

會議過程正式紀錄

2012年6月29日星期五

上午9時正會議繼續

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

李華明議員，S.B.S., J.P.

吳靄儀議員

涂謹申議員

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.

湯家驥議員，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.

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：

李國寶議員，大紫荊勳賢，G.B.S., J.P.

張文光議員

鄭家富議員

方剛議員，S.B.S., J.P.

梁美芬議員，J.P.

梁家騮議員

出席政府官員：

保安局局長李少光先生，G.B.S., I.D.S.M., J.P.

運輸及房屋局局長鄭汝樺女士，G.B.S., J.P.

列席秘書：

助理秘書長馬朱雪履女士

法案

全體委員會審議階段

全委會主席：各位早晨。全體委員會現在繼續審議第48條、附表1及4。

(訂於是次會議處理的法案)

《一手住宅物業銷售條例草案》

全委會主席：是否有委員想發言？

陳偉業議員：主席，按照過去幾個星期的慣例，當早上這麼少議員出席會議的時候，我理應要求點算人數，但我又擔心這個被部分人形容為“大囁凶鈴”的鐘聲會引致流會。由於我絕不希望《一手住宅物業銷售條例草案》（“條例草案”）的審議工作因為流會而無法在局長的任內完成，所以我便當作送一份臨別禮物給局長，希望審議工作能在今天中午前完成。

人民力量會就條例草案的重要條文及市民關注的問題繼續發表意見，希望局長多忍耐大約兩小時。她應該可以趕及出席其同事今天為她安排的告別宴。

主席，關於這些條文，正如我昨天就其他條文發言和在二讀辯論時所說，我對條例草案有強烈意見和憂慮，特別是關注當中的條文能否在樓花買賣中保障小業主和準買家的利益。

李永達議員提出的修正案涉及第48條、附表1及附表4。主席，第48條關乎訂立臨時合約時的訂金。我明白，任何買賣合約如有臨時合約訂金，當某一方未能履行責任時，其訂金便會被沒收。可是，訂金被沒收或未能履行買賣合約的種種原因，很多時候未必可以在法例中一一清楚列明。

在我多次引用的美湖居例子中，超過200名買家的訂金最終被沒收，但發展商在沒收訂金後竟繼續入稟法院控告他們沒有履行合約，並且找來專業測量師評估樓價的差額，把這個差額當作債項繼續向買家追討。

由此可見，小業主的損失或需要承擔的法律責任及款項，其實不限於訂金。大家都知道，如因未能履行合約而被沒收訂金，其後進行法律訴訟所牽涉的所有訟費及利息等支出，亦會一併被追討。我不知道自己有否漏看了哪些資料。我希望局長稍後可以簡單回應，我剛才所說因未能完成臨時買賣合約而招致的其他費用，條例草案有否訂明買家可獲豁免支付？即買家是否只須支付訂金，而條例草案是否已訂明發展商不可就其他法律責任向買家作出追討？抑或有其他安排？

以美湖居的例子來說，明顯是發展商(即長江)違反了當初合約訂明的完工日期條款，因為他們遲了約5個月才交樓。可是，當時的準業主不知道買賣合約中原來有條款訂明，他們可在原訂的交樓日期起計的3個月內通知賣方(即發展商)，要求終止合約和取回訂金。一千七百名業主全都不知道有此條款。如果知道，他們一定會向長江提出終止合約，因為他們若在終止合約後再度購買單位，每人最少可有五、六十萬元的得益。香港的業主不可能那麼愚蠢，明明可以終止合約，然後以更低的價格在市場上再次購買單位，他們也不去做。

在這個例子中，這些準業主一方面因為長江未能履行買賣合約而無法如期收樓，另一方面則因為代表律師沒有通知他們合約中有保障條款，以致他們沒有按照買賣合約終止合約及取回訂金。大家都清楚知道，這些保障條款是政府就樓花買賣與地政總署及香港律師會議定的基本條款，某程度上是為了保障小業主的權益。

然而，從這次的經驗可見，儘管政府及香港律師會為使買賣能夠較公平地進行而訂立了一些標準條款，以保障無權無勢的小業主，避免他們被大發展商欺凌，但荒謬的是，當年買賣雙方由相同的律師出任代表，而這些律師為了保障大發展商的利益，竟然在如此重要的時刻，完全沒有通知該1 700名小業主買賣合約有這些保障條款。香港售樓制度的傾斜和荒謬，在美湖居業主的痛苦中表露無遺。

其實，我們應該就這個問題出版一本書，詳列小業主因香港沒有規管一手住宅買賣的法例而遇到的慘痛經歷，這可說是一本血淚史。美湖居的買家被沒收訂金已經十四年多，但至今仍有以百計的買家被追討差價。亦即是說，他們的痛苦尚未完結。有些買家仍在逃避，因為擔心被長江找到而被迫逃離香港，隱居海外，不敢回港。主席，這是鐵一般的事實。香港沒有妥善的法例規管一手住宅買賣，以致小業主為購買安樂窩而釀成他們餘生的悲劇。

我們現在看看第48條及附表的修正案。附表1基本上是關於售樓說明書內的資料，以及須列出特定資料的詳細規定，中、英文兼備。附表2則關於臨時買賣合約須載有的條文。主席，不好意思，應該是

附表4。

主席，我很仔細看過附表4的條文，但關於我剛才的憂慮，即終止合約後的民事索償問題……我剛才提到，買家在買樓後的18個月或12個月可能基於某些理由，也許是銀行不肯提供按揭，而未能完成買賣。據我所知，在其他國家和地方，例如加拿大，在樓宇買賣中，倘若買賣雙方已經簽訂臨時買賣合約，但銀行最後基於某些理由(可能是買家的個人責任或財政安排出現問題)而不肯提供按揭，以致買家沒有能力完成合約，買賣合約中的買方將無須承擔餘下的法律責任，因為合約條款會保障買家，訂明買家如無法取得銀行按揭，合約可以終止，而買家亦無須承擔法律責任。我覺得這個保障十分重要。正如我剛才所說，買賣未能完成或買家未能履行合約，表面看來似乎是買家的法律責任，但事實上可能是因為發展商的某些問題或樓宇延遲落成，導致樓價有變，令買家未能取得樓宇按揭。樓價的升跌，特別是樓價上升……不，應該是下跌，可能導致買家向銀行申請按揭時需要支付二按費用或增加按金，令借貸一事出現變數。

至於李永達議員提出的修正案，如果我的理解沒錯，是將訂金調低至3%。我已經看了立法會主席建議我們參閱的法案委員會報告，當中第72段說明李永達議員的修正案內容。人民力量會支持李永達議員的修正案。如果合約是基於合理理由而無法履行，其實連訂金也不應該被沒收。根據修正案調低訂金的比率，對買家來說也有一點保障。

全委會主席：是否有其他委員想發言？

余若薇議員：主席，在普通法中，任何買賣若牽涉訂金，訂金款額一般是交易額的一成。這是個規矩，一成的訂金是所謂的“誠意金”。

主席，為甚麼會有訂金這個東西呢？因為由支付訂金到正式成交往往會經歷一段很長的時間，其間市況會有變化，為此支付一成訂金，是長久以來流傳的傳統及規矩。有趣的是，雖然訂金一般是交易額一成，但如因成交期特別長而須支付超過一成的訂金，一旦合約最終不能完成，在一成之外的訂金便須退還予買家。為甚麼呢？因為誠意金一般只是一成，這種做法是為買家提供保障。

主席，李永達議員今天提出的修正案其實並非關乎訂金的問題。雖然他使用了“訂金”一詞，但修正案的適用情況，與我剛才所說訂金在普通法中的歷史流變，兩者實在有很大差別。

我們現在所說的是簽訂臨時買賣合約的情況。如果看看普通法或香港很久以前的樓宇買賣，買家一般不會像我們現在那樣，在售樓氣氛非常熾熱的地方被經紀簇擁和游說，因一時心動而在短時間內決定買樓。很多人甚至未能趕及回家與家人商量，便已支付訂金，但回家後卻發現諸多不妥，家人亦告知這個決定有很多問題。

另一種常見情況是，有些人在支付訂金後確實希望買下單位，但卻因為種種私人理由而未能取得按揭。在此情況下，即使買家希望簽署正式的買賣合約，也會因為無法籌得足夠款項或取得銀行按揭，而不能完成買賣和簽署正式買賣合約。

因此，我們討論的是一個很狹窄的問題，不是訂金問題，而是冷靜期的問題。基於這個原因，我剛才所說普通法要求支付一成訂金的傳統及規矩，與這個問題根本無關。現在需要討論的是：倘若在很短的時間內簽訂了一份臨時買賣合約，但數天後發現因為種種原因而無法完成該買賣合約，應有甚麼懲罰呢？沒收部分款項，對買賣雙方都有一定的公平性。我們應基於這項原則考慮這個問題。

主席，我很留意局長就這一點所發表的意見。她表示，如果沒收的款額定得太低，很多人會不想清楚便跑去炒賣樓房。但是，我一直都沒看見有任何證據顯示，如果沒收三成的訂金——尤其是基於現時的市場情況——沒收數十萬元訂金，便有足夠的阻嚇作用，使很多人放棄炒賣。

主席，一直以來，政府都有很多其他措施，可以杜絕炒賣活動。現在，除了局長不斷重申的意見外，並無任何證據顯示，如果只沒收3%訂金(即李永達議員建議的比率)，市場便會變得非常熾熱，充斥炒賣活動，人人都想把那3%或數十萬元的訂金虧掉。主席，基於這個原因，基於香港的特殊情況，以及基於這是消費者委員會的建議，我只是簡單地說，公民黨支持李永達議員提出的修正案。

大家都知道，議員提出的修正案需要分組點票，才可獲得通過。所以，我在此呼籲，平日一直支持政府的議員同事思考一下，我們身在此處，究竟是要保護甚麼人呢？在大部分的樓宇買賣中，買家都是一般的消費者，他們簽訂臨時買賣合約後，也不願意損失訂金，但有時候會因為種種原因而無法繼續履行合約，在此情況下，沒收多少百

分比的訂金才算公道呢？主席，我希望同事能夠想一想這個問題，尤其是剛才很多同事發言時都指出，現時的樓市非常熾熱，一般人根本買不起房子。主席，別說是一般人，就連快要卸任的特首，以及快將上任且負責房屋事務的局長，他們都說買樓十分困難。

主席，我原本並非特別想要發言，因為我覺得問題頗為清晰，但我希望盡最大的努力呼籲其他同事支持李永達議員的修正案，因為須靠大家的合作，李永達議員提出的修正案才可獲得通過。多謝主席。

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：運輸及房屋局局長，你是否想再次發言？

運輸及房屋局局長：主席，我昨晚已解釋我們的看法，但我可以作出進一步的回應。陳偉業議員剛才問及，除了會被沒收訂金外，買家是否還須支付其他費用。第49(2)(c)條可能有助解答議員的問題。該條訂明，“擁有人不得就該人沒有簽立買賣合約而針對該人提出進一步申索”，意思即是除沒收訂金外不能作出進一步申索。

此外，余若薇議員剛才提及，在很多情況下，買家好像是被迫購買單位，因為很多經紀圍繞着他，左右他當時的判斷，令他急着購買，所以我們應該幫助這類買家。其實，這個意見與我昨晚強調的一點有關，就是我們應該從全局看待問題。既然現在規定7天前必須提供售樓書，3天前必須提供價單，消費者買樓時便已經有足夠時間考慮，可與家人或其他相關人士商量。所以，我認為不應只着眼於單一問題。

事實上，買樓的除了小市民和小業主，還有炒家。這是事實。把訂金所佔的百分比訂得太低，很容易會造成問題，因為訂金是炒賣成本的一部分。萬一有一大羣人因為炒賣成本太低而能夠在樓市興風作浪，最終只會影響整體樓市的穩定和健康發展，使小市民和小業主受害。

因此，我們不同意李永達議員的修正案。我沒有其他補充。多謝主席。

李永達議員：主席，這兩天我聽局長說得最多的，就是收取5%或3%訂金的分別在於能否防止“炒家”炒賣樓宇。我們討論問題，其實是在講道理。我一直以價值500萬元的一般單位為例——現時新建單位的售價大多高達四、五百萬元——5%訂金是25萬元，3%則是15萬元。根據局長的分析，這10萬元的差別具有足夠的阻嚇作用，能令“炒家”不會因為訂金下調2%這個所謂的“漏洞”而入市。

我和局長的分析完全不同。一般來說，能夠在市場上興風作浪的人，並非偶爾才買一個單位的人，而是“炒家”。市場上的活動一般分為兩種，其中一種是慣性的物業買賣，即真正的炒賣活動。正如我昨天所分析，有些發展商會與某些“熟客”合作。我每天也看地產版，但並非為了買樓，而是要熟悉樓市情況。我發現有幾十個名字經常在地產版出現，他們被稱為“專業投資者”，亦即“炒家”。

