

立法會房屋事務委員會

一手住宅物業銷售條例的實施情況及 一手住宅物業銷售監管局的工作

此文件向委員會匯報《一手住宅物業銷售條例》(香港法例第 621 章)(條例)的實施情況，和一手住宅物業銷售監管局(銷售監管局)的工作。

背景

2. 條例於二零一二年六月通過，並於二零一三年四月二十九日全面實施。條例旨在增加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。

3. 條例就銷售一手住宅物業時售樓說明書、價單、示範單位、披露交易紀錄、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的強制條文等事宜，訂立詳細規定。條例亦禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料的條文。違反條例的條文屬罪行。

4. 為確保條例有效實施，運輸及房屋局按條例第 86(1)條，成立銷售監管局。銷售監管局的職能包括-

- (a) 監察對條例條文的遵行；
- (b) 向持份者發出指引；
- (c) 處理投訴和公眾查詢；
- (d) 教育公眾關乎一手住宅物業銷售的事宜；
- (e) 調查違反條例的個案；及
- (f) 設立和備存一手住宅物業銷售資訊網(銷售資訊網)，載列賣方就各個一手住宅發展項目提供的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。

銷售監管局協助賣方了解條例方面的工作

5. 銷售監管局一直協助賣方及相關人士(例如律師、建築師及測量師)了解條例要求。自二零一二年十一月，銷售監管局與香港地產建設商會、香港律師公會、香港測量師學

會、香港建築師學會、消費者委員會及地產代理監管局已就草擬指引、作業備考及常見問答展開討論。銷售監管局在條例全面實施前，已發出了指引、作業備考及常見問答。此外，銷售監管局亦在條例全面實施前，為業界舉辦了九場工作坊。

6. 在條例全面實施後，銷售監管局向業界發出提醒，並於二零一三年六月舉辦另外兩場工作坊（第三場將於二零一三年七月三日舉行），與賣方和相關人士分享該局檢視由賣方在二零一三年四月二十九日或之後提供的各類銷售文件的觀察及意見。此外，銷售監管局一直與賣方及相關持份者保持緊密聯繫，了解他們的關注並交流意見。

檢視銷售文件

7. 銷售監管局檢視了所有由賣方向公眾提供的售樓說明書（包括經修改的售樓說明書）、價單、載有銷售安排的文件、成交紀錄冊及賣方指定的網站，並檢視了主要報章內有關一手住宅物業的印製廣告及賣方所擬備的宣傳物品。

8. 銷售監管局認為，賣方根據條例向公眾提供的銷售文件和廣告大體上符合條例的要求。不過，賣方在部分文件有不小心的技術上犯錯，特別是售樓說明書和廣告。例如，在售樓說明書住宅物業的樓面平面圖部分，遺漏了述描住宅物業某些外部及內部尺寸；在某些未經修訂的售樓說明書內，住宅物業的樓面平面圖與相關住宅物業的機電圖並不一致。兩個發展項目的賣方沒有按條例規定於出售日期的當日提供空白的成交紀錄冊供公眾閱覽。此外，一個發項目於廣告中提及有關會所的樓面面積與售樓說明書內的資料有差異。

9. 銷售監管局已與賣方跟進售樓說明書和廣告上的錯誤，而賣方亦就該局的查詢迅速回應，並修改有關銷售文件和廣告。此外，銷售監管局亦向業界及相關持份者就有關事項作出建議。

巡查售樓處和示範單位

10. 銷售監管局巡視了所有在二零一三年四月二十九日起運作的一手住宅物業售樓處及示範單位。截至二零一三年六月二十日，銷售監管局對售樓處及示範單位共進行了 49 次巡查。

11. 銷售監管局認為，該些售樓處及示範單位大體上符合條例的要求。但當中有某些部分尚有改善空間，例如，示範單位內可展示更多告示，告知準買方示範單位內的內部尺寸與售樓說明書內陳述的內部尺寸有輕微分別的原因是示範單位的牆壁有塗上裝修物料。

