用盡十多二十年積蓄的“打工仔”，他可能作出了一個錯誤的決定，但已要為此付出代價，像李永達議員所說改為支付樓價的3%，其實甚至將之改為1%也不為過。

政府既然在第48條訂立這些規定，設定了冷靜期，但又失諸小家，作風鬼鬼祟祟，令人不明所以。其實對於第48條，即使如李永達議員所言把5%改為3%，我也認為偏高，“撻訂”可以只須支付售價1%

的費用，為何不可如此？“撻訂”有甚麼問題呢？發展商對“撻訂”是否真的很介意呢？前不久的天匯事件，大家記憶猶新，姓秦那位年輕人在“撻訂”之後，好像也沒有被追究，其實某些“炒家”以空殼公司進行樓宇買賣，也屬司空見慣。有些漏洞如可堵塞便應堵塞，但第48條所訂樓價5%的“撻訂”代價，則相對較高，而且冷靜期為時過短。所以，第48條是這項條例草案中最令人感到遺憾的條文，李永達議員因而作出了很保守的修正。吳靄儀議員剛才說這問題很具爭議性，但我認為一點爭議性也沒有，因為根本沒有人發言。

暫停會議

全委會主席：我現在宣布會議暫停，明天上午9時正恢復。

立法會遂於晚上11時55分暫停會議。

附件II

《一手住宅物業銷售條例草案》

委員會審議階段

由運輸及房屋局局長動議的修正案

<u>條次</u>	<u>建議修正案</u>
詳題	刪去“不曾有買賣合約及轉讓為之訂立及作出的住宅物業”而代以“買賣住宅物業(不曾有臨時買賣合約或買賣合約就其訂立及不曾有轉讓就其作出者)”。
2(1)	在 有聯繫法團 的定義中，刪去所有“公司或”而代以“法團或”。
2(1)	在 認可人士 的定義中，在(a)段中，刪去“監管”而代以“獲土地的擁有人委任以監管”。
2(1)	在 承建商 的定義中，在(b)段中，在“註冊”之後加入“一般建築”。
2(1)	在 售樓說明書 的定義中，在(b)段中，刪去“第 16(2)(a)條”而代以“第 16A(2)條”。
2(1)	在 指明團體 的定義中，刪去“根據”而代以“由”。
2(1)	在 工作日 的定義中，在(a)段中，在“假日”之後加入“或星期六”。

- 2(1) 刪去**公司**的定義。
- 2(1) 加入 —
“**法團** (corporation)指 —
(a) 《公司條例》(第 32 章)第 2(1)條所界定的公司；或
(b) 在香港以外成立為法團的公司；
家人 (immediate family member)就任何個人而言，指其配偶、父母、子女、兄弟姊妹、祖父母或外祖父母、孫、孫女、外孫或外孫女；
臨時買賣合約 (preliminary agreement for sale and purchase)就某住宅物業而言，指以就該物業訂立買賣合約為出發點而就該物業訂立的合約；”。
- 2 加入 —
“(1A) 在為施行本條例而計算時間時，《釋義及通則條例》(第 1 章)第 71(1)條不適用。”。
- 4(2)(a) 刪去第(iii)節而代以 —
“(iii) 地政總署署長未就該項目發出合格證明書或轉讓同意；及”。
- 4(2)(b)(ii) 在中文文本中，刪去“及”而代以“而”。
- 4(2)(b) 刪去第(iii)節而代以 —
“(iii) 地政總署署長未就該期發出合格證明書或轉讓同意。”。

- 6 刪去第(1)款而代以 —
- “ (1) 在本條例中 —
- 住宅物業** (residential property)就某發展項目或發展項目的某一期而言 —
- (a) 指在該項目或該期中的符合以下說明的土地財產：完全或主要用作(或擬完全或主要用作)供人居住用途，並構成一個獨立單位；及
- (b) 不包括完全或主要用作(或擬完全或主要用作)《旅館業條例》(第 349 章)第 2(1)條所界定的旅館的用途的處所。
- (1A) 在第(1)款中，提述用途不包括違反批地文件或佔用許可證(如有的話)的任何用途。”。
- 7(3)(b) 刪去“第 52(1)(g)或(2)(e)條”而代以“第 52(1)(i)、(2)(a)(vi)或(3)(f)條”。
- 7(3)(c) 在“(h)”之後加入“、(ha)”。
- 7(3)(d) 刪去“38(1)或(2)、”。
- 8(5) 刪去“是由並非實心牆壁的”而代以“並非由實心”。
- 9 在“第 2(1)”之後加入“及(1A)”。
- 10(1)(a) 刪去“買賣合約為之”而代以“臨時買賣合約或買賣合約就該物業”。
- 10(1)(b) 在中文文本中，刪去“為之”而代以“就該物業”。

- 10(2) 刪去“第(3)、(5)及(6)款指明的 3 種”而代以“第(3)及(5)款所指明的其中一種”。
- 10(4)(a) 刪去“根據租契”而代以“根據租約”。
- 10(4)(b) 在中文文本中，刪去“除”。
- 10 刪去第(6)款。
- 11(1)(a) 刪去“買賣合約”而代以“臨時買賣合約或買賣合約”。
- 11(1)(a) 刪去“第(2)、(3)及(4)款所指明的 3 種情況中的任何”而代以“第(3)及(4)款所指明的其中一種”。
- 11 刪去第(2)款。
- 11 刪去第(3)款而代以 —
“ (3) 第(1)(a)款所指的第一種情況是：有關臨時買賣合約或買賣合約 —
(a) 是在以下兩者之間訂立 —
(i) 任何法團或指明團體；及
(ii) 該法團或指明團體的有聯繫法團或控權公司；或
(b) 是由任何個人與其家人訂立。”。
- 11(4) 刪去“三”而代以“二”。
- 11(4)(a) 在“發展項目包含”之後加入“一幢或多於一幢”。

- 11(4)(a) 刪去在“有關”之後的所有字句而代以“臨時買賣合約或買賣合約，是擁有人據以將一幢多單位建築物中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)售予同一人的單一份合約；”。
- 11(4)(b) 刪去在“有關”之後的所有字句而代以“臨時買賣合約或買賣合約，是擁有人據以將該項目中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)售予同一人的單一份合約；”。
- 11(4)(c) 在“發展項目包含”之後加入“一幢或多於一幢”。
- 11(4)(c) 刪去在“有關”之後的所有字句而代以“臨時買賣合約或買賣合約，是擁有人據以將一幢多單位建築物的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)或該等獨立屋的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)或兩者售予同一人的單一份合約。”。
- 11 刪去第(5)款而代以 —
- “ (5) 第(1)(b)款所指的情況是 —
- (a) 轉讓由任何法團或指明團體向該法團或指明團體的有聯繫法團或控權公司作出；或
- (b) 轉讓由任何個人向其家人作出。
- (5A) 在就某住宅物業訂立的臨時買賣合約或買賣合約遭終止或被法院宣布為無效當日及之後，該臨時合約或合約須為施行第 10(1)條而視為從未就該物業訂立。”。
- 11(6) 刪去“(2)、”。
- 11(6) 刪去“買賣合約是否於本條生效日期之前、當日或之後訂立、終止或被宣布無效(視屬何情況而定)”而代以“臨時買賣合約或買賣合約是否於本條生效日期之前、當日或之後訂立”。