發展商為了營造良好的銷情，經常會找來“某某太太”及“某某先生”，叫他們入市。發展商除了讓他們優先選擇單位外，有時候也會給予他們特別的優惠，令他們的炒賣成本降低，所以他們根本不會理會3%或5%的訂金安排。這些“職業炒家”……我不知道局長看地產版時有否留意這些名字？這些人在市場上人所共知，我過去參加了幾次關於樓宇房屋的電視辯論，這些“炒家”甚至會打電話到電視台與我辯論，告訴我他是誰，說自己剛買了10個單位等。所以，訂金究竟是3%還是5%，對這些經常在市場上……他們的做法，是先買入單位，並在簽訂“大契”(即“上大會”)前售出單位。臨時買賣合約牽涉的錢不多，向銀行承造按揭才算是正式作出買樓決定，很多“炒家”在此階段不會“上會”。

我不知道局長對自己的分析有甚麼看法？她說服不了我，但我知道局長已經下了工夫去游說同事。為了市民的權益，我希望會有更多政黨和同事願意考慮我的建議。正如我早前所說，很多國家根本沒有沒收訂金的程序。香港的訂金比率已經很高。消費者委員會現時建議把訂金訂於3%，我是按照這個建議而提出修正案的。

我希望大家支持我的修正案。多謝主席。

全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：李永達議員動議的修正案，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。

(委員舉手)

李永達議員起立要求記名表決。

全委會主席：李永達議員要求記名表決。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。

功能團體：

吳靄儀議員、劉健儀議員、張國柱議員及譚偉豪議員贊成。

何鍾泰議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、石禮謙議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、陳茂波議員及陳健波議員反對。

李鳳英議員、葉偉明議員及潘佩璆議員棄權。

地方選區：

李卓人議員、李華明議員、劉慧卿議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驛議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、梁家傑議員、梁國雄議員、陳淑莊議員及陳偉業議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、譚耀宗議員、張學明議員及李慧琼議員反對。

王國興議員及黃國健議員棄權。

全委會主席曾鈺成議員沒有表決。

全委會主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有18人出席，4人贊成，11人反對，3人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有20人出席，12人贊成，5人反對，2人棄權。由於議題未獲得兩部分在席委員分別以過半數贊成，他於是宣布修正案被否決。

全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：第48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)

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、陳鑑林議員、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、石禮謙議員、李鳳英議員、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、湯家驥議員、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、張國柱議員、黃國健議員、葉偉明議員、潘佩璆議員、譚偉豪議員、梁家傑議員、梁國雄議員、陳淑莊議員及陳偉業議員贊成。

全委會主席曾鈺成議員沒有表決。

全委會主席宣布有38人出席，37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。

全委會主席：運輸及房屋局局長，你現在可以動議你的修正案。

運輸及房屋局局長：主席，我動議修正附表1及4。

擬議修正案內容

附表1(見附件II)

附表4(見附件II)

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)

全委會主席：我認為議題獲得在席委員以過半數贊成。我宣布修正案獲得通過。

秘書：經修正的附表1及4。

全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：經修正的附表1及4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66條。

全委會主席：李卓人議員已作出預告，動議修正第66條。

李卓人議員：主席，我動議修正第66條。我用第66條來送別鄭局長，不過她說別客氣，最好不用了。但是，反過來，她也希望用支持來跟我們說再見，但不知道她最終會否“轉軛”，當即支持我們的修正案，這可說是一個大家都“好來好去”的收場和局面，大家握手告別。不過，主席，我知道你會說我在說廢話，接下來，我會說回我的修正案。不過，主席，可能正是廢話她才會記得。

我說回第66條。昨天局長指我的修正案內容很不通順，主席，其實大家也在互相學習，可能因為看得政府的法律用字太多，所以也用了不甚通順的方法來草擬我的修正案。

我先解釋一下，第66條是關於傳布虛假或具誤導性資料。我的修正案建議在第(1)(b)款加入一項註釋，讓我讀出第(1)(b)款的內容，或者我由第(1)(a)款開始讀出，讓大家更明白。第(1)(a)款：“某人傳布任何資料，或授權傳布任何資料，或關涉於任何資料的傳布中，而該資料相當可能會誘使另一人購買任何指明住宅物業；而(b)該資

料……”，指傳布的該資料，“(i)在某事關重要的事實方面，是虛假或具誤導性的，而該人知道此事或罔顧該資料是否如此；或(ii)因某事關重要的事實遭從中遺漏，而變得虛假或具誤導性，而該人知道此事或罔顧該資料是否如此，該人即屬犯罪。”即是說，傳布虛假資料屬於犯罪。

我的修正案的目的在於加上一項註釋，關於何謂“事關重要的事實”，英文是material fact。如果在傳布資料時遺漏了事關重要的事實，而變得虛假，即屬犯罪。好了，何謂“事關重要的事實”？我的修正案建議包括(即是其中一個很重要的部分)“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”。即是對樓價有影響的一些資料，如果買方知道了，他會再作考慮，如果這些資料被遺漏了，而且是賣方故意遺漏的，當賣方在廣告和樓盤介紹中遺漏了這些事關重要的資料，便變成了虛假陳述，因為但凡沒有提及這些資料，便是一種虛假陳述，屬於犯罪。

主席，這修正案的目的是甚麼呢？目的在於針對消費者與發展商之間的資訊不平等。發展商發展這個樓盤，可能有很多計劃是買家不知道的，在買家不知情之下，如果發展商故意不披露或發布某些資料，那便是一種罪行，這正是我整項修正案的目的所在。

讓我舉個例子，假設有發展商在構思發展一個全海景的住宅樓盤，不過發展商已經知道在這些樓宇前面，將會有另一些“屏風樓”把海景遮擋了，因為這是將來整個樓盤第一、二期的發展。好了，在發展第一期時，發展商隱瞞資料，沒有告訴別人已打算在前面興建“屏風樓”，發展商明知有此計劃，卻不透露，隱瞞這些資料，然後進行宣傳和推銷。市民看到那樓盤面對全海景，但其實發展商隱瞞了資料，那海景很快便會被遮擋，因為很快便會興建第二期，全都隱瞞了，那會怎樣呢？在我的修正案下，這種做法便屬於罪行了，因為發展商隱瞞了“事關重要的事實”，而這對樓價有相當影響。如果買家知道前面會興建“屏風樓”，便不會相信單位日後面對全海景，也會覺得定價太貴，原以為有海景，其實發展商卻隱瞞了擬興建“屏風樓”這個事實。“屏風樓”只是其中一個例子，還有其他因素可以影響樓價。總的來說，如果發展商隱瞞這些資料，即屬犯罪。

我知道局長稍後會談及另一項修正案是關於售樓說明書的。我的修正案是關於傳布資料，與局長稍後談及關於售樓說明書的修正案的分別在於局長的修正案只適用於售樓說明書，而我的修正案則適用於所有發布的資料。售樓說明書及發布資料屬於兩個不同的範疇，售樓

說明書較窄，發布資料則較闊。局長稍後更會說明，其實局方已就售樓說明書加入第(7)款“有關資料 —— 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”，即是售樓說明書一定要列出“可能對享用該物業造成重大影響的事宜”。所以，我的修正案跟她的修正案有兩個分別，我剛才已解釋了其中一個 —— 我的修正案適用於所有發布的資料，是較闊的。而另一個分別是，她的修正案建議售樓說明書要列明一些“相當可能對享用該物業造成重大影響的”資料，那即是甚麼呢？何謂“享用該物業”呢？我的修正案清楚寫明是對樓價、價格有影響的資料，她的修正案的寫法是“可能對享用該物業”有影響，何謂“享用物業”呢？局長稍後可以解釋一下，因為我覺得“享用物業”與樓價屬於兩個不同的範疇，我的修正案則清楚寫明是對樓價有影響的資料。

如果局長稍後說，局方的修正案建議在售樓說明書要列明的“有關資料”，其實已涵蓋了我的修正案的範圍，我認為這種說法是不確切的，因為我的修正案的涵蓋面較闊。所以，我們希望大家支持一個較闊的保障，便是保障消費者的知情權，讓他們知道在發布的資料中，除了不可發布虛假資料外，更不可作出隱瞞，其實隱瞞已等於虛假，隱瞞那些對樓價有影響的資料，便等於虛假陳述，這已是一種罪行。我相信這已清楚保障消費者的知情權，希望大家支持。

主席，我也想聽聽局長的回應。我很高興她可聽到最後一項修正案的論點。多謝主席。

擬議修正案內容

第66條(見附件II)

全委會主席：各位委員現在可以就第66條的原本條文，以及就該項條文提出的修正案進行合併辯論。

全委會主席：是否有委員想發言？

(沒有委員表示想發言)

運輸及房屋局局長：主席，剛才李卓人議員問我會否“轉軛”，以此作為禮物送給他。臨時“轉軛”並不是我做事的作風，我也不想以此作為臨別的禮物，反之我們應該本着原則做事。

李卓人議員的修正案建議在條例草案第66條，有關傳布虛假或具誤導性資料的條文中，就所謂“事關重要的事實”，提供一個定義。他建議的定義是(我引述)“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”(引述完畢)。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，或在提供該資料時，提供了虛假或誤導資料，即屬犯罪。

我理解李卓人議員的修正案可能參考了《證券及期貨條例》中的一些條文。由於上市公司的股價對市場資訊較為敏感，因此，《證券及期貨條例》的有關條文訂明，上市公司有法律責任適時披露股價敏感資料。然而，一手住宅物業的價格由賣方自行釐定，不會受所謂敏感資料的影響。假如法例要求賣方提供“相當可能會對該住宅物業的售價造成重大影響”的資料，賣方會覺得無所適從，不知道應該提供哪些資料，才能符合有關法例的要求。至於一手住宅物業變成二手住宅物業時的轉售價格，也受着多種不同因素的影響，是賣方難以預計的。所以，我們認為李卓人議員的修正案難以達到他希望取得的效果。

就李卓人議員所關心的情況，他剛才也已表示理解，其實我們已提出一項修正案，即新增的第18A條，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，而相當可能對享用(for the enjoyment of)該住宅物業造成重大影響的事宜的資料。我們認為，我們的修正案更能達到李卓人議員修正案所希望達到的效果，即是殊途同歸，我們能更好地處理有關情況。由於有關資料是指“相當可能對享用該住宅物業造成重大影響的事宜的資料”，賣方應該清楚住宅物業是否存在這些情況，他將難以推卸該責任。這總比以售價為準則好，特別在判斷有哪些因素會對售價有影響方面，尤其在升市的時候，怎知道有哪些原因影響售價呢？屆時買方很難就此求證。反而如果買方要享用單位，旁邊不論有堆填區或甚麼，只要影響買方享用該單位，未必會對售價有影響，尤其在升市的時候。故此，由於我們提出了修正案，認為無需在條例草案中加入李卓人議員的修正案。

主席，我相信我們提出的修正案更有效、可行，而且更能確保消費者獲得全面的物業資訊。所以，我懇請各位議員反對李卓人議員的修正案。

謹此陳辭，多謝主席。

李卓人議員：主席，這並不是送禮給我，而是送禮給消費者，我真的很希望消費者可以有多點資訊上的保障。如果我的修正案獲得通過，然後政府建議售樓說明書須列明有關資料的修正案又獲得通過，其實是雙方一起保障消費者。

局長剛才說得對，我參考了《證券及期貨條例》，該條例規定必須披露所有股價敏感資料。股價敏感資料與樓價資料兩者是否真是截然不同的事宜呢？我認為不是。在股價方面，公司每天的運作當然會有很多不同的發展；而在賣樓那一刻，有很多資料需要讓買家知道。

因此，我認為《證券及期貨條例》所指的敏感資料，與一手住宅物業保障中影響樓價的資料同樣那麼重要。既然《證券及期貨條例》裏有這種保障，為何《一手住宅物業銷售條例草案》卻沒有這種保障呢？正因為局長剛才提及《證券及期貨條例》中資料的重要性，我認為在樓價方面，這些資料也是同樣重要的，因為會影響買家的決定。如果買家知道這些資料，便會考慮過才購買。局長的說法是，樓價由賣方決定。然而，如果賣方提供了資料後，怎樣賣也賣不出，它自然要降價了。

所以，如果買方有那些資訊，其實可作出平衡。因為買方取得資訊後，可選擇不購買，這樣便會迫使賣方降低樓價，所以，這其實是有作用的。在買方知道有關資料後，可以影響賣方——即發展商——的售價，因此，資訊是一種有力的保障。

所以，對於“到最後，甚麼也由賣方決定，買方根本不能定價”的說法，我是不同意的。買方不購買物業其實有助定價，迫使賣方降價。因此，我覺得這種保障是重要的，希望大家支持。多謝主席。

全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：李卓人議員動議的修正案，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。

(委員舉手)

李卓人議員起立要求記名表決。

全委會主席：李卓人議員要求記名表決。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。

功能團體：

吳靄儀議員及張國柱議員贊成。

何鍾泰議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、石禮謙議員、李國麟議員、林健鋒議員、梁君彥議員、黃定光議員、劉秀成議員、陳茂波議員、陳健波議員、葉國謙議員及譚偉豪議員反對。

李鳳英議員、葉偉明議員、潘佩璆議員及謝偉俊議員棄權。

地方選區：

何俊仁議員、李卓人議員、李華明議員、劉慧卿議員、余若薇議員、李永達議員、湯家驛議員、甘乃威議員、何秀蘭議員、梁家傑議員、梁國雄議員、陳淑莊議員及陳偉業議員贊成。

陳鑑林議員、劉江華議員、張學明議員及李慧琼議員反對。

王國興議員及黃國健議員棄權。

全委會主席曾鈺成議員沒有表決。

全委會主席宣布經由功能團體選舉產生的議員，有20人出席，2人贊成，14人反對，4人棄權；而經由分區直接選舉產生的議員，有20人出席，13人贊成，4人反對，2人棄權。由於議題未獲得兩部分在席委員分別以過半數贊成，他於是宣布修正案被否決。

