

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)712/12-13 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/SS/7/12/1

《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》小組委員會 首次會議紀要

日 期 : 2013 年 2 月 28 日(星期四)
時 間 : 上午 8 時 30 分
地 點 : 立法會綜合大樓會議室 3

出席委員 : 陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
涂謹申議員
譚耀宗議員, GBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
胡志偉議員, MH
陳恒镔議員
麥美娟議員, JP
郭榮鏗議員
張華峰議員, JP

缺席委員 : 石禮謙議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
梁志祥議員, BBS, MH, JP

出席公職人員 : 議程第 II 項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(特別職務)
馮建業先生

律政司高級助理法律草擬專員
彭士印先生

地政總署助理署長／法律事務／
九龍及新界西
(法律諮詢及田土轉易處)
林梁曼華女士

地政總署總田土轉易主任／
港口機場鐵路發展
(法律諮詢及田土轉易處)
朱偉聰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(特別職務)
朱潘潔雯女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
韓律科女士

列席職員 : 助理法律顧問 5
鄭潔儀小姐

高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

經辦人／部門

I. 選舉主席

在小組委員會與會議員中排名最先的陳鑑林議員主持小組委員會主席的選舉。陳議員請委員提名小組委員會主席的人選。

2. 譚耀宗議員提名陳鑑林議員，提名獲李國麟議員附議。陳鑑林議員接受提名。

3. 由於並無其他提名，陳鑑林議員當選小組委員會主席。

經辦人／部門

II. 與政府當局舉行會議

(2013 年第 14 號法律 —— 《〈一手住宅物業銷售
公告 條例〉(生 效 日 期)
(於 2013 年 2 月 1 日在 公告》
憲報刊登)

(運輸及房屋局在 —— 立法會參考資料摘要
2013 年 1 月 30 日發出)

立法會 CB(1)2202/11- —— 《一手住宅物業銷售
12 號文件 條例草案》委員會報告

立法會 LS23/12-13 號 —— 法律事務部報告
文件

立法會 CB(1)629/12- —— 立法會秘書處擬備的
13(01)號文件 背景資料簡介)

4. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於
附件)。

政府當局 5. 小組委員會要求政府當局提供有關遵守《一手住
宅物業銷售條例》(第 621 章)的規定的指引第二稿，並重
點說明各持份者所提出的關注事項，以供委員參閱。委員
同意在接獲指引第二稿後再次舉行會議。

III. 其他事項

6. 議事完畢，會議於上午9時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2013 年 3 月 15 日