- 11 加入 —
“(6A) 第(5A)款適用，而不論該款所述的臨時買賣合約或買賣合約是否於本條生效日期之前、當日或之後訂立、終止，或被宣布為無效。”。
- 12 刪去 **有關價單** 的定義。
- 12 在中文文本中，在 **示範單位** 的定義中，刪去“潛在買方”而代以“準買方”。
- 16 在標題中，刪去“**補充第 15 條的規定**”而代以“**禁止由其他人擬備售樓說明書**”。
- 16(1) 在“不能”之後加入“為供公眾領取的目的，而”。
- 16 刪去第(2)、(3)、(4)、(6)及(7)款。
- 新條文 加入 —
“16A. 檢視及修改售樓說明書
- (1) 賣方可為施行第 23 條而檢視發展項目的售樓說明書，以確定該說明書所列出的資料是否準確反映檢視日期的情況。
 - (2) 在檢視中發現的任何不準確之處，須藉修改發展項目的售樓說明書予以更正。
 - (3) 賣方須在修改的日期後的 3 個工作日內，將該項修改以書面通知附表 3 所指明的實體。
 - (4) 如第(2)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

(5) 如第(3)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。”。

18(2) 在中文文本中，刪去“然後須”而代以“須繼而”。

18(2)(h)(i) 在英文文本中，在“form,”之後加入“that is”。

18(3) 在中文文本中，刪去“然後須”而代以“須繼而”。

18(5) 在中文文本中，刪去“不適用於該項目的資料”而代以“的任何資料不適用於該項目”。

18(5)(a) 刪去“；而”而代以分號。

18(5)(b) 刪去句號而代以“；而”。

18(5) 加入 —

“(c) 該說明書須就該段落的位置符合本條規定，猶如該資料已在該段落中列出。”。

18(6) 刪去“、(4)或(5)”而代以“或(4)”。

新條文 加入 —

“18A. 售樓說明書的內容：須列出的其他資料

(1) 如有以下情況，發展項目的售樓說明書須列出該項目中的住宅物業特有的有關資料，或該項目特有的有關資料 —

- (a) 除本條外，並無須於該說明書中列出該資料的規定；及
 - (b) 該資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉。
- (2) 第(1)款並不准許發展項目的售樓說明書以提述該項目中的任何住宅物業的實用面積以外的方式，列出關於該物業的面積或單位售價的任何資料。
- (3) 發展項目的售樓說明書須列出賣方為施行本部而就該項目指定的互聯網網站的網址。該網址須以對閱讀該說明書的人屬合理可見的方式列出。
- (4) 在售樓說明書中，第(1)及(3)款所指明的資料須列於第 18 條所規定的資料之後。
- (5) 如第(1)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (6) 如第(3)或(4)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。
- (7) 在本條中 —

有關資料 (relevant information) —

- (a) 就住宅物業而言，指關於相當可能對享用該物業造成重大影響的事宜的資料；或
- (b) 就發展項目而言，指關於相當可能對享用該項目的任何住宅物業造成重大影響的事宜的資料；

單位售價 (unit price)就任何指明住宅物業而言，包括 —

- (a) 該物業的每平方呎售價；及
- (b) 該物業的每平方米售價。”。

- 19 刪去第(2)款。
- 19(3) 刪去“或(2)”。
- 19 刪去第(5)款。
- 19(6) 刪去“(2)(b)、(3)、(4)(b)及(5)”而代以“(3)或(4)(b)”。
- 20(1) 刪去“須述明其印製日期。”而代以 —
“—
(a) 須述明其印製日期；及
(b) 須就每次根據第 16A(1)條對售樓說明書進行的
檢視，述明 —
(i) 該次檢視的日期；及
(ii) 售樓說明書中已被修改以更正在該次檢
視中發現的不準確之處(如有的話)的部
分。”。
- 20(2) 刪去“準確反映該說明書的印製日期的情況。”而代以 —
“，準確反映 —
(a) 該說明書的印製日期的情況；或
(b) (如曾根據第 16A(1)條檢視售樓說明書)對上一
次檢視的日期的情況。”。

- 21 加入 —
“(1A) 如根據批地文件，在就發展項目符合該批地文件的條件之前，買賣該項目中的住宅物業，需獲地政總署署長同意，則該項目的售樓說明書不會因列出地政總署署長作為給予該同意的條件而規定列於該說明書的資料，而視為違反第(1)款。”。
- 22 加入 —
“(7) 在本條中，提述售樓說明書的正文的註釋或備註，不包括對正文內容作限定的註明或備註。”。
- 23(1)及(3) 在“第 14(1)條”之前加入“緊接”。
- 23 加入 —
“(9) 在本條中，提述發展項目的售樓說明書，即提述該項目在之前的 3 個月內印製或根據第 16A(1)條檢視的售樓說明書。”。
- 新條文 加入 —
“**23A. 第 16A 至 22 條如何適用於供領取的售樓說明書**
第 16A(2)及(3)、17、18、18A、19、20、21 及 22 條只適用於印本已根據第 23 條供領取的售樓說明書。”。
- 24 在標題中，刪去“16”而代以“16A”。
- 24(1) 刪去“16、17、18”而代以“16A、17、18、18A”。

- 26 刪去第(4)款而代以 —
- “(4) 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。”。
- 27(7) 在中文文本中，刪去在“中，”之後的所有字句而代以“提述發展項目中的住宅物業的數目，就指明新界發展項目以外的發展項目而言，即提述經批准的建築圖則中所列的住宅物業的數目。”。
- 28(1) 刪去(b)段。
- 28(1)(c) 刪去“指明住宅物業的總數。”而代以“住宅物業的總數；”。
- 28(1) 加入 —
- “(d) 須列出其印製日期；
- (e) 須述明該價單在該項目中的所有價單中按印製日期排列的次序；及
- (f) 須就每次根據第 26(4)條作出的修改，列出修改的日期。”。
- 28(2)(a) 在中文文本中，刪去“對”。
- 28(4)(b) 在中文文本中，刪去“潛在買方”而代以“準買方”。
- 28(6)(a) 在“律師費”之後加入“及印花稅”。
- 28(8)(b) 刪去“該地產代理或另一地產代理”而代以“任何地產代理”。