全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：第66條納入本條例草案。

全委會主席：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。

何俊仁議員、何鍾泰議員、李卓人議員、李華明議員、吳靄儀議員、陳鑑林議員、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、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、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、湯家驛議員、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。

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：新訂的第16A條	檢視及修改售樓說明書
新訂的第18A條	售樓說明書的內容：須列出的其他資料
新訂的第23A條	第16A至22條如何適用於供領取的售樓說明書
新訂的第29A條	第26至28條如何適用於已供領取的價單
新訂的第50A條	擁有人不得訂立沒有某些條文的合約
新訂的第50B條	第50及50A條的補充條文
新訂的第50C條	關乎第50及50A條的罪行
新訂的第53A條	成交紀錄冊的目的
新訂的第55A條	例外情況：物業售予或要約出售予有聯繫實體
新訂的第55B條	例外情況：房屋委員會興建的發展項目
新訂的第64A條	第4部的釋義
新訂的第65A條	失實陳述：民事法律責任。

運輸及房屋局局長：主席，我動議二讀剛讀出的新訂條文，修正案內容已經載列於發送給各委員的文件內。修正案是當局考慮法案委員會及持份者的意見後提出的。

我以下會簡單介紹各建議新訂條文的內容。新訂的第16A條和第18A條是有關售樓說明書的規定，我們建議向公眾發布的售樓說明書，必須是之前3個月內印製、經檢視，以及按需要把資料更新的版本。

因應法案委員會的意見，我們認為賣方應適時檢視和更新售樓說明書。此外，我們建議售樓說明書須列出，賣方知悉而一般公眾人士並不知悉、但相當可能對享用該住宅物業造成重大影響的資料。上述規定有助進一步加強售樓說明書的準確性和可靠性。

新訂的第23A條及第29A條，就售樓說明書及價單內容等相關條文清楚訂明適用範圍，即已經根據第23條及第29條供公眾領取的售樓說明書和價單，從而有助釐清有關罪行的發生日期，以計算第73條下的3年檢控時限。

新訂的第50A條、第50B條及第50C條，是有關臨時買賣合約及買賣合約的條文。第50A條旨在清楚指出，不論買賣雙方就有關物業有否先訂立臨時買賣合約，其訂立的買賣合約必須按物業情況，訂有適當的強制性條文。第50B條和第50C條，是技術和行文上的修訂。

新訂的第53A條是說明成交紀錄冊的目的，以免有關資料被用作並非本條例所訂明的用途，這是因應香港個人資料私隱專員公署的建議而新訂的條文。

第55A條是因應香港地產建設商會和香港律師會的意見而新訂的條文，目的是為家人，以及有聯繫法團或控權公司之間的一手住宅物業買賣提供豁免。

我們建議，有關買賣可獲豁免遵守有關銷售安排的規定，即條例草案第2部第2至7分部的規定。不過，若日後有關物業首次不再售予家人，以及有聯繫法團或控權公司，有關銷售將不獲任何豁免。

新訂的第55B條是有關香港房屋委員會所興建的項目獲豁免於條例草案第2部的規定。我在先前恢復二讀辯論的發言時，已經解釋了當局建議有關豁免的理據，我在此不再贅述。

新訂的第64A及65A條是有關失實陳述的罪行。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，以利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。

以上各項新增條文，是為了更清晰反映當局的政策目標，確保措施更切實可行，令條例生效後運作更為順暢，進一步加強一手住宅物業銷售的透明度，從而更能為消費者提供適切的保障。

法案委員會已經就各項新條文作出詳細討論，亦大致上同意有關條文，我希望各委員支持這些新訂條文。

多謝主席。

全委會主席：我現在向各位提出的待議議題是：新訂的第16A、18A、23A、29A、50A、50B、50C、53A、55A、55B、64A及65A條，予以二讀。

全委會主席：是否有委員想發言？

余若薇議員：主席，我想簡單就其中兩項條文發言，希望能記錄在案。

第一項是第18A條的條文。剛才局長發言及李卓人議員剛就上一項修正案發言時亦談及，售樓說明書除條例草案所規定列出資料外，還有否其他內容須納入其中。其實，香港律師會（“律師會”）就這方面提出很多意見。他們認為，有些批地條款或業主之間的土地權益，例如路權，往往需要向買家披露，但亦不能一概而論。由於這項條文只列出一些必須具備的條款，所以售樓說明書可能不包括這些消費者需要知道的資訊。因應香港律師會給予的意見，政府提出現行第18A條的修訂。

但是，律師會對第18A條的修訂依然很有意見，因為他們很後期才得悉這項修正案，所以希望政府能繼續與他們商討，聽取他們的意見。

律師會認為，第一點不太清楚的是第18A(1)(b)條所指的資料。所謂“為賣方知悉，但並非一般公眾人士所知悉”的資料，這包括甚麼類型的資料？主席，剛才李卓人議員發言時也建議，在另一項條文中——即我們剛剛投票的條文中——加入“事關重要”的字眼。當時

局長回應指沒有需要加入，因為第18A條已列出“有關資料”，而“有關資料”是指“關於相當可能對享用該物業造成重大影響的事宜的資料”，這與李卓人議員的建議略有不同。李卓人議員參考證券法例，大家都知道影響股價的資料是事關重要，他由此引申把影響樓價的資料視為事關重要。主席，第18A條所述的“可能對享用該物業造成重大影響的事宜的資料”，究竟包括甚麼資料呢？這條文不及李卓人議員的修正案那麼清晰。

主席，我另外想指出的是，由於這項條例草案在很短時間內需要匆匆通過，所以很多修訂及字眼改動均在很後期才提出來。主席在吳靄儀議員發言時也提及，我們手持的標明修訂文本標示了不同的顏色，包括紅色、黃色、綠色、藍色，顯示其間不斷出現改動，而最後採納的字眼依然有未完善的地方，這點是我特別想提出來。

主席，我也想提述另一項條文，就是第55A條。主席，第55A條主要載述香港房屋委員會（“房委會”）獲豁免的情況……應該是第55B條才對。主席，這是有關條例草案原有的第10條，即條例的適用範圍。條例草案第10條規定，哪些是條例不適用而須豁免的情況，其中第10(6)條指房委會興建的發展項目可獲豁免。法案委員會審議條例草案期間，很多同事——包括我在內——均對此表示反對，質疑房委會為何無須遵守有關規定。我們認為，房委會即使是政府資助的法定機構，也應與其他發展商一樣遵守有關規定。

主席，我想特別提出，房委會曾興建居屋——雖然現已停建——當時也採用了私人參建居屋苑（PSPS）的做法，由私人發展商參與興建居屋。換言之，房委會推出的居屋，有部分可能是房委會自行興建，即由房委會轄下的測量師等專業人士負責興建；另有部分則外判予其他私人發展商，透過投標合約參與興建。這些項目出售時，私人發展商與房委會有特定的計算方法攤分盈利，雙方亦協定了如何營運商場。但是，對於購買居屋的一般小業主而言，不論是房委會興建或私人參建的發展項目，兩者也並無分別。

我當時提出的問題是：豁免了房委會興建的項目，而私人參建的項目——即房委會外判予私人發展商參與興建的居屋卻適用於條例草案，此舉是否公平？買家購買同一屋苑，其中數座可能是房委會興建，另外數座則由私人發展商興建，為何後者受條例草案規管，須提供售樓說明書、價單及示範單位，而前者由房委會興建的樓宇卻無須遵從該等規定？

這問題爭持已久，局方的解釋是，房委會很多時不像私人發展商般，僱用專業人士興建項目，其實不然。房委會同樣聘有很多專業人士，同樣需要測量師和專業人士參與興建樓宇，並非由房委會興建的樓宇就不牽涉專業人士。所以，條例草案其實亦同樣適用於房委會興建的居屋，只是局長不願意這樣做而已。

主席，當局與我們最終妥協訂出出現時新增的第55B條。第55B條的規定，正如梁家傑議員在恢復二讀發言時所說，是妥協的方案，房委會依然享有豁免。大家細閱第55B條的條文會發現，條例草案很多部分是不適用於房委會，特別是我剛才提及的分部 —— 第2、3、4、5、6、7及8分部 —— 即關於售樓說明書、價單、示範單位等規定全都不適用於房委會興建的項目，只有失實聲明的規定是適用的。

主席，我認為這樣的妥協，反映法定機構與其他企業依然並非一視同仁，兩者不是遵守同樣的法例，我只想把意見記錄在案。由於條例草案有需要在很短時間內通過，所以我們勉強接受局方提出的妥協。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，我就剛才審議的修正案發言時提及，物業買賣合約完成後 —— 特別是“樓花”買賣合約簽訂後 —— 基於買家問題而無法成交，出現“撻訂”而被追討差價的問題，局長回應時引述第49(2)(c)條：“擁有人不得就該人沒有簽立買賣合約而針對該人提出進一步申索”。我想提醒局長，這條文據我理解只針對臨時買賣合約訂立後3個工作天內的情況。如果是買賣“樓花”所簽訂的正式買賣合約，而買家等待樓宇落成期間“撻訂”的話，我不知道第49(2)(c)條可否豁免“樓花”買賣在正式收樓前“撻訂”的責任。由於當中簽訂的不是臨時而是正式的買賣合約，所以我質疑這會否受第49(2)(c)條的保障，當中牽涉的似乎是另一種情況。

主席，我首先歡迎局長提出多項修訂，特別是第29A條的修訂。主席，大家過去買樓經歷的問題，與我過去多年協助眾多負資產業主處理的問題均有一個共同點，就是涉及價單的問題。不僅香港最財雄勢大的發展商，另有兩、三家發展商的住宅銷售價單也採用各種手段，以隱瞞資料或誤導市民。不要說十年八載前的樓宇買賣，即使近幾年的樓宇買賣，也偶然聽聞涉及價單的投訴。

過去，樓價被操控的情況非常嚴重，我想有些朋友可能也經歷過。樓宇開售期間，經紀請準買家到辦公室單獨洽談，並告訴準買家發展商公布的單位已全部售罄——我現在說的是真實經歷——經紀然後請準買家稍等一會，表示可能另有一些單位可供出售，他離開片刻後手持一張紙條回來，表示有一個單位——例如1座18C室——可供出售，並口頭告訴準買家這單位的售價，是口講無憑，沒有白紙黑字的價單。經紀是突然聲稱有一個單位可供出售，強調只此單位而已，說得像難能可貴似的。他不是根據一份清單說有多少個單位可供出售，只是口頭說這單位賣這個價錢，這價格是否真確不得而知，只能相信經紀的說話。我聽一些經紀前輩說，他們其實是用這方法測試市場反應。樓盤開售時可能有一名經紀、甚至幾十名經紀在背後操控價格，他們發現有百多二百人前來參觀單位時，雖然現價可能是每平方呎4,800元，但鑑於參觀者眾多，便逐分鐘或逐人試開一個價格，其間不斷作出調整或調升，以瞭解買家的要求或可接受的價格上限，這段期間可能同時有十多二十名經紀在“測試水溫”。我可以告訴局長，這樓盤買賣手段在過去十多二十年一直被廣泛使用。

這反映了發展商使用一些不正當，甚至極為不道德的手法來營造氣氛，當市民進入售樓處時，第一種感覺是價格會不斷上升，第二種感覺是放售的單位不多，第三種感覺是，經紀好像是特別為你服務，特別為你提供資料，特別對你友善和優待你，特意為你找到一個放售單位，其實可能有過千個單位可供出售的。所以，經紀某程度上隱瞞實情，並可能操控價格，而買家顯然被經紀營造的氣氛所影響，可以說是被誤導而墮入發展商設計的陷阱，在缺乏明確、客觀和有法律理據的資料下，可能會迷迷糊糊簽訂了臨時買賣合約。

價單是很重要的資料。我其實也是以“樓花”形式購入第一個物業，當時是1980年代，剛才提及的情況未必完全沒有，但最低限度不像現在般普遍。那時候的發展商可能一次便會推出數百個單位，甚至過千個單位出售，買家根據價單便可清楚知道整幢樓宇的單位樓價，並可按發展商提供的資料選擇單位，挑選自己喜愛的座向單位，享有海景的單位價格會貴一成多，而較高層的單位售價又可能較高，高一層的價格可能多了數千元甚至1萬元，這是一清二楚的。

但是，其後——特別是在1990年代——出現了我剛才所說的不當而不道德的賣樓手段。經紀利用這些手段影響準買家，令準買家被蒙騙、誤導、慾惠，在神志不清的情況下簽訂合約，糊里糊塗購買了單位，想退縮時卻要承擔法律責任。所以，條例草案和第29A條的修正案提出價單方面規管，特別是有關的修改資料也應列出，我覺得

這是正確和合理的。

主席，我同時很希望 —— 我不知道其他條文有否列明 —— 有關的臨時買賣合約一旦簽訂，有關單位的售價應該在指定時間內予以公布。我依稀記得其他條文應該有此規定，希望局長可以確定這點。在短時間內公布所有價格，對日後的準買家會更有保障，以免被發展商利用虛假的消息造勢，營造價格不斷上升的氣氛，如果今天不買的話，明天或下一批推出的單位可能會貴3%或5%。過去十多年，這些做法和手段是司空見慣。雖然樓價可能實際下滑，但經紀卻歪曲事實誤導消費者，令消費者受到損害。