**《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》小組委員會
首次會議過程**

日期 : 2013年2月28日(星期四)
時間 : 上午8時30分
地點 : 立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項——選舉主席			
000058 - 000219	陳鑑林議員	選舉主席 陳鑑林議員當選小組委員會主席。	
議程第II項——與政府當局舉行會議			
000220 - 000327	主席	開會辭	
000328 - 000735	政府當局	政府當局解釋《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》(下稱"《生效日期公告》")的背景，以及為實施《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)(下稱"該條例")和設立一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")而進行的籌備工作的進度。	
000736 - 001107	主席 胡志偉議員 政府當局	胡志偉議員要求當局以雍澄軒的銷售為例，闡述該條例對銷售安排的規定。 政府當局的回應如下—— (a) 該條例只規管一手住宅物業的銷售，因此並不涵蓋雍澄軒酒店單位的銷售；及 (b) 政府當局會另行向胡議員提供有關銷售監管局將如何執行該條例的詳細資料。	
001108 - 001158	主席 郭榮鏗議員 政府當局	郭榮鏗議員關注到，鑑於該條例第 6(1)(b)條就《旅館業條例》(第 349 章)第 2(1)條所界定的旅館作出豁免，但後者中的定義與普通法的定義有所不同，以致難以詮釋住宅物業的定義。 主席提醒，旅館的定義不屬《生效日期公告》的範疇，並要求地政總署於會後向郭議員提供解釋。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001159 - 001628	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員詢問擬備有關遵守該條例規定的指引的進度。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 指引將涵蓋遵從有關售樓說明書、價單、成交紀錄冊及銷售安排等方面的規定；(b) 除根據該條例第 88 條發出的指引外，當局亦會發出載有建議的最佳做法的作業備考。此外，當局亦會擬備一套常見問題，以協助業界瞭解銷售監管局如何詮釋該條例的特定條文；(c) 當局已由 2012 年 11 月起，向各持份者(包括香港地產建設商會、消費者委員會、香港律師會、香港測量師學會及香港建築師學會)發出指引、作業備考及常見問題的第一稿，以徵求他們的意見；(d) 當局已於過去數月與各持份者就指引、作業備考及常見問題的擬稿進行討論；及(e) 收集所得的意見將適當地納入指引第二稿，當局並將於 2013 年 3 月與各持份者再次舉行會議。指引、作業備考及常見問題的定稿將於 2013 年 3 月備妥，以便於 2013 年 4 月初發出。	
001628 - 002102	涂謹申議員 政府當局 主席	<p>涂謹申議員要求再次舉行小組委員會會議，以討論指引擬稿及各持份者所提出的關注事項，並研究是否已為實施該條例作好準備。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 該條例於 2012 年 6 月獲通過前已經過詳細審議；(b) 草擬根據該條例第 88 條發出的指引，旨在就該條例的運作提供指導。政府當局不能自行在指引當中加入額外規定；(c) 當局將提供指引、作業備考及常見問題的擬稿供委員參閱；及	政府當局須提供指引第二稿，重點說明各持份者所提出的關注事項，以供委員參閱。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(d) 鑑於社會上有壓力要求實施該條例，因此該條例的實施不能拖延。	
002103 - 002603	主席 政府當局	<p>主席表示——</p> <p>(a) 當局應提供指引擬稿供委員參閱；及</p> <p>(b) 鑑於財務委員會(下稱"財委會")將於 2013 年 3 月 15 日的會議上審議在銷售監管局開設兩個首長級職位的建議，小組委員會最好能夠在該日前就《生效日期公告》作出決定。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 當局將於 2013 年 3 月初向各持份者發出指引、作業備考及常見問題的第二稿；及</p> <p>(b) 當局將於 2013 年 3 月中至月底與各持份者再次舉行會議。</p>	
002603 - 002819	主席 胡志偉議員 涂謹申議員 政府當局	<p>胡志偉議員要求當局提供指引擬稿供委員參閱。</p> <p>涂謹申議員要求在接獲指引第二稿後再次舉行會議。</p>	
002820 - 003836	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員詢問——</p> <p>(a) 為實施該條例而進行的籌備工作的進度；及</p> <p>(b) 為銷售監管局設立一支綜合專業隊伍而進行的招聘工作及受聘的員工是否熟悉市場運作情況。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 當局已經就指引、作業備考及常見問題的擬稿與各持份者保持溝通；</p> <p>(b) 當局將於 2013 年 3 月 15 日的財委會會議上，尋求財委會批准在銷售監管局開設兩個首長級職位；</p> <p>(c) 當局亦會為銷售監管局的綜合專業隊伍開設非首長級職位。這些職位將由 2013 年 4 月 1 日起填補；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 銷售監管局的 32 人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。由於銷售監管局隸屬運輸及房屋局的房屋科，因此所有在銷售監管局開設的職位均屬公務員職位。警方會為該隊伍提供有關調查及收集證據的培訓。因實施該條例而成立銷售監管局預期會為律政司帶來新增工作量，為應付此方面的工作量，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；</p> <p>(e) 當局將於 2013 年 4 月初舉辦工作坊，向各持份者簡介該條例、指引、作業備考及常見問題。工作坊的詳情將於稍後公布；</p> <p>(f) 當局將安排舉辦工作坊，以協助賣方瞭解如何按照該條例的規定，在一手住宅物業銷售資訊網(下稱"資訊網")提供資料。賣方亦可參加於 2013 年 3 月底進行的試驗計劃，藉以瞭解如何提交電子檔案以便上載到資訊網。資訊網將由 2013 年 4 月 29 日起供公眾查閱；</p> <p>(g) 政府宣傳短片及聲帶、為準買方而設的小冊子及宣傳該條例開始實施的廣告即將備妥；及</p> <p>(h) 就該條例相關事宜而設的一條電話熱線將會投入服務，以配合宣傳計劃。</p>	
003837 - 004218	主席 馮檢基議員 政府當局	<p>馮檢基議員關注到——</p> <p>(a) 業界是否已為遵從該條例作好準備；</p> <p>(b) 只可採用實用面積來表達一手住宅物業的面積和售價的規定，與普遍採用總樓面面積表達二手住宅物業的面積和售價的做法所引起的混亂。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 該條例只適用於一手住宅物業的銷售；</p> <p>(b) 地產代理監管局已發出指引，要求所有地產代理由 2013 年 1 月 1 起，在二手住宅物業</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>的銷售中採用實用面積來表達物業的面積和售價；及</p> <p>(c) 隨着公眾的思維有所改變，長遠而言，二手住宅物業的銷售很可能亦只會採用實用面積來表達物業的面積和售價。</p>	
004219 - 004627	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員要求銷售監管局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。</p> <p>主席要求政府當局提供指引第二稿，以供小組委員會參閱。</p>	

立法會秘書處
議會事務部1
2013年3月15日