- 28 加入 —
“(9A) 在第(1)款中，提述發展項目或發展項目的某一期的住宅物業的數目，就指明新界發展項目以外的發展項目而言，即提述經批准的建築圖則中所列的住宅物業的數目。”。
- 28(11) 刪去“或(9)”而代以“、(9)或(10)(a)”。
- 29(1)及(3) 在“第 14(1)條”之前加入“緊接”。
- 29 加入 —
“(7) 在本條中 —
有關價單 (relevant price list)就某指明住宅物業的買賣而言，指列出以下售價的有關發展項目或該項目的某一期的價單 —
(a) 該物業的售價；或
(b) (凡該價單曾根據第 26(4)條修改，以反映該物業的售價的變動)經對上一次修改的該物業的售價。”。
- 新條文 加入 —
“**29A. 第 26 至 28 條如何適用於已供領取的價單**
第 26(3)及(4)、27 及 28 條只適用於印本已根據第 29 條供領取的價單。”。
- 30 刪去第(1)及(2)款而代以 —
“(1) 在列出發展項目中的指明住宅物業的售價的任何價單的文本根據第 29(3)條提供的首日之前，賣方不得向任何其他人士探求對該等物業的無明確選擇購樓意向，並須拒絕上述意向。

- (2) 賣方在要約出售發展項目中的某指明住宅物業的首日之前，不得向任何其他人士探求對該物業的有明確選擇購樓意向，並須拒絕上述意向。”。
- 30(4) 在**有明確選擇購樓意向**的定義中，刪去“指明住宅物業而言”而代以“某指明住宅物業而言”。
- 30(4) 在**有明確選擇購樓意向**的定義中，刪去在“購買”之後的所有字句而代以“該物業，而表達該意向的基礎，是除非訂立合約，否則該意向對表達者並無約束力；”。
- 30 加入 —
- “(5) 如有關項目分為 2 期或多於 2 期，則第(1)及(2)款適用，猶如在該兩款中提述該項目，即提述有關指明住宅物業所屬的期數。”。
- 31 在標題中，刪去“有關價單上的價格出售”而代以“價單上的價格出售或要約”。
- 31 刪去第(1)款。
- 31(2) 在(a)及(b)段中，在“出售”之後加入“或要約出售”。
- 31(2)(a) 刪去“提供的有關”而代以“提供的”。
- 31(2)(b) 刪去“在有關價單”而代以“在該價單”。
- 31(2)(b) 刪去“最新修改有關”而代以“最新修改”。

31 加入 —

“(2A) 在擁有人已按第(2)(a)或(b)款所述的售價將住宅物業售予另一人之後，該售價只可憑藉以下任何或所有項目作出修改 —

- (a) 有關買賣合約根據第 50A 條載有的附表 5 第 23 條；
- (b) 根據第 28(5)(a)條列於發展項目的價單的支付條款的變動；
- (c) 根據第 28(5)(c)條列於該項目的價單的贈品、財務優惠或利益，可否就購買該物業而連帶獲得。”。

31(3) 在“(2)”之後加入“或(2A)”。

32 加入 —

“(1A) 即使示範單位或示範單位內的窗台、空調機房、露台、工作平台或陽台的尺寸，有別於發展項目的售樓說明書中就有關住宅物業指明者，在以下情況下，第(1)(b)款仍須視為獲符合 —

- (a) 該項分別是該示範單位的圍封牆、邊界牆或內部間隔的裝修物料所引致的；及
- (b) 該示範單位中展示一項告示，述明該項分別。”。

32(3) 在“第”之後加入“(1A)(b)或”。

33 將該條重編為草案第 33(1)條。

- 33 加入 —
- “**(2)** 即使示範單位或示範單位內的窗台、空調機房、露台、工作平台或陽台的尺寸，有別於發展項目的售樓說明書中就有關住宅物業指明者，在以下情況下，第**(1)(b)**款仍須視為獲符合 —
- (a)** 該項分別是該示範單位的圍封牆、邊界牆或內部間隔的裝修物料所引致的；及
- (b)** 該示範單位中展示一項告示，述明該項分別。
- (3)** 第**(2)(b)**款所指的告示的展示方式，須對進入有關示範單位的人是按理可見到的。”。
- 34 在標題中，刪去“**設置**”而代以“**參觀**”。
- 34(1) 刪去“設置示範單位”而代以“開放示範單位供準買方或公眾參觀”。
- 34(2) 在英文文本中，刪去“to set up”而代以“to make available for viewing by prospective purchasers or by the general public”。
- 34(2) 在英文文本中，刪去“first set up”而代以“first make available for viewing by prospective purchasers, or by the general public.”。
- 34(2)(a) 在中文文本中，刪去“設置未落成發展項目中的住宅物業的示範單位”而代以“開放未落成發展項目中的住宅物業的示範單位供準買方或公眾參觀”。
- 34(2)(b) 在中文文本中，刪去“設置未落成期數中的住宅物業的示範單位”而代以“開放未落成期數中的住宅物業的示範單位供準買方或公眾參觀”。

- 34(2) 在中文文本中，刪去“設置該物業的無改動示範單位”而代以“開放該物業的無改動示範單位供準買方或公眾參觀”。
- 34 刪去第(3)款而代以 —
- “ (3) 如已根據第(2)款開放住宅物業的無改動示範單位供準買方或公眾參觀，則賣方 —
- (a) 亦可開放該物業的經改動示範單位供準買方或公眾參觀；及
- (b) 不得開放該物業的任何其他示範單位供準買方或公眾參觀。”。
- 34(4) 刪去“如賣方已根據本條設置”而代以“任何住宅物業的”。
- 34(4) 刪去“，在賣方根據第 23(1)條提供發展項目或期數的售樓說明書的文本之前，該示範單位不得開放供潛在買方”而代以“在發展項目或期數的售樓說明書的文本根據第 23(1)條提供之前，不得根據第(2)或(3)款開放供準買方”。
- 34(5) 在“(2)”之後加入“、(3)(b)”。
- 35(1) 刪去“設置的”而代以“開放供準買方或公眾參觀的”。
- 36(1) 刪去“設置的”而代以“開放供準買方或公眾參觀的”。
- 37(1) 刪去“設置的”而代以“開放供準買方或公眾參觀的”。
- 38(1) 刪去“如賣方根據第 34(2)條設置住宅物業的無改動示範單位”而代以“如有根據第 34(2)條開放的住宅物業的無改動示範單位供準買方或公眾參觀”。

- 38(2) 刪去“如賣方根據第 34(3)條設置住宅物業的經改動示範單位”而代以“如有根據第 34(3)條開放的住宅物業的經改動示範單位供準買方或公眾參觀”。
- 39 刪去“設置發展項目的未落成期數的住宅物業的示範單位”而代以“開放發展項目的未落成期數的住宅物業的示範單位供準買方或公眾參觀”。
- 42 加入 —
“(2A) 如住宅物業根據租約(政府租契除外)持有，第(1)款不適用。”。
- 43 刪去第(1)款而代以 —
“(1) 在緊接第 14(1)條所述的出售的日期前的最少 3 日期間內及在該日期當日，賣方 —
(a) 須提供載有第(1A)款所指明的資料的文件的印本，供公眾免費領取；及
(b) 須按照第(2)款，在其為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站，提供第(1A)款所指明的資料供閱覽。
(1A) 現為施行第(1)(a)及(b)款，指明以下資料 —
(a) 將會於甚麼日期、時間及地點，將有關指明住宅物業提供出售；
(b) 將會在上述日期、時間及地點提供出售的發展項目中的指明住宅物業的數目；
(c) (b)段所述的指明住宅物業的描述；
(d) 將會使用何種方法，決定有意購買該等指明住宅物業的每名人士可揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序；