主席，所以，我們支持有關的修正案，希望這些修正案對消費者會有所保障。多謝主席。

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，我或許簡單解釋一下。第一，我們當然會繼續與香港律師會緊密溝通。此外，對於香港房屋委員會(“房委會”)獲得的豁免，我們不能純粹考慮有否僱用專業人士，因為條例草案有關售樓說明書的很多條文，是以一般私人樓宇的規管架構作為基礎，例如涉及屋宇署審批的入伙紙等。但是，房委會本身興建的樓宇，並不被這規管架構所涵蓋，是由其本身的規管架構監管。所以，我們不能簡單地將房委會放進現時一手樓宇的規管架構，因為當中涉及很多不同的做法，不是一般市場的做法。

話雖如此，我們明白議員希望房委會盡量遵從條例規定，所以即使現時只向房委會豁免條例草案第二部分，房委會也會遵從當中原則性的規定，例如售樓書、價單等所有規定。但是，我希望議員明白，房委會的一些安排，例如出售單位予合資格人士所涉及的抽籤、優次分配等安排，均不是市場的做法。當然，房委會原則上會依從現時推行的新規管架構的規定。

至於陳偉業議員剛才問到，簽署臨時買賣合約後單位價格的公布安排，條例草案規定在24小時內公布資料，不單由地產發展商公布，還要上載至規管機構 —— 即監督 —— 所設立的電子資料庫。此舉會大大提高整體市場的資訊流通和透明度。多謝主席。

全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：新訂的第16A、18A、23A、29A、50A、50B、50C、53A、55A、55B、64A及65A條，予以二讀。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)

陳偉業議員起立要求記名表決。

全委會主席：陳偉業議員要求記名表決。表決鐘會響5分鐘。

(梁家傑議員舉手示意)

全委會主席：梁家傑議員，你有甚麼問題？

梁家傑議員：主席，由於現時表決的第55B條涉及香港房屋委員會，我想申報利益，我是香港房屋委員會的委員。

葉國謙議員：我亦想申報利益，我是香港房屋委員會的委員，亦是市區重建局的非執行董事。

黃國健議員：主席，我亦想申報利益，雖然我不知為何要作出申報，但既然葉國謙議員申報，我便跟着這樣做吧。我也是香港房屋委員會的委員，以及市區重建局的非執行董事。

全委會主席：由於現時表決的議題是關乎政府政策，所以，委員的身份不會影響他們表決的權利。此外，《議事規則》亦沒有規定，委員服務的機構如果與條文有關便必須申報。因此，委員可自行決定是否申報。

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。

何俊仁議員、何鍾泰議員、李華明議員、吳靄儀議員、陳鑑林議員、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、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、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、湯家驛議員、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、張國柱議員、黃國健議員、葉國謙議員、葉劉淑儀議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員、梁家傑議員、陳淑莊議員、陳偉業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41人出席，40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：新訂的第16A、18A、23A、29A、50A、50B、50C、53A、55A、55B、64A及65A條。

運輸及房屋局局長：主席，我動議在條例草案增補剛讀出的新訂條文。

擬議的增補

新訂的第16A條(見附件II)

新訂的第18A條(見附件II)

新訂的第23A條(見附件II)

新訂的第29A條(見附件II)

新訂的第50A條(見附件II)

新訂的第50B條(見附件II)

新訂的第50C條(見附件II)

新訂的第53A條(見附件II)

新訂的第55A條(見附件II)

新訂的第55B條(見附件II)

新訂的第64A條(見附件II)

新訂的第65A條(見附件II)

全委會主席：我現在向各位提出的待議議題是：本條例草案增補剛讀出的各項新訂條文。

全委會主席：我現在向各位提出上述待決議題，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)

陳偉業議員起立要求記名表決。

全委會主席：陳偉業議員要求記名表決。表決鐘會響5分鐘。

(在表決鐘響起期間，代理全委會主席劉健儀議員代為主持會議)

代理全委會主席：現在開始表決。

代理全委會主席：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。

何俊仁議員、何鍾泰議員、李華明議員、吳靄儀議員、陳鑑林議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉慧卿議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、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、湯家驛議員、詹培忠議員、劉秀成議員、甘乃威議員、李慧琼議員、陳茂波議員、陳健波議員、張國柱議員、黃國健議員、葉國謙議員、葉劉淑儀議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員、梁家傑議員、梁國雄議員、陳淑莊議員、陳偉業議員及黃毓民議員贊成。

代理全委會主席劉健儀議員沒有表決。

代理全委會主席宣布有39人出席，38人贊成。由於議題獲得在席委員以過半數贊成，她於是宣布議案獲得通過。

秘書：附表2。

代理全委會主席：是否有委員想發言？

(沒有委員表示想發言)

代理全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：附表2納入本條例草案。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(委員舉手)

代理全委會主席：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。

代理全委會主席：梁國雄議員要求記名表決。表決鐘會響5分鐘。

代理全委會主席：現在開始表決。

代理全委會主席：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。

何俊仁議員、何鍾泰議員、李國寶議員、李華明議員、吳靄儀議員、陳鑑林議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉皇發議員、劉慧卿議員、石禮謙議員、李鳳英議員、張宇人議員、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、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、張國柱議員、黃國健議員、葉國謙議員、葉劉淑儀議員、潘佩璆議員、謝偉俊議員、梁家傑議員、梁國雄議員、陳淑莊議員、陳偉業議員及黃毓民議員贊成。

代理全委會主席劉健儀議員沒有表決。

代理全委會主席宣布有39人出席，38人贊成。由於議題獲得在席委員以過半數贊成，她於是宣布議案獲得通過。

秘書：附表3及附表5至8。

運輸及房屋局局長：代理主席，我動議修正附表3及附表5至8。修正案的內容已經載列於立法會秘書處發給各位委員的文件內。

附表3列出了條例草案所指的“指明的當局”，當局提出對附表3的修訂，純屬因為條例草案主體部分條文的位置有所更改，需要相應修改附表3的標題對有關條文條次的提述。

附表5至7是買賣合約必須包含的強制條文。當局提出對附表的修訂，主要是技術性修訂，有部分修訂是回應法案委員會的建議。此外，有部分修訂是回應香港律師會的建議，例如在附表5，將並非同意方案的發展項目，賣方以書面通知買方有能力有效地轉讓物業的時限，訂為佔用文件發出後的6個月。

附表8是有關賣方資料表格的要求。當局建議修訂附表8，是由於我們提出了新增的第16A條，要求賣方只可以派發於3個月內印製或曾作檢視／更新的售樓說明書。因此，我們建議提供給已落成物業的準買家的賣方資料表格，可作簡化。

法案委員會已就各項修訂作出詳細討論，亦大致上同意有關修訂。我希望各委員支持這些修正案。多謝代理主席。

擬議修正案內容

附表3(見附件II)

附表5(見附件II)

附表6(見附件II)

附表7(見附件II)

附表8(見附件II)

代理全委會主席：是否有委員想發言？

陳偉業議員：代理主席，這是最後一批需要處理的修正案。修正案之多，某程度反映在審議過程中議員也不是橡皮圖章，閉起眼便讓條例草案通過。在整項條例草案中，附表特別在買賣方面作出很多規定，而對於買賣雙方的保障，附表列明有關條文是至為重要的。所以，附表有關條文的修訂也會影響各方面的利益。

所以，代理主席，對於在附表7第2部加入第11A條，我有些擔心和憂慮，我不知道我的憂慮是否恰當。附表7第2部第11A條與賣方權益有關，條文規定在特定情況下，“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。”。

代理主席，關於這部分，保證金數額等涉及權益和款項的問題當然視乎有關買賣合約的條文，但我不太清楚當中的重點，亦有一些憂慮。條文的說法是“剩餘款額”，如果包括保證金在內的有關支出足以支付所有費用，為何在附表7第2部加入第11A條後，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呢？該剩餘款額是否應該退回買家，而不是發放給賣方？當然，這項條文可能有其理由，但我單看表面上的字眼，便認為似乎對買方缺乏保障。

代理主席，有關條文通過後，整項條例草案便會進行三讀，我只是想藉此機會表達我最後的憂慮。我早前提出多個問題，第一，關於法例就“完成買賣日期”的定義，特別是樓花買賣完成交收時，對準業主有否較為合理的保障，我仍有憂慮和疑問；第二，我也憂慮買家最後取消合約而有機會被發展商追討差價。

當然，我剛才已經提到，局長引用第49段的內容，未能完全解除我的憂慮。如果將來條文有不足之處，我希望可以在合理時間進行檢討，以確保新通過的條例可再作修訂，令條例不會傾斜保障地產商，令買家同樣獲得合理保障。多謝代理主席。

余若薇議員：代理主席，我想就最後一組有關附表5、6及7的修正案發言。代理主席，這3個附表的內容其實是類似的，訂明標準買賣合約須載有的條文。附表5是有關未完成的物業(即“樓花”)；附表6是有關已完成但未領取“滿意紙”的物業；而附表7是有關已領取“滿意紙”的物業。對於這3類情況，有標準的條文，必須載列在正式的買賣合約中。

有些條文是非常類似的。代理主席，我想特別就附表5的第16條、附表6的第14條及附表7的第5條發言。這3項條文其實談及同一事宜，即所謂的“踢契”。

代理主席，原本的條文是，“除第19條另有規定外，賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利”，而第19條與衡平法權益 (equitable interest)有關。一般人可能看不明白條文，但做買賣合約的人知道，這便是所謂的“踢契”，即買家就賣家的業權提出質疑。

代理主席，這項條文是新增的。我們一直以來進行樓宇買賣，很多標準條文一直存在，例如“同意方案”及“非同意方案”等，但藍紙條例草案加入的條文，即剛才我讀出的3個附表內的有關條文，便不在現時的標準條文內。

我看到這項新增條文時，感到非常擔心。我們當然希望保障消費者，不希望消費者由於業權而受到任何損害，但如果加入這項條文，規定消費者或買家／小業主可以一直“踢契”至成交當天，也是不行的。

簽署買賣合約後，買賣雙方便會交換業權文件。買方律師協助買方看文件，提出“踢契”相關的質詢，然後賣方的律師有足夠時間回答。回答完後，一般情況是沒有問題的，除非在成交時，突然發現一個致命(fundamental)的問題，以致業權根源(root of title)受到影響。在這種情況下，當然到了最後成交時，仍然可以“踢契”。除此之外，“踢契”一般是不會發生的，因為已經交換所有文件，提出所有問題，亦得到回覆。

買方不能在成交當天，由於樓市狂瀉，突然又提出質詢，指賣方趕不及回答問題，所以無法成交。若然如此，天秤會否向小業主或買家方面傾斜呢？所以，我當時提出，這種寫法有問題，亦顯示出政府不肯定。尤其是，一手住宅物業臨近成交時，如果所有小業主或買家因為某些他可能預先已知的原因而提出質疑，怎麼辦呢？

所以，我提出質疑後，政府便提出修訂。代理主席，我讀出修訂的版本，“除第19條另有規定外及在不損害《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就業權提出要求或反對的權利。”“根據法律”是如何出現的呢？代理主席，當時我指出，在普通法下，其實已有相關規定，而所有做買賣合約的律師都知道，在普通法下，何時可以繼續“踢契”、何時已超過“踢契”的時間，所以應該容許普通法繼續生效，政府於是便加入“根據法律”。

香港律師會看完後，對於這項條文也很有質疑，認為普通法便是普通法，不明白何謂“根據法律”。代理主席，我發言便是想說明這點。

香港律師會亦提出，在很多情況下，賣家的確要限制小業主提出業權方面的質疑。例如，有關批地年期可能是999年，但發展商售賣單位的年期只有99年。在這種情況下，必須容許賣家或發展商在合約中說明，雙方明白，售賣單位年期只有99年，不可以就這點質疑業權。

香港律師會亦舉出另一例子，即發展商與政府商討有關批地方面的修訂(lease modification)——大家都以廣東話稱之為“lease modi”，而出售物業或簽署正式合約時，政府還未批准修訂的條款，所以發展商便要保留權利，日後可以就有關條文作出修訂。這也會影響業權。

當然，我們最近也看到，梁振英先生購入其山頂物業時，相關買賣協議也有特別條款，協議附表4指出，以現貨購入的樓宇，不能以已知的僭建物作為“踢契”的理由。所以，香港律師會的意思是，很多時候，要容許買賣雙方就特殊情況訂立不同的條文。

我明白政府草擬條例草案時，原意是在發展商和買家根本不對等的情況下，如果給予太多彈性，買家便會很容易被發展商剝削。雖然如此，條例草案最終的條文可能會很死板、僵化，無法顧及一些情況。有些情況可能不是最普遍的，但有些情況，發展商及買家確實需要就業權方面訂立一些有保留的條文。律師會最近與我們會面時表示，附表5的第16條、附表6的第14條及附表7的第5條這3項有關“踢契”的條文仍然寫得不清晰，可能還有一些漏洞，希望繼續與政府當局商討。所以，我要在此特別指出。多謝代理主席。

