

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1111/12-13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 第二次會議紀要

日 期：2013年3月13日(星期三)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室2A

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
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
胡志偉議員, MH
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭榮鏗議員

缺席委員：梁家傑議員, SC
陳恒鑞議員
麥美娟議員, JP
張華峰議員, JP

出席公職人員：議程第I項

運輸及房屋局副秘書長(特別職務)
馮建業先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(特別職務)
朱潘潔雯女士

高級政務主任(特別職務)(1)
高怡慧小姐

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

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. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)686/12- —— 政府當局就
13(01)號文件 2013年2月28日小
組委員會會議上
委員所提事項的
回應)

小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於
附件)。

2. 委員要求政府當局考慮在指引／作業備考中
列明下述規定：賣方必須披露有關每個住宅樓層的水

平與毗鄰斜坡(如有的話)的關係的具體資料。此外，就包含住宅和商業處所的發展項目，委員要求政府當局考慮規定賣方必須在售樓說明書內述明，該發展項目中部分物業屬商業用途。

3. 由於小組委員會已完成審議《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》的工作，委員同意主席在2013年3月15日舉行的內務委員會會議上口頭匯報小組委員會的商議工作，再於隨後一個星期內提交書面報告。

4. 主席提醒委員，就修訂《生效日期公告》作出預告的限期為2013年3月20日，而審議期限(已藉決議展延)將於2013年3月27日屆滿。

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議於上午11時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年5月23日

**《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》小組委員會
第二次會議過程**

日期： 2013年3月13日(星期三)
時間： 上午10時45分
地點： 立法會綜合大樓會議室2A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<i>議程第I項——與政府當局舉行會議</i>			
000524 - 000635	主席	開會辭	
000636 - 001145	主席 政府當局	政府當局解釋其就委員在小組委員會於2013年2月28日舉行的上次會議上提出的事項所作的回應(立法會CB(1)686/12-13(01)號文件)。	
001146 - 001808	主席 譚耀宗議員 政府當局	<p>譚耀宗議員詢問，就法律地位及不遵守有關規定的後果而言，根據《一手住宅物業銷售條例》(下稱"該條例")第88條發出的指引與作業備考有何不同之處。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 只有違反該條例的條文才會招致刑罰；</p> <p>(b) 該條例第88(3)條訂明，指引並非附屬法例，而第88(5)條訂明，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；及</p> <p>(c) 作業備考及常見問答並非指引，發出作業備考及常見問答的目的是協助業界遵行該條例。</p>	
001809 - 002210	主席 石禮謙議員 政府當局	石禮謙議員關注到，業界須遵守大量指引及作業備考，以及該等文件必須清晰。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 指引、作業備考及常見問答的地位已在各文件中清楚述明；</p> <p>(b) 各持份者(包括香港地產建設商會及香港律師會)對指引、作業備考及常見問答均表歡迎，認為有助業界遵行該條例；及</p> <p>(c) 各持份者在早期已獲邀就指引、作業備考及常見問答擬稿提出意見。持份者就該等文件第一稿所提出的部分建議已納入第二稿。</p>	
002211 - 002849	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員詢問 ——</p> <p>(a) 一個在馬鞍山的一手住宅物業發展項目銷售時，建築物最低住宅樓層與其毗連街道位於同一水平，有鑒於此，指引會否載有特定條文，要求賣方在售樓說明書內就各項特點提供充足資料；及</p> <p>(b) 若毗鄰建築物的斜坡的水平高於建築物的最低住宅樓層，指引會否要求賣方就有關斜坡提供資料。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 該條例附表1第2部第18條訂有規定，須提供建築物的橫截面圖，參照已知基準面顯示毗連街道的水平與建築物最低住宅樓層水平的關係，有關示例載於政府當局文件的指引第G01/13號附件C。</p> <p>(b) 雖然該條例沒有就披露毗鄰斜坡訂定條文，但該條例規定賣方須在售樓說明書內列出發展項目中的住宅物業特有的資料，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住宅物業造成重大影響；及</p> <p>(c) 應委員的要求，政府當局會考慮日後是否有需要加強此方面的規定。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002850 - 003910	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員詢問，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。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 該條例適用於其第6條所界定的住宅物業；</p> <p>(b) 指引將適用於混合發展項目中一手住宅物業單位的銷售；</p> <p>(c) 賣方須在售樓說明書內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住宅物業造成重大影響。這是一項對買家的保障措施；及</p> <p>(d) 應委員的要求，政府當局會考慮日後是否有需要加強此方面的規定。</p>	
003911 - 004047	主席	立法時間表	

立法會秘書處
議會事務部1
2013年5月23日