- (e) 在有 2 人或多於 2 人有意購買同一個指明住宅物業的情況下，將會使用何種方法決定每名該等人士可購買該物業的優先次序。”。
- 43(2) 刪去“上述資料根據第(1)款”而代以“為施行第(1)(b)款，上述資料”。
- 43(3) 刪去“(1)(a)”而代以“(1A)(a)”。
- 44(1)(a)(i) 在英文文本中，在“approved form,”之後加入“that is”。
- 46(1) 在英文文本中，在“residential property”之後加入“， the floor plan”。
- 46(1)(a) 刪去“該圖上須註明該圖的比例”而代以“該圖的比例須在該圖上註明”。
- 46(1) 刪去(b)段而代以 —
“(b) 該圖須顯示該圖上顯示的家具(如有的話)的尺寸。”。
- 49 在第(1)款之前加入 —
“(1A) 如某人就指明住宅物業與擁有人訂立臨時買賣合約，則本條適用。”。
- 49(1) 刪去“3”而代以“5”。
- 49(1) 刪去“6”而代以“8”。

49(2) 在中文文本中，刪去“某人如”而代以“如某人”。

49(2) 刪去“3”而代以“5”。

50 在標題中，刪去“或合約”。

50 刪去第(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)及(8)款。

新條文 在緊接草案第 50 條之後加入 —

“50A. 擁有人不得訂立沒有某些條文的合約

(1) 本條適用於 —

(a) (凡有臨時買賣合約就指明住宅物業訂立)就該住宅物業訂立的買賣合約；或

(b) (凡沒有臨時買賣合約就指明住宅物業訂立)就該指明住宅物業訂立的買賣合約。

(2) 除非有關買賣合約載有附表 5、6 或 7(按照第(3)款而適用者)所列的條文，並 —

(a) 按照該等條文中以斜體字印刷所指明的指示填上額外資料；及

(b) 按照該等條文中所指明的，以星號(*)、伽馬(γ)、貝他(β)、系他(θ)、派(π)、西格馬(Σ)、歐米伽(Ω)或普西(Ψ)標記的指示作出刪除，

否則擁有人不得與任何人訂立該合約。

(3) 為施行第(2)款，有關買賣合約 —

(a) 在以下其中一個情況下，須載有附表 5 所列的條文 —

- (i) 有關發展項目屬未落成發展項目；
 - (ii) 就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，有關住宅物業所屬的期數是未落成期數；
- (b) 在以下其中一個情況下，須載有附表 6 所列的條文 —
- (i) 有關發展項目屬尚待符合條件的已落成發展項目；
 - (ii) 就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，有關住宅物業所屬的期數是尚待符合條件的已落成期數；或
- (c) 在以下其中一個情況下，須載有附表 7 所列的條文 —
- (i) 有關發展項目屬已落成發展項目，但不屬尚待符合條件的已落成發展項目；
 - (ii) 就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，有關住宅物業所屬的期數是已落成期數，但不屬尚待符合條件的已落成期數。

50B. 第 50 及 50A 條的補充條文

- (1) 就第 50 及 50A 條而言，如有以下情況，臨時買賣合約或買賣合約須視為已載有附表 4、5、6 或 7(視何者適用而定)所列的條文 —
- (a) 該合約採用英文，並載有該附表第 1 部所列的條文；
 - (b) 該合約採用中文，並載有該附表第 2 部所列的條文；或

- (c) 該合約採用英文及中文，並載有該附表第 1 及 2 部所列的條文。
- (2) 凡臨時買賣合約或買賣合約遵照第 50 或 50A(2)條的規定而載有附表 4、5、6 或 7 所列的條文，則該條文凌駕於該合約中抵觸該條文的任何其他條文。

50C. 關乎第 50 及 50A 條的罪行

- (1) 如第 50 或 50A(2)條遭違反，擁有人即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (2) 第 50 或 50A(2)條不得僅因以下理由而視為遭違反 —
 - (a) 在附表 4、5、6 或 7 所列的條文納入臨時買賣合約或買賣合約時 —
 - (i) 該條文被編為該臨時合約或合約的附表；或
 - (ii) 該條文的條文編號被重新編排；或
 - (b) 在該臨時合約或合約中的另一條條文對該條文作出相互參照時，亦據此作出修改。
- (3) 在第 48(2)條的規限下，第 50 或 50A(2)條遭違反，並不影響臨時買賣合約或買賣合約的有效性或可強制執行性。”。

- 51 (a) 在第(1)款中，刪去“為發展項目備存一份”而代以“為施行第 53 條而為發展項目備存一份(單一份)”。
- (b) 在第(2)款中，刪去“為每一期備存一份”而代以“為施行第 53 條而為每一期備存一份(單一份)”。

- 52 刪去第(1)、(2)、(3)、(4)及(5)款而代以 —

- “(1) 發展項目的成交紀錄冊須以監督指明的格式，就該項目中每一在須根據第 51(1)條備存紀錄冊的首日屬指明住宅物業的物業，列出以下資料 —
- (a) 該物業的描述；
 - (b) 根據單一份臨時買賣合約或買賣合約與該物業一併出售的停車位的描述；
 - (c) 第(2)(a)款適用的臨時買賣合約的日期；
 - (d) 第(2)(b)或(3)款適用的買賣合約的日期；
 - (e) (c)段所述的臨時合約或(d)段所述的合約之下的成交價；
 - (f) 根據第 31(2A)條對該售價作出修改的細節及日期；
 - (g) 支付條款(包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶提供的贈品、財務優惠或利益)；
 - (h) 第(2)(b)或(3)款適用的買賣合約的終止日期；
 - (i) (c)段所述的臨時合約或(d)段所述的合約之下的買方是否賣方的有關連人士。
- (2) 如擁有人就發展項目中的指明住宅物業與另一人訂立臨時買賣合約 —
- (a) 賣方須在擁有人訂立該臨時合約之後的 24 小時之內，將以下詳情記入該項目的成交紀錄冊 —
 - (i) 該物業的描述；
 - (ii) 根據該臨時合約與該物業一併出售的停車位的描述；
 - (iii) 該臨時合約的日期；
 - (iv) 該成交價；

- (v) 支付條款(包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶提供的贈品、財務優惠或利益)；
 - (vi) 該人是否賣方的有關連人士；
 - (b) 在擁有人就住宅物業與該另一人訂立買賣合約的日期之後的 1 個工作日之內，賣方 —
 - (i) 須將該合約的日期記入該項目的成交紀錄冊；及
 - (ii) (如(a)(vi)段所述的交易詳情有任何改變)須修改成交紀錄冊的記項；及
 - (c) 凡該另一人沒有在簽訂臨時買賣合約的日期之後的 5 個工作日之內，就有關住宅物業與擁有人簽訂買賣合約，則賣方須在該日期之後的第 6 個工作日，在該項目的成交紀錄冊中，就該物業顯示該事實。
- (3) 在擁有人就發展項目中的指明住宅物業訂立買賣合約(而該物業沒有臨時買賣合約為之訂立)的日期的 1 個工作日之內，賣方須將以下詳情記入該項目的成交紀錄冊 —
- (a) 該物業的描述；
 - (b) 根據該合約與該物業一併出售的停車位的描述；
 - (c) 該合約的日期；
 - (d) 該成交價；
 - (e) 支付條款(包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶提供的贈品、財務優惠或利益)；
 - (f) 該人是否賣方的有關連人士。
- (4) 在住宅物業的售價根據第 31(2A)條修改的日期之後的 1 個工作日之內，賣方須將有關細節及該日期記入該項目的成交紀錄冊。