12. 銷售監管局就上述事項向賣方以及各相關持份者作出了建議，而賣方亦就銷售監管局的建議迅速回應，作出改善。

處理查詢

13. 由銷售監管局於二零一三年四月初開始運作，截至二零一三年六月二十日止，銷售監管局接獲 475 宗查詢，當中 144 宗查詢是在二零一三年四月二十八日或以前接獲，其餘 331 宗查詢是在二零一三年四月二十九日條例全面實施當日或之後接獲。查詢人士包括賣方、與一手住宅物業銷售相關的持份者(例如樓宇買賣律師及認可人士)，以及公眾人士。查詢事宜的範圍甚廣，包括條例的適用範圍、條例個別條文的解釋，以及個別一手住宅發展項目如何符合條例要求。銷售監管局對簡單的查詢盡快作出了回覆，而較複雜的個案大部分在不多於 21 天內作出了回覆。

處理投訴

14. 截至二零一三年六月二十日止，銷售監管局接獲四宗投訴，一宗投訴是和兩個一手住宅發展項目的網頁有關。投訴人指該些發展項目尚未向公眾提供銷售文件，不應向公眾發布有關網頁。銷售監管局已完成就該投訴的調查，認為被投訴的兩個網頁沒有違例，包括沒有違反條例就廣告的要求。條例並沒有要求賣方必須在提供銷售文件後才可就一手住宅發展項目進行宣傳。

15. 其餘的三宗投訴來自在條例實施前已在一個住宅項目中購入一手住宅物業的市民。有關買方不滿意賣方在條例實施前向他們提供的售樓書，所顯示安裝於他們購入的住宅物業內工作平台上的室外空調散熱器的位置，與賣方在條例實施後提供的售樓說明書所顯示的位置不同。條例全面實施前的一手住宅物業的銷售不受條例的規管。銷售監管局是從賣方根據條例提供的售樓說明書，是否載有不準確資料這個觀點來對事件進行跟進，並要求賣方澄清在有關住宅物業的工作平台上的室外空調散熱器的正確位置。賣方已提供了一份經修改的售樓說明書，顯示室外空調散熱器的正確位置。此外，賣方自二零一三年四月二十九日至今尚未推售該住宅發展項目的一手住宅物業。

公眾教育

16. 銷售監管局十分重視提高公眾對條例向準買方所提供的保障的認知。銷售監管局的網站、在上文第 4(f)段所指的銷售資訊網及銷售監管局的資源中心¹提供了渠道，讓準買方及公眾獲得有用的資訊。每日平均有 650 人次瀏覽銷售監管局網站及 600 人次瀏覽銷售資訊網。

17. 此外，銷售監管局發布了《一手住宅物業買家須知》，提醒準買方在購買一手住宅物業時須注意的地方，又印備了單張，以淺易的文字表述條例對賣方的主要要求。銷售監管局在該局的網站，提供了給準買方的常見問答，並在電視及電台播放宣傳短片及聲帶，以及在各媒體發放廣告，宣傳條例的實施。

條例實施後的一手住宅物業市場

18. 自二零一三年四月二十九日條例全面實施後，截至二零一三年六月二十日，賣方提供了來自四個發展項目的 228 個一手住宅物業出售，共簽立了 98 宗臨時買賣合約，其中 89 宗已簽立了買賣合約。

¹ 一手住宅物業銷售監管局資源中心存放了個別一手住宅發展項目根據條例所提交的售樓說明書和價單的文本。參觀者同時可使用在資源中心內的電腦終端機，瀏覽銷售資訊網及銷售監管局網站。

19. 另有九個發展項目已向公眾提供銷售文件，當中共有約 1 600 個未售出一手住宅物業，預計會在短期內發售。另有 70 個住宅發展項目已在銷售資訊網開設了帳戶，顯示有關賣方正計劃在不久的將來推售這些發展項目。

20. 本港的地產發展商適應力強。我們相信他們正就條例作充份準備，將會有秩序地推出新的發展項目及恢復銷售餘下的一手住宅物業。不過，個別賣方何時推售一手住宅物業，是他們在考慮所有相關因素後所作的商業決定。

運輸及房屋局
一手住宅物業銷售監管局
2013 年 6 月