

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)733/12-13號文件

檔 號：CB1/SS/7/12

內務委員會文件

《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》小組委員會報告

目的

本文件匯報《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》(下稱"生效日期公告")小組委員會的商議工作。

背景

生效日期公告

2. 《一手住宅物業銷售條例》(下稱"該條例")於2012年6月29日獲立法會通過，並於2012年7月6日刊登憲報。該條例旨在提高一手住宅物業銷售安排的透明度和公平性，以及加強對消費者的保障。
3. 該條例就銷售一手住宅物業關乎售樓說明書、價單、示範單位、參觀已落成發展項目或期數中的物業、披露交易紀錄、廣告、售樓安排以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等事宜訂明詳細規定。該條例亦訂定禁止失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料的條文，並訂立違反該條例條文的罪行。
4. 在法案委員會審議《一手住宅物業銷售條例草案》和立法會恢復該條例草案的二讀辯論期間，政府當局承諾在條例制定後的12個月內實施該條例。
5. 該條例第1(2)條訂明，該條例自運輸及房屋局局長(下稱"局長")以憲報公告指定的日期起實施。局長藉在2013年1月25日刊登的生效日期公告，指定——

- (a) 2013年4月2日為該條例第1至9條(簡稱及生效日期，以及釋義條文)、第6部第1分部(監督的委任及職能和相關條文)及附表2(釋義條文)開始實施的日期；及
- (b) 2013年4月29日為該條例其餘條文(即上文第(a)段所述者以外的條文)開始實施的日期。

一手住宅物業銷售監管局

6. 為令該條例得以早日實施，並使公共資源得以善用，政府當局建議在運輸及房屋局的房屋科(即房屋署)下，設立一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")，以執行該條例。銷售監管局的職能包括——

- (a) 執行並監管對該條例條文的遵守(包括對售樓說明書、價單、示範單位、售樓處、成交紀錄冊、售樓安排公布、賣方網站和廣告的定期巡查和檢查，從而監管銷售安排)；
- (b) 處理投訴和公眾查詢；
- (c) 安排宣傳活動和教育公眾關乎銷售一手住宅物業的事宜；
- (d) 向持份者發出工作常規指引，以及調查不遵守和違反該條例條文的個案；及
- (e) 建立電子數據庫，以備存個別一手住宅發展項目的售樓說明書、價單及成交紀錄冊。

7. 銷售監管局將於2013年4月29日前數個星期，根據該條例第88條發出指引，以協助一手住宅物業賣方和其他持份者遵行該條例中的各項要求。該條例的所有條文將由2013年4月29日起實施，銷售監管局將會由該日開始執行該條例。

小組委員會

8. 在2013年2月8日的內務委員會會議上，委員同意成立小組委員會，研究生效日期公告。為了讓委員有足夠時間進行審議，立法會在2013年2月20日的會議上通過一項決議，把生效日期公告的審議期延展至2013年3月27日的立法會會議。小組委員會由陳鑑林議員

擔任主席，曾舉行兩次會議，與政府當局進行討論。小組委員會的委員名單載於**附錄**。

小組委員會的商議工作

9. 小組委員會支持實施該條例，藉以提高一手住宅物業銷售安排的透明度和公平性，以及加強對消費者的保障。不過，部分委員關注到在該條例於2013年4月29日開始實施時，銷售監管局及各持份者(包括一手住宅物業的賣方)是否已作好準備。委員要求當局就實施該條例的籌備工作進度提供資料，特別是將根據該條例發出的指引的擬備工作及其內容，以及銷售監管局招聘員工的情況。

10. 政府當局表示，當局建議分兩階段實施該條例。這項安排可讓局長於2013年4月2日或其後任何時間，為銷售監管局委任公職人員。銷售監管局隨後便可在2013年4月初向業界發出指引。如在2013年4月29日或其後任何時間違反該條例的規定，即屬犯罪，而銷售監管局將由2013年4月29日起採取執法行動。政府當局進一步表示，會致力根據建議時間表實施該條例，而一切所需的籌備工作亦在進行中。

將根據該條例發出的指引

11. 委員察悉銷售監管局即將向一手住宅物業的賣方及其他持份者發出指引，並詢問擬備指引的進度。

12. 政府當局告知小組委員會，為協助賣方和相關人士(例如物業轉易律師、測量師和建築師)遵行該條例和瞭解銷售監管局的要求，銷售監管局將會根據該條例第88條發出指引，亦會發出作業備考及常見問答。這些文件主要涵蓋與一手住宅物業銷售相關的下列範疇——