- (5) 如第(2)(b)或(3)款適用的買賣合約於某日期遭終止，賣方須在該日期之後的 1 個工作日之內，將該日期記入該項目的成交紀錄冊。”。

52(7)(a) 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。

52(7)(a)(vi) 刪去“；或”而代以分號。

52(7)(b)(ii) 刪去句號而代以“；或”。

52(7) 加入 —

“(c) 該賣方屬合夥，而該人是 —

(i) 該賣方的合夥人，或該合夥人的父母、配偶或子女；或

(ii) 其董事或股東為上述合夥人、父母、配偶或子女的私人公司。”。

52 刪去第(9)款而代以 —

“(9) 本條只適用於已根據第 53 條供閱覽的成交紀錄冊。”。

53(3) 刪去“發展項目中的每一指明住宅物業的首份轉讓契均已於土地註冊處註冊的首個日期”而代以“根據第 52(1)條適用的每一住宅物業的首份轉讓契均已於土地註冊處註冊的首日”。

新條文 加入 —

“53A. 成交紀錄冊的目的

發展項目的成交紀錄冊的目的是向公眾人士提供列於紀錄冊的關於該項目的交易資料，以使公眾人士了解香港的住宅物業市場狀況。”。

- 54 刪去“指明”。
- 55(2) 在“在一個包含”之後加入“一幢或多於一幢”。
- 55(2)(a)及
(b) 在“單一份”之後加入“臨時買賣合約或”。
- 55(3)(a)及
(b) 在“單一份”之後加入“臨時買賣合約或”。
- 55(4)(a)及
(b) 在“單一份”之後加入“臨時買賣合約或”。
- 55(5)(a) 在“在一個包含”之後加入“一幢或多於一幢”。
- 新條文 加入 —
“55A. 例外情況：物業售予或要約出售予有聯繫實體
在以下情況中，第 2、3、4、5、6 及 7 分部不適用 —
- (a) 指明住宅物業由法團或指明團體售予或要約出售予有聯繫法團或該法團或指明團體的控權公司；或
 - (b) 指明住宅物業由個人售予或要約出售予其家人。”。
- 新條文 加入 —
“55B. 例外情況：房屋委員會興建的發展項目
如發展項目由房屋委員會興建，第 2、3、4、5、6、7 及 8 分部不適用。”。

- 56(2) 刪去(a)及(b)段而代以 —
- “(a) 根據租約(政府租契除外)持有該物業的人；及
(b) 在出售或要約出售(視屬何情況而定)該物業的日期當日，已如此持有該物業不少於一年。”。
- 58 在標題中，刪去“未售”而代以“指明住宅”。
- 58 刪去第(1)款而代以 —
- “(1) 如擁有人要約將已落成發展項目中的指明住宅物業，或要約將發展項目的已落成期數中的指明住宅物業，售予某人，則賣方須在要約作出後，在切實可行範圍內，盡快向該人提供單一份在之前的 3 個月內印製的文件(賣方資料表格)。”。
- 60(1) 在英文文本中，刪去“if the person”而代以“if”。
- 60(1)(a) 在英文文本中，在“publishes”之前加入“the person”。
- 61 刪去第(1)款而代以 —
- “(1) 如廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須述明該事。”。
- 61(4) 在“該物業的”之後加入“面積或”。
- 61(6) 刪去“(3)”而代以“(3)(b)”。
- 62(4) 在中文文本中，刪去“潛在買方”而代以“準買方”。

- 63(3)(a) 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。
- 63(3)(b) 刪去所有“公司”而代以“法團”。
- 63 加入 —
- “(3A) 如屬指明新界發展項目，廣告須述明 —
- (a) 該項目的認可人士獲委任監管該項目的興建的期間；及
- (b) 該項目的承建商獲委任興建該項目的期間。”。
- 63(11) 在“(3)”之後加入“、(3A)”。
- 新條文 在緊接草案第 65 條之前加入 —
- “64A. 第 4 部的釋義**
- (1) 就本部而言，任何人在下述情況下，即屬作出具欺詐性的失實陳述 —
- (a) 該人作出某陳述，而在當時，該人知道該陳述是虛假、具誤導性或具欺騙性的；
- (b) 該人作出某承諾，而在當時 —
- (i) 該人知道該承諾是無法履行的；或
- (ii) 該人無意履行該承諾；或
- (c) 該人 —
- (i) 作出某陳述；而
- (ii) 因該人蓄意在該陳述中遺漏某事關重要的事實，以致在作出該陳述時，該陳述變得虛假、具誤導性或具欺騙性。

- (2) 就本部而言，任何人在下述情況下，即屬作出罔顧實情的失實陳述 —
- (a) 該人罔顧實情地作出某項陳述，而在當時，該陳述是虛假、具誤導性或具欺騙性的；
 - (b) 該人罔顧實情地作出某承諾，而在當時，該承諾是無法履行的；或
 - (c) 該人 —
 - (i) 作出某陳述；而
 - (ii) 因該人罔顧實情地在該陳述中遺漏某項事關重要的事實，以致在作出該陳述時，該陳述變得虛假、具誤導性或具欺騙性。”。

65 在標題中，在“陳述”之後加入“：刑事法律責任”。

65 刪去第(3)、(4)及(5)款。

新條文 加入 —

“65A. 失實陳述：民事法律責任

- (1) 如某人作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，而另一人受該失實陳述誘使而購買指明住宅物業，則本條適用。
- (2) 作出失實陳述的人負有法律責任，以損害賠償的方式，賠償該另一人因依賴該失實陳述而蒙受的金錢損失。不論作出該失實陳述的人是否亦有招致任何其他法律責任，本款均適用。

- (3) 即使第(2)款所指的人沒有因違反第 65 條而遭檢控或被定罪，訴訟仍可根據第(2)款針對該人提起。
- (4) 為免生疑問，如法院 —
- (a) 具有司法管轄權裁定根據第(2)款提起的訴訟；及
- (b) 在本條以外具有司法管轄權受理強制令的申請，
- 則法院可按它認為適當的條款及條件，在損害賠償以外批給強制令，或以批給強制令取代損害賠償。
- (5) 本條不影響、局限或減少根據普通法規則、衡平法原則或任何其他法例而賦予該人的權利，亦不影響、局限或減少該人根據該等規則、原則或法例而招致的法律責任。”。

第 5 部 在第 2 分部中，在英文文本中，刪去標題而代以 —

“Division 2—Defence for Offences in Relation to False or Misleading Information”。