代理全委會主席：是否有其他委員想發言？

陳偉業議員：代理主席，我的憂慮與余若薇議員所提出的憂慮相似。當然，她從十分專業的資深大律師角度看問題，她的論點更為清晰。

正如我多次發言指出，附表5、6、7的條文涉及買賣有關的重要規定，特別涉及“樓花”買賣的問題，而“樓花”買賣引起的法律爭拗最多。過去多年來的爭拗中，大發展商透過可能是條文操控、資料發放或法律訴訟，最後九成九都獲得勝利，而不少小業主含冤蒙受損失。

所以，我期望有關條文真的可以保障業主。

剛才余若薇議員討論關於“踢契”的問題，當然條例一定要保證某些買家不會基於樓價下跌而利用一些藉口，不合理地“踢契”。但是，在不少情況下，買家的權益受損。例如，樓宇差不多落成之時，買家才發現某些情況與當初的理解或“樓花”買賣資料有差異，買家向發展商提出查詢時，九成九的機會不獲發展商理睬。發展商說一切以樓宇買賣合約為準，買家要提出任何事宜，須另行聘用律師，例如余若薇議員提及批地條款有關的問題。過去，我也會幫不少業主在入伙之後，嘗試向發展商查詢有關資料，十次有九點九次，發展商都堅拒提供資料。

最明顯是青衣的一個樓盤，當初我跟進樓盤的規劃方面，知道政府批准樓盤在九號碼頭附近，作酒店用途。後來為甚麼有一些私人住宅物業買賣呢？原來是政府批地的時候，批准單位以服務式住宅形式出售，但業主買樓時並不知情。業主買樓的時候，仍以為是一般私人住宅物業的買賣。事後發覺存在很多問題，包括噪音問題、環境問題。對於這些問題，以我自己的理解，按當時的城規程序和要求，政府沒有理由批准興建大廈。

後來，在我們的查詢之下，政府才回覆，當時發展商提出申請時，已知道將來貨櫃車可在有關道路行走，為獲批興建大廈，發展商建議大廈採用密封性設計，設置中央冷氣系統。業主入伙之後，才發覺原來有相關申請資料，然後向城市規劃委員會（“城規會”）申請，希望提供申請資料予業主。買家當時已經是業主了，要求城規會提供有關資料，以瞭解發展商申請時究竟有甚麼要求。但是，城規會回覆指這是“private information”，除非發展商支持和要求，否則不可以發放。業主其後寫信給發展商，但發展商拒絕透露。

所以，我相信在將來樓宇落成的時候，類似情況和問題……因為現在的小業主對於其權利和居住環境問題……

代理全委會主席：陳議員，現在討論的應該是買賣合約。

陳偉業議員：明白，代理主席，這正正牽涉附表5、6、7的規定，即樓宇買賣合約履行時，有關資料的發放能否保障業主。資料的發放是否完整……因為條文中不會規定列出向城規會或地政總署作出申請的資料。我們過去曾經試過，荃灣有一個樓盤落成時，業主發現樹木被砍光，於是作出投訴。事後發現發展商要向地政總署提交5,000萬元

保證金，政府才批出入伙紙。樓宇落成的時候，可能會出現很多樓宇或樓盤附近的問題，而這些問題可能影響小業主的權益。

至於附表所列出的條文，剛才余若薇議員提出一個很重要的問題，就是關於“踢契”的權力，以及“踢契”在甚麼條件之下可以進行。但是，對於我剛才所舉的數個例子，例如當時的環境問題，或發展商通知業主入伙，但業主發現大廈仍然是半地盤的樣子……據我理解，政府批出入伙紙，並不表示整座大廈的環境適宜居住，基本上只須滿足某些建築要求，政府就會發出入伙紙。發展商憑入伙紙，某程度上便可通知業主收樓，但實際未必可以入伙居住。所以，當這些情況出現的時候……當然，這類情況最近較少發生，但在過去是有的。

代理主席，我剛才談及上述情況，是想瞭解附表中所列出的有關條文能否充分保障業主要求提供資料的權力，而在要求提供資料被拒的情況下，是否構成發展商或賣方不合理地拒絕透露資料，從而令業主有權按附表規定取消合約。

我知道外國有些例子，業主入伙時若發現問題，可以聘用類似測量師的獨立顧問，聘用費不太貴，香港則很昂貴。以我較為熟悉的加拿大為例，獨立顧問可對樓宇進行基本檢驗，其撰寫報告可能只需一千多加元，而報告有法律效力，也得到政府的專業認可。檢驗的結果如果發現樓宇有某個問題，就會構成專業的意見，而發展商不可以說有關意見不專業而拒絕接受。所以，在處理問題方面，這對業主相對地有較大保障。

代理主席，我只想再次提出剛才我所說的連串憂慮。過去的同類個案均證實，發展商財大氣粗，整個制度對發展商傾斜，所有規定令小業主缺乏保障。稍後會投票通過有關附表，我只希望這些附表所列出的有關條文及其修正案，能夠對小業主作出合理保障。多謝代理主席。

代理全委會主席：是否有其他委員想發言？

(沒有其他委員表示想發言)

代理全委會主席：運輸及房屋局局長，你是否想再次發言？

運輸及房屋局局長：代理主席，我很簡單說說。我們成立的監督機構會密切留意已通過的規管一手住宅物業銷售的整個規管架構的落實。當然，關於議員剛才提出一些條款及做法可更為清晰的意見，我們必定會繼續跟進。

不過，對於陳偉業議員剛才表示同意余若薇議員，我有點摸不着頭腦，因為律師會和學會建議，買賣合約應刪除有關賣方不得限制買方根據法律就業權提出要求及反對(即所謂“踢契”)的權利的強制性條文。我們認為，如果不規定在臨時買賣合約中須載有此類強制性條文，賣方反而可能會在買賣合約中加入條款，禁制買方“踢契”的權利。

我們認為這是不能接受的，亦不符合保障消費者權益的原則，所以我們不贊成刪除，但在字眼上我們作出改動。正如我剛才所說，監督機構必定會繼續跟進，因為整個規管架構始終是新的。我們必定會跟進，並與所有持份者保持密切溝通。

多謝代理主席。

代理全委會主席：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)

代理全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

陳偉業議員起立要求記名表決。

代理全委會主席：陳偉業議員要求記名表決。表決鐘會響5分鐘。

代理全委會主席：現在開始表決。

代理全委會主席：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。

何俊仁議員、何鍾泰議員、吳靄儀議員、涂謹申議員、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、劉皇發議員、劉慧卿議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、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、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、陳淑莊議員、陳偉業議員及黃毓民議員贊成。

代理全委會主席劉健儀議員沒有表決。

代理全委會主席宣布有40人出席，39人贊成。由於議題獲得在席委員以過半數贊成，她於是宣布修正案獲得通過。

秘書：經修正的附表3及附表5至8。

代理全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：經修正的附表3及附表5至8納入本條例草案。現在付諸表決，贊成的請舉手。

(委員舉手)

代理全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

代理全委會主席：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：詳題。

運輸及房屋局局長：代理主席，我動議修正詳題。修正案的內容已載列於立法會秘書處發給各位委員的文件中。

建議的修正案是由於當局聽取了法案委員會的意見，就條例草案主體部分第10(1)條有關何謂“指明住宅物業”提出了修正案，因此必須在詳題作出相應的修正。此外，我們亦接納法案委員會的意見，建議就中文文本作出字眼上的修正，使行文更通順和清晰。法案委員會已經就建議的修訂作出討論，而且大致同意有關修訂，我希望各委員支持這項修正案。

多謝代理主席。

擬議修正案內容

詳題(見附件II)

代理全委會主席：我現在向各位提出的待議議題是：運輸及房屋局局長就詳題動議的修正案，予以通過。

代理全委會主席：是否有委員想發言？

(沒有委員表示想發言)

代理全委會主席：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)

代理全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

陳偉業議員起立要求記名表決。

代理全委會主席：陳偉業議員要求記名表決。表決鐘會響5分鐘。

代理全委會主席：現在開始表決。

代理全委會主席：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。

何俊仁議員、何鍾泰議員、吳靄儀議員、涂謹申議員、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、劉皇發議員、劉慧卿議員、霍震霆議員、石禮謙議員、李鳳英議員、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、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、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、陳淑莊議員、陳偉業議員及黃毓民議員贊成。

代理全委會主席劉健儀議員沒有表決。

代理全委會主席宣布有39人出席，38人贊成。由於議題獲得在席委員以過半數贊成，她於是宣布修正案獲得通過。

代理全委會主席：全體委員會現在回復為立法會。

全體委員會隨而回復為立法會。

法案三讀

代理主席：法案：三讀。

《一手住宅物業銷售條例草案》

運輸及房屋局局長：代理主席，

《一手住宅物業銷售條例草案》

經修正後已通過全體委員會審議階段。就這項條例草案能夠獲得通過，以及我可在這個崗位服務香港市民，我是懷着感恩的心情動議此條例草案予以三讀並通過。

代理主席：我現在向各位提出的待議議題是：《一手住宅物業銷售條例草案》予以三讀並通過。

是否有議員想發言？

李永達議員：我的發言將十分簡短。這項條例草案歷經多年的討論，我要在此第二次公開讚揚鄭汝樺局長和她的同事，以及栢志高先生。

我跟政府合作多年，在今次這項條例草案的審議工作中，政府確實罕有地而十分開明地接納了他們有時認為難以接受的意見，包括我提出的意見。鄭局長在最近數年來為這項立法工作下了很多工夫，可說是勞心勞力，這也是她離開政府之前所做的一件美事。我在此再次讚揚鄭局長和栢志高先生，以及她的同事為這項條例草案盡心盡力，為市民作了很多貢獻。

多謝代理主席。

代理主席：是否有其他議員想發言？

陳偉業議員：代理主席，兩、三個月前，人民力量啟動“拉布戰”，如果我們要阻礙5司14局，繼續“拉布”的話，我和“毓民”響鐘和發言的次數，是絕對不止過去兩天那麼少的，多十倍也可以。對於有關條文和有關附例，其實我們就每項附例說兩個小時也可以，我的個案多得不得了。與石禮謙議員就地產商交手、對敵的經驗，可說是過去20

年工作的主要部分。我在地區上，差不多每一個月也收到小業主關於發展商多類型行為的投訴，你絕對不會相信的，例如大發展商的商場居然會偷住宅用電。管理公司透過行政管理，將停車場、商場某些公用電接駁至住宅，由住宅業主支付大發展商的電費。大發展商又將一些公用地方，不是真正車位劃作月租停車場，然後又把月租袋入口袋。總之發展商的卑鄙手段，可說是層出不窮，如果你不是親身經歷的話，絕對不相信香港最富有的發展商的手段，竟然會卑劣、低劣至此。

今天的條例草案，象徵一個新開始，也象徵過去多年來，政府偏袒發展商、對小業主缺乏保護的一個改變。我必須讚揚局長，因為我不相信曾蔭權會主動提出這項法例。我沒有內幕消息，我只是純粹從客觀上分析，我相信局長在這個問題上是主動爭取，並且不遺餘力，而且以局長的功力，我相信也能影響政府的決策。正如二讀時指出，這項條例草案早該在10年前，即黃星華年代已經獲得通過，但在香港地產建設商會、在石禮謙議員領導之下，最終政府被迫“跪低”和放棄。但是，這一次又聽不到石禮謙議員十分強烈的反對，不知道是否局長的影響力所致。這條例草案通過之後，不知道石禮謙議員會否因為這問題，受到其他政敵攻擊，因而失去席位，因為他“保駕護航”不力，被鄭汝樺在任期的最後一、兩天通過這條例草案，石禮謙議員是罪大惡極。不過，只要我多罵他一、兩次，發展商便會支持他，所以我罵他多一點，令他票數高一點。

代理主席，今次的條例草案，我覺得是一個里程碑，也希望可以一掃過去多年樓宇買賣，業主所蒙受的委屈和苦楚。當然，過去慘痛的經驗，以及過去受到不公平對待而要面對債務、面對人生的低潮，都是不能回頭的。我過去跟不少這些業主風雨同路，也眼見他們用各種方法掙扎求存，感到政府的不公平、社會的不公義、大發展商的無良、可耻和卑鄙，對這些行為感到十分無奈，也為不能協助這些苦業主渡過難關，有時感到內疚。當然，我已經盡力幫助他們，因為要幫助他們，最後跟大財團打了12年官司。在這個過程中，可說是百般滋味在心頭。當你要跟香港最富有的大財團打官司時，你所面對的壓力十分大。現在政府對我作出3項檢控，我反而感覺輕鬆得多。我不知道是否李少光局長的指令，我和“毓民”現正身負3項罪名，本月9日又要上庭了。警方濫權，剝奪市民遊行的權利，我們因為公民抗命而被拘捕和檢控，等同很多小業主因為樓宇買賣合約的不公平而要面對很多的法律訴訟。

當然，今天條例草案獲得通過，對日後的業主會有所保障。然而，在條例草案即將通過的一刻，在稱讚和祝賀局長之餘，我想再次表示我的憂慮。正如當年政府通過可加可減機制的時候，我也表示我的憂慮。我跟當年的局長說，陳祖澤接受政府這項建議，這項建議也好不到那裏。如果我當年理解沒錯的話，九巴、龍運應該跟陳先生的管理有關，他以“多計”和精明出名，尤其在計算方面。如果他也接受政府提出控制公共交通加價建議的話，我相信對有關方面，特別對利益集團的規管強極有限。當時某些人士最後接受，很明顯是顯露這個可加可減機制一定有缺憾，事後證明屬實。