- (a) 售樓說明書；
- (b) 價單；
- (c) 銷售安排和其他資料；
- (d) 成交紀錄冊；
- (e) 向銷售監管局遞交文件；及
- (f) 向一手住宅物業銷售資訊網(下稱"銷售資訊網")遞交資料。

13. 部分委員詢問上述指引、作業備考及常見問答的法律地位，以及不遵從上述任何文件會否構成該條例所訂的罪行。據政府

當局所述，指引旨在說明銷售監管局擬以何種方式執行其職能或行使其權力，並就該條例主要條文的施行提供指引。一如該條例第88(3)條訂明，指引並非附屬法例。根據該條例第88(5)條，任何人並不會僅因本身違反了任何指引，而招致任何民事或刑事法律責任。然而，如在任何法律程序中，法庭信納該指引攸關受爭議的事宜的裁定，則在該法律程序中，該指引可接納為證據；而關於該人違反或沒有違反該指引的證明，可被該法律程序中的任何一方賴以作為可確立或否定該事宜的證明。

14. 政府當局又表示，作業備考是銷售監管局建議賣方依循的良好作業方法，以期達致一致的做法及標準化。不依循良好作業方法本身不會被視作違反該條例，亦不會視作干犯該條例所訂的罪行。常見問答則旨在方便業界瞭解銷售監管局對該條例中個別條文的看法。

15. 政府當局回應委員的查詢時表示，如發現賣方持續偏離指引、作業備考或常見問答的特定部分，當局會與香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")進行磋商，瞭解賣方是否在運作層面上遇到實際困難，以致未能遵從指引、作業備考或常見問答所載的該等特定要求及建議。若屬此情況，政府當局或會考慮對指引、作業備考及常見問答作出適當修訂。

16. 部分委員關注指引會否包含具體條文，以確保賣方會在售樓說明書內，就建築物最低住宅樓層與其毗連街道的水平差距提供足夠的資料。政府當局回應時表示，該條例附表1第2部第18條規定售樓說明書必須就發展項目中的每幢建築物列出一份圖則、顯示該建築物相對毗連該建築物的每條街道的橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低住宅樓層的相對水平。上述規定有助公眾想像到該建築物最低住宅樓層相對於毗連街道的水平，不論最低住宅樓層以何種方式命名。此外，該條例附表1第2部第19條亦強制規定賣方必須在售樓說明書提供一份顯示有關發展項目所有立面的圖則。一位委員建議，長遠而言應訂立指引／作業備考，要求賣方展示每個住宅樓層的水平與毗鄰斜坡(如有的話)的關係。政府當局察悉有關建議，並會考慮是否有此需要，以及銷售監管局可否於日後檢討指引、作業備考及常見問答時，要求賣方披露該等資料。

17. 部分委員亦關注到，指引會否涵蓋包含住宅和商業處所的發展項目，以及會否要求賣方在售樓說明書內述明，該發展項目中部分物業屬商業用途。政府當局解釋，該條例適用於其第6條所界定的"住宅物業"。此外，該條例訂明，售樓說明書須列出發展項目中

的住宅物業的"有關資料"，而該等資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉，並相當可能對享用該物業造成重大影響。這項規定是對買家的保障。因應委員的要求，政府當局會考慮是否需要將此點納入指引、作業備考或常見問答，作為"有關資料"的例子。

持份者是否已為遵行該條例作好準備

18. 部分委員強調，指引及作業備考必須清晰明確，以便賣方依循。其他委員亦詢問政府當局就指引、作業備考及常見問答的內容向持份者進行諮詢的情況，以及他們是否清楚瞭解各項規定。

19. 政府當局告知小組委員會，自2012年11月起，當局已就指引、作業備考和常見問答的初稿，諮詢各相關持份者，當中包括地產建設商會、香港律師會、香港測量師學會、香港建築師學會、消費者委員會和地產代理監管局。當局曾特別與地產建設商會及香港律師會舉行會議，詳細討論有關文件的擬稿。各持份者均贊成銷售監管局發出指引、作業備考和常見問答。他們認為，一手住宅物業的賣方及籌備銷售該等物業的相關各方對該條例各項規定的理解必須與銷售監管局相同，並有清晰指示可供依循，此點至關重要。各持份者就如何改善指引、作業備考和常見問答的初稿，提供了具建設性及有用的資料和意見。

20. 政府當局進一步表示，當局已把持份者早前提出的意見適當納入有關文件的第二稿，並會繼續與持份者會面，以聽取他們對第二稿的意見。政府當局將於3月與持份者進行總結討論，並為指引、作業備考和常見問答定稿，以便於2013年4月初公布。