- 72 在標題中，刪去“公司高級人員等對公司”而代以“高級人員等對法團或指明團體”。
- 72(1)(a) 刪去“公司”而代以“法團”。
- 72(1)(b) 在中文文本中，刪去所有“公司或”而代以“法團或”。
- 72(1)(b)(i)
(A) 在英文文本中，刪去所有“the company”而代以“the corporation”。

- 72(2) 刪去“公司”而代以“法團”。
- 72(3) 在**高級人員**的定義中，在“就”之後加入“《公司條例》(第 32 章)第 2(1)條所界定的”。
- 72(3) 在**高級人員**的定義中，在(a)(ii)段中，刪去“《公司條例》(第 32 章)”而代以“該”。
- 72(3) 在**高級人員**的定義中，在(b)段中，刪去“就指明團體”而代以“就某指明團體或在香港以外成立為法團的公司”。
- 72(3) 在**高級人員**的定義中，在(b)(i)及(ii)段中，在“指明團體”之後加入“或公司”。
- 77(1)(b) 刪去“、(5)或(6)”而代以“或(5)”。
- 79 加入 —
“(8) 監督或根據第 74(1)(b)條委任的公職人員，不得要求任何人出示該人基於法律專業保密權的理由會有權拒絕出示的紀錄或文件，或披露該人基於上述理由會有權拒絕披露的資料。”。
- 80(5) 刪去所有“公司”而代以“法團”。
- 附表 1 刪去“[第 7、16、”而代以“[第 7、”。
- 附表 1，第 2(2)(a)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。

- 附表 1，第 2(2)(b)條 刪去所有“公司”而代以“法團”。
- 附表 1，第 2 條 加入 —
“(3) 如屬指明新界發展項目，售樓說明書須述明 —
(a) 該項目的認可人士獲委任監管該項目的興建的期間；及
(b) 該項目的承建商獲委任興建該項目的期間。”。
- 附表 1，第 3(2)(a)條 刪去“自然人”而代以“個人”。
- 附表 1，第 3(2)條 加入 —
“(ab) 賣方或該項目的承建商屬合夥，而該賣方或承建商的合夥人屬上述認可人士的家人；”。
- 附表 1，第 3(2)(b)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。
- 附表 1，第 3(2)(c)條 刪去“自然人，並屬該”而代以“個人，並屬上述”。
- 附表 1，第 3(2)條 加入 —
“(ca) 賣方或該項目的承建商屬合夥，而該賣方或承建商的合夥人屬上述認可人士的有聯繫人士的家人；”。

- 附表 1，第 3(2)(d)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。
- 附表 1，第 3(2)(e)條 刪去“自然人”而代以“個人”。
- 附表 1，第 3(2)條 加入 —
“(ca) 賣方或該項目的承建商屬合夥，而該賣方或承建商的合夥人屬就該項目內的住宅物業的出售代表擁有人行事的律師事務所行事的經營人的家人；”。
- 附表 1，第 3(2)(f)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。
- 附表 1，第 3(3)(a)(i)條 刪去“(b)、(c)”而代以“(ab)、(b)、(c)、(ca)”。
- 附表 1，第 3(3)(a)(ii)條 在“(e)”之後加入“、(ca)”。
- 附表 1，第 3(3)(b)條 在“承建商、”之後加入“合夥、”。
- 附表 1，第 3(4)(c)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。
- 附表 1，第 3(4)條 加入 —
“(ca) 賣方或該項目的承建商屬合夥，而上述認可人士或上述有聯繫人士屬該賣方或承建商的僱員；”。

- 附表 1，第 3(4)(f)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。
- 附表 1，第 3(4)條 加入 —
“(fa) 賣方或該項目的承建商屬合夥，而上述律師事務所的經營人屬該賣方或承建商的僱員；”。
- 附表 1，第 3(4)(g)條 刪去“公司，而該項目的認可人士以其專業身分擔任董事或僱員的公司”而代以“法團，而該項目的認可人士以其專業身分擔任董事或僱員的法團”。
- 附表 1，第 3(4)(h)條 刪去“屬公司”而代以“屬法團”。
- 附表 1，第 3(5)(a)(i)條 刪去“或(c)”而代以“、(c)或(ca)”。
- 附表 1，第 3(5)(a)(ii)條 刪去“或(f)”而代以“、(f)或(fa)”。
- 附表 1，第 3(6)條 在**有聯繫人士**的定義中，在(b)段中，刪去“公司”而代以“法團”。
- 附表 1，第 3 條 刪去第(7)款。
- 附表 1，第 10(2)(a)條 在英文文本中，刪去“have that scale marked on the plans”而代以“has that scale marked on the plan”。

- 附表 1，第 10(2)條 加入 —
“(ab) 須顯示該圖上顯示的家具(如有的話)的尺寸；”。
- 附表 1，第 13(2)(c)條 刪去“簽署該臨時合約的日期之後 3”而代以“訂立該臨時合約的日期之後 5”。
- 附表 1，第 15(2)(e)條 在“構築物”之後加入“或設施”。
- 附表 1 加入 —
“18A. 立面圖
(1) 售樓說明書須列出顯示發展項目的所有立面的圖。
(2) 顯示立面的圖須為彩色。
(3) 顯示立面的圖須由該項目的認可人士證明該等立面 —
(a) 以該人士所指明的日期的情況為準的該項目的經批准的建築圖則為基礎擬備；及
(b) 大致上與該項目的外觀一致。”。
- 附表 1，第 26(1)(b)條 刪去“及”。
- 附表 1，第 3 部 在標題中，刪去“及(2)”。
- 附表 1 刪去第 29 條。

- 附表 1，第 33(b)條 刪去“第 3 部適用，猶如本附表第 29(3)(a)條”而代以“第 2 部適用，猶如本附表第 18A(3)(a)條”。
- 附表 3 刪去“[第 16”而代以“[第 16A”。
- 附表 3 在標題中，刪去“**16(2)(b)**”而代以“**16A(3)**”。
- 附表 4 刪去“[第 9、50”而代以“[第 9、50、50B、50C”。
- 附表 4，第 1 部，第 1(b)條 在“section 2”之後加入“(1)”。
- 附表 4，第 1 部，第 4(a)條 刪去“third”而代以“fifth”。
- 附表 4，第 1 部，第 4(b)條 刪去“sixth”而代以“eighth”。
- 附表 4，第 1 部，第 7 條 刪去“3”而代以“5”。
- 附表 4，第 1 部，第 10 條 刪去“The Vendor shall not restrict the Purchaser’s right”而代以“Without prejudice to Sections 13 and 13A of the Conveyancing and Property Ordinance (Cap. 219), the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right under the law”。