今天對於這項條例草案，石禮謙議員沒有提出很強烈的反對，是否這條例草案本身有不少灰色地帶，讓發展商可以有機可乘呢？如果他誓死反對的話，我當然全力支持，但基於石禮謙議員的容讓、謙卑，以及缺乏強烈意見，我覺得這條例草案是否有不少……老實說，局長提出的這些建議，我想大發展商已找來所有專家及他們熟識有關法例的人，都全部看過。雖然我聽到有些人表示不滿，說要控告政府違反《基本法》，有很多這類說法，但最後也輕輕放過，沒有很強烈的反應。

如果我這個憂慮是屬實的話，希望日後政府會作出有關修訂。但是，我絕對不會奢望，因為接手鄭汝樺局長職位的這位所謂前泛民成員的人，我絕對不敢恭維。這個人完全沒有政治誠信，當年他當民主黨副主席的時候，要爭取在區議會互選入當年的立法局……

代理主席：陳議員，請針對三讀條例草案發言。

陳偉業議員：……代理主席，我是對將來政府，特別這位局長沒有寄望，因為他是一個沒有政治誠信和欺騙黨員的成員。他既然當年欺騙黨員，現在都可以欺騙市民。

我再多說一點，作為一個學者，他也是失職的，因為他當年幫民主黨出版了一本書，原來是抄襲國內一本青年手冊……

代理主席：我還是要請你針對三讀條例草案發言。

陳偉業議員：……所以，我想記錄在案，這是重要的，因為可記錄在 Hansard 的逐字紀錄本內，令這些卑鄙、無良人士的紀錄，名留千史，遺臭萬年。我希望其他人看到這些紀錄可查考一下，揭露這些人的卑鄙一面。

石禮謙議員清楚知道，這兩天我把過去十多年的積屈，一併抒發，亦記錄在案，記錄這些無良發展商，過去對負資產人士，特別對美湖居業主的不公平，如何欺詐這 17 億元。發展商在這些小市民、小業主的血汗錢裏，透過不公平的法律……我不是批評條例草案的條文，條文本身對小業主有一定的保障，但發展商透過對資訊的操控、對法律程序的操控，在不合理地違反公義原則的情況下，自己繼續榮華富貴，而迫使數以百計的家庭生活在惶恐和苦困之中。

我自己祝願這條例草案的通過，令日後的準業主，特別是在這條例保障下買樓的準業主，不會再經歷過去的苦楚。但是，我絕對不希望透過一些灰色地帶、透過這條例裏一些可能大家看漏眼的條文，再次給機會石禮謙議員的同路人或他所代表的發展商。

當然，不是每個發展商都這麼無良，石禮謙議員，你不需要太擔心，有些發展商也有一點良知。但是，有部分發展商，特別是我剛才點名的那些發展商，卻抱持這種無恥、無良的態度，你不經歷過，是絕對不相信人可以卑鄙至如此的。

代理主席，我全力支持……在過去一段期間，我很少支持政府。我再次多謝局長，在臨離任的時候，送給香港人一個禮物，祝她退休生活愉快。不要因為這一、兩天，我們稍作拖延而感到不開心，亦多謝她昨天送給我們的蛋糕。我昨天吃了兩個蛋糕，代理主席，我不是因為吃了她兩個蛋糕而不多次要求響鐘召喚議員回來。我們答應了她，今天中午 12 時左右可以通過這項條例草案。再次祝她退休生活快樂。

多謝代理主席。

何鍾泰議員：代理主席，我代表專業會議說幾句話。首先，經過大家的長期爭取，《一手住宅物業銷售條例草案》（“條例草案”）有幸可於今天通過，全因我們有一位非常能幹和備受讚許及支持的局長 —— 鄭汝樞女士。

我認為，若非由鄭局長主理這項條例草案，當局很難會得到積極參與辯論及議會活動的社民連和人民力量同事襄助，使條例草案得以在今天12時半前通過。如果條例草案未能通過，便要在立法會下屆任期再次提交。鄭局長今次離開政府，大家都感到非常可惜。我們一直都認為，她主理運輸及房屋這兩大範疇的表現十分出色。一位出色的官員離開政府，我們覺得是香港的損失。

既然條例草案可獲通過，我無意再就陳偉業議員剛才所說的“心結”或陰謀論等言論作出反駁。我們幾位專業會議的議員都有參與條例草案的審議工作，但以石禮謙議員和劉秀成議員最熟悉條例草案內容。石禮謙議員代表地產商，並不等於他傾力支持地產商。我覺得他的言論十分中肯，可能中肯得令某些地產商不高興也說不定，但他仍然理直氣壯，為了正確的原則，義正詞嚴地發言。劉秀成議員則代表中產階層，專業會議的成員亦以中產人士居多。他代表中產階層，也對條例草案感到相當滿意，條例草案的審議工作可說是取得圓滿的結果，我們深感慶幸。

專業會議謹此預祝鄭局長日後生活愉快，事事稱意。多謝代理主席。

梁家傑議員：代理主席，我代表公民黨就三讀作簡短發言。

首先，《一手住宅物業銷售條例草案》（“條例草案”）早應在多年前付諸實行，因為早在2000年便已有一份關乎未建成住宅物業銷售的白紙條例草案。可惜的是，歷屆政府都沒有決心還香港地產投資者和市民一個公道。

有關地產霸權的討論，近幾年甚囂塵上。我相信，這跟地產業界售樓時採用未盡公道及未盡公平的手段有密切關係。我很希望今次這項突破，是特區政府平衡各方利益後，特別是為了保障香港人，而面對地產霸權踏出的第一步。我覺得這是最低限度的一步，雖然是遲了十幾年，但遲做總比不做要好。所以，公民黨今天樂於看到條例草案獲得通過，我們亦會在三讀時支持這項條例草案。

最後，我代表公民黨祝福鄭汝樺局長。臨別之際，她做了一件好事。我相信，這項條例草案會為其從政生涯留下一個圓滿的句號。謹此祝願鄭局長退休生活愉快。

謹此陳辭。

梁國雄議員：我經常說威尼斯商人的故事，我欠你一磅肉，不過，你從我身上割的這磅肉是不可以帶血的。威尼斯商人固然可惡，地產商又是否可惡呢？我可以說是百分之四百可惡。土地是屬於人民的，這項條例草案其實沒有解決基本的問題，只不過是把一些彰彰明顯、大量存在，使很多人受苦的事情稍為紓緩一下，在大家買賣樓宇單位時，為買方——尤其是那些並非購買物業作投資，而是購買房屋居住的人——提供較為公平的交易平台。

很多同事說鄭局長最後做了一件好事。這也可以說是好事，因為以前發生的事實在太壞。政府有否考慮如何解決地產霸權壟斷的問題，即是現時的條例草案是否可以解決樓價過高的問題呢？是未能解決的。唯一能解決的是，在樓價過高的同時，還要巧取豪奪的問題。

議會已經習慣了一個做法，就是每逢有官員離任，都一定會祝福他們好運。我可以指出，鄭局長是得到甚麼動力處理這個問題的。她是從參與過去每年的遊行示威、本會門口的示威、政府總部或曾蔭權辦公室前的示威的市民，得到這動力。每年的七一遊行，尤其是近一、兩年，我看到很多舉起的標語牌都是“打倒地產霸權”。這是一個政治過程，每逢選舉年——今年是選舉年——議會內的議員，無論是任何政黨背景，只要是靠直選選票取得議席的，都不能公開反對這項條例草案。我再強調一次，這項條例草案不是解決地產商壟斷、地價過高、樓價過高的一劑重藥，而是解決持續最少超過10年的老問題。政府在12前年已推出白紙條例草案，最後卻胎死腹中，這項條例草案其實是應該一早便已有的。

陳偉業議員、黃毓民議員或我不要求點算人數或不提出一些我們原本可以問的問題，只不過是因為我們認為讓這項條例草案通過總較甚麼規管法例也沒有來得好。這項條例草案是好的，但我想再重申一次——我不是鄭局長肚裏的蛔蟲，我不知道她有否爭取，可能她有爭取——我不相信局長在沒有市民支持或沒有羣情洶湧的輿論支持下，可以在一個為地產商服務的政權下，為市民討回最低限度的公道。越是稱讚鄭局長，便越表示這個制度是腐敗的。

我舉一個很簡單的例子，梁振英先生以解決香港深層次矛盾為政綱，聲言會處理地產價格過高，市民的居住需要得不到正常解決等問題。這位特首，我不談他的僭建問題，懒得說，免得說臭我的嘴巴。他在接受Bloomberg的訪問時……他在今年3月25日當選特首後的一星期，到北京告訴溫家寶總理他當選了，中央是否確認他，就是在這個場合，有記者指他曾向一間國際知名的財經媒體表示香港的樓價可以接受，看不到地產項目的價格過熱，並問他有何看法。他最初支吾以

對，好像現時面對僭建地牢的查問時一樣支吾以對，最後記者按捺不住，指出現時香港的樓宇按揭供款比率已達到49%了。

代理主席，石禮謙議員舉手。

代理主席：石禮謙議員，你是否要提出規程問題？

石禮謙議員：代理主席，規程問題。代理主席，梁國雄議員剛才這番說話與三讀有何關係？

梁國雄議員：是有關的。

代理主席：梁議員，請你解釋。

梁國雄議員：代理主席，這是我為了回應以前離題的發言而說的。

代理主席：請盡快針對三讀條例草案發言。

梁國雄議員：負負得正，離題加離題便是沒有離題了。同事說他們如何感謝鄭局長便不是離題、稱讚或責罵石禮謙議員便不是離題？責罵石禮謙議員時又與這項條例草案有何關係……

代理主席：梁議員，請針對三讀條例草案發言。

梁國雄議員：明白。我只是有感而發，當大家也在稱讚鄭局長時，我便沒有辦法不說。我對鄭局長從來沒有偏見，我並不熟悉她。我想強調，議會今天通過這項條例草案，並不是因為議會本身的動力，而是因為小市民日以繼夜，夜以繼日 —— 像王國興議員所說 —— 把不滿宣之於口，說要在七一遊行時提出、要在十一國慶時提出，要指出地產霸權現時已經很厲害。這些才是最大的動力，並不是因為我英明

神武，而是因為他們已經無法再忍受。在競選特首時，梁振英不能不看到這個問題，才打出了這個旗號。我只是說梁振英是一名偽君子，這有何出奇呢？

我們在感謝鄭局長之餘，不能夠忘記掘井的人，不能夠忘記這是因為廣大市民不斷表達他們的不滿。廣大市民在接受民意調查時，不斷指出最討厭的是地產霸權、最悽慘的是大學畢業後永遠無法“上車”、最悽慘的是沒有居屋、最悽慘的是這樣和那樣，連鄭局長也身受其害。我當天在立法會詢問梁志堅先生有否香港地產建設商會的名單，因為我懷疑當中有些人已經去世，我們質疑政府的香港地產建設商會並不是一個可以自行監察的機構，因為這與最簡單的政治學相反，你永遠也不可能要一隻貓看守一尾魚。

我們這個議會對官員和上大人的歌頌還不夠嗎？我們的議會不是要還香港人一個公道嗎？要還香港人一個公道，是要通過稱讚上大人才可以做到的嗎？我手邊有一本《古文觀止》，這些文學家全部也是稱讚上大人的，因為他們當時不可以不稱讚上大人。我們現時是生活在哪個朝代呢？我再說一次，我對鄭局長並無個人意見，我一句話也未曾與她談過，只是在高鐵事件上曾經與她有衝突。我不是針對她，我相信她是做了一件好事，但我要說清楚，並非我們做了一件好事，而是其他人做了一件好事。如果今年不是選舉年，我相信這項條例草案出台時將會面臨真正的“拉布”——並非像我們的“拉布”，我們的“拉布”只是在立法會拖三、四天，其他的“拉布”卻是在功能團體選舉的泥潭中，每走一步便深陷一些……

(黃國健議員舉手示意)

代理主席：黃國健議員，你是否要提出規程問題？你是否要指出梁國雄議員離題？

黃國健議員：他現時的發言內容與這項條例草案三讀有何關係？請他解釋。

代理主席：梁國雄議員，即使你繼續循這個方向發言，你始終還是要針對三讀條例草案發言。

梁國雄議員：代理主席，我從未聽聞有議會像現時這樣，當我提到香港市民才是令地產霸權受威脅和被打倒時，竟會受到這種對待。代理主席，我可以不發言，我現時便不發言。我此刻要在Hansard中，在本會關於這項條例草案的紀錄中留下這個耻辱的紀錄。香港人的苦難、香港人對苦難的反抗，都並非促成改變的動力，而是因為上大人看到問題才促成改變。

我現時便閉嘴。黃國健議員叫我閉嘴，他是工聯會的代表；石禮謙議員叫我閉嘴，他是香港地產建設商會的代表；兩個人也是一模一樣。民建聯今次最好，沒有作聲。

(席間有議員說“你收口”)

還有葉國謙議員和黃定光議員叫我閉嘴。記着，這是一場醜劇，原來稱讚官員是可以的，但說官員做好事是因為市民的意願便不可以，真是可笑。

(黃定光議員舉手示意)

