

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1391/12-13(03)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2013年7月2日舉行的會議

立法會秘書處就"《一手住宅物業銷售條例》及 一手住宅物業銷售監管局"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》(第621章)(下稱"該條例")及成立一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")的背景資料，並綜述議員以往討論有關議題時提出的意見和關注事項。

背景

2. 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。該條例已於2013年4月29日全面生效，其目的是提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，加強對消費者的保障，亦為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。

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. 為確保該條例能夠有效地推行，運輸及房屋局已根據該條例第86(1)條成立銷售監管局。銷售監管局的職能包括——

- (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。

議員的商議工作

房屋事務委員會

5. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")曾於2012年12月3日的會議上，討論建議由2013年4月1日開始在房屋署開設兩個首長級職位，以應付因實施該條例而產生的工作量。

銷售監管局的工作量

6. 鑒於銷售監管局所需的人力資源是依據每年預計的投訴率釐定，部分事務委員會認為，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，銷售監管局除了處理投訴外，亦負責多項工作，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。鑒於以上所述，政府當局認為有關的人手建議實屬合理，並會在有需要時檢討人手編制。

7. 關於宣傳和教育活動方面，委員察悉當局會展開宣傳工作，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，銷售監管局會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

8. 部分事務委員會委員詢問，當局會否考慮由獨立法定機構取代銷售監管局。政府當局回應時表示，雖然當局對此方案持開放態度，但在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，包括由過往的電訊管理局和影視及娛樂事務管理處相關部門合併而新成立的通訊事務管理局所採用的模式。

該條例在二手市場住宅物業銷售方面的適用範圍

9. 部分委員詢問該條例的適用範圍會否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。

10. 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

11. 事務委員會委員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。委員進一步建議當局成立工作小組，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牽涉其中。

12. 在事務委員會的支持下，為實施該條例而開設兩個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。財務委員會其後於2013年3月15日批准有關建議。

《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》小組委員會

13. 《〈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")於2013年2月1日在憲報刊登以公布——

- (a) 由2013年4月2日起，實施該條例的簡稱、生效日期、條例的釋義，以及為執行該條例而根據該條例第86條委任監督和監督職能的條文；及
- (b) 該條例其餘條文於2013年4月29日開始實施。

14. 立法會曾成立小組委員會，研究該生效日期公告。小組委員會於2013年3月15日向內務委員會作出報告。小組委員會委員支持實施該條例，藉以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。有關委員並無對該生效日期公告提出任何修訂建議。

銷售監管局的準備工作

15. 部分小組委員會委員關注到在該條例於2013年4月29日開始實施時，銷售監管局及各持份者(包括一手住宅物業的賣方)是否已作好準備。有關委員要求當局就實施該條例的籌備工作進度提供資料，特別是將根據該條例發出的指引的擬備工作及其內容，以及銷售監管局招聘員工的情況。

16. 政府當局表示，當局建議分兩階段實施該條例。這項安排可讓運輸及房屋局局長於2013年4月2日或其後任何時間，為銷售監管局委任公職人員。銷售監管局隨後便可在2013年4月初向業界發出指引。如在2013年4月29日或其後任何時間違反該條例的規定，即屬犯罪，而銷售監管局將由2013年4月29日起採取執法行動。政府當局進一步表示，會致力根據建議時間表實施該條例，而一切所需的籌備工作亦在進行中。

銷售監管局招聘員工的情況

17. 關於銷售監管局招聘員工方面，部分委員關注到，銷售局管局的員工是否熟悉市場運作情況及地產發展商的銷售策略，以確

保有效執行該條例。政府當局回應時表示，銷售監管局由為數30個非首長級職位人員的跨界別隊伍組成，成員來自不同專業的公務員，包括房屋事務經理、屋宇測量師及產業測量師等。警方會為相關人員提供有關調查及收集證據的培訓。此外，為支援銷售監管局的工作，律政司會開設兩個高級政府律師職位。

立法會質詢

18. 馮檢基議員曾分別於2013年1月23日及5月15日的立法會會議上就該條例提出兩項質詢。有關的立法會質詢的超文本連結亦詳列於**附錄**，方便委員參閱。

最新情況

19. 政府當局建議在2013年7月2日的事務委員會會議上，就該條例於2013年4月29日全面實施以來的情況及銷售監管局的工作進行匯報。

相關文件

20. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年6月27日

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
立法會 會議	2013年1月30日	運輸及房屋局於2013年1月30日發出的 立法會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/subleg/brief/14_brf.pdf
《〈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	立法會秘書處就"《〈一手住宅物業銷售條例〉 (生效日期)公告》"擬備的背景資料簡介 (立法會CB(1)629/12-13(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/hc/sub_leg/sc07/papers/sc070228cb1-629-1-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)712/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/hc/sub_leg/sc07/minutes/sc0720130228.pdf
《〈一手住 宅物業銷 售條例〉 (生效日期) 公告》小組	2013年3月13日	政府當局就2013年2月28日小組委員會會議 上委員所提事項的回應 (立法會CB(1)686/12-13(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/hc/sub_leg/sc07/papers/sc070313cb1-686-1-c.pdf

立法會／ 委員會	會議日期	文件
委員會		會議紀要(立法會CB(1)1111/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/hc/sub_leg/sc07/minutes/sc0720130313.pdf
內務 委員會	2013年3月15日	《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》 小組委員會報告 (立法會CB(1)733/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/hc/papers/hc0315cb1-733-c.pdf

相關立法會質詢的超文本連結：

日期	立法會質詢
2013年1月23日	馮檢基議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201301/23/P201301230299.htm
2013年5月15日	馮檢基議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201305/15/P201305150339.htm

相關文件的超文本連結：

政府 政策局／部門	文件
地政總署	法律諮詢及田土轉易處 —— 第71號通函(只備英文本) http://www.landsd.gov.hk/en/images/doc/71.pdf
運輸及房屋局	與《一手住宅物業銷售條例》(第621章)有關的指引 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/hc/sub_leg/sc07/papers/sc07cb1-951-1-c.pdf