- 附表 4，第 2 部，第 1(b)條 在“第 2”之後加入“(1)”。
- 附表 4，第 2 部，第 4(a)條 刪去“第三”而代以“第五”。
- 附表 4，第 2 部，第 4(b)條 刪去“第六”而代以“第八”。
- 附表 4，第 2 部，第 7 條 刪去“3”而代以“5”。
- 附表 4，第 2 部，第 10 條 刪去“賣方不得限制買方”而代以“在不損害《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 13 及 13A 條的原則下，賣方不得限制買方根據法律”。
- 附表 5 刪去“[第 9、50”而代以“[第 9、31、50A、50B、50C”。
- 附表 5，第 1 部，第 1(f)(i)及(iii)條 刪去“the Government Grant”而代以“the conditions of the Government Grant ^Σ[in so far as they relate to the Phase]”。
- 附表 5，第 1 部，第 1 條 刪去(i)款而代以 —
“*(i) “expiry date of the Building Covenant Period” means —

- (i) the last day of the period within which the Development is required to be completed under the *Government Grant/Exclusion Order/Redevelopment Order; or
- (ii) if that period has been extended by the Government, the last day of the extended period;]”。

附表 5，第 1 部，第 1(o)條 刪去“Blocks [*insert block numbers*]”而代以“[*insert description of buildings comprising the Phase*]”。

附表 5，第 1 部，第 1 條 加入 —
“*[(pa) “Redevelopment Order”—

- (i) means *a redevelopment order (as defined by the Demolished Buildings (Redevelopment of Sites) Ordinance (Cap. 337))/an order for sale (as defined by the Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance (Cap. 545)), dated [*insert date of instrument*] and registered in the Land Registry by Memorial No. [*insert memorial number*]; and
- (ii) includes any order amending that *redevelopment order/order for sale;]”。

附表 5，第 1 部，第 3 條 刪去(a)及(b)款而代以 —
“[*insert payment terms in such a way that the operation of clause 15 will not be affected*].”。

附表 5，第 1 部，第 4(c)條 在“of the Government Grant”之後加入“²[in so far as they relate to the Phase]”。

附表 5，第 1 部 刪去第 5 條而代以 —

“*[5. Despite clause 4(c), the Vendor shall complete the Development by the expiry date of the Building Covenant Period as required under the *Government Grant/Exclusion Order/Redevelopment Order. If at any time it appears likely in the opinion of the Authorized Person that the Development will not be completed by the expiry date of the Building Covenant Period, the Vendor shall promptly apply for and obtain such extension of time for completing the Development as is required and shall pay any premium to the Government for such extension. The Vendor shall notify the Purchaser in writing of such application and the terms of extension granted within 30 days after each event.”。

附表 5，第 1 部，第 6 條 刪去 “*Building Covenant Period/period allowed by the Redevelopment Order or such extension period as may have been granted”而代以“Building Covenant Period”。

附表 5，第 1 部，第 6 條 在“Agreement.”之後加入“]”。

附表 5，第 1 部	刪去第 14 條而代以 —	<p>“14. (a) Where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is required to be given for this sale and purchase, the Vendor shall notify the Purchaser in writing that the Vendor is in a position validly to assign the Property within one month after the issue of the Certificate of Compliance or the consent of the Director of Lands to assign, whichever first happens.</p> <p>(b) Where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is not required to be given for this sale and purchase, the Vendor shall notify the Purchaser in writing that the Vendor is in a position validly to assign the Property within six months after the issue of the Occupation Document.”。</p>
附表 5，第 1 部，第 16 條	刪去“， the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right”而代以 “and without prejudice to Sections 13 and 13A of the Conveyancing and Property Ordinance (Cap. 219), the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right under the law”。	
附表 5，第 1 部，第 24(c)及(d)條	在“of the Vendor’s Solicitors”之後加入“and all other solicitors (if any) acting for the Vendor in the sale of the residential units in the ^y Phase/Development”。	
附表 5，第 1 部	刪去 —	<p>“π Applicable where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is required to be given for the Vendor to enter into this Agreement. Delete as appropriate.”</p>
	而代以 —	

- “π Applicable where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is required to be given for the Vendor to enter into this Agreement. Delete as appropriate.
- Σ Applicable for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) except the final phase of a phased development. Delete as appropriate.”。
- 附表 5，第 2 部，第 1(f)(i)及(iii) 條
在“批地書”之後加入“的條件 ^Σ[只限於與本期有關的範圍內]”。
- 附表 5，第 2 部，第 1 條
刪去(i)款而代以 —
“*(i) “建築契諾屆滿日期”指 —
(i) 須根據*政府批地書／豁除令／重新發展令完成本發展項目的限期的最後一日；或
(ii) (如政府已延長該限期)經延長的限期的最後一日；]”。
- 附表 5，第 2 部，第 1(o)條
刪去“第[填上座數]座”而代以“[填上組成本期的建築物的描述]”。
- 附表 5，第 2 部，第 1 條
加入 —
“*[(pa) “重新發展令” —
(i) 指日期為[填上文書的日期]並於土地註冊處以註冊摘要第[填上註冊摘要編號]號註冊的、*(《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》(第 337 章)所界定的)重新發展令／(《土地(為重新發展而強制售

賣)條例》(第 545 章)所界定的)售賣令；及

- (ii) 包括修訂該*重新發展令／售賣令的命令；]”。

附表 5，第 2 部，第 3 條

刪去(a)及(b)款而代以 —

“[填上不影響第15條的施行的付款條款]。 ”。

附表 5，第 2 部，第 4(c)條

刪去“遵照^π[政府批地書的條件]”而代以“符合^π[政府批地書的條件^Σ[只限於與本期有關的範圍內]]”。

附表 5，第 2 部

刪去第 5 條而代以 —

“*[5. 即使有第4(c)條的規定，賣方須根據*政府批地書／豁除令／重新發展令的規定，於建築契諾屆滿日期或之前，完成本發展項目。如認可人士在任何時間認為，本發展項目相當可能不會於建築契諾屆滿日期或之前完成，則賣方須即時申請及取得完成本發展項目所需的延期，並須就該項延期，向政府支付補價。賣方須將申請一事及批予延期的條款，分別於提出申請及獲批予延期後的30日內，以書面通知買方。 ”。

附表 5，第 2 部，第 6 條

刪去“*建築契諾屆滿日期／重新發展令容許的限期的屆滿日期或獲批予的延期的屆滿日期”而代以“建築契諾屆滿日期”。

附表 5，第 2 部，第 6 條

在“申索。”之後加入“]”。

- 附表 5，第 2 部 刪去第 14 條而代以 —
- “14. (a) (凡根據政府批地書，進行本買賣需獲地政總署署長同意)賣方須在合格證明書或地政總署署長的轉讓同意(以較先發生者為準)發出後的一個月內，就賣方有能力有效地轉讓本物業一事，以書面通知買方。
- (b) (凡根據政府批地書，進行本買賣不需獲地政總署署長同意)賣方須在佔用文件發出後的六個月內，就賣方有能力有效地轉讓本物業一事，以書面通知買方。”。
- 附表 5，第 2 部，第 16 條 刪去“，賣方不得限制買方”而代以“及在不損害《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 13 及 13A 條的原則下，賣方不得限制買方根據法律”。
- 附表 5，第 2 部，第 24(c)及(d)條 在“如賣方律師”之後加入“及在 ^y 本期／本發展項目的住宅單位的買賣中代表賣方行事的所有其他律師(如有的話)”。
- 附表 5，第 2 部 刪去 —
- “π 凡根據政府批地書，賣方訂立本合約需獲地政總署署長同意，即適用。將不適用者刪去。”
- 而代以 —
- “π 凡根據政府批地書，賣方訂立本合約需獲地政總署署長同意，即適用。將不適用者刪去。
- Σ 適用於分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號)所指者)但分期發展項目的最後一期除外。將不適用者刪去。”。
- 附表 6 刪去“[第 9、50”而代以“[第 9、50A、50B、50C”。