代理主席：黃定光議員，你是否要提出規程問題？

黃定光議員：梁國雄議員就這項條例草案發言，我不明白他何以說到選舉問題。他現時是否進入選舉程序呢？

梁國雄議員：代理主席，他問我……

代理主席：梁國雄議員，你已經發言完畢，請坐下。

梁國雄議員：……而我說如果今年不是選舉年，便不會有那麼多人支持這項條例草案。

代理主席：梁議員，你已經發言完畢，請坐下。

黃國健議員：代理主席，其實，由始至終，我們沒有人否認市民是推動條例草案獲通過的主要動力。對於剛才那些話，我相信公道自在人心。

代理主席，我代表工聯會參與條例草案的審議工作，條例草案三讀通過後，開始對香港使用畢生積蓄買樓的小市民有所保障，這是進步的開始。

當然，我不認為這是一條完善的條例，日後所有買樓的小市民都可以高枕無憂。我希望條例實施後，政府定期檢討條例的運作情況，研究可以改善及完善的地方，讓廣大市民以畢生積蓄置業時，獲得充分的保障。

代理主席，在鄭局長即將離開政壇時，我也稍為離題說說。我認為，在制定條例草案方面，鄭局長當然做了很多工作。我相信她在政策推動方面值得以後的官員借鑒。有時候，重點並不在政策的本身，而在於官員推動政策通過時的手法及誠意，我相信這是鄭局長做得較好的地方。我希望借此機會，祝鄭局長退休後生活愉快，有機會在其他崗位上繼續為香港市民服務。

多謝代理主席。

代理主席：我要在這裏提醒議員，我們現正就三讀條例草案，並非就告別議案進行辯論。

陳鑑林議員：代理主席，雖然這不是一項告別議案，不過《一手住宅物業銷售條例草案》（“條例草案”）確實經過一段很長的時間醞釀，以及在社會上進行討論方才出台。

當我們談到一手樓宇的規定時，我們也要回想自1960年代起，政府與發展商達成了所謂同意方案，並一直沿用這項同意方案來處理一手樓宇的發售；其間固然出現很多問題，因為香港的房地產市道發展實在非常迅速，而且經過數次經濟起跌，樓市亦出現甚多波折，所以我們在今天看到市民買樓難，租樓亦難。如果有一項好的法例出台，使我們的房地產市道將來會有一個更健康和高透明度的發展，大家當然非常歡迎。

對於官員的努力，當然值得一讚，值得一提。我希望鄭局長將來的退休生活……其實她退休是一件很可惜的事，因為她的工作能力非常強，我們希望她日後能繼續服務香港社會，在各個不同層面為香港的未來提出寶貴意見。

代理主席，我作為審議條例草案的法案委員會主席，當然亦正如大家所知悉，政府於3月中提出條例草案，我們於3月30日召開第一次會議，要在短時間內完成一項包含百多項條文的法案，面對的壓力和挑戰其實相當多。因此，在初期訂立會議時間時，委員給我的壓力當然很多，有些希望盡快進行，有些則希望不要那麼急，要慢慢來較好。所以我有一個想法，由於我們這屆會期餘下的會議時間確實有限，而條例草案最後又要在本會期內獲得通過，如果我們不加班加點的話，確實是很困難。因此，就我們在最初期訂立會議時間一事，我亦要多謝我們的同事努力配合，以及我們秘書處的同事亦非常好，因為現時新大樓內的房間較多，因此我們亦不用像往時般，主席被告知沒有房間使用，即使有時間也沒用。

這次很多委員均埋怨，他們指我定出的會議時間與很多其他會議碰上了，故此惟有數處走。民建聯曾要求我加入審議政府總部架構重組的小組委員會，幸好我沒有加入，如果我加入了，我便無法主持這個法案委員會的會議，反之亦然。所以，各方面的工作也有很多酸甜苦辣。

當然，石禮謙議員在審議期間所扮演的角色亦非常重要，因為他是條例草案所規管的對象的其中一位界別代表。他在會議上的表現非常好，提出了很多寶貴意見，就業界關注到條例草案所可能產生的問題，例如在執行法例的過程中可能會遇到的困難或問題，他也提出了很多意見。

我覺得我們的同事在審議條例草案的過程非常仔細，我們仔細至不單就運作過程提出一些意見，甚至就法律條文的書寫亦提出了很多意見。另一方面，政府亦多方面聽取了我們的意見，因此它這次就條例草案提出的全體委員會審議階段修正案亦相當多。

由於要在短時間內通過一項非常複雜，而又希望能妥善落實的條例草案是不容易的，所以我們亦希望政府在條例草案獲得通過後能作好充分準備，好讓相關法例如能在明年全面落實，也能夠做得更好。在未來一段時間，我覺得政府更需要跟業界保持緊密溝通，把這項條例草案將來要付諸執行的情況向業界詳細解釋，使他們將來能更容易地符合有關規定。

此外，政府也要在這段時間做好宣傳工作。事實上，香港市民在買樓時經常持有一種羊羣心態，因為香港的樓宇市道確實與其他國家不同。在過去一段時間，我們很多同事均提到，在外國買樓是無須支付訂金的；大家也知道外國的樓市不像香港般熱鬧，差不多是一潭死水般，只要有人進入樓盤看看，發展商便已十分高興。所以，這跟香港的情況相比，我相信當中會有很大的不同之處，而且我相信香港的樓宇市場亦不可能像外國一樣不需要買家支付任何訂金，任由買家來到mark下數個單位，然後數天後可以不要，我相信這會出現很大的問題。

對於條例草案到了今天能予以三讀，我亦非常高興。我希望日後香港一手樓宇的發售過程，能夠令買的高興，賣的亦高興，並締造一個十分公平的市場。

我在此亦要多謝法案委員會內所有同事在過去這段時間所作的各方面配合。多謝各位。

何秀蘭議員：代理主席，從曾鈺成主席在過去數個星期執行《議事規則》的某些邏輯看來，但凡他在開始時容許一位議員就某一話題發言後，其他議員便有權回應。所以，代理主席，即使你現在希望往後或先前的發言，不會變成是對鄭汝樺局長的告別議案，相信都會事與願違，因已錯過了第一次機會。所以，我亦會在此對局長表達一些告別的看法。

這條例草案有助消減小買家長期承受的不公平對待，因為小買家終其一生真的沒有多少置業的機會，並沒有豐富的買賣物業經驗，所以條例草案對他們作出了一些保障，消除了過往長期存在的不公平狀況，這是值得我們肯定的一點。因此，局長其實十分幸運，可以留下一個這麼美麗的句號。但是，我也必須指出局長任內的一些污點。這些污點就是清拆菜園村，將高鐵選址由新界突然改為九龍西，並導致建築成本增加了三百多億元。這個改變選址方案，引來了在九龍西終站如何執法、怎樣實施一地兩檢的問題，而且到現在仍未有清晰答案。

我十分願意相信鄭汝樺局長是一個尊重程序、盡忠職守的職員，但“屁股決定腦袋”，鄭局長加入了一個縱容地產霸權的內閣，亦是一個不敢向中央說“不”的特區政府的一份子。所以，很多時候黨性超越了人性，又或許在加入這個班子之後，原有的人性也沒有機會發揮出來。

因此，代理主席，我要在此敬告剛剛加入新班子的官員，必須在以後的政治生涯中，在有所為和有所不為之間劃一條底線，在黨性和人性之間知所選擇。鄭局長選擇退休，自有她良好的原因，我不會為她感到可惜。我只在此祝願鄭局長以後可以做一個普通人，可以清心直說，令她的生活更加愉快。

吳靄儀議員：代理主席，一般而言，在三讀時即使發言，首先也應簡短，其次則是交代我們的投票取向。

當然，在完成審議一項很複雜的條例草案，又或在過程中歷經很多波折時，大家都喜歡在這個階段發表一些感想，這已成為我們傳統的一部分，只要不太冗長，大家都不會介意。在這過程中，大家不免會對特別出力的議員或團體表達我們的謝意，又或在認為有些官員特別盡力時，也會藉此機會特別向其致謝。但是，代理主席，在今次一片歌功頌德之聲裏，我卻感到這是否已過分了一點呢？或許我不大認識鄭汝樺局長，需要重新瞭解何以特別要對局長如此歌功頌德一番。

代理主席，從訂立這項條例草案的淵源而言，我們今天得以在此通過這法例，其實主要在於兩點。第一，正如余若薇議員在辯論過程中所說，這條例草案其實早應在很久之前訂立，但因為遭到種種阻撓而未能成事，所以，整個事件其實有一個過程。第二，我想指出我雖然非常尊重陳鑑林議員，也非常接受和同意他在處理條例草案審議工作的過程中曾遇到很多困難，因為還有很多其他事項須一併審議，但大家亦不要以為這是甚麼好事或值得我們深感自豪的事。據余若薇議員所說，很多時只剩下她和法案委員會主席陳鑑林議員兩個人在審議這項條例草案，情況實在令人感到毛骨悚然。我們是在沒有辦法之下通過，並且要一面通過一面研究條例草案的內容，這是逼不得已的做法，而絕非正常做法。

代理主席，我特別想提出的一點，是我認為有些說話特別刺耳，那就是我們必須在12時通過這項條例草案，因為鄭汝樺局長行將退休，我們要送禮給她。代理主席，我們何以竟封建至如斯地步？法例是用作送禮的嗎？如果要送禮，是否也應送禮給黃仁龍司長？還是應讓他負責的條例草案在新司長上場後才通過呢？這句說話我已聽了很多次，如果大家只是以此來開玩笑也沒有甚麼所謂，但問題是不單說了很多次，還要在梁國雄議員發言時表示，這項條例草案並非哪位達官貴人、權貴或大人送贈給市民，而是我們爭取得來之時，竟不容許他這樣說，我真的覺得這是非常的不公平。梁國雄議員的觀點不單有其理由和根據，而且比起通過這項條例草案是要用來送禮的說法，

我認為是更中聽得多。

所以，代理主席，我本來無意發言，但不平則鳴，一定要說出以上的幾句話。多謝代理主席。

林健鋒議員：代理主席，今天我很高興能夠看到《一手住宅物業銷售條例草案》（“條例草案”）稍後將予以三讀並通過，經濟動力也支持條例草案。多了一項這樣的法例，我相信市民在購買一手住宅物業時將更有保障。那麼，是不是以後甚麼也不用做？也不是的，其實市民要盡量瞭解物業的情況，自行作出一個最終的決定。

剛才有議員提到，石禮謙議員一直在“阻住地球轉”，所以條例草案要這麼久才獲得通過。其實我是不同意的，因為在過程中我留意到局長進行了很多不同的諮詢，也搜集了社會上各行業、各界別及各位市民的意見，令條例草案到了今天可予以三讀。

我們也看到局長在諮詢過程中，均能與議員、廣大市民和政府部門的同事進行很好的溝通和合作，她絕對沒有區分對方是姐姐還是妹妹，哥哥還是弟弟，而採用不同的處理方法，她是一位十分公平、公正的局長。

我重複一次，我們支持今天三讀條例草案。最後，我希望局長退休生活愉快。多謝代理主席。

石禮謙議員：代理主席，我想回應數點。第一，這項條例草案不是讓我們有機會討論階級鬥爭和貧富。代理主席，任何好的政策，不止民主派、民建聯、梁國雄議員或陳偉業議員有專利支持，就是每名市民，連帶地產商、建造業或各行各業也會支持。這項條例草案可以說是一項市民需要的政策，不論是在立法會內外，我們也有責任支持。所以，地產商不會因為地產行業受規管便不支持，情況不是這樣的。地產建設商會從開始已經說會支持這項條例草案，但一項好的政策過渡到一項好的法例，當中是經過一個階段的。

代理主席，我們身為立法者，是有責任令一項好的政策成為一項好的法例，方法是令法例公平、公正和公開，保障市民的權利不會被剝奪。代理主席，關於這項條例草案，地產建設商會是看到了數點。條例草案提出了很多意見，當中有可以做到的，亦有做不到的，大家可以坦白地討論，至於政府聽取與否，或有否受某些議員影響，自會

有它的判斷。可是，不論我們是以議員或商會的身份，也是有責任發言的。我們的確投放了很多時間，因為我們是有一個法律觀點，那便是條例草案有部分會對我們的基本發言權 —— 並非個人的發言權，而是團體、公司的發言權 —— 造成影響。我們覺得自由發言是很重要的。

第二，我們又提出了物業擁有權，那是《基本法》第一百零五條容許的。儘管我們提了出來，我們並非說一定要政府做，但政府也有責任解釋為何不那樣做。我們就是要跟政府辯論，在拿出了法律條文後，大家切磋、解釋，好讓立法者可以安心立法，而並非因為有市民支持便閉上眼睛立法。

有些議員說我們想阻礙地球轉，情況其實並非這樣。從一開始，地產商已經知道這項條例草案最終是會獲得通過的，為何還要阻延呢？我們是希望條例草案得以順利執行，而非像昨天余若薇議員或吳靄儀議員所說般，很多法例在立法會獲得通過後卻無法執行。身為立法者，我們是不應該不負上責任的。