21. 委員察悉地產建設商會的意見，即就過渡安排而言，如某發展項目或發展項目的某一期的一手住宅物業的售樓說明書、價單及銷售安排已於2013年4月29日之前發布，即使有關物業於2013年4月29日或之後推售，亦不應受到該條例所規限。地產建設商會建議，就上述物業而言，只有那些在2013年4月29日之後12個月或更長的時間內仍繼續推售的物業，其銷售才應遵守該條例的規定。

22. 對於地產建設商會有關過渡安排的建議，政府當局表示，賣方早已知悉該條例於2012年6月正式獲通過成為法例，並且會在立法後12個月內實施。從該條例的立法日期計至實施日期，實際上已有約10個月的過渡期，讓賣方為遵守該條例作好準備。政府當局認為無必要亦不可能對某些一手住宅物業的銷售給予額外12個月的寬限期。然而，銷售監管局和地政總署將分別提供以下的最終過渡安排 ——

- (a) 地政總署會於2013年4月初之前發出通函，就該條例的實施訂明受地政總署預售樓花同意方案(下稱"同意方案")規管的各項目的相關過渡安排。總括而言，賣方可向地政總署申請在2013年4月29日之前按該條例的規定發布售樓說明書及價單，便不須受同意方案中現時有關售樓說明書及價單等規定約束，亦不會被視作違反同意方案的規定；及
- (b) 就某發展項目內打算於2013年4月29日或之後提供出售的一手住宅物業(包括某發展項目內於2013年4月29日之前已開售的住宅物業)而言，若賣方按照該條例第25條於2013年4月22日(即"7日規定")或之前發布符合該條例相關規定的售樓說明書、按照該條例第32條於2013年4月26日(即"3日規定")之前發布符合該條例相關規定的價單，以及於2013年4月26日(即"3日規定")之前發布符合該條例相關規定的銷售安排，則有關物業可於2013年4月29日繼續銷售／開售。至於成交紀錄冊，則只須列出於2013年4月29日或之後簽訂臨時買賣合約的住宅物業的交易資料。

23. 部分委員關注到，持份者是否已為遵行該條例的各項規定作好準備，以及銷售監管局會否為賣方舉辦簡介會。政府當局表示銷售監管局將於2013年4月初舉辦簡介會，向持份者簡介該條例、指引、作業備考和常見問答。銷售監管局亦正開發銷售資訊網。這個根據該條例設立的中央資料庫，可讓公眾閱覽受該條例規管的一手住宅發展項目的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。銷售資訊網將於2013年4月29日開始讓公眾瀏覽。為協助賣方瞭解如何按照該條例的規定，向銷售資訊網提供上述文件的電子版本，當局已安排於2013年3月為賣方舉辦兩次工作坊。此外，賣方可參與將於2013年3月底進行的銷售資訊網運作測試，從而瞭解如何遞交電子文件，以供上載到該資訊網。

24. 政府當局進一步表示已準備就緒，可隨時播放政府宣傳短片／聲帶、派發以準買家為對象的小冊子和推出宣傳該條例生效的廣告。銷售監管局的網站將於2013年4月29日開始讓公眾瀏覽。當局會設立熱線供查詢與該條例相關的事宜，以配合宣傳計劃。

銷售監管局招聘員工的情況

25. 小組委員會察悉，銷售監管局的編制將為32名人員，而政府當局已獲得人事編制小組委員會支持，開設兩個首長級職位，分別為首長級乙級政務官和首席行政主任。部分委員關注到該30個非首長級人員的招聘情況，以及這些人員是否熟悉市場運作情況。他們認為，銷售監管局必須致力善用熟悉地產發展商銷售策略的人員的專業知識及經驗，以確保有效執行該條例。

26. 政府當局表示，將於2013年3月15日尋求財務委員會批准開設該兩個首長級職位。銷售監管局由30個非首長級職位組成的綜合專業隊伍，將由不同專業的公務員組成，包括房屋事務經理、屋宇測量師及產業測量師等。當局現正透過既定程序開設該等職位，而相關職位的人員將於2013年4月1日開始陸續上任。警方會為相關人員提供有關調查及收集證據的培訓。此外，為支援銷售監管局的工作，律政司會開設兩個高級政府律師職位，一個在其轄下民事法律科規劃環境地政房屋組的法律意見小組開設，另一個則在刑事檢控科開設。

徵詢意見

27. 小組委員會不會就該生效日期公告提出任何修訂。謹請議員察悉小組委員會的商議工作。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年3月19日

《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》小組委員會

委員名單

主席 陳鑑林議員, SBS, JP

委員 涂謹申議員
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
胡志偉議員, MH
陳恒鑾議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
郭榮鏗議員
張華峰議員, JP

(總數：13名委員)

秘書 韓律科女士

法律顧問 鄭潔儀小姐

日期 2013年2月28日