

一手住宅物業銷售監管局對一手住宅物業銷售事宜的規管

審計署就一手住宅物業銷售監管局(“銷售監管局”)對一手住宅物業銷售事宜的規管進行審查。

2. 龍漢標議員申報，他是香港地產建設商會秘書長，該機構的會員或曾進行一手住宅物業銷售。簡慧敏議員申報，她任職的銀行有經營與一手住宅物業有關的貸款及按揭業務。

3. 《一手住宅物業銷售條例》(第621章)於2013年4月全面實施，旨在提高一手住宅物業銷售的透明度和公平性、加強對消費者的保障，以及為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。銷售監管局於2013年4月初成立，以執行檢視和巡查工作、進行調查和教育公眾有關《一手住宅物業銷售條例》的事宜。銷售監管局在2021-2022年度的預算開支為6,433萬元。

4. 委員會知悉審計署長第七十九號報告書(“該審計報告”)所載的以下審查結果：

監察遵守規定的情況

一 有27個一手住宅發展項目在2021年7月至12月期間開售。審計署分析了巡查及監控組¹是否適時填妥這些發展項目的銷售文件的291份檢視清單，留意到該組：

(a) 延遲填妥25份(9%)檢視清單，延遲時間介乎1至174個工作天；及

(b) 延遲覆核33份(11%)檢視清單，延遲時間介乎1至20個工作天；

¹ 巡查及監控組是銷售監管局轄下的組別。檢視銷售文件的程序載於銷售監管局的巡查及監控程序(“銷售監管局程序”)。銷售監管局已為每類銷售文件擬訂檢視清單，巡查及監控組須在銷售監管局程序訂明的時限內完成檢視文件。

一手住宅物業銷售監管局對一手住宅物業銷售事宜的規管

- 審計署審查後發現銷售監管局並沒有運用承辦商²提供的網上搜尋平台識別於報章刊登的相關廣告和戶外廣告；
- 有關於2021年向銷售監管局提交首份售樓說明書的37個發展項目，審計署審查了37次巡查這些發展項目的示範單位的檢視清單，發現：
 - (a) 有17次(46%)巡查，檢視清單沒有記錄示範單位首日開放供參觀的日期；
 - (b) 有22次(59%)巡查，負責人員沒有在2個工作天的時限內把填妥的檢視清單遞交高級巡查主任；
 - (c) 有7次(19%)巡查，填妥的檢視清單沒有由高級巡查主任批註；
 - (d) 銷售監管局在5次(14%)巡查中發現可能違反《一手住宅物業銷售條例》的情況，但巡查人員在檢視清單中表示相關示範單位被視作“符合規定”；及
 - (e) 有10次(27%)巡查，銷售監管局的巡查紀錄顯示相關示範單位的客廳及/或飯廳有嵌入式項目，但這些項目並沒有在相關發展項目的售樓說明書中列出；³

² 由2018年1月1日起，銷售監管局已委聘承辦商就與一手住宅物業銷售有關的本地廣告提供監察服務，現時每年的服務費用約為95,000元。承辦商提供一個網上搜尋平台，讓銷售監管局全日24小時均可搜尋、瀏覽和下載有關廣告。

³ 根據《一手住宅物業銷售條例》，就室內裝置而言，只有列為指明細項(例如“睡房”、“浴室”和“廚房”)的項目才須在售樓說明書中予以描述。

投訴和調查

- 在2021年1月至2022年6月期間接獲的投訴個案有143宗，審計署審查了其中的20宗(14%)。16宗(80%)個案與涉嫌違反《一手住宅物業銷售條例》有關，並已轉介調查及檢視條例遵守情況組(“調查組”)進行調查。⁴審計署審查了這16宗個案，發現截至2022年7月：
 - (a) 有11宗(69%)個案在接獲後超過3個工作天才轉介調查組進行調查；及
 - (b) 銷售監管局只向6宗個案的投訴人提供最新進展，而沒有向其餘7宗個案的投訴人提供最新進展(銷售監管局未能與另外3宗個案的投訴人取得聯絡)；
- 為增加就某些罪行定罪的機會，搜證工作有可予改善之處；⁵
- 審計署分析了調查組在2019年1月至2022年6月期間完成調查工作的348宗個案，留意到當中有265宗(76%)並未達到所訂的時間目標；⁶

宣傳和教育

- 審計署分析了銷售監管局有關銷售監管局資源中心的紀錄，留意到每月平均訪客人數由2013年(由4月

⁴ 調查組是銷售監管局轄下的組別。根據銷售監管局發出的處理投訴程序，指定人員須盡快審視投訴，並在接獲投訴後3個工作天內，把任何涉嫌違反《一手住宅物業銷售條例》的情況轉介調查組進行調查。

⁵ 以其中1宗個案為例，銷售監管局人員並沒有實地巡查售樓處，以確定賣方在提供價單印本供公眾領取方面有否違規。

⁶ 完成巡查及監控組個案和非巡查和監控組個案的時間目標，分別為接獲個案當天起計9個月內和6個月內。

一手住宅物業銷售監管局對一手住宅物業銷售事宜的規管

起)的9.1人減至2022年(截至6月)的1.7人，減幅為81%；⁷

- 審計署審查了一手住宅物業銷售資訊網⁸內的紀錄，發現截至2022年6月24日，資訊網內有94個發展項目在之前的18個月內暫停或終止銷售，在22宗(23%)個案中，賣方在通知銷售監管局發展項目暫停或終止銷售方面延遲超過7天(介乎10至291天)；
- 審計署檢視了銷售監管局在2018年1月至2022年6月期間透過付費渠道發放不同數碼宣傳物品的情況，留意到部分合約並沒有要求提供工作表現報告；⁹及

未來路向

- 《一手住宅物業銷售條例》已實施近10年，自該條例制定後出現了多項新情況。房屋局(銷售監管局的政策局)需要與銷售監管局合作，繼續監察《一手住宅物業銷售條例》的實施情況。

5. 委員會並無就此事舉行公開聆訊，但要求政府當局就銷售監管局在監察遵守規定的情況、投訴處理和調查，以及宣傳和教育方面的工作作出書面回應。**一手住宅物業銷售監管局專員**的回覆載於附錄19。

6. 委員會希望政府當局繼續向其報告落實審計署各項建議的進展。

⁷ 銷售監管局表示，設立銷售監管局資源中心(位於柴灣銷售監管局辦事處接待處)旨在利便公眾細閱有關銷售文件。請參閱該審計報告圖一，以了解2013年4月至2022年6月期間每月平均訪客人數。

⁸ 由銷售監管局備存的一個電子資料庫，當中貯存各個一手住宅發展項目的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。

⁹ 為利便銷售監管局檢視影片宣傳活動的成效，審計署認為銷售監管局需要考慮要求所有承辦商提供工作表現報告。