代理主席，我們的基本原則是要做好一項法例。所以，我想告訴陳偉業議員，這跟地產商完全沒有關係。地產商也是人，他們也是市民，市民便有這個責任。

第二，代理主席，他們是在此借機會進行階級鬥爭，令社會不和諧。代理主席，地產商也是做生意的，他們合法地購買由政府出售的土地，其後興建的大廈是由政府批准，有關的法例是經立法會通過後交由政府執行，地產商是依足法例辦事。以尺寸為例，即使多興建一吋也是不行的。到了出售樓宇時，地產商也是受法例規管。至於法例孰寬孰緊，是視乎社會當時的需求而定。

所以，代理主席，為何會有地產霸權呢？地產商哪裏違法？如果地產商是霸權，社會可以容忍嗎？有民建聯和保皇黨看守着，是不可能有霸權的。這項條例草案會影響香港的將來，影響我們的子孫買賣樓宇。一項好的法例是有這個好處，這便是我們責任所在。

代理主席，他們很多時候說地產霸權，但究竟哪裏有霸權？如果有，也是來自政府。代理主席，政府賣地是以價高者得，這做法是正確的，但既然如此，麪粉是這麼昂貴，麪包是要花錢買麪粉才可以製造出來的，價格又怎會便宜？如果說要限制麪包的價錢，便應該要求

政府推出更多土地。

香港人並非憎人富貴嫌人窮的，每個人也有機會一天可以賺到錢向上游，只看自己是否喜歡那樣做。所以，我們不要造成社會上有一羣人被憎恨。代理主席，我們要做到的，是令社會平等、公開、公正及公平。作為議員，我們不要跟隨這些思想做事。

代理主席，對於這項條例草案，我們是花了很多時間及心機，提出了很多問題，有些問題並無獲得回覆，有些則獲得回覆。代理主席，不單是地產建設商會，即使是香港律師會也在6月27日去信我們已經結束工作的Bills Committee(法案委員會)。代理主席，我認為要讀出那封信，藉以可在Hansard(議事錄)內就這項條例草案有所交代：

(譯文)：“香港律師會物業委員會曾於2012年4月23日和6月6日就上述條例草案提交兩份意見書，其中包括表達我們對該條例草案的兩大關注事項：(1)向律師施加刑事責任；及(2)建議法例僵化，以及缺乏機制，在適當情況下就法定要求給予豁免。”

(譯文)：“我們知悉有關條例草案已定於今天進行二讀及三讀，請讓立法會各議員知悉本函。”余若薇議員及吳靄儀議員已說過這點。

(譯文)：“香港律師會支持條例草案的精神。不過，”—— 信件由這裏作出批評 —— (譯文)：“對於這項如此複雜的條例草案須於3月16日刊憲後的短短3個月內匆匆通過，而沒有足夠時間充分討論其影響，也沒有就法律條文和全體委員會審議階段修正案諮詢持份者，我們表示極度關注。”

代理主席，大家看過這封信，我認為我們要向香港律師會交代，在Hansard(議事錄)內留下紀錄，以反映出一個很大的問題。就這項條例而言，政府和局長(Eva)也做得對，她承諾市民會在今屆立法會通過這項條例草案，她便交上來，我們按照三權分立下的責任，我們便要認真審議這項條例草案，我們不能閉着雙眼，有條例草案交上來便通過。

代理主席，我們由3月16日開始知道要開會，直至現時二讀及三讀階段，我已就期間很多的會議聽到很多投訴，有時是3個會議同時進行的，分身也不行。正如陳鑑林議員剛才表示他只是沒法參與討論5司14局的小組委員會，但在一些我們有份參與的會議，例如審議《公司條例草案》及《競爭條例草案》的法案委員會會議，有時只有數名委員在席，甚至在clause by clause examination(逐項審議條文)時，代理主席，很多時在席的不只兩人，還有我，余若薇議員沒有提及我，有時是我在席而她不在席。所以，代理主席，她不在席是因為要走來走去，而大家也走來走去，這樣我們便無法做好立法會議員的工作。根據我們的Rules of Procedure(《議事規則》)第76(3)條，我們有責任進行審議，但很多時我們的quorum(法定人數)不足，同樣只好閉着眼睛處理。

代理主席，幸好我只是坐在這裏提出意見，但卻會被其他議員嘲笑，反問我是否認識發言權這個基本權益，他們表示自由不是絕對的，沒有這回事。代理主席，是否有這回事並不要緊，最重要的是我們有否睜大眼睛，瞭解有這種挑戰出現，讓我們來處理。

所以，我認為今次政府是做得對的，而立法會則要檢討我們是否需要每次都配合政府，讓政府在時間這樣緊迫的情況下將條例草案交來立法會，要我們閉着眼睛審議條例草案，這樣將來如何對得起我們的子孫？

是的，現時人人都表示這項條例草案是好的，立法精神是好的。代理主席，但正如現代哲學家John RAWLS(羅爾斯)曾表示，"what is right should take priority over what is good"("對優於好")，這項條例草案是好的，但是否對呢？我們作為議員，要清晰地考慮這點。多謝代理主席。

劉秀成議員：代理主席，今天很高興聽到立法會每位議員代表不同界別道出他們的心聲。

剛才發言的石禮謙議員是地產界的代表，這項條例草案當然對他影響最大。但是，我們不要忘記，人民力量說得對，條例草案是為了全港市民的置業需要而制定。其實，以現時情況而言，由於樓價高企，物業已差不多成為市民的唯一財產。所以，我認為今次能夠在這麼短的時間內通過條例草案，是立法會內很多人合作取得的成果。

再者，我要提出的最重要一點，是制定此法例的督導委員會中有很多屬專業人士的代表，他們在推動制定這項法例方面起了很大作用。是項法例得以通過，大家說得對，其實是源於很久以前即10年前的想法，但為何花了這麼長時間來處理呢？這當然是因為在實行時，需要經過一個試驗的過程。

作為一名建築師，我知道發展商已經理解相關做法，而且一直有作出改進。身為建築師，我亦很明白如何能透過圖則表達實況，讓市民知道有甚麼資料可幫助他們作出瞭解，從那個空中樓閣裏切實理解將來接收的會是一個怎麼樣的單位。

律師方面也給了很多意見，還有熟悉樓宇買賣情況的地產代理的代表，以及監管當局的代表，均有參與督導委員會的工作。當然少不了消費者委員會，把市民極為關心的問題帶入督導委員會中，協助制定相關法例。政府亦作出大力推動，這得感謝鄭局長，以及幕後很多功臣如Eugene FUNG及栢志高先生，這是所有人一起努力的成果。

我只想提出很簡單的一點：我認為督導委員會同心同力推動法例制定工作的精神，值得立法會再作檢討。我剛才很高興看到有很多建議均沒有遇到太多反對，如果立法會能繼續這樣齊心協力推動某項工作，一定很容易得到市民及政府的認同，並能推動社會的進步。

在實行方面，其實建築師已充分掌握條例草案的規定，也下了很多工夫。即使是以前建造示範單位時，我們亦已非常謹慎，務求每一尺寸均非常準確。記得鄭汝樺局長也曾親臨視察示範單位，至於在示範單位內能否拍照及量度尺寸，全都是市民關心的問題。所以，今天得以成功推動制定是項法例，實在是很多人的努力成果。

因此，代理主席，我在此亦代表了他們，因督導委員會共有10位委員，石禮謙議員經常戲稱是“一對九”，因發展商的意見經常得不到認同，我對此表示理解。李永達議員亦在這方面貢獻了很多力量，而

其他專業人士如測量師、建築師及律師等均有出力推動。因此，希望立法會能三讀通過這項條例草案，好讓市民理解到立法會其實具有很大力量，只要我們同心協力，定可促進社會和諧，令市民的最大資產獲得保障。

多謝代理主席。

代理主席：是否有其他議員想發言？

(沒有其他議員表示想發言)

代理主席：我現在向各位提出上述待決議題，付諸表決。贊成的請舉手。

(議員舉手)

代理主席：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。

代理主席：陳偉業議員要求記名表決。表決鐘會響5分鐘。

代理主席：現在開始表決。

代理主席：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。

何鍾泰議員、李華明議員、吳靄儀議員、涂謹申議員、陳鑑林議員、黃宜弘議員、黃容根議員、劉江華議員、劉皇發議員、劉慧卿議員、霍震霆議員、譚耀宗議員、李鳳英議員、馮檢基議員、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、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、林大輝議員、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、葉劉淑儀議員、潘佩璆議員、譚偉豪議員、梁家傑議員、梁國雄議員、陳淑莊議員、陳偉業議員及黃毓民議員贊成。

石禮謙議員棄權。

代理主席劉健儀議員沒有表決。

代理主席宣布有45人出席，43人贊成，1人棄權。由於議題獲得在席議員以過半數贊成，她於是宣布議案獲得通過。

秘書：《一手住宅物業銷售條例草案》。

暫停會議

代理主席：我現在宣布會議暫停，於2012年7月3日(下星期二)上午9時正恢復。

立法會遂於下午12時38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

條次	建議修正案
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 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 削去第(2)款。

19(3) 削去“或(2)”。

19 削去第(5)款。

19(6) 削去“(2)(b)、(3)、(4)(b)及(5)”而代以“(3)或(4)(b)”。

20(1) 削去“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) 削去“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，說明該項分別。”。

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 在“單一份”之後加入“臨時買賣合約或”。

(b)

55(3)(a)及 在“單一份”之後加入“臨時買賣合約或”。

(b)

55(4)(a)及 在“單一份”之後加入“臨時買賣合約或”。

(b)

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，該廣告須說明該事。”。
- 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) 在英文文本中，刪去所有“the company”而代以“the corporation”。
(A)

- 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 則去“屬公司”而代以“屬法團”。

附表 1，第 3(2)(e)條 則去“自然人”而代以“個人”。

附表 1，第 3(2)條 加入 —
“(ea) 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 則去“屬公司”而代以“屬法團”。

附表 1，第 3(3)(a)(i)條 則去“(b)、(c)”而代以“(ab)、(b)、(c)、(ca)”。

附表 1，第 3(3)(a)(ii)條 在“(e)”之後加入“、(ea)”。

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 則去“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 加入 —

10(2)條 “(ab) 須顯示該圖上顯示的家具(如有的話)的尺寸；”。

附表 1，第 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 在“構築物”之後加入“或設施”。

15(2)(e)條

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 刪去“及”。

26(1)(b)條

附表 1，第 在標題中，刪去“及(2)”。

3 部

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 ²[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 “^Σ[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 刪去第 14 條而代以 —

1 部

- “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.
- (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.”。

附表 5，第 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 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 ‘Phase/Development’”。

附表 5，第 刪去 —

1 部

“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.”

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 刪去第 14 條而代以 —

2 部

- “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 1 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 刪去 —

2 部

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

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

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

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

附表 6，第 1 刪去“, the Vendor shall not restrict the Purchaser's right”而代
部，第 14 條 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 在“of the Vendor's Solicitors”之後加入“and all other solicitors
部，第 21(c) (if any) acting for the Vendor in the sale of the residential units
及(d)條 in the γ Phase/Development”。

附表 6，第 1 刪去 —
部 “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”.”

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 在“批地書”之後加入“的條件²[只限於與本期有關的範圍部，第 1(f)(i) 內]”。

及(iii)條

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

附表 6，第 2 刪去(a)及(b)款而代以—

部，第 3 條 “[填上不影響第13條的施行的付款條款]。”。

附表 6，第 2 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部，第 4(c)條²[只限於與本期有關的範圍內]”。

附表 6，第 2 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 在“如賣方律師”之後加入“及在⁷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)”。

部，第 21(c) 及(d)條

附表 6，第 2 則去 —

部

“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 則去 “[第 9、50]”而代以 “[第 9、50A、50B、50C]”。

附表 7，第 1 則去 “as stakeholders”。

部，第 3 條

附表 7，第 1 則去 (a) 及 (b) 款而代以 —

部，第 3 條

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

附表 7，第 1 則去 “, 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 加入 —

部

“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 則去“作為保證金保存人的”。
部，第 3 條

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

附表 7，第 2 則去“，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， 加入 —
第 2 部 “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 則去(a)、(b)及(c)段。
1(1)條

附表 8，第 加入 —

1(1)條 “(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 刪去分號而代以句號。

1(1)(i)條

附表 8，第 刪去(j)及(k)段。

1(1)條

附表 8，第 刪去第(2)款。

1 條

附表 8，第 刪去“及(h)及(2)”而代以“、(h)及(ha)”。

2 條

《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

條次 建議修正案

48 刪去第(1)款而代以 —

[被否決]

“(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， 刪去(a)段而代以 —

第 1 部，

第 13(2)條

[被否決]

“(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， 刪去第 2 條而代以 —

第 1 部

[被否決]

“2. The purchase price of the Property is HK\$ [insert amount], which shall be paid by the Purchaser to the Vendor in the manner as follows—
 Preliminary deposit in the sum of HK\$ [insert amount], which is equal to 3% of the purchase price shall be paid upon signing of this Preliminary Agreement.”。

附表 4， 刪去第 2 條而代以 —

第 2 部

[被否決]

“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。”。

《一手住宅物業銷售條例草案》

委員會審議階段

由李卓人議員動議的修正案

<u>條次</u>	<u>建議修正案</u>
66(3) [被否決]	(a) 在英文文本中，在 <i>disseminate</i> 的定義中，刪去句點而代以分號。
	(b) 加入 — “ 事關重要的事實 (material fact)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；”。