

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)629/12-13(01)號文件

檔 號：CB1/SS/7/12

《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》小組委員會

2013年2月28日舉行的會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

目的

本文件載述有關《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》(下稱"該生效日期公告")的背景資料，並綜述以往就有關議題進行的討論。

《一手住宅物業銷售條例》(第621章)與《〈一手住宅物業銷售條例〉(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。該條例旨在進一步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、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》(下稱"《條例草案》")和立法會恢復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。局長藉由在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。

6. 為方便該條例早日實施，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")¹。

7. 據政府當局所述，上述建議安排可讓局長於2013年4月2日或其後任何時間，按該條例第86條委任一名公職人員擔任監督，以及委任其他公職人員協助監督執行其職能，當中包括——

- (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) 給持份者發出工作常規指引、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，以及成交紀錄冊。

8. 屆時，監督可按該條例第88條於2013年4月29日前數個星期發出指引，以確保一手住宅物業賣方和其他持份者預先知悉如何遵行該條例中的各項要求。該條例的其餘條文將由2013年4月29日起實施，監督將會由該日開始執行該條例。

¹ 不過，政府會保持開放態度，在適當時候考慮以獨立法定機構代替銷售監管局以履行同類職能的方案。

房屋事務委員會的討論

9. 政府當局並無就該生效日期公告諮詢房屋事務委員會(下稱"事務委員會")。不過，事務委員會曾於2012年12月3日的會議上，討論建議開設首長級職位以實施該條例一事。討論情況綜述於下文各段。

銷售監管局的工作量

10. 鑒於銷售監管局所需的人力資源是依據預計每年在市場推售2萬個一手住宅物業的投訴率約為2%(即每年400宗投訴)這個比例釐定，部分委員表示若投訴率結果較預期為低，便可能無需維持一個為數30人的團隊執行銷售監管局的職務。政府當局解釋，處理投訴只是銷售監管局的其中一項職能。銷售監管局的30名人員會負責多項工作，包括定期查核售樓說明書、價單、成交紀錄冊和廣告、展開調查、發出指引、建立一手住宅物業中央數據庫，以及策劃和推行公眾教育活動等。無論收到多少宗投訴，上述各項職務亦必須執行。政府當局認為在此階段提出現行人手建議實屬合理，並會在有需要時檢討有關建議。

11. 關於將會推行的宣傳活動方面，政府當局表示會展開宣傳工作，教育公眾在售樓說明書、價單和廣告中，只可採用實用面積來表達物業面積和物業每平方呎／平方米的售價。此外，當局會透過宣傳，加深公眾對一手住宅物業賣方須負的責任的認識，即賣方須在緊接開售日期前至少7天公開派發售樓說明書，以及在緊接開售日期前至少3天公布價單。銷售監管局亦會為相關人士舉辦工作坊。

由獨立法定機構取代銷售監管局

12. 部分委員詢問，當局會否考慮由獨立法定機構取代銷售監管局。政府當局解釋，在2013年4月底前實施該條例及令銷售監管局投入運作，是政府當局須優先處理的工作。政府當局會保持開放態度，在適當時候考慮以獨立法定機構取代銷售監管局的方案。政府當局考慮有關把銷售監管局轉為法定機構的方案時，會參考現有模式，包括新成立的通訊事務管理局採用的模式。通訊事務管理局由過往的電訊管理局和影視及娛樂事務管理處的相關部門合併而成。

該條例在二手市場住宅物業銷售方面的適用範圍

13. 其他委員詢問當局會否考慮把該條例的適用範圍擴大至涵蓋二手市場的住宅物業。政府當局回應時表示，就一手住宅物業銷售而言，賣方通常是發展商，而二手住宅物業則不同，賣方通常是個別業主。根據該條例，一手住宅物業的賣方必須遵從當局就售樓說明書、價單、示範單位及廣告等訂立的嚴格規定。要二手住宅物業的個別業主遵從該等規定，實際上會有困難。

14. 政府當局進一步表示，由於銷售監管局會建立中央電子數據庫，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，當有關物業其後於二手市場出售時，買方可透過在銷售監管局的電子數據庫搜尋文件，得悉有關物業的實用面積及其他重要資料。此外，地產代理監管局已要求地產代理在二手市場的住宅物業銷售、購買和出租過程中提供實用面積資料，以便市場能夠就按照實用面積進行物業交易作好準備。

根據該條例進行檢控

15. 委員亦詢問由哪個級別的主管當局決定應否向違反該條例的一手住宅物業發展商採取檢控行動。他們關注發展商會向銷售監管局的高級人員提供延後利益，令他們不採取行動，打擊以不良手法銷售物業的行為。政府當局解釋，銷售監管局的高級人員會共同考慮是否進行深入調查的決定，而更重要的是，採取檢控行動與否最終會由律政司決定。該條例的條文在銷售一手住宅物業所須符合的規定方面非常清楚。銷售監管局首長必須經過深思熟慮，迅速決定哪些個案須轉介律政司考慮檢控，以及公開解釋銷售監管局的立場。

16. 委員建議當局可成立工作小組，在銷售監管局運作一或兩年後，評估銷售監管局的工作成效及其行事是否公平。委員並要求政府當局致力確保沒有延後利益涉及其中。

17. 在事務委員會的支持下，為實施該條例而開設首長級職位的建議已提交2013年1月30日的人事編制小組委員會會議考慮。委員支持有關建議，並提出將該建議提交財務委員會審批。

最新情況

18. 在2013年2月8日的內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會，研究該生效日期公告。小組委員會首次會議將於2013年2月28日舉行。

相關文件

19. **附錄**載有相關文件一覽表。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年2月27日

《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》

相關文件一覽表

立法會 ／ 委員會	會議日期	文件
立法會 會議	2012年6月27日	《一手住宅物業銷售條例草案》委員會報告 (立法會CB(1)2202/11-12(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/bc/bc04/reports/bc040627cb1-2202-c.pdf
房屋事務 委員會	2012年12月3日	政府當局就"建議開設首長級職位以實施《一手住宅物業銷售條例》"提供的資料文件(立法會CB(1)222/12-13(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg1203cb1-222-1-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)515/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/hg20121203.pdf