附表 6，第 1 部，第 1(f)(i) 及 (iii) 條 刪去“the Government Grant”而代以“the conditions of the Government Grant ²[in so far as they relate to the Phase]”。

附表 6，第 1 部，第 1(m) 條 刪去“Blocks [*insert block numbers*]”而代以“[*insert description of buildings comprising the Phase*]”。

附表 6，第 1 部，第 3 條 刪去(a)及(b)款而代以—
 “[*insert payment terms in such a way that the operation of clause 13 will not be affected*].”。

附表 6，第 1 部，第 4(c) 條 在“Government Grant”之後加入“²[in so far as they relate to the Phase]”。

附表 6，第 1 部，第 14 條 刪去“, the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right”而代以“and without prejudice to Sections 13 and 13A of the Conveyancing and Property Ordinance (Cap. 219), the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right under the law”。

附表 6，第 1 部，第 21(c) 及 (d) 條 在“of the Vendor’s Solicitors”之後加入“and all other solicitors (if any) acting for the Vendor in the sale of the residential units in the ⁷Phase/Development”。

附表 6，第 1 部 刪去 —
 “⁸ Delete “Development” for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) except the final phase. Otherwise delete “Phase”. ”

而代以 —

“^θ Delete “Development” for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) except the final phase. Otherwise delete “Phase”.

Σ Applicable for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) except the final phase of a phased development. Delete as appropriate.”。

附表 6，第 2 部，第 1(f)(i) 及 (iii) 條 在“批地書”之後加入“的條件^Σ[只限於與本期有關的範圍內]”。

附表 6，第 2 部，第 1(m) 條 刪去“第[填上座數]座”而代以“[填上組成本期的建築物的描述]”。

附表 6，第 2 部，第 3 條 刪去(a)及(b)款而代以—
“[填上不影響第13條的施行的付款條款]。”。

附表 6，第 2 部，第 4(c) 條 刪去“遵照政府批地書的條件”而代以“符合政府批地書的條件^Σ[只限於與本期有關的範圍內]”。

附表 6，第 2 部，第 14 條 刪去“，賣方不得限制買方”而代以“及在不損害《物業轉易及財產條例》(第219章)第13及13A條的原則下，賣方不得限制買方根據法律”。

附表 6，第 2 部，第 21(c) 及 (d) 條 在“如賣方律師”之後加入“及在^Υ本期／本發展項目的住宅單位的買賣中代表賣方行事的所有其他律師(如有的話)”。

附表 6，第 2 部 刪去 —

“θ 如屬分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012年
第 號)所指者)及除最後一期外，刪去“本發展項
目”，否則刪去“本期”。”

而代以 —

“θ 如屬分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012年
第 號)所指者)及除最後一期外，刪去“本發展項
目”，否則刪去“本期”。

Σ 適用於分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012
年第 號)所指者)但分期發展項目的最後一期除外。
將不適用者刪去。”。

附表 7 刪去“[第 9、50”而代以“[第 9、50A、50B、50C”。

附表 7，第 1 部，第 3 條 刪去“as stakeholders”。

附表 7，第 1 部，第 3 條 刪去(a)及(b)款而代以 —

“*[insert payment terms in such a way that the operation
of clause 4 will not be affected].*”。

附表 7，第 1 部，第 5 條 刪去“， the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right”而代
以“and without prejudice to Sections 13 and 13A of the
Conveyancing and Property Ordinance (Cap. 219), the Vendor
shall not restrict the Purchaser’s right under the law”。

附表 7，第 1 部 加入 —

“11A. If and so long as there is a mortgage of or charge
on the Property, any part of the purchase price
shall be paid to the Vendor’s Solicitors as
stakeholders and shall be applied by them only
for the purpose of obtaining reassignment/release
of the Property unless a sufficient sum is held to

obtain such reassignment/release in which case the Vendor's Solicitors may release to the Vendor the amount of excess over and above the sum sufficient to discharge the mortgage or charge.”。

附表 7，第 2 部，第 3 條 刪去“作為保證金保存人的”。

附表 7，第 2 部，第 3 條 刪去(a)及(b)款而代以 —
“[填上不影響第4條的施行的付款條款]。”。

附表 7，第 2 部，第 5 條 刪去“，賣方不得限制買方”而代以“及在不損害《物業轉易及財產條例》(第219章)第13及13A條的原則下，賣方不得限制買方根據法律”。

附表 7，第 2 部 加入 —
“11A. 如有本物業的按揭或押記，則在有上述按揭或押記之時，售價的任何部分均須支付予作為保證金保存人的賣方律師，賣方律師只可將該款項運用於取得本物業的再轉讓／解除，但如賣方律師所持的款項足以取得該項再轉讓／解除，則屬例外，而在此情況下，賣方律師可向賣方發放超出足以解除該按揭或押記的款項的剩餘款額。”。

附表 8，第 1(1)條 刪去(a)、(b)及(c)段。

- 附表 8，第 1(1)條 加入 —
“(ha) 賣方自政府接獲的規定賣方拆卸發展項目的任何部分或將該項目的任何部分恢復原狀的任何通知；”。
- 附表 8，第 1(1)(i)條 刪去分號而代以句號。
- 附表 8，第 1(1)條 刪去(j)及(k)段。
- 附表 8，第 1 條 刪去第(2)款。
- 附表 8，第 2 條 刪去“及(h)及(2)”而代以“、(h)及(ha)”。

《一手住宅物業銷售條例草案》

委員會審議階段

由李永達議員動議的修正案

<u>條次</u>	<u>建議修正案</u>
48	刪去第(1)款而代以 — “ (1) 在某人就指明住宅物業與擁有人訂立臨時買賣合約時，該人須向擁有人支付售價的 3% 的臨時訂金。 ” 。
附表 1， 第 1 部， 第 13(2)條	刪去(a)段而代以 — “ (a) 在簽署該臨時合約時須支付款額為 3% 的臨時訂金； ” 。
附表 4， 第 1 部	刪去第 2 條而代以 — “ 2. The purchase price of the Property is HK\$ [<i>insert amount</i>], which shall be paid by the Purchaser to the Vendor in the manner as follows— Preliminary deposit in the sum of HK\$ [<i>insert amount</i>], which is equal to 3% of the purchase price shall be paid upon signing of this Preliminary Agreement. ” 。
附表 4， 第 2 部	刪去第 2 條而代以 — “ 2. 本物業的售價為港幣 [填上款額] 元，並須由買方按以下方式付予賣方—— 為數港幣 [填上款額] 元（即售價的 3%）的臨時訂金，須於簽署本臨時合約時支付。